

ALDUS VASTGESTELD 30 MEI 2024

Bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023'
en beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' (NL.IMRO.0222.GaB004-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' vast te stellen.

Inleiding

In Gaanderen is er behoefte aan woningen. Naar aanleiding van deze vraag is er in 2020 onderzoek gedaan naar mogelijke woningbouwlocaties in Gaanderen. De locatie van de voormalige Augustinusschool is één van de locaties die uit het onderzoek naar voren kwam. Sinds 2017 is de Augustinusschool niet meer in gebruik. Het perceel van de school is in eigendom van de gemeente. Ook is de locatie binnenstedelijk gelegen. De locatie leent zich dan ook voor een herontwikkeling naar woningbouw. De locatie grenst aan het Sint Jozefterrein in Gaanderen. Dit terrein is nu in gebruik als zorglocatie. In de toekomst wordt de zorg verplaatst en stopt het dus op deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat dan ook uit de locatie van de voormalige Augustinusschool en het Sint Jozefterrein.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een divers woningbouwprogramma van maximaal 30 woningen op de Augustinuslocatie. Er is plek voor gestapelde woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijtjeswoningen of rug-aan-rug-woningen. Op het Sint Jozefterrein is het woningbouwprogramma nog niet bekend. Dit terrein is dan ook bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Het plan moet uitgewerkt worden in een uitwerkingsplicht. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat het ruimtelijk moet aansluiten bij de ontwikkeling van de Augustinuslocatie. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in de toekomst het uitwerkingsplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening op het nu geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

In verband hiermee is een snelle afhandeling van een eventueel beroep gegarandeerd. Een appellant mag geen pro-forma beroep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

In samenhang met het bestemmingsplan is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

Door het beeldkwaliteitsplan door u als gemeenteraad te laten vaststellen, ontstaat er een toetsingskader voor welstand/commissie Ruimtelijke kwaliteit bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan omvat het gehele plangebied, dus de voormalige Augustinusschool en de uit te werken locatie op het Sint Jozefterrein. Het beeldkwaliteitsplan heeft volgens de inspraakverordening van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als concept ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reacties op de zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen gaan onder andere over het behoud van de mozaïeken uit de voormalige school, de verkeerssituatie en de opzet van het plan.

1.2 De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.

De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

2.1 Eén zienswijze geeft aanleiding tot wijzigen van de plankaart van het bestemmingsplan.

In de zienswijze wordt aangehaald dat de ontsluitingsweg ter hoogte van de aansluiting op de Van Damstraat te smal is als er ook auto's geparkeerd staan. De aansluiting van de weg op de Van Damstraat is dan ook breder gemaakt op de plankaart. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor in- en uitgaand verkeer.

2.2 Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Wij adviseren u ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen. Eén van de wijzigingen is het aanpassen van een deel van de bestemming 'groen' naar 'verkeer' ter hoogte van de parkeerkoffer ten oosten van het plangebied. Hierdoor kunnen er extra parkeervakken worden gerealiseerd, zonder het doorlopen van een extra procedure. Voor een volledig overzicht van wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

2.3 Het bestemmingsplan voorziet in de actuele woningbehoefte en draagt daarmee bij aan de woonopgave in de gemeente Doetinchem.

Binnen het bestemmingsplan is er op het deel van de Augustinuslocatie ruimte voor maximaal 30 woningen in verschillende types, namelijk gestapelde woningen, rijtjeswoningen, rug-aan-rug-woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het plan heeft dus de flexibiliteit om diverse woningtypes te realiseren. Daarnaast is er ruimte voor woningbouw op het Sint Jozefterrein.

Het woningbouwprogramma van beide delen moet passen binnen het programma van de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'. Daarvoor is de doelgroepenverordening in het plan van toepassing verklaard. Hiermee is onder andere gegarandeerd dat er goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd gaan worden. Het plan draagt ook bij aan de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners.

