

**Ruimtelijke onderbouwing afwijking
Hamburgerbroek-Intermeco 2010**

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ruimtelijke afweging voor een nieuw ontwerp	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Afwijking	5
1.5 Procedure	7
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Gemeentelijk beleid	9
2.2 Rijksbeleid	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	13
3.2 Ontwikkelingen	14
3.3 Afwijken van het vigerend bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Milieuaspecten	24
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Zienswijzen	30
6.3 Overleg	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 Aanvraag en akoestisch onderzoek	32
Bijlage 2 Stedenbouwkundig Programma van Eisen	33
Bijlage 3 Parkeerbalans	34

Ruimtelijke onderbouwing

Deze onderbouwing behoort bij de aanvraag om een omgevingsvergunning met afwijking van het vigerend bestemmingsplan Hamburgerbroek-Intermecoterrein 2010 (onherroepelijk d.d. 28-07-2011) ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein voor Intermeco (hierna: plangebied). Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer. Voor de exacte ligging van het plangebied wordt verwezen naar de tekeningen behorende bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.



Afbeelding 0.1: Globale ligging plangebied (bron: Google)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Gemeente Doetinchem en KondorWessels Projecten BV zijn gezamenlijk voornemens het voormalige industrieterrein Hamburgerbroek ter herontwikkelen, waaronder het Intermecoterrein. De economische crisis heeft ertoe geleid dat geheel Hamburgerbroek (de nieuwe naamstelling is Iseldoks) is aangewezen als ontwikkelingslocatie in het kader van de Crisis- en Herstelwet (CHW). Deze toekenning heeft plaats gevonden na het onherroepelijk worden van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft de eerste planfase van deze herontwikkeling. Het voornemen is om binnen deze planfase woningen, kantoren, commerciële ruimten, een gemeenschappelijke binnentuin en parkeerplaatsen te realiseren.

Gedurende de voorbereiding op de realisatie, zijn er wijzigingen aangebracht in het bouwplan die niet binnen de regels van het bestemmingsplan passen. Om de plannen te kunnen uitvoeren dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Er is besloten medewerking te verlenen door het verlenen van een omgevingsvergunning. De voorliggende onderbouwing vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning. De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording te geven dat de gewenste afwijkingen van het bestemmingsplan voldoen aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ruimtelijke afweging voor een nieuw ontwerp

De aanvrager heeft het terrein in 2009 gekocht. Het afgelopen jaar is onderzocht om binnen de huidige milieunormering en economische omstandigheden een haalbaar plan op de locatie mogelijk te maken. Vanuit de huidige economische situatie, brandveiligheid, de praktische bouwtechnische en duurzame invulling van het gebied is een aantal andere afwegingen gemaakt welke geleid heeft tot een aangepast bouwplan.

De bouwcontouren blijven voor zowel het grondvlak als het bouwvolume grotendeels gelijk. Naast vermindering van het woonprogramma vindt er een aanpassing in de bouwfasering plaats waarbij het kantoorgebouw aan de noordzijde van het plangebied later zal worden gerealiseerd. Hierdoor is er tijdelijk sprake van een overschrijding van de geluidsnormen voor de woningen. Om dit te kunnen ondervangen is een aanvraag gedaan en gehonoreerd in het kader van de derde tranche van de Crisis- en Herstelwet en worden tevens tijdelijke maatregelen getroffen tot het moment dat het gehele plangebied is gerealiseerd. De toekenning heeft plaats gevonden na de raadsvaststelling van het bestemmingsplan "Hamburgerbroek-Intermeco 2010". Zowel de aanvraag als het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het gehele plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Hamburgerbroek-Intermecoterrein 2010". Dit bestemmingsplan is op 28 juli 2011 onherroepelijk geworden. Aan het plangebied zijn de bestemmingen "Groen", "Gemengd", "Wonen", "Verkeer" en "Kantoor" toegekend. Navolgende afbeelding geeft de vigerende verbeelding weer. De rode lijn geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Bestemmingsplan Hamburgerbroek-Intermeco 2010 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Afwijking

Om een omgevingsvergunning ten behoeve van het voorliggend bouwplan te kunnen verlenen, dient te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. De gehele herontwikkeling op basis van het bestemmingsplan "Hamburgerbroek- Intermecoterrein 2010" zal als gevolg van de economische crisis gefaseerd worden uitgevoerd. Dit heeft tot gevolg dat er extra maatregelen getroffen moeten worden opdat het beoogde bouwplan voldoet aan de milieuwetgeving omtrent akoestiek. In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen nader ingegaan op de afwijkingen.

1.4.1 Bestemmingsplan

Het voorliggende plan voorziet, in vergelijking met het eerdere bouwplan op grond waarvan het vigerend bestemmingsplan is opgesteld, in enkele bouwkundige aanpassingen die bouw en constructie optimaliseren, maar afwijken van het vigerend bestemmingsplan. Tevens worden er in het kader van de brandveiligheid een brandtrap en vluchtroutes aangelegd welke leiden tot een aanpassing van de op grond van het vigerend bestemmingsplan toegestane woningaantallen aan de zuidzijde van het appartementengebouw.

In verband met de economische afzetbaarheid, een verbeterde bouwtechnische indeling en het nuttig gebruik van de beschikbare ruimte wordt het bruto vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel voor dagelijkse boodschappen anders gesitueerd in het bouwplan. De gewijzigde situering is tevens noodzakelijk in verband met de realisatie van bouw- en milieutechnische, constructieve en brandveiligheidseisen. Daarnaast vindt er een uitbreiding plaats van de detailhandel voor dagelijkse boodschappen in het bouwplan.

In het kader van de economische omstandigheden heeft er een aanpassing van het programma plaats gevonden waarbij behoudens de buitenring van de woonbebouwing op het binnenterrein op het dak geen woningen meer worden gebouwd (voorheen blok 2). Deze ruimte wordt geschikt gemaakt voor een binnentuin met bergingen voor de omliggende woningen, nuts, verbeterde toegankelijkheid voor minder validen via liften en trappen en brandveiligheid van en naar de onderliggende parkeergarage en de omliggende bebouwing.

Tevens worden in het kader van de economische omstandigheden in afwijking van het vigerend bestemmingsplan kantoren toegelaten ter plaatse van de bestemming "Gemengd". Hoewel deze economische omstandigheden de reden zijn te kiezen voor een ander bouwprogramma dan op grond van het vigerend bestemmingsplan is toegestaan, bestaan er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de programmakeuze en de stedenbouwkundige verantwoording van deze keuze.

Het toelaten van kantoren is in beginsel niet in strijd met de gemeentelijke kantorennota. In deze nota is de invulling van het Intermecoterrein, zoals dat is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, reeds meegenomen. Aangezien voorliggend plan niet voorziet in uitbreiding van het oppervlak aan kantoorruimte sluit het plan aan bij het gemeentelijke beleid.

1.4.2 Detailhandelsbeleid

Het gemeentelijke detailhandelsbeleid is gericht op branchering ten aanzien van detailhandel. De gemeente wenst een economisch sterk centrum waarin de detailhandel in niet-dagelijkse boodschappen plaatsvindt. Detailhandel in dagelijkse boodschappen kan onder meer aan de rand van het centrum plaatsvinden. Het toelaten van detailhandel in dagelijkse boodschappen is in beginsel niet in strijd met het Detailhandelsbeleid. In paragraaf 2.1.2 wordt nader ingegaan op het gemeentelijke beleid.

1.4.3 Kantorenbeleid

In het gemeentelijke kantorenbeleid is de ontwikkeling van kantoren in het zuidelijke deel van het plangebied - waardoor sprake is van een toename van het oppervlak aan kantoren met circa 500m⁻² niet meegenomen. Het toestaan van een kantoorfunctie is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Aangezien er feitelijk geen sprake is van strijd met het kantorenbeleid omdat de kantoren aan de noordzijde van kleinere omvang zijn dan maximaal is toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan waardoor het totale oppervlak aan kantoren het toegestane oppervlak niet te boven gaat, wordt toepassing gegeven aan de Crisis- en Herstelwet. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 1.4.4. Voor een nadere beschrijving van het gemeentelijke kantorenbeleid wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3.

1.4.4 Crisis- en Herstelwet

Met de Crisis- en Herstelwet beoogt de Regering de realisatie van een aantal projecten met een groot positief gevolg voor de werkgelegenheid in een stroomversnelling te brengen. De wet is gericht op de versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en op projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie.

De Crisis- en Herstelwet biedt de mogelijkheid om ten behoeve van de ontwikkelingsgebieden af te wijken van in het omgevingsrecht geldende regels, te weten Wet geluidhinder, Wro, Wet geurhinder en veehouderij en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Afwijking is enkel mogelijk indien maatregelen moeten worden getroffen om de realisering van projecten, die een beslag leggen op milieugebruiksruimte in het ontwikkelingsgebied, mogelijk te maken.

Tezamen met het deelgebied Iseldoks tweede fase gelegen ten westen van Intermeco, is Hamburgerbroek Intermeco aangewezen als gebiedsontwikkelingslocatie in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Voornaamste aanleiding voor deze aanvraag en uiteindelijke toekenning is de huidige crisis waardoor de beoogde invulling voor Intermeco gefaseerd uitgevoerd moet worden. Een volledig uitgevoerde herontwikkeling van het Intermecoterrein is noodzakelijk om een omgevingsvergunning te verkrijgen om Iseldoks 2e fase ten westen van Intermeco uit te kunnen voeren.

Voor de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan, de eerste fase van de herontwikkeling van het Intermecoterrein, is een tijdelijke afwijking in het kader van de Crisis- en Herstelwet niet nodig. Het voorliggende bouwplan voldoet aan de geldende geluidsnormen en milieueisen.

1.4.5 Conclusie

Om de gewenste afwijking mogelijk te maken wijkt de gemeente middels dit besluit af van het vigerend bestemmingsplan Hamburgerbroek-Intermeco 2010.

1.5 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet bepaalt dat verschillende vergunningensystemen gecombineerd worden tot één omgevingsvergunning.

Middels een omgevingsvergunning kan naast de vergunning voor het bouwen, ook afgeweken worden van bestemmingsplanbepalingen, mits met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond is dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo). Deze omgevingsvergunning komt tot stand met de zogenaamde uitgebreide

voorbereidingsprocedure die ongeveer 26 weken duurt (termijn van orde).

De uitgebreide voorbereidingsprocedure houdt in dat eerst een ontwerpbesluit wordt genomen welke gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na deze periode dienen eventuele zienswijzen beantwoord te worden en zal het plan daar waar nodig aangepast moeten worden voordat de definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt het relevante beleid de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven en daarnaast de planologische afwijking, de milieuplanologische toetsing en tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleid

Het voorliggende bouwplan voorziet grotendeels in een bouwtechnische afwijking en aanpassing van het gebruik binnen de bouwvlakken van het eerder vastgestelde bouwplan. Het bebouwd oppervlak dan wel de totale inhoud van de geplande bouwwerken zal minimaal afwijken. Derhalve wordt gesteld dat de afwijkingen voldoen aan het beleid. Onderstaand wordt ingegaan op desbetreffend beleid.

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Parkeernota: Kwaliteitsimpuls Parkeren Doetinchem

De parkeernota Kwaliteitsimpuls Parkeren Doetinchem, vastgesteld door de raad op 25 september 2008, omvat een toekomstgerichte uitwerking van de beleidsrichtingen die in het mobiliteitsplan staan. Doelstelling van de parkeernota is het bereiken van een optimale afstemming van de parkeervraag en het parkeeraanbod gedurende de komende jaren. Belangrijkste constatering in de parkeernota zijn:

- er is niet zo zeer sprake van een kwantiteitsprobleem, maar van een kwaliteitsprobleem rond het parkeren in Doetinchem;
- de parkeercapaciteit in het centrumgebied zal van 3200 naar 3600 parkeerplaatsen worden uitgebreid;
- de tijdsdruk om parkeerplaatsen te ontwikkelen is minder groot dan verondersteld;
- door een goed monitoringsysteem kan adequaat worden ingesprongen op een veranderende parkeervraag.

Ten behoeve van een verbetering van het parkeersysteem worden in de parkeernota enkele ruimtelijke aanbevelingen gedaan.

- De geplande parkeergarages Hamburgerbroek en nabij het stadhuis als strategische reserve locatie beschouwen;
- Het plaatsen van een dynamisch parkeerverwijssysteem dat moet leiden tot een betere benutting en uitwisseling van de aanwezige parkeervoorzieningen;
- Nieuwstad en omgeving handhaven als parkeerlocatie;
- Verplaatsen weekmarkt naar voorzijde van het stadhuis voor optimale benutting van de parkeercapaciteit rondom het stadhuis, daarbij parkeerregulerende maatregelen treffen in de Spinbaan en de Melkweg;
- Het parkeerterrein Varkensweide uitbreiden naar 900-1.000 parkeerplaatsen.

Het beleid geeft aan dat een parkeergarage voor openbaar gebruik in Hamburgerbroek niet direct noodzakelijk is voor uitbreiding van de parkeercapaciteit van Doetinchem. Aangezien het plangebied en het stedenbouwkundig plan niet voldoende ruimte biedt voor parkeren op eigen terrein, is een parkeergarage voor eigen gebruik nodig. Het beleid omtrent parkeren vormt verder geen belemmering. In paragraaf 4.2.8 wordt nader op het aspect parkeren ingegaan.

2.1.2 Perspectief detailhandel Doetinchem 'De kern weer bijzonder'

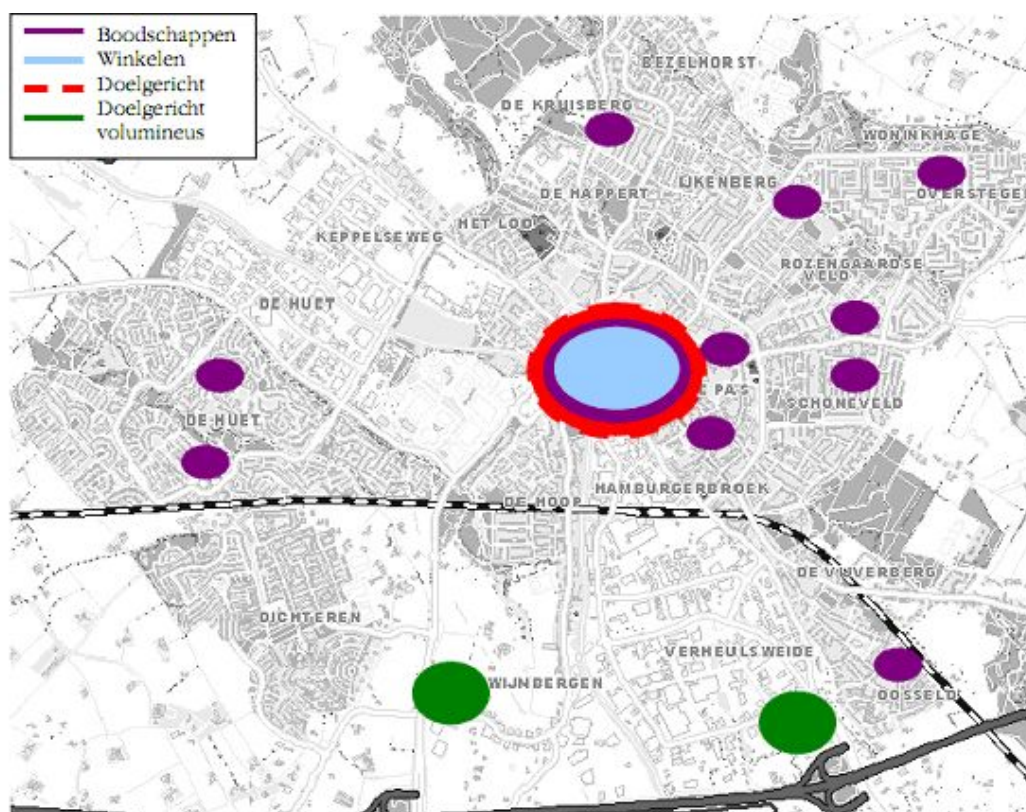
Met de detailhandelsnota 'Perspectief detailhandel Doetinchem', d.d. oktober 2008 beoogt de gemeente de bestaande detailhandelsstructuur te versterken. Daarnaast wil zij optimaal inspelen op de wensen van de consument en trends en ontwikkelingen en een kader bieden om toekomstige plannen voor detailhandel goed onderbouwd te beoordelen.

De detailhandelsnota heeft een tijdshorizon van 10 jaar voor het beleid op hoofdlijnen en een termijn van vijf jaar gericht op specifieke deelgebieden.

De structuur van het winkelaanbod in Doetinchem is vrij hiërarchisch.

- Het Stadscentrum, het "Ei", heeft een brede spreiding in aanbod. Het aanbod is compleet en gevarieerd in diverse branches. De Veentjes, ten noorden van het Ei maakt onderdeel uit van het centrumwinkelgebied;
- De aanrijroutes in het Schilgebied, rondom het Ei, laat een diversiteit zien in kleinschalige detailhandel, dienstverlening en PDV-vestigingen. Naarmate de afstand tot het Ei toeneemt, is de afwisseling met woningen groter;
- Op Wijnbergen en Verheulsweide een tweetal PDV-locaties;

Verspreid over Doetinchem buurt- en wijkwinkelcentra t.b.v. de dagelijkse verzorging.



Afbeelding 2.4: Structuur detailhandel Doetinchem

De ontwikkelingsrichting voor de verschillende winkelgebieden is:

- Primair inzetten op versterking van het Ei gericht op de verschillende bezoekersmotieven;
- Grootchalige detailhandel met doelgerichte aankopen aan de aanrijroutes en in de Schil in onderlinge samenhang met het Ei;
- Concentreren perifere detailhandel met doelgerichte volumineuze aankopen op aanwezige perifere locaties;
- Handhaven en kwaliteitsverbetering wijk- en buurtwinkelcentra gericht op boodschappen.

In het beleid is het plangebied niet aangewezen als detailhandelsgebied. Middels het vaststellen van het stedenbouwkundige plan, dat als onderlegger fungeert voor het tot stand

komen van het vigerend bestemmingsplan, wijkt de gemeente af van haar detailhandelsvisie en wordt de ontwikkeling van detailhandel binnen het plangebied toegestaan. Om de detailhandelsbedrijven in de binnenstad niet onevenredig te benadelen is in het vigerend bestemmingsplan een specifieke aanduiding (uitsluitend detailhandel in dagelijkse boodschappen) opgenomen waardoor de vestiging van detailhandel sterk wordt beperkt.

2.1.3 Ruimte voor kantoren

Op 7 februari 2008 is door de raad van de gemeente Doetinchem de kantorennota "Ruimte voor kantoren in Doetinchem" vastgesteld. Een van de uitgangspunten voor de gemeente Doetinchem is de versterking van de centrumfunctie voor kantoren in de regio Achterhoek. Binnen de regio vormt Doetinchem een concentratie aan economische activiteiten. Kantoren maken hier onderdeel van uit. Van belang is om zo optimaal mogelijk in te spelen op trends en ontwikkelingen en de behoefte van ondernemers aan kantoren.

Het aanbieden van voldoende kantorenlocaties van de juiste kwaliteit op de juiste plek is een van de middelen die de gemeentelijke overheid ten dienste staan om de lokale economie te stimuleren. Andere middelen zijn het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat door het zorgen voor een goede bereikbaarheid, het bieden van een goede omgevingskwaliteit en het aanbieden van aantrekkelijke woon- en werkmilieus. Het aanbieden van kantorenlocaties is onderhevig aan trends en ontwikkelingen. In de nota wordt een opsomming gegeven van deze trends en ontwikkelingen op zowel nationaal als regionaal niveau, voor zowel vraag als aanbod.

In het ruimtelijk scenario voor kantoorontwikkeling is gekozen voor het scenario 'Gematigde spreiding'. In dit scenario vinden groot- en kleinschalige kantoorontwikkeling in Hamburgerbroek-Zuid en langs de Terborgseweg/Koopmanslaan richting de A18 plaats. Zeer beperkte kantoorontwikkeling is voorzien voor het Ei en de Schil en in woonwijken. Een gemengde functie met kantoorruimte is mogelijk op specifieke toegangswegen naar de stad: de Bedrijvenweg, deel Verheulswede. Hier ziet de gemeente toe op een uitmuntende stedenbouwkundige vormgeving, aangezien de bedrijven aan deze weg bijdragen aan de entreefunctie van de stad. Overige gemengde kantoorfuncties, ook van kleinschaliger aard, worden mogelijk in Hamburgerbroek-Zuid op het Vredesteinterrein.

Voor kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen geldt het volgende principe: van het te realiseren brutovloeroppervlak aan bedrijfsruimte mag in dit geval per bouwperceel maximaal 50% gebruikt worden voor kantoorruimte, mits de kantoorruimte zowel fysiek als procesmatig is gekoppeld aan de bedrijfsruimte.

In de kantorennota is onderhavige ontwikkeling van het Intermecoterrein reeds meegenomen, waarbij met name de gemengde invulling van het gebied met commerciële functies en wonen, enerzijds dichtbij het centrum en anderzijds dichtbij een vervoersknooppunt aansluit bij het gemeentelijke beleid.

Als gevolg van de economische omstandigheden zal het kantoorgebouw ten noorden van het plangebied later worden opgeleverd dan de oorspronkelijke planning. Het kantoorgebouw is, naast het gebruik als kantoor, tevens ontworpen als geluidwerende voorziening die noodzakelijk is voor de achterliggende woonbebouwing en de inpassing van het gemaal. Binnen de reguliere regels betekent dit dat het bouwplan in zijn geheel ontwikkeld dient te worden om zo voldoende geluidwering te creëren voor de achterliggende woningen. Een gefaseerde aanpak zou niet mogelijk zijn aangezien er een onvergunbare akoestische situatie ontstaat voor de achterliggende woningen. Mede hierom is het project aangemerkt als een gebiedsontwikkeling in het kader van de Crisis- en Herstelwet waarbij tijdelijk wordt afgeweken van de geluidnormen tot het moment van de volledige realisatie van het bouwplan. De aanmerking als een gebiedsontwikkeling is noodzakelijk om een gefaseerde bouw mogelijk te maken.

In de kantorennota is de ontwikkeling van kantoren in het zuidelijke deel van het plangebied niet meegenomen. Economisch en maatschappelijk gezien is het gewenst om op deze locatie kantoorruimte mogelijk te maken. De hoeveelheid vierkante meters wordt in mindering gebracht op het netto aantal vierkante meters kantoorruimte welke mogelijk is op grond van het bestemmingsplan aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee blijft het totaal aantal vierkante meters aan netto kantoorruimte gelijk aan het toegelaten netto vierkante meters kantoren op basis van het kantorenbeleid. In onderhavige situatie wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door de kantoorfunctie binnen de functie 'Gemengd' te plaatsen.

2.1.4 Taskforce woningbouw

Het totaal aantal woningen neemt af ten opzichte van het aantal toegestane woningen op grond van het vigerend bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de beschrijving in 3.3.

2.2 Rijksbeleid

Na het onherroepelijk worden van het vigerende bestemmingsplan voor de voorliggende locatie is de gehele locatie Hamburgerbroek/Iseldoks aangemerkt als gebiedsontwikkeling in het kader van de experimentenwet Crisis- en Herstelwet. Deze zou effectief van kracht zijn tot en met 2014.

Op 5 juli 2012 is de experimentenwet Crisis- en Herstelwet permanent geworden. De toegekende bepaling voor de voorgenomen ontwikkeling blijven tevens van kracht.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Doetinchem was eeuwenlang een kleine stad, omringt door wallen, een stadsmuur en grachten. Aan deze eivormige verdedigingswerken ontleent de historische binnenstad zijn naam. Het gebied rondom het oude centrum bleef lang onbebouwd. Ook Hamburgerbroek was toentertijd agrarisch gebied. Lange wegen met hier en daar boerderijen verbonden Doetinchem met omliggende dorpen. Ook na 1672, toen de verdedigingsring verwoest werd, bleef de ruimte binnen het Ei voldoende voor de ontwikkeling van de stad.

Vanaf ongeveer 1860 nam de dynamiek in de stad toe. De industrialisatie kwam op gang. In een ruime schil rond het oude centrum begon de verstedelijking. Woongebied 'De Pas' en ook de eerste fabrieken van Hamburgerbroek ontstonden.



Afbeelding 3.1: Doetinchem in 1928

Gaandeweg de twintigste eeuw raakte Hamburgerbroek geheel verstedelijkt. Bedrijven als Intermeco, Eijmers, Sturko en de Papierfabriek Doetinchem hadden uitgestrekte terreinen in gebruik. De Terborgseweg had zich 'verdicht' tot een aaneengesloten lint van bebouwing met diverse functies.

Vanaf 1945 groeide Doetinchem met grote aaneengesloten nieuwe woongebieden uit tot

een centrum in de regio. Hamburgerbroek kwam centraal in de stad te liggen. Aan de noordkant van Hamburgerbroek maakte de binnenstad een sprong buiten het Ei met de bouw van het stadhuis en het politiebureau. De Terborgseweg en de C. Missetstraat kregen een belangrijke verkeersfunctie voor de binnenstad. De laatste decennia beëindigden veel bedrijven hun activiteiten. Het gevolg voor Hamburgerbroek was leegstand en verval. Hier en daar werden de complexen door laagwaardige detailhandel of andere bedrijvigheid in gebruik genomen.

Omdat de geschetste situatie kansen bood voor herontwikkeling van het plangebied, is het bestemmingsplan "Hamburgerbroek-Intermeco 2010" opgesteld.

3.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit het door de gemeenteraad op 13 december 2007 vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE). Het SPvE geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten weer voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied en de directe omgeving. Het bouwplan is een uitwerking van het SPvE en voldoet zodoende aan de gestelde stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden. Het SPvE is opgenomen in bijlage 2.

Functies

Het voorliggende bouwplan beoogt de realisatie van een gemixt stedelijk milieu met een nadruk op het wonen. Zo zullen er in het plangebied zowel aaneengebouwde woningen als appartementen gerealiseerd worden. Tevens ziet het bouwplan op realisatie van detailhandelsvoorzieningen en kantoren.

Parkeren

Binnen het plangebied zullen openbare parkeervoorzieningen alsmede parkeervoorzieningen in de garage/parkeerboxen worden aangelegd. Uit berekening blijkt dat de parkeerbehoefte een omvang heeft van 467 parkeerplaatsen. Aangezien in totaal - na realisatie van voorliggende ontwikkeling - 581 parkeerplaatsen aanwezig zijn, is sprake van een overschot aan parkeervoorzieningen (zie tevens paragraaf 4.2.8).

3.3 Afwijken van het vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 1.4.1 wijkt de ontwikkeling ter plaatse van het plangebied af van het vigerend bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de afwijkingen toegelicht en geïllustreerd, voor de exacte locatie wordt verwezen naar de bouwtekeningen van het bouwplan, het betreft achtereenvolgens:

- het gebruik van de bestemming Wonen voor detailhandel in dagelijkse boodschappen
- gewijzigd gebruik van het binnenterrein
- bouwen met een goothoogte lager dan de toegestane minimale goothoogte
- afwijken van het maximum aantal woningen
- bouwen van een hogere hoogte bij de trapopgang bij de hoofdentree
- gebruik van de bestemming Gemengd voor Kantoor
- geringe afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van de verbeelding

Afwijking 1: Gebruik van de bestemming Wonen voor detailhandel in dagelijkse boodschappen



Afbeelding 3.3.1. Afwijking 1

Aan de noordzijde en aan de westzijde van het bouwplan wordt op de begane grond van de bestemming Wonen detailhandel in dagelijkse boodschappen toegevoegd. Deze toevoeging is noodzakelijk om economische redenen waardoor de afzetbaarheid van het plan wordt vergroot. In de bestemming Wonen met de aanduiding detailhandel wordt ruimte gebruikt voor bergingen voor woningen en in pandige bevoorrading voor vrachtwagens. Deze ruimte is dus netto niet beschikbaar voor winkelruimte en wordt daarom naar de westzijde verplaatst.

Niet beschikbare netto winkelruimte als gevolg van de nadere uitwerking van het bouwplan:

- In pandige bevoorrading winkels :648 m2
- Bergingen ten behoeve van de woningen :200 m2

Toegevoegd wordt ten behoeve van de economische afzetbaarheid van het bouwplan:

- Noordzijde : 275 m2 (zie 1a in afbeelding 3.3.1)
- Westzijde : 875 m2 (zie 1b in afbeelding 3.3.1)

In totaal wordt dus 302 m2 detailhandel in dagelijkse boodschappen toegevoegd. Dit gebeurt vanwege economische redenen waardoor de afzetbaarheid van het plan vergroot. Het toelaten

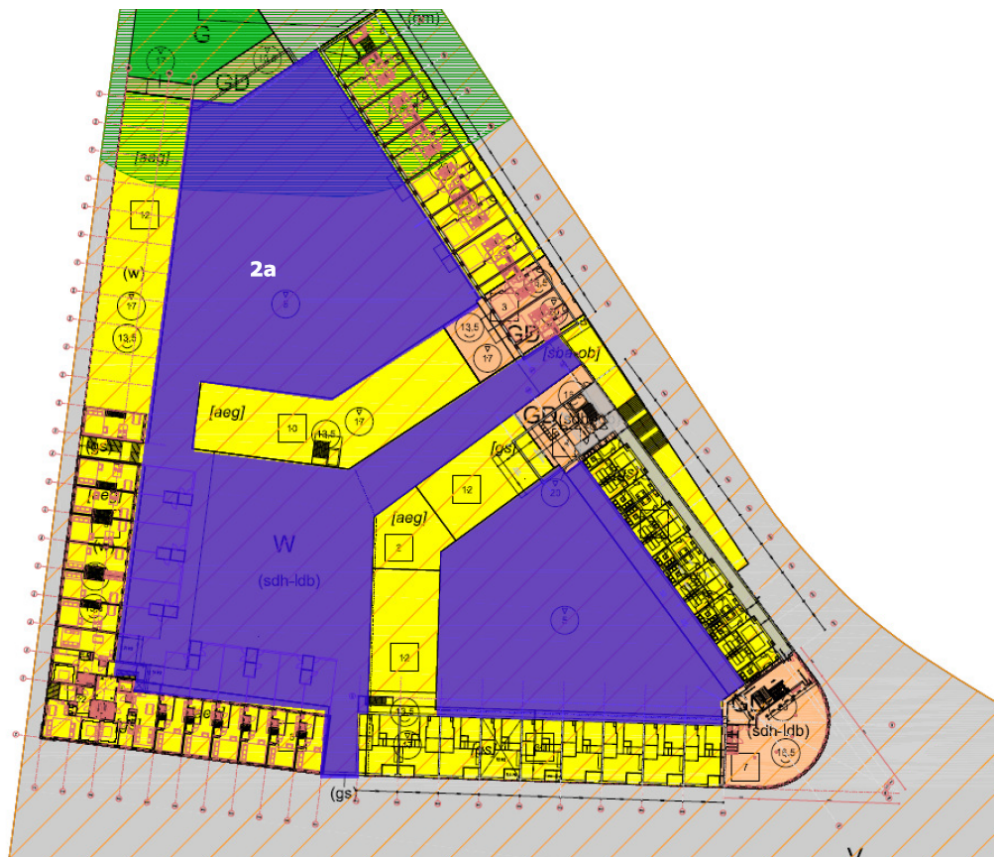
van detailhandel is in beginsel niet in strijd met het detailhandelsbeleid. Gezien de geringe omvang van deze toename en het medegebruik voor dagelijkse boodschappen is deze ruimte niet concurrerend voor de commerciële functies in de binnenstad en is de ontwikkeling in beginsel niet in strijd met het gemeentelijk Detailhandelsbeleid.

Voornaamste redenen zijn hiervoor de economische afzetbaarheid en de en de praktische en bouwtechnische indeling van het gebouw en milieutechnische eisen in verband met geluid. Dit betekent een geringe uitbreiding van de netto vierkante meters winkelloppervlak ten opzichte van het bestemmingsplan. Het totaal aantal effectief te benutten vierkante meters past binnen de toegelaten (uitbreidings)ruimte van het bestemmingsplan. De winkels zijn gericht op dagelijkse boodschappen, zijn daarmee niet concurrerend voor de commerciële functies in de binnenstad. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Detailhandelsbeleid.

Afwijking 2: Wijzigingen als gevolg van gewijzigd gebruik binnenterrein

Vanwege economische redenen en de afzetbaarheid van het bouwplan worden er geen woningen op het binnenterrein gerealiseerd (voorheen blok 2). Het bouwplan wijkt af voor het binnenterrein van de bepalingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan op 2 punten:

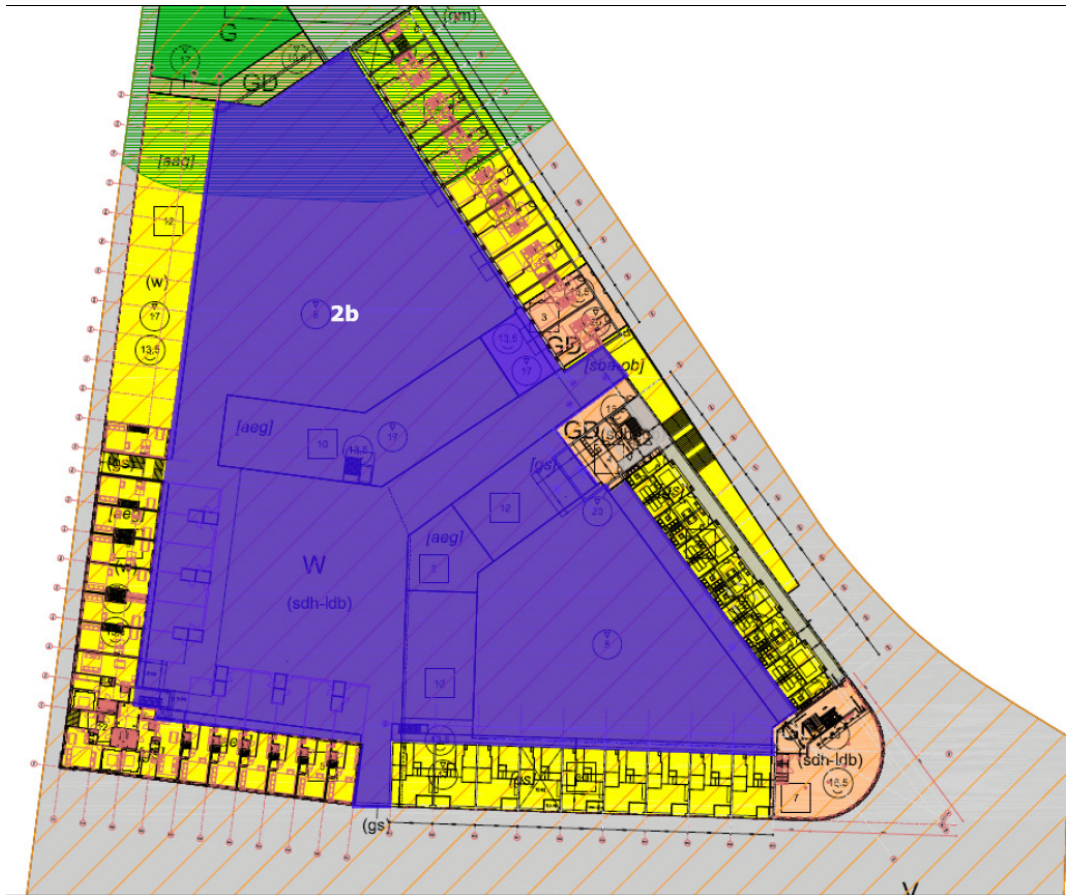
- 2a: bouwen van een grotere hoogte op het binnenterrein
- 2b: bouwen van bijgebouwen ten behoeve van de gestapelde woningen en dekwoningen



Afbeelding 3.3.2a.: bouwen van een grotere hoogte op het binnenterrein

Het parkeerdek heeft een hoogte van 4,5 meter. Op de aangegeven locatie (zie afbeelding 3.3.2a) is een maximale bouwhoogte opgenomen van 5 meter. Ten behoeve van de

trapopgangen en het liftgebouw is een grotere bouwhoogte nodig. In verband met de rolstoeltoegankelijkheid zijn liftopgangen noodzakelijk vanaf de parkeergarage richting het parkeerdek. De lift overschrijdt de maximaal toegelaten bouwhoogte op het binnenterrein. Daarnaast zijn trapopgangen noodzakelijk in verband met brandveiligheid. Het betreffen voorzieningen die noodzakelijk zijn en tegelijkertijd ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Deze redenen sluiten in beginsel aan bij het gestelde bepalingen waartoe B&W in beginsel zijn bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan indien dit het bouwplan ten goede komt.

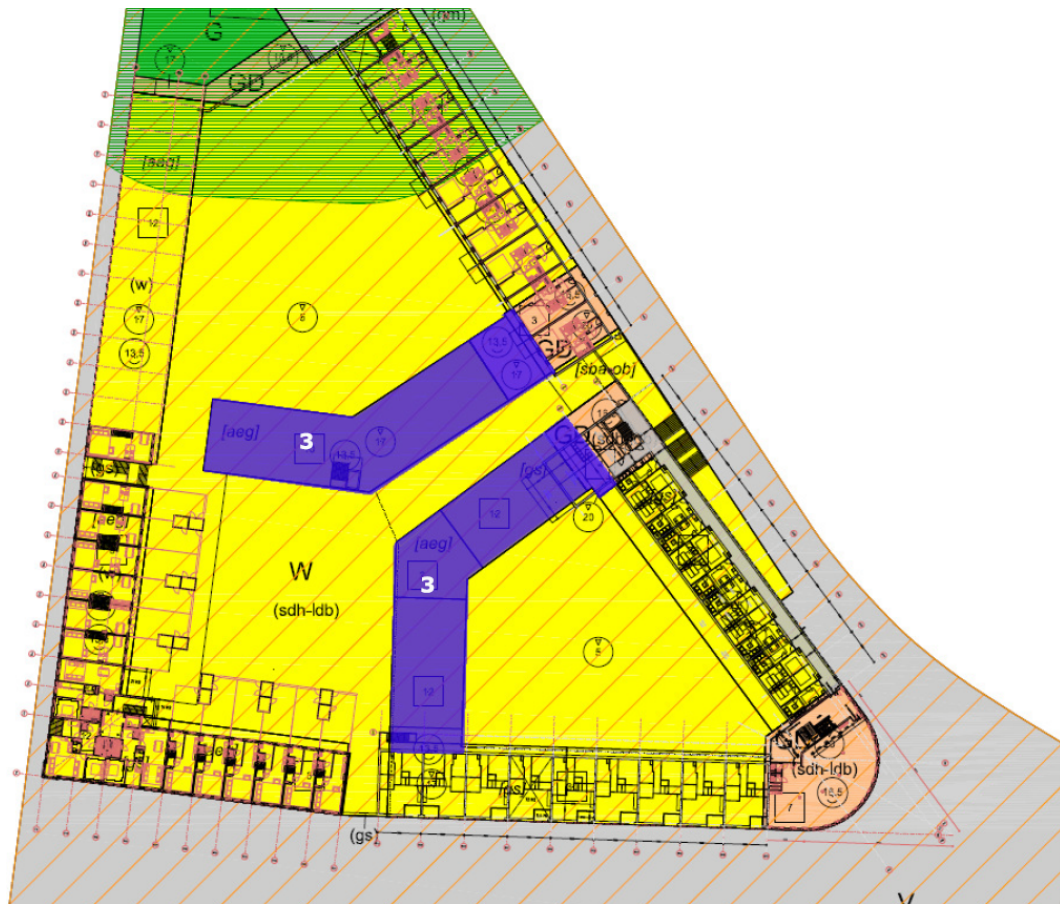


Afbeelding 3.3.2b: bouwen van gestapelde woningen en dekwoningen

Vanwege economische redenen komen de woningen op het binnenterrein op het parkeerdek te vervallen, er zullen minder woningen worden gebouwd. Daarnaast zullen er meer appartementen worden gebouwd. Er is niet voldoende ruimte op de begane grond beschikbaar om alle woningen in het gebied te voorzien van een berging. Met het vervallen van de woningen op het binnenterrein komt hiervoor meer ruimte beschikbaar zodat iedere woning een eigen berging krijgt. De bergingen zijn kleinschalig van aard en zullen geclusterd op het terrein worden geplaatst. Zij zijn ondergeschikt aan de omliggende bebouwing, zijn niet geluidgevoelig en akoestisch gezien zijn zij in beginsel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor de verdere inrichting van het binnenterrein zal een inrichtingsplan worden gemaakt waarin de bergingen worden opgenomen.

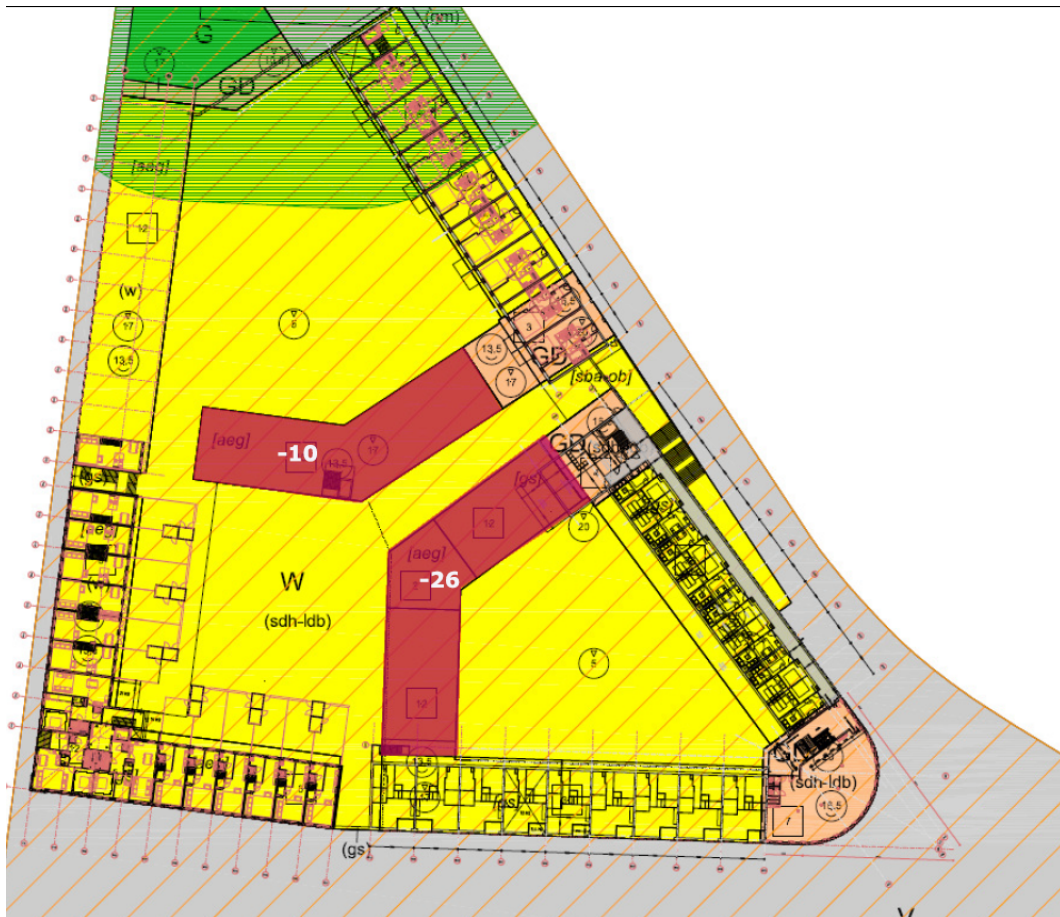
Afwijking 3: Bouwen met een goothoogte lager dan de toegestane minimale goothoogte

De woningen op het binnenterrein worden, vanwege economische redenen niet gerealiseerd. In plaats daarvan wordt deze ruimte ingericht als binnenterrein bij de wel te realiseren woningen. Op dit binnenterrein worden bijgebouwen bij deze woningen gerealiseerd. Deze bijgebouwen hebben een lagere goothoogte dan de minimaal gestelde goothoogte van 13,5 meter zie ook afbeelding 3.3.3.. Daarnaast worden delen van het binnenterrein niet bebouwd. De bergingen zijn ongeschikt aan de omliggende bebouwing, zijn niet geluidgevoelig en akoestisch gezien zijn zij in beginsel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening



Afbeelding 3.3.3.

Afwijking 4: Afwijken van het maximum aantal woningen



Afbeelding 3.3.4.: Voormalig blok 2, niet te realiseren woningen

Vanwege economische redenen is het bouwplan waarop het bestemmingsplan was gebaseerd gewijzigd. Zoals onder afwijking 2a en 2b al is aangegeven worden de woningen op het binnenterrein/het parkeerdek niet gerealiseerd (voorheen blok 2, zie afbeelding in rood). De 36 woningen op het binnenterrein komen te vervallen.

In plaats daarvan zullen 4 meer woningen in blok 5 worden gebouwd, in totaal 32 woningen. Daarnaast zullen in blok 4 C in totaal 32 woningen met daarnaast 4 huiskamers worden gerealiseerd. (zie ook afbeelding 3.3.4b)

Voor het hele plangebied neemt het totaal aantal woningen af met 36 woningen ten opzichte van wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. De afname past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid Taskforce woningbouw. In een overeenkomst met de ontwikkelaar zal worden vastgelegd dat op plaatsen waar nu minder woningen worden gebouwd niet later nog

woningen mogen worden gebouwd. In het bouwplan worden 124 woningen (+4 huiskamers) in het plangebied gerealiseerd.

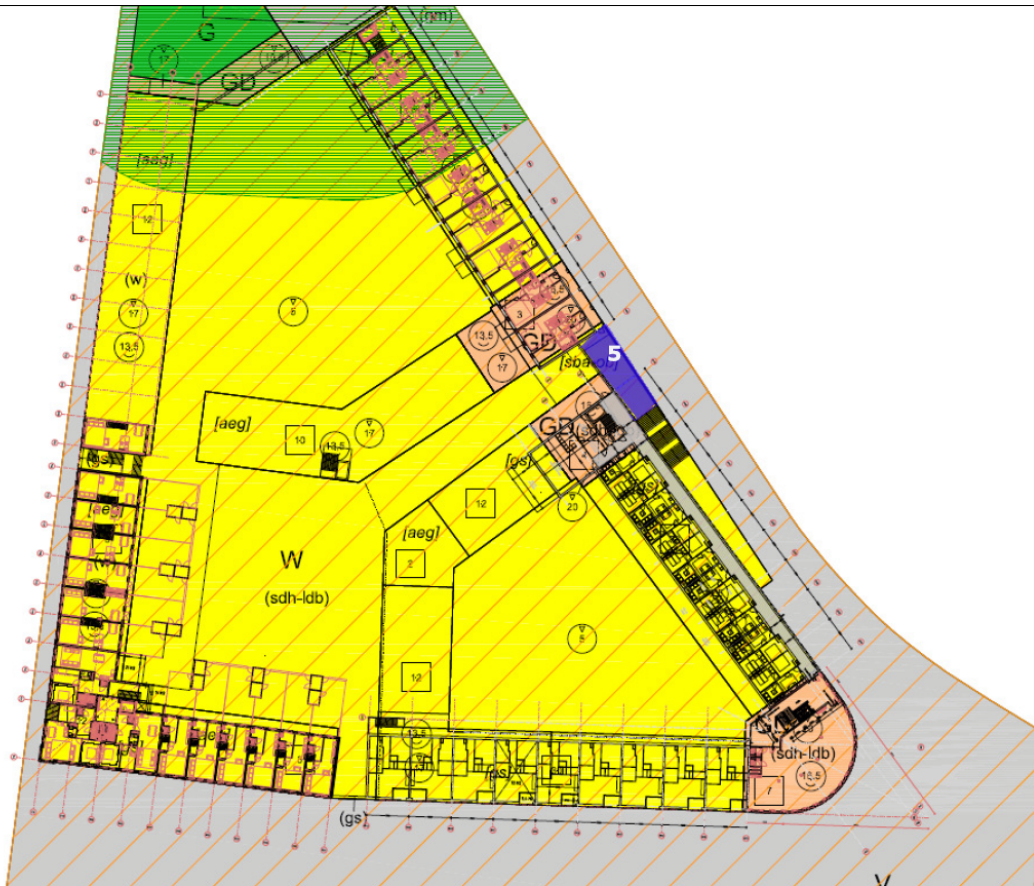


Afbeelding 3.3.4b: Overzicht te bouwen woningaantallen binnen de (bouw)blokken.

Afwijking 5: Bouwen van een hogere hoogte bij de trapgang bij de hoofdentree

Bij de trapgang bij de hoofdentree wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte vanwege onder andere de rolstoeltoegankelijk van de hoofdentree. Daarnaast worden voorzieningen in het kader van de brandveiligheid getroffen waarbij er een brandgang wordt gerealiseerd boven de hoofdentree tussen blok 4C en blok 5. ook hiervoor wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Het bouwplan voorziet in de realisatie van een hoofdentree van het appartementengebouw, welke de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt met circa 0,5 meter. Om reden van de (rolstoel)toegankelijkheid en de brandveiligheid dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

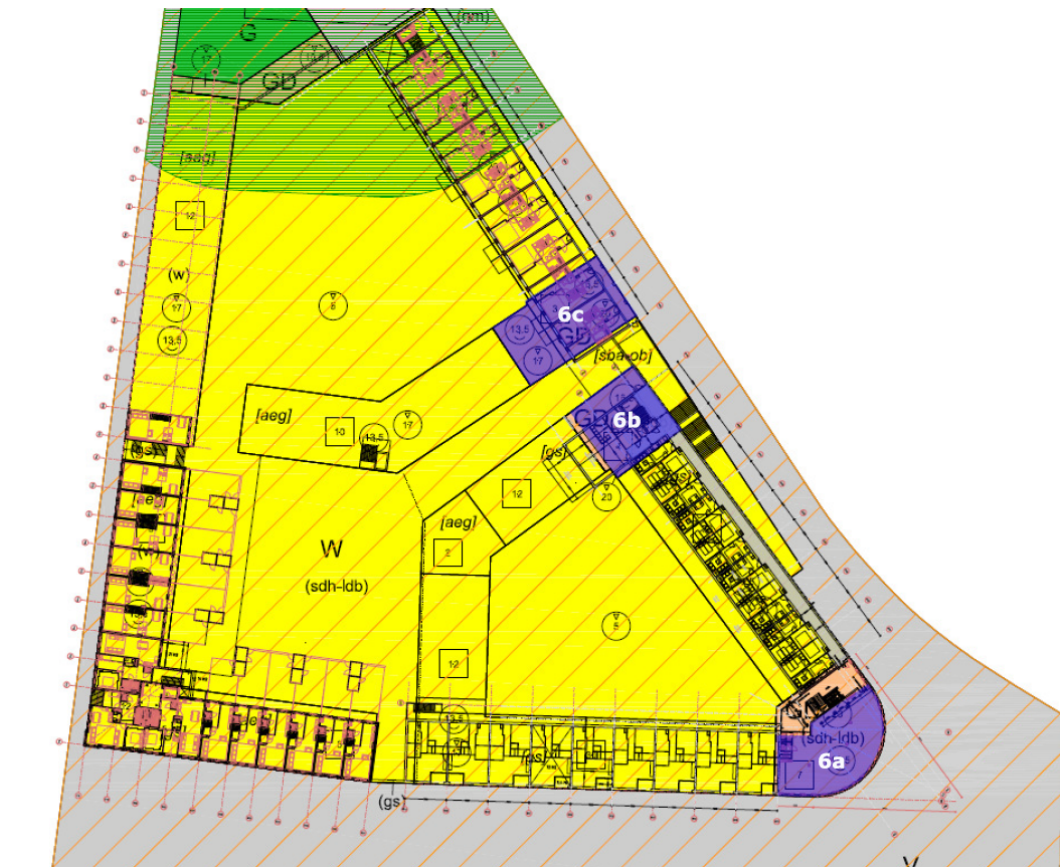
Het verhogen van de maximaal toegestane bouwhoogte is van ondergeschikte aard. Dit te meer omdat het vigerend bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10%.



Afbeelding 3.3.5: bouwen van een hogere hoogte bij de trapopgang bij de hoofdentree

Afwijking 6: Gebruik van de bestemming Gemengd voor Kantoor

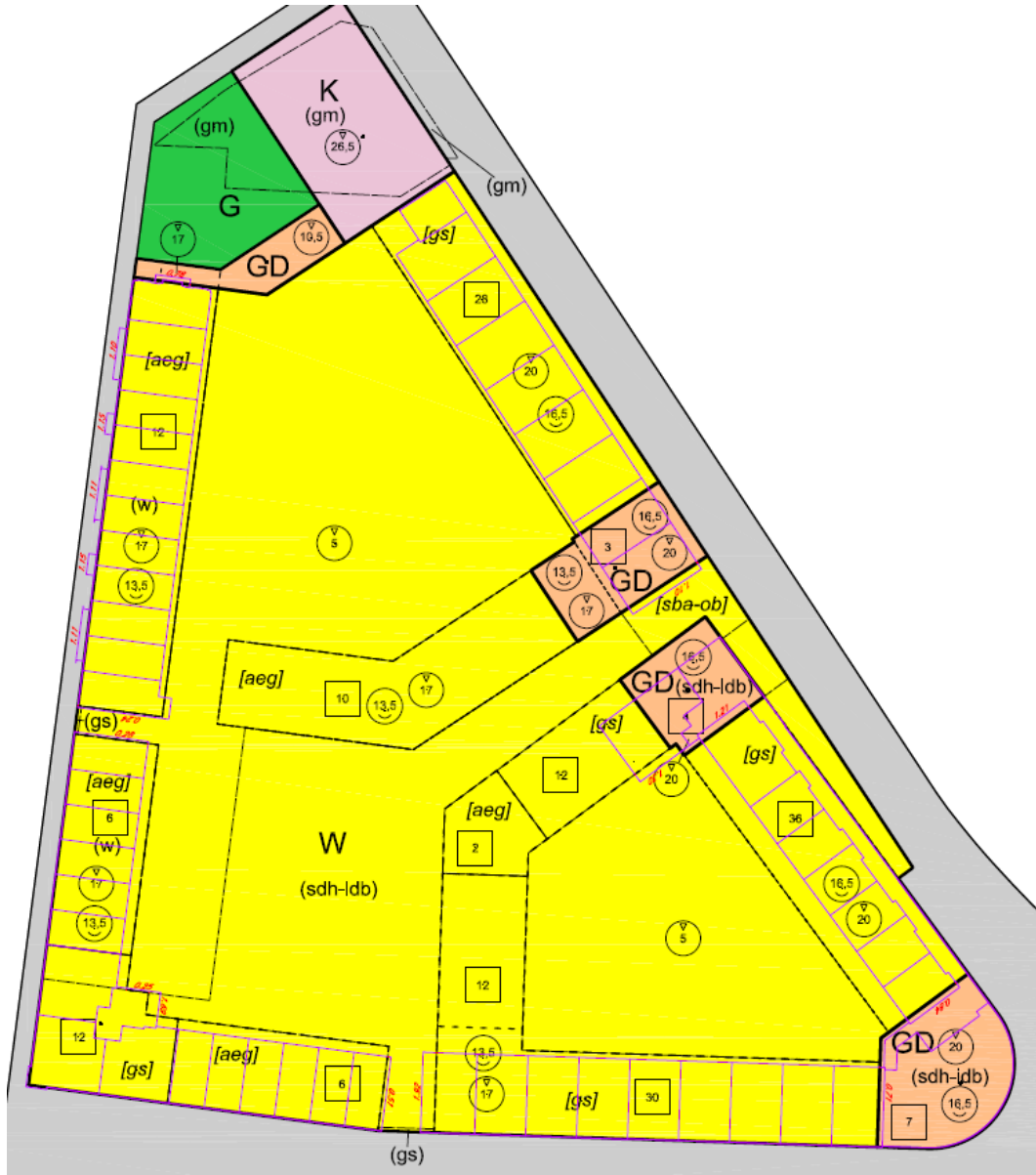
Binnen de bestemming Gemengd is het niet toegestaan om de functie kantoor te vestigen. Vanwege economische redenen en daarmee de afzetbaarheid van het gebouw is het wenselijk om zo veel mogelijk functies toe te laten. Om die reden wordt de functie kantoor met deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. In totaal wordt op deze wijze 815 m² extra kantoor toegevoegd verdeeld over 3 bouwlagen in het blok 4B (zie 6A in afbeelding 3.3.6). De gemeente heeft in een overeenkomst met de ontwikkelaar laten vast leggen dat deze extra m²'s in mindering worden gebracht op het kantoorpand dat aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied Hamburgerbroek-Intermecoterrein gepland staat. Het aantal m²'s kantoor blijft daarmee gelijk aan het totale toegestane aantal voor het gehele plangebied. Hierdoor is er geen strijd met het gemeentelijke kantoorbeleid.



Afbbeelding 3.3.6: gebruik van de bestemming Gemengd voor Kantoor

Afwijking 7: Geringe afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van de verbeelding

Naast de genoemde afwijkingen is er een aantal geringe afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn ondergeschikt en komen voort uit de definitieve uitmeting, verkaveling en invulling van het bouwplan. Zij zijn tevens noodzakelijk in verband met de toegankelijkheid, brandpreventie en economische afzetbaarheid van het bouwplan. Het bouwplan wijkt in diepte van de bouwblokken in geringe mate af van de bouwvlakken. Een aantal bordessen en trapopgangen ligt buiten de bouwvlakken. De bordessen en trapopgangen zijn toegangen tot de woningen danwel dienen als vluchtroutes in het kader van brandveiligheid. Als gevolg van de definitieve uitmeting worden de bouwvlakken in de tussenruimte tussen de blokken in geringe mate overschreden. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor deze geringe afwijkingen.



Afbeelding 3.3.7. geringe afwijkingen bouwplan ten opzichte van de verbeelding.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van bepaalde locaties.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Ten aanzien van het voorgenomen bouwplan gelden dezelfde voorwaarden als aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Voordat gestart kan worden met de realisatie van het voorgenomen plan, zal in overleg met het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) een saneringsplan opgesteld worden. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag kan worden gestart met de bodemsanering, waardoor het plangebied geschikt zal zijn voor de beoogde ontwikkeling. Zodoende zal bodem geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Geluid

Parallel aan het bestemmingsplan is een Hogere Grenswaarde procedure (HGW-procedure) gevoerd. Hierin zijn de randvoorwaarden opgenomen waaronder