

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
Stedelijk gebied - 2021**

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels.

Waar (artikel)	Wat	Reden
1, 3, 30 en 63.26	Planregels toegevoegd m.b.t. Zonnepark Europaweg.	Aangezien het bestemmingsplan 'Zonnepark Europaweg - 2020' integraal verwerkt is in het voorliggende bestemmingsplan, zijn de regels hier ook op aangepast.
5.3	Artikel geschrapt.	Wijzigingen in vermogen van de transformatoren worden getoetst aan de opgenomen gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Vanwege overbodige dubbele regelgeving is dit artikel geschrapt.
31, 35 en 36	Artikel 31 'Wonen - 1' is geschrapt. Artikel 35 'Wonen - 5' is 'Wonen - 1' geworden en artikel 36 'Wonen - 6' is 'Wonen - 5' geworden.	In de regels was per abuis het oorspronkelijke artikel 31 niet geschrapt en vervolgens de andere artikelen niet opgeschoven terwijl dit wel op de plankaart doorgevoerd was.
36.1	In sub e de tekst 'uitsluitend op de begane grond' toegevoegd.	De functie horeca is bedoeld om alleen op de begane grond uit te oefenen.
31.2.2, 32.2.2, 33.2.2, 34.2.2 en 35.2.2	In de bestemmingen 'Wonen - 1' t/m 'Wonen - 5' is de voorwaarde dat bij (vervangende) nieuwbouw de woning een minimale voorgevelbreedte moet hebben van 6 meter verwijderd.	In het voorgaande bestemmingsplan, dat na de vaststelling van het planologisch beleid 2011 is vastgesteld, was bewust niet de 6 meter eis opgenomen voor deze bestemmingen. Dit om kleinere starterswoningen mogelijk te maken. Per abuis is deze voorwaarde wel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Stedelijk gebied.
44	Artikel met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 2' geschrapt.	Aangezien de voorbereidingen getroffen worden om een plan voor herontwikkeling (nieuwbouw) op te stellen.
63.2	Artikel geschrapt.	Aangezien het vooraf niet objectief vast te stellen is welke criteria horen bij het toestaan van een nieuw uniek supermarkt concept, is de wijzigingsbevoegdheid geschrapt.
63.25	Wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor de realisatie van 8 woningen aan de Zuivelweg 188 in Doetinchem.	De geldende wijzigingsbevoegdheid was niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De ontwikkeling van de 8 nieuwe woningen zijn vergoederd en met de wijzigingsbevoegdheid kan dit planologisch geregeld worden.
23.5.1	Afwijking voor de aanleg van een parkeervoorziening verwijderd.	Aangezien het beoogde parkeerterrein inmiddels is aangelegd is deze afwijking

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.

		overbodig en verwijderd uit het bestemmingsplan.
61.5	Nieuwe gebiedsaanduiding 'Milieuzone - natte landnatuur' toegevoegd.	Deze gebiedsaanduiding uit de Omgevingsverordening Gelderland was niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Waar (bijlage)	Wat	Reden
3	<i>Inrichtingsplan Zonnepark Europaweg toegevoegd.</i>	<i>Aangezien het bestemmingsplan 'Zonnepark Europaweg - 2020' integraal verwerkt is in het voorliggende bestemmingsplan, is de bijlage van de regels hier ook op aangepast.</i>

Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	<i>Hoofdstraat 109 Gaanderen</i>	<i>Bestemming 'Bedrijf' omgezet naar 'Wonen' en 'Tuin'.</i>	<i>Op verzoek van de eigenaar en potentiële koper van het perceel is de bestemming omgezet. Dit omdat er geen bedrijf meer aanwezig is op het perceel. Om de voormalige bedrijfswoning te kunnen verkopen als burgerwoning, is de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming</i>
2	<i>Burgemeester de Bruinstraat 84 Doetinchem</i>	<i>Aan de voorkant van de woning is de woonbestemming iets vergroot.</i>	<i>Op basis van het planologisch beleid ligt de woonbestemming 1 meter terug van de voorgevel. Bij dit adres lag de woonbestemming per abuis 5 meter terug. Dit is nu hersteld.</i>
3	<i>Dr. Huber Noodstraat 50 Doetinchem</i>	<i>De functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' toegevoegd.</i>	<i>Per abuis was de oude geldende functieaanduiding niet overgenomen.</i>
4	<i>Verschillende locaties in het stedelijk gebied</i>	<i>Op verschillende plekken is de verkeersbestemming omgezet in een groenbestemming.</i>	<i>Op basis van het groenstructuurplan worden de Hoofdgroenstructuren bestemd met een groenbestemming. Niet overal was dit even goed doorgevoerd. De oude Zelheweg (bij de Oostelijke randweg) was bijvoorbeeld nog als 'Verkeer' bestemd. Dit is echter onderdeel geworden van het Natuurpark met enkel nog een onverharde fietsverbinding.</i>
5	<i>Hoek Industriestraat 32</i>	<i>Functieaanduiding 'caravanstalling' aangepast naar 'creativiteitscentrum'.</i>	<i>Per abuis was de verkeerde aanduiding opgenomen voor deze locatie.</i>
6	<i>Kruising Lijsterbeslaan en spoorlijn</i>	<i>De bestemming 'Verkeer' is ter plekke van de spoorlijn omgezet naar de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.</i>	<i>Aangezien ter plekke de spoorlijn Doetinchem - Winterswijk aanwezig is, is de bestemming omgezet. Hiermee ligt de gehele spoorlijn in de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.</i>

7	<i>Doetinchemseweg 59-59a Doetinchem</i>	<i>Op dit adres is de functieaanduiding t.b.v. het persoonsgebonden overgangsrecht van zelfstandige kantoren uitgebreid.</i>	<i>Op het perceel was specifiek de locatie vastgelegd waar een zelfstandig kantoor is toegestaan. Het blijkt dat op dit perceel in hetzelfde pand op nog een plek een zelfstandig kantoor aanwezig is. Daarom is de functieaanduiding uitgebreid.</i>
8	<i>Innovatieweg 3-01 Doetinchem</i>	<i>De aanduiding t.b.v. het persoonsgebonden overgangsrecht van zelfstandige kantoren is verwijderd.</i>	<i>Op deze locatie zijn geen zelfstandige kantoren meer aanwezig. Vandaar dat de functieaanduiding geschrapt is.</i>
9	<i>Zuivelweg 188 Doetinchem</i>	<i>De aanduiding Wro-zone wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor de realisatie van 8 woningen.</i>	<i>De geldende wijzigingsbevoegdheid was niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De ontwikkeling van de 8 nieuwe woningen zijn vergoederd en met de wijzigingsbevoegdheid kan dit planologisch geregeld worden.</i>
10	<i>Braamtseweg 10-12 Doetinchem</i>	<i>Functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen.</i>	<i>Op dit perceel is in het verleden een vergunning verleend voor het verkopen van motorbrandstoffen zonder lpg. Vandaar dat dit nu ook in het bestemmingsplan wordt aangeduid.</i>
11	<i>Aan de westkant van de wijk Dichteren, ter plekke van o.a. de Kruizemuntveld, Hofbladveld en Kalmoesveld. Ter plekke van de Oude Zelhewseweg.</i>	<i>De bestemming 'Verkeer' omgezet in de bestemming 'Groen'.</i>	<i>Sommige grotere groenstructuren, uit het groenstructuurplan waren per abuis niet bestemd met een groenbestemming. Dit is alsnog hersteld.</i>
12	<i>Slotlaan 137 Doetinchem</i>	<i>De bestemming 'Detailhandel' inclusief aanduidingen is met 92 m² vergroot.</i>	<i>Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de supermarkt op deze locatie. Dit is nu ook planologisch verwerkt.</i>
13	<i>Swammerdamlaan 5a, 5b Doetinchem</i>	<i>De woonbestemming en bouwvlak aangepast aan de geldende situatie.</i>	<i>Per abuis was de nu geldende planologische situatie niet correct overgenomen.</i>
14	<i>Dr. Hubernoodstraat 50 Doetinchem</i>	<i>Functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' opgenomen.</i>	<i>Per abuis was voor dit perceel geen functieaanduiding opgenomen m.b.t. de horecacategorie.</i>
15	<i>Dok 1 Iseldoks</i>	<i>Het bouwvlak van Dok 1 is in zijn geheel 2 meter opgeschoven naar het noorden.</i>	<i>Om een goede verkeersontsluiting tussen Dok 1 en Dok 2 mogelijk te maken is er meer ruimte nodig. Vandaar dat de footprint van het gebouw van Dok 1 opgeschoven is.</i>
16	<i>Dok 5 Iseldoks Noordelijk punt</i>	<i>De bestemming 'Groen' is omgezet naar de bestemming 'Verkeer'.</i>	<i>De ruimtelijke invulling van het noordelijk deel van Dok 5 is verder uitgekristalliseerd. Het zal meer een plek worden van ontmoeten en verblijven en de primaire entree van Dok 5 worden.</i>
17	<i>Hoofdstraat 92 Gaanderen en</i>	<i>De bestemming 'Dienstverlening' omgezet</i>	<i>Door de bestemming om te zetten wordt meer recht gedaan aan de feitelijke en</i>

	Varseveldseweg 79 Doetinchem	naar 'Gemengd - 2' en de functieaanduiding 'detailhandel uitgesloten' opgenomen.	oorspronkelijk geldende situatie, waarbij er 'gewone' (burger)woningen zijn toegestaan en niet alleen maar bedrijfswoningen.
18	Locatie sporthal en locatie Asterstraat-spoorlijn	De locaties met de bestemming 'Woongebied - uit te werken 2' zijn uit het plangebied verwijderd.	Aangezien de voorbereidingen getroffen worden om een plan voor herontwikkeling (nieuwbouw) op te stellen.
19	Stationsstraat 12a, 14 en 16 in Wehl	Begrenzing van de functieaanduiding 'supermarkt' aangepast.	De afbakening van de functieaanduiding kwam niet overeen met de feitelijk aanwezige situatie.
20	Diverse locaties waaronder de strook langs het spoor in het noorden van de kern Gaanderen	De gebiedsaanduiding 'overige zone - gnn (Gelders Natuurnetwerk) toegevoegd.	Deze locaties zijn nieuw opgenomen in de onlangs (31 maart 2021) door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsverordening Gelderland.
21	Doetinchem Oost	De gebiedsaanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' toegevoegd.	Deze gebiedsaanduiding uit de provinciale Omgevingsverordening Gelderland was per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan.
22	<i>Locatie Zonnepark Europaweg</i>	<i>Alle bestemmingen en de meeste aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.</i>	<i>Aangezien het bestemmingsplan 'Zonnepark Europaweg - 2020' integraal verwerkt is in het voorliggende bestemmingsplan, is de plankaart hier ook op aangepast.</i>
23	<i>Locatie Doetinchemseweg naast 19</i>	<i>De locatie is uit het plangebied verwijderd.</i>	<i>Voor deze locatie is een apart bestemmingsplan opgesteld.</i>
24	Zephirlaan 7	De maatschappelijke bestemming omgezet naar een woonbestemming.	Aangezien de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is de bestaande planologische situatie 'Wonen' overgenomen.
25	Keppelseweg 347-353 Doetinchem	<i>Het bedrijfsperceel van Vulcanus is buiten het plangebied gelaten.</i>	<i>Omdat de nieuwe eigenaar van het terrein niet kan instemmen met de opzet zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Door het bedrijfsperceel buiten het plangebied te laten wordt mogelijke planschade voorkomen. Binnenkort wordt een nieuw bestemmingsplan voor dit terrein in procedure gebracht.</i>

Wijzigingen in de toelichting

Waar (paragraaf)	Wat	Reden
Hoofdstuk 1 en 5	Beschrijving inrichting van het Zonnepark Europaweg	Aangezien het bestemmingsplan 'Zonnepark Europaweg - 2020' integraal verwerkt is in het voorliggende bestemmingsplan, is de toelichting hier ook op aangevuld.

Wijzigingen in de bijlagen van de toelichting

Waar (bijlage)	Wat	Reden
19	Akoestisch onderzoek Lookwartier is toegevoegd	In het ontwerpbestemmingsplan was tijdelijk een blanco pagina opgenomen. Deze is vergeten vervangen te worden door het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Nu is dat hersteld.