2.4 Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen, zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken tonen aan dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Wel zijn er naar aanleiding van het ecologisch en explosievenonderzoek vervolg stappen gezet. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is op grond van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd bij de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van de maatregelen uit de te verlenen omgevingsvergunning te waarborgen. Uit het explosievenonderzoek kwam naar voren dat er een verdacht gebied is waar het mogelijk is om ontplofbare oorlogsresten aan te treffen. Er dient nog een opsporingsonderzoek uitgevoerd te worden in het verdachte gebied. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestemming pas in gebruik kan worden genomen als er aangetoond is dat er geen ontplofbare oorlogsresten in het plangebied aanwezig zijn.

2.5 De stedenbouwkundige visie is de onderlegger van het bestemmingsplan

De stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark' vormt de basis van het bestemmingsplan. Buurtbewoners zijn betrokken bij het proces om tot de uiteindelijke visie te komen. Eén van de vertrekpunten van de visie is wonen aan een openbare parkstructuur. Dit is dan ook terug te vinden in het voorliggende bestemmingsplan want rondom de bouwvlakken is de ruimte als 'Groen' bestemd. Deze gronden bieden ook ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen. Er is ruimte om water op te vangen bij extreme buien. Bestaande bomen op deze gronden worden behouden dit in samenhang met het aan te leggen openbare groen zorgt het voor een vermindering van hittestress. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alleen groene erfafscheidingen zijn toegestaan. Door deze voorwaardelijke verplichting zijn alleen natuurlijke erfafscheidingen toegestaan en dit past binnen de open parkstructuur zoals beschreven staat in de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan. Ook geeft de stedenbouwkundige visie ruimte om een marktconform woningbouwprogramma toe te passen.

3.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

De gronden binnen het plangebied van de Augustinuslocatie zijn in eigendom van de gemeente Doetinchem. Kosten die worden gemaakt voor bijvoorbeeld het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte worden 'verhaald' door de verkoop van de gronden. Er is daarom geen reden om een exploitatieplan vast te stellen. Met de eigenaar van de gronden van het Sint Jozefterrein is een kostenverhaalsovereenkomst gesloten. Bij de nadere uitwerking van de bestemming moet een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Doetinchem, 22 mei 2024

4.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de Nota van welstand

Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' beschrijft de gewenste beeldkwaliteit rondom de aspecten wonen, parkeren, historie, groen en het landschap en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen de bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van de Nota van welstand. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld.

Financiën

Op 24 november 2022 hebt u de grondexploitatie Augustinuslocatie vastgesteld. De te maken kosten voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Augustinusschool maken onderdeel uit van deze grondexploitatie. De kosten die gemaakt zijn voor het Sint Jozefterrein worden verhaald via een kostenverhaalsovereenkomst. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kanttekeningen

2.1 Dit bouwplan wijkt af van de standaardregels.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt normaal gesproken de standaardregels volgens het planologisch beleid toegepast. Dit betekent bijvoorbeeld dat iedere woning een standaard bouwvlak diepte krijgt. Het voorliggende plan is totaal anders qua opzet. Door de flexibele opzet zijn er bijvoorbeeld twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen of rug-aan-rug-woningen mogelijk binnen het bouwvlak. Dit zorgt ervoor dat er gebouwd kan worden conform de vraag uit markt, mits voldaan wordt aan de doelgroepenverordening. Door de ligging van de bouwvlakken tussen het groen is er voldoende (openbare) ruimte. En er zijn maximaal 30 woningen toegestaan binnen het gedeelte van de Augustinuslocatie met gevolg dat het niet mogelijk is om het plan te vol te bouwen, zodat een goed woonklimaat geborgd is.

4.1 Sluit de Sint Jozeflocatie ruimtelijk straks wel aan op de Augustinuslocatie?

Het opgestelde beeldkwaliteitsplan is van toepassing op de voormalige Augustinusschool en het Sint Jozefterrein. De aanvragen voor omgevingsvergunningen voor beide locaties worden dus getoetst aan hetzelfde beeldkwaliteitsplan waardoor de ruimtelijke aansluiting op elkaar straks gewaarborgd is. Ook voorziet het bestemmingsplan in regels om de aansluiting op elkaar te waarborgen.

Vervolg

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarna ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit staat in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen dan in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is geen provinciaal belang of rijksbelang in de wijzigingen. Dit hebben de provincie en het Rijk in brieven uitgelegd. De provincie in de brief van 22 oktober 2009 met nummer 2009-018420. En het Rijk met een brief van het ministerie van infrastructuur en milieu. Deze brief is van 21 februari 2012 met kenmerk IENM/BSK-2012/15367. Daarom kan het besluit zo snel mogelijk na de vaststelling ter inzage. En hoeven we niet zes weken te wachten zoals in artikel 3.8 lid 4 van de Wro staat.

Doetinchem, 22 mei 2024

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolgpprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeentebblad en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023'
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark'

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over 'Augustinuspark Gaanderen - 2023';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 21 december 2023 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- één zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen, één en ander zoals beschreven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' met ingang van 21 december 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- met betrekking tot dit beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ingediend;
- het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.GaB004-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 13-07-2023 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 13-07-2023;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 16 mei 2024 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' (NL.IMRO.0222.GaB004-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 mei 2024,

, griffier

, voorzitter

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan
Augustinuspark Gaanderen - 2023

Anoniem

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	4

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' maakt het mogelijk om maximaal 30 woningen op de locatie van de voormalige Augustinusschool in Gaanderen te ontwikkelen. Ook maakt het woningbouw mogelijk op het naastgelegen Sint Jozefterrein, dit is namelijk bestemd met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Maar dan moet er eerst een plan voor de precieze uitwerking worden gemaakt. Op de voormalige schoollocatie kunnen twee-onder-een-kapwoningen, gestapelde woningen, rijwoningen of rug-aan-rug-woningen worden gebouwd.

Gevolgde procedure

Vanaf donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 31 januari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [Briefschrijver 1], gedateerd op 23 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer 1691301
2. [Briefschrijver 2], namens ..., gedateerd op 24 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, berichtnummer 1697135
3. [Briefschrijver 3], gedateerd op 26 januari 2024, ontvangen op 26 januari 2024, berichtnummer 1692593

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente. In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Op 8 februari 2024 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is gebruik gemaakt door briefschrijver 3.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. De briefschrijver stelt dat het de wens van velen is om de beeldbepalende Augustinus mozaïeken die in de zijmuur zitten van de Augustinusschool te bewaren en terug te laten komen op het nieuwe Augustinuspark. Volgens de briefschrijver kan dit bijvoorbeeld als ornament, gedenk monument, kunstwerk, in een stukje muur, of opgedeeld in delen etc. ergens op het Augustinuspark. Het verzoek van de briefschrijver aan de gemeenteraad is om ervoor te zorgen dat de beeldbepalende Augustinus mozaïeken niet gesloopt worden en terugkomen in het Augustinuspark.

In de aanbesteding van de sloop van de Augustinusschool wordt als voorwaarde opgenomen om de mozaïeken te behouden, zover dit mogelijk is. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekeken of en hoe de mozaïeken terug kunnen komen. In het beeldkwaliteitsplan is dit ook benoemd, namelijk dat er in de openbare ruimte een historische verwijzing naar de voormalige school komt. Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen via de inspraakverordening.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Geen.

Zienswijze 2

2-1. De briefschrijver haalt aan dat de ontsluitingsweg van het plan precies tegenover de woning van zijn moeder is getekend. De bewoners aan de Van Damstraat parkeren hun auto voor de woningen op de rijbaan. Daarnaast is de briefschrijver bezig met een aanvraag voor een parkeerplaats met kenteken voor zijn moeder voor haar woning i.v.m. mindervalide toestand. Het bezwaar van de briefschrijver is dat de ontsluitingsweg, zoals nu getekend is en aansluit op de Van Damstraat, te smal is als er ook auto's geparkeerd staan.

De aanvraag van een gehandicaptenparkeerplaats gaat via de procedure die daarop van toepassing is. De aanvraag moet aan de gestelde voorwaarden voldoen en dan wordt er een plek aangewezen.

Het parkeren van de auto's door de bewoners voor de woningen aan de Van Damstraat past in het straatbeeld van een 30 km/uur gebied. Geparkeerde auto's kunnen er dan inderdaad voor zorgen dat de toegankelijkheid van de ontsluitingsweg beperkt wordt. Om meer ruimte voor in – en uitgaand verkeer te maken wordt de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Van Damstraat op de plankaart verbreed.

2-2. Tweede bezwaar van briefschrijver is dat als het donker is de lampen v.d. auto's, busjes en vrachtauto's vanuit de zijstraat 'Augustinuspark' bij de moeder van de briefschrijver in de woning schijnen.

Om het inschijnen van koplampen te verminderen komt er geen plateau op de t-splitsing. Als verkeerstechnische maatregelen nodig zijn kan dit visueel aangebracht worden. De voormalige inrit van de Augustinusschool komt in de nieuwe situatie lager te liggen, namelijk gelijkvloers met de Van Damstraat. Daardoor wordt het effect van inschijnende koplampen ook verminderd.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Een deel van de 'Groen' bestemming ter hoogte van de ontsluiting op de Van Damstraat wordt met de bestemming 'Verkeer' bestemd om de aansluiting op de Van Damstraat te verbreden.

Zienswijze 3

3-1. De conclusie van de briefschrijver is dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de wensen c.q. behoeften (ref. enquêtes wensen / behoeften) en ook niet aansluit op het gewenste woningbouwprogramma, zoals gesteld in de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 (nb. deze enquêtes komen nagenoeg overeen met het programma in de woonvisie).

Het woningbouwprogramma binnen het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036'. Zie hiervoor paragraaf 3.5.6 Woonvisie 2023-2036 van de toelichting van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma.

3-2. De briefschrijver haalt aan dat voor dit ontwerpbestemmingsplan de nadruk teveel lijkt te zijn gelegd op de 'openbare parkstructuur' en het woningbouwprogramma hieraan ondergeschikt is gemaakt. Naar mening van de briefschrijver moet juist het woningbouwprogramma -afgestemd op de wensen en woonvisie- hier het leidend uitgangspunt zijn. Concreet betekent dit grote bouwvlakken c.q. grondkavels, een evenwichtigere verhouding van woningen versus appartementen en parkeren bij / nabij de eigen woning. Dit beeld wordt volgens de briefschrijver bevestigd door een analyse, uitgevoerd door de briefschrijver, met andere vergelijkbare locaties binnen de gemeente.

De stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark Gaanderen' vormt de onderlegger van het bestemmingsplan. De 'openbare parkstructuur' die de briefschrijver aanhaalt is één van de vertrekpunten uit de visie. Deze visie is via een participatieproces met de buurt tot stand gekomen waarin de wensen van omwonende zijn meegenomen. Het plan is gelegen op een rivierduin. In de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met deze bijzondere landschappelijke drager en dus van invloed op de opzet van het plan.

Het plangebied dat is bestemd met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is niet van toepassing omdat hierin het woningbouwprogramma nog nader uitgewerkt moet worden. Natuurlijk moet het plan bij uitwerking wel voldoen aan de woonvisie. Het woningbouwprogramma voor het plangebied van de voormalige Augustinusschool is afgestemd op de woonvisie. Op het plangebied is het woonmilieu 'Dorps wonen' van toepassing. Hierin staat beschreven dat er binnen het woonmilieu 'Dorps wonen' een richtlijn is van 20-35 woningen per hectare. Binnen het bestemmingsplan zijn maximaal 30 woningen toegestaan op een plangebied van ca. 7850 m². Dit past dus binnen de richtlijn van de woonvisie.

In de woonvisie geldt een richtlijn van minimaal 35% openbaar groen in de wijk. Binnen dit plan is ca. 35% bestemd als openbaar groen. Dit komt overeen met de woonvisie. Hiermee is aangetoond dat de nadruk niet alleen ligt op de 'openbare parkstructuur' die de briefschrijver aanhaalt, maar ook op het woningbouwprogramma.

Voor het woonmilieu 'Dorps wonen' is in de woonvisie de typologie beschreven als 'veel verschillende woningtypen denkbaar, maar wel vooral (kleine) grondgebonden woningen of collectief wonen aan openbaar groen'. Grotere bouwvlakken c.q. grondkavels, zoals de briefschrijver voorstelt, sluit dan ook niet aan bij de woonvisie.

Binnen het plan is het mogelijk om appartementen en grondgebonden woningen te realiseren. Kortom er komen diverse soorten woningen binnen het plangebied dat resulteert in een evenwichtige verhouding zoals de briefschrijver aanhaalt.

Het parkeren binnen het plangebied vindt plaats in de nabijgelegen parkeerkoffers. Dit past ook binnen de woonvisie waar staat een mix van parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers.

3-3. De opgenomen sfeerimpressiebeelden in het beeldkwaliteitsplan Augustinuspark tonen volgens de briefschrijver vrijwel allemaal ruimere eenheden dan de op de proefverkavelingen ingetekende bouwvlakken. Ter vergelijking heeft de briefschrijver zijn 'natuurinclusieve' planvisie (à la de Kwekerij) als alternatief opgenomen.

De bouwvlakken in het bestemmingsplan sluiten aan bij de schetsontwerpen uit de stedenbouwkundige visie. Het bestemmingsplan gaat niet over de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing. Maar het beeldkwaliteitsplan is een schets van de beoogde beeld/kwaliteit van de bebouwing waaraan toekomstige bouwvragen worden getoetst. Het is dus niet zo dat het al een precieze weergave is van de nieuwe situatie.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

- Geen.

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
Augustinuspark Gaanderen - 2023**

Nota: 27 maart 2024 / R. Wolters

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
5.5.1 sub j	<i>Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem vervangen door Nota parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem inclusief verwijzing naar bijlage</i>	<i>Op 28 maart 2024 is de Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem door de raad vastgesteld. Deze vervangt de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem</i>
5.5.3	<i>Idem</i>	<i>Idem</i>
11.3	<i>Voorwaardelijke verplichting maatregelen ontheffing Wnb vervangen door Voorwaardelijke verplichting maatregelen omgevingsvergunning flora- en fauna - activiteit</i>	<i>Op 1 januari is de omgevingswet in werking getreden. De Wet natuurbescherming is hierin opgegaan. De gemeente dient nu een omgevingsvergunning flora – en fauna - activiteit aan te vragen i.v.m. een ontheffing Wet natuurbescherming.</i>

Wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Waar (bijlage)	Wat	Reden
3	<i>Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem vervangen door Nota parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem</i>	<i>Op 28 maart 2024 is de Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem door de raad vastgesteld. Deze vervangt de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem</i>

Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	Gronden ter hoogte van de ontsluitingsweg op de bestaande Van Damstraat.	Bestemming 'Groen' omgezet naar bestemming 'Verkeer'	Meer ruimte om de ontsluitingsweg in of uit te rijden
2	Bestemming 'Wonen' ten zuiden van het plangebied	Toevoegen 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – erf- of perceelsafschieding'	Het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen van erfafscheidingen, zodat alleen groene erfafscheidingen zijn toegestaan zoals ook in de rest van het plan binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan is.
3	Parkeerkoffer ter hoogte van de ontsluiting op de Van Damstraat	Bestemming 'Groen' omgezet naar bestemming 'Verkeer'	Ruimte om extra parkeervakken toe te voegen

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn 'cursief' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting

Waar (paragraaf)	Wat	Reden
3.5.11	<i>Beleidsstuk Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020 vervangen door Parkeervisie Doetinchem 2024</i>	<i>De gemeenteraad heeft op 28 maart 2024 de Parkeervisie Doetinchem 2024 vastgesteld.</i>
4.13	<i>Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem vervangen door de Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem en de daarbij behorende tabel met parkeernormen voor wonen.</i>	<i>Idem</i>
4.1	<i>Tekst voorwaardelijke verplichting maatregelen ontheffing Wnb vervangen door Voorwaardelijke verplichting maatregelen omgevingsvergunning flora – en fauna – activiteit, ook de bijbehorende tekst geactualiseerd.</i>	<i>Op 1 januari is de omgevingswet in werking getreden. De Wet natuurbescherming is hierin opgegaan. De gemeente dient nu een omgevingsvergunning flora – en fauna - activiteit aan te vragen i.v.m. een ontheffing Wet natuurbescherming.</i>
4.8	<i>Teksten geactualiseerd aan de hand van de Omgevingswet</i>	<i>De Wet natuurbescherming is op 1 januari opgegaan in de Omgevingswet.</i>

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de toelichting.