

ALDUS VASTGESTELD 30 MEI 2024

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Wehl-Fokkenkamp

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl vast te stellen.

Inleiding

Sinds 2020 wordt er gewerkt aan plannen voor de realisatie van woningbouw in het gebied Wehl Fokkenkamp. Het plan bestaat uit het realiseren van een woonlocatie met 53 woningen aan de noordzijde van Wehl. In november 2022 heeft uw raad de grondexploitatie voor dit plan al vastgesteld met als bijlage het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is nu verder uitgewerkt in een bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (BKP). Beide plannen liggen nu ter vaststelling aan u voor.

Het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp – 2023' en het beeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Argumenten

1.1. Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). 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 geformuleerde reactie.

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 Het stedenbouwkundig plan is vertaald naar het bestemmingsplan

Het gebied Wehl Fokkenkamp is een nieuw woongebied aan de noordzijde van Wehl en wordt globaal begrensd door de Doesburgseweg, de Fokkenkampseweg en de Broekhuizerstraat. Het gebied wordt in de huidige situatie gebruikt door een paardrijvereniging en bestaat verder uit groensingels, onbebouwd terrein en agrarische gronden. Het voornemen is om op deze plek 53 woningen te realiseren, zowel (sociale) huur- als koopwoningen. Het gaat daarbij om de bouw van aaneengesloten woningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt ontwikkeld door de gemeente. Het noordelijke deel (de realisatie van 16 – 24 woningen) zal worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Het gebied wordt met name geschikt geacht voor senioren (levensloopbestendige woningen) in verband met de nabije ligging van het centrum.

Het woningbouw-programma wordt omschreven als divers en niet concurrerend met Heideslag. Het worden kwalitatief goede woningen, maar geen grote percelen.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' noodzakelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp – 2023' opgesteld op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan. Met het voorliggende bestemmingsplan (bijlage 1) wordt woningbouwontwikkeling in Wehl Fokkenkamp juridisch mogelijk gemaakt.

2.2 Het plan voorziet in de actuele woningbouwbehoefte.

In Wehl Fokkenkamp zullen 53 woningen gebouwd worden in verschillende categorieën; zoals vrijstaande, twee-onder-een-kap en aaneengebouwde woningen.

Onderstaande tabel geeft het woningbouwprogramma van Wehl Fokkenkamp weer.

Woningcategorie	Aantal
Sociale huur	13
Goedkope koop	3
Betaalbare koop categorie 1	4
Betaalbare koop categorie 2	17
Koopwoningen > € 355.000	16
Totaal	53

Met het plan worden 16 (13 + 3) woningen gerealiseerd in de categorie huur en goedkope koop. Dat is ruim 30% van de te realiseren woningen. Daarnaast worden ook 21 (17 + 4) betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Daarmee bestaat het geplande woningbouwprogramma voor ruim twee derde (70%) uit betaalbare woningen. Het sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Tegelijkertijd wordt gekozen voor een 'adaptief woonprogramma'. Dat wil zeggen dat bij veranderende behoefte het bestemmingsplan ook de flexibiliteit geeft om een ander woningtype in een andere woningcategorie te realiseren, onder de voorwaarde dat het voldoet aan de gemeentelijke woonvisie.

2.3 De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigen van de plankaart van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding tot een aanpassing op de plankaart bij het bestemmingsplan. De wijziging heeft betrekking op de maximum goot- en bouwhoogte van het bouwvlak aan de Doesburgseweg. De maximum goothoogte is verlaagd van 6 naar 3 meter en de maximum bouwhoogte van 10 naar 7 meter.

2.4 Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De ontheffing Wet natuurbeheer (Wnb) is nog niet verleend door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. Er is wel een reëel verwachting dat de ontheffing wordt verleend. Aangezien de ontheffing nog niet is verleend, zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. In het ontwerpbestemmingsplan was de ontheffing Wnb als PM opgenomen als bijlage bij de regels en de toelichting. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze PM bijlagen achterwege gelaten. Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting in de regels tekstueel aangepast zonder een verwijzing naar de ontheffing in de bijlagen.

2.5 Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de nota van Welstand.

Het beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen 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

Voor het project Wehl Fokkenkamp is een exploitatieplan opgesteld. Deze grondexploitatie is al vastgesteld in uw raad op 24 november 2022. Het gebied wordt gezamenlijk ontwikkeld door de gemeente en de initiatiefnemer/grondeigenaar. De initiatiefnemer betaalt een evenredige bijdrage voor de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld.

Kanttekeningen

2.1 Waarom is een voorwaardelijke verplichting geur opgenomen?

Aan de overzijde van de Broekhuizerstraat, ter hoogte van het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een minimumafstand van 100 meter tussen het agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object (woningen). Een deel van de woningen in het plangebied ligt binnen die afstand van 100 meter. Dat deel is eigendom van de eigenaar van het agrarisch bedrijf en zal door de agrariër zelf in ontwikkeling worden gebracht. De realisatie van woningen is binnen de afstand van 100 meter niet toegestaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening/een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is de grond die binnen de geurcontour van 100 meter valt voorzien van een voorwaardelijke verplichting. Die houdt in dat op deze gronden de bestemming 'Wonen' slechts gerealiseerd mag worden als ze niet meer liggen binnen een geurcontour. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het opheffen van de geurcontour. Het voornemen van de agrariër (initiatiefnemer) is dat de bebouwing, die bijdraagt aan het bepalen van de geurcirkel, verder van Fokkenkamp af komt te liggen door een wijziging in de bedrijfsvoering. Voor deze wijziging wordt een aparte procedure doorlopen door middel van een wijzigingsbesluit op het omgevingsplan. Hierdoor wordt het betreffende deel van Fokkenkamp ontlast van de geurcontour en kunnen er woningen gebouwd worden. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

2.2 Waarom is het bestemmingsplan (ook) getoetst aan de woningbouwstrategie?

Uw raad heeft op 2 maart 2023 de regionale woonagenda en op 20 april 2023 de nieuwe woonvisie 2023 – 2036 vastgesteld. Met het vaststellen van de nieuwe woonvisie is de Woningbouwstrategie 2019 ingetrokken. De woonvisie geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. Het project Wehl Fokkenkamp kent zijn oorsprong al in 2020 en is daarmee al voor het nieuwe beleid voor wonen gestart en valt daardoor in de overgangperiode. Het plan bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur en goedkope koop, waardoor het ook voldoet aan de huidige woonvisie. Het woningbouwprogramma van Fokkenkamp sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Doetinchem, 22 mei 2024

3.1 Zijn er bedenkingen tegen de beeldkwaliteitseisen voor Wehl Fokkenkamp?

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kent geen inspraakprocedure zoals het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan in november, december 2023 en januari 2024 zes weken ter inzage gelegen, zodat belangstellenden kennis hebben kunnen nemen van het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen reacties binnengekomen op het beeldkwaliteitsplan.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolgpprocedure. Voorts wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van infrastructuur en milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023'
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl

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 bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wehl Fokkenkamp;

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 23 november 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;
- een zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem bij besluit van datum 19 maart 2024 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van de Broekhuizerstraat hebben verleend;
- het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.WeB003-002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 17-10-2022 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 17-10-2022;
- 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 'Wehl Fokkenkamp - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 mei 2024,

, griffier

, voorzitter

Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
‘Wehl Fokkenkamp – 2023’

Gemeente Doetinchem, team Leefomgeving
Datum: 18 maart 2024
Opsteller: 

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan.....	3
Gevolgte procedure.....	3
Ontvangen zienswijzen.....	3
Mondelinge toelichting.....	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen.....	4
Zienswijze 1 Stichting Achmea Rechtsbijstand.....	4
Zienswijze 2 [REDACTED] en [REDACTED].....	4
Zienswijze 3 DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij.....	6

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023' betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan om de realisatie van circa 53 woningen mogelijk te maken aan de noordzijde van Wehl. Het plangebied wordt globaal omsloten door de Doesburgseweg, de Fokkenkampseweg en de Broekhuizerstraat.

Gevolgte procedure

Vanaf donderdag 23 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 3 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. De stichting Achmea rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens [REDACTED]
[REDACTED] gedateerd op 5 december 2023, ontvangen op 12 december 2024,
berichtnummer [REDACTED]
1. [REDACTED] en [REDACTED]
gedateerd op 6 februari 2024, ontvangen op 27 december 2023, berichtnummer [REDACTED]
1. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij, Postbus 23000, 1100 DM
Amsterdam, namens [REDACTED] gedateerd op 22 december
2023, ontvangen op 27 december 2023, berichtnummer [REDACTED]

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 18 januari 2024 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is gebruik gemaakt door [REDACTED]
[REDACTED] en [REDACTED]

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1 Stichting Achmea Rechtsbijstand

1-1. Client geeft aan dat hij nu uitzicht heeft over agrarisch gebied. Na de uitvoering van het plan heeft de client direct zicht op 2 woningen, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Client verzoekt om de maximale bouwhoogte van de 2 woningen tegenover zijn perceel te verlagen tot 7 meter om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden. Dit conform de maximale bouwhoogte die ook is toegekend aan de woningen die achter de Doesburgseweg worden gerealiseerd.

De bestaande woningen aan de Doesburgseweg hebben als maatvoering een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. In het ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om deze maatvoering ook toe te passen voor de nieuwe woningen aan de Doesburgseweg. Gezien de zienswijze is de gemeente stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit akkoord om de maximum bouwhoogte van de twee geplande nieuwe woningen aan de Doesburgseweg te wijzigingen naar 7 meter met een maximum goothoogte van 3 meter. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte gevolgd die ook is toegekend aan de nieuwe woningen die achter de bestaande woningen aan de Doesburgseweg worden gerealiseerd, om zo het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden. Deze verlaging van de maximale goot- en bouwhoogte heeft geen impact op het geplande beeld of de hoofdstructuur van het plan.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- De maatvoering van het bouwvlak aan de Doesburgseweg wordt aangepast naar een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 3 meter.

Zienswijze 2 [REDACTED] en [REDACTED]

2-1. Briefschrijver reageert op de voorgestelde ontsluiting van het woningbouwproject Fokkenkamp en pleit voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk middels 2 T-aansluitingen in plaats van een kruispunt. Briefschrijver is het niet eens met de veronderstelling dat het realiseren van een kruispunt veiliger en wenselijker is dan een oplossing met 2 T-aansluitingen. Briefschrijver is van mening dat het creëren van een kruispunt zorgt voor een drukke onoverzichtelijke en daarmee een onveilige situatie en pleit voor de realisatie van 2 T-splitsingen door het toevoegen van een T-aansluiting naast de Doesburgseweg 12.

De gemeente heeft voor de nieuwe woonwijk Wehl Fokkenkamp gekozen om de wijk op één locatie te ontsluiten. Gelet op het aantal woningen en de te verwachten verkeersbewegingen is dat ruim voldoende. De ontsluiting is voorzien door van de T-aansluiting Akkerstraat - Doesburgseweg een kruispunt te maken.

Tijdens het ontwerptraject van Wehl Fokkenkamp zijn aanwonenden en er-op-uitkijkenden middels een drietal sessies betrokken geweest bij het opstellen van de uiteindelijke stedenbouwkundige verkaveling. Tijdens de tweede sessie, in mei 2021, zijn drie verkavelingen voorgelegd en zijn een aantal ontwerpuitgangspunten voor de definitieve verkaveling gezamenlijk vastgelegd, waaronder ook het uitgangspunt over de ontsluiting van de wijk. Er is toen besloten dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied op de Doesburgseweg gebeurt middels een aansluiting op een kruising bij de Akkerstraat.

Hier is onder andere voor gekozen, mede op verzoek van de bewoners aan de Doesburgseweg, om het inschijnen van autolampen op de bestaande woningen, zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast is de gemeente van mening dat het aansluiten op de bestaande T-aansluiting verkeerskundig gezien ook veiliger en wenselijker dan 2 T-aansluitingen, aangezien er dan maar op 1 locatie kruisende verkeersbewegingen zijn, in plaats van op 2 locaties.

Naar mening van de gemeente leidt de realisatie van Wehl Fokkenkamp en de gekozen ontsluiting niet tot een onacceptabele verslechtering van de verkeersveiligheid. Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten is dit een veilige verkeersoplossing. Om de snelheid op de Doesburgseweg wat te remmen zal de kruising worden voorzien van een “punaise”.

2-2. Briefschrijver is van mening dat de toelichting in paragraaf 4.12 (verkeersgeneratie in relatie tot de voorgestelde ontsluiting) onvolledig is. In de toelichting wordt verwezen naar een verkeerstelling uit 2018 welke is uitgevoerd ter hoogte van de Doesburgseweg nummer 15. Aan de hand van deze telling wordt onderbouwd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen goed te verwerken is op de Doesburgseweg. Briefschrijver geeft aan dat door de gekozen locatie van de verkeerstelling inzicht ontbreekt in het aantal verkeersbewegingen op het wegvak tussen de rotonde Broekhuizerstraat en de T-splitsing Doesburgseweg – Akkerstraat.

De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk zorgt uiteraard voor extra verkeersbewegingen. De realisatie van Wehl Fokkenkamp leidt tot een theoretische toename van 450 verkeersbewegingen per etmaal. De gemeente heeft meerdere verkeerstellingen uitgevoerd op de Doesburgseweg om de intensiteit op de weg op meerdere momenten te bepalen. De uitgevoerde tellingen plus de verwachte toename van 450 verkeersbewegingen bleven allemaal ruim onder het aantal voertuigen dat een 30 km weg (de Doesburgseweg) kan verwerken. Naar mening van de gemeente leidt de verwachte theoretische toename van het aantal verkeersbewegingen door de realisatie van Wehl Fokkenkamp niet tot een significant effect op de Doesburgseweg.

2-3. Briefschrijver geeft aan dat de Akkerstraat veel wordt gebruikt als ‘sluiproute’ voor verkeer komende vanuit de van Barneveldlaan richting de Broekhuizerstraat. Briefschrijver stelt, als alternatief voor 2 T-aansluiting, om een ‘knip’ in de Akkerstraat voor autoverkeer te maken. Briefschrijver merkt op dat het verkeer wat gebruik maakt van de Akkerstraat om de Broekhuizerstraat te bereiken een alternatief heeft via de Didamseweg. Door het afsluiten van de Akkerstraat wordt de ‘sluiproute’ onmogelijk gemaakt. De ontsluiting van de nieuwe woonwijk kan dan als veilige T-splitsing gerealiseerd worden op de voorgestelde locatie.

Het is bij de gemeente niet bekend dat de Akkerstraat wordt gebruikt als sluiproute. Het is uiteraard één van de wegen om van en naar de voorzieningen in het dorp te rijden. Ogenschijnlijk is het geen logische route om de Akkerstraat als sluiproute te gebruiken, omdat het elders te druk is, maar daar is door de gemeente verder geen specifiek onderzoek naar gedaan.

Verkeer dat van de Van Barneveldlaan naar de Doesburgseweg rijdt, kan alleen maar via de Akkerstraat. Voor verkeer vanuit de Van Barneveldlaan dat via de Broekhuizenstraat naar Doetinchem wil rijden is het een logische route om via de Akkerstraat te rijden. Als dit verkeer via de Didamseweg zou moeten rijden, vanwege een knip in de Akkerstraat, betekent dit een omweg van 1,5 kilometer om vervolgens op hetzelfde punt uit te komen. Naar mening van de gemeente is een extra aansluiting op de bestaande T-splitsing Doesburgseweg – Akkerstraat qua capaciteit en verkeersveiligheid goed te realiseren zonder een “Knip” te moeten aanleggen in de Akkerstraat.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Geen.

Zienswijze 3 DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij

3-1. Client is woonachtig tegen het plangebied aan en heeft een haag als erfafscheiding. Client vreest voor het behoud en de mogelijkheid tot deugdelijk onderhoud van de haag bij bouwwerkzaamheden en of gebruik door de nieuwe eigenaren. Cliënt wenst graag goede afspraken te maken om het behoud en het onderhoud van de haag te waarborgen.

De gemeente heeft opdracht gegeven om de kavelgrenzen opnieuw door het kadaster in te laten meten in het 1e kwartaal van 2024. Er is namelijk wat onduidelijkheid over de exacte perceelsgrens van de woning van de cliënt en de plaats van de haag. Vervolgens zal de gemeente in overleg en afstemming met de eigenaar een passende oplossing zoeken. Daarbij zal het behoud van de haag centraal staan.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

- Geen.

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
‘Wehl Fokkenkamp – 2023’**

Gemeente Doetinchem, team Leefomgeving
Datum: 19 maart 2024
Opsteller: N.L. de Lange

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

Wijzigingen in de regels.

Waar (artikel)	Wat	Reden
Artikel 13	Aanpassen voorwaardelijke verplichting.	<i>In het ontwerpbestemmingsplan werd in de voorwaardelijke verplichting verwezen naar bijlage 7 'ontheffing WnB'. Aangezien de ontheffing nog niet is verleend, is de voorwaardelijke verplichting als volgt tekstueel aangepast: De in lid 6.1 en 7.1 omschreven bestemmingen mogen slechts gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden worden nadat door GS van de Provincie Gelderland een ontheffing WnB is afgegeven en indien de voorwaarden in de verleende ontheffing in acht worden genomen.</i>

Wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Bijlage 7	Verwijderen bijlage 7 'Ontheffing Wnb'.	<i>In het ontwerpbestemmingsplan was bijlage 7 'ontheffing Wnb' als PM opgenomen. Aangezien de ontheffing nog niet is verleend, is deze PM bijlage achterwege gelaten. In de regels was reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen t.a.v. de mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie ontheffing Wnb. Deze voorwaardelijke verplichting is tekstueel aangepast (zie hierboven).</i>

Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	Bouwvlak aan de Doesburgseweg	Aanpassen van de maximum goothoogte van 6 naar 3 meter en de maximum bouwhoogte van 10 naar 7 meter.	De maatvoering maximum goothoogte, maximum bouwhoogte is verlaagd naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte gevolgd die ook is toegekend aan de woningen die achter de bestaande woningen aan de Doesburgseweg worden gerealiseerd, om zo het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden.

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.

Er zijn geen wijzigingen in de toelichting

Wijzigingen in de bijlagen van de toelichting

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Bijlage 14	Verwijderen bijlage 14 'Ontheffing Wnb'.	In het ontwerpbestemmingsplan was bijlage 14 'ontheffing Wnb' als PM opgenomen. Aangezien de ontheffing nog niet is verleend, is deze PM bijlage achterwege gelaten. In de regels was reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen t.a.v. de mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie ontheffing Wnb. Deze voorwaardelijke verplichting is tekstueel aangepast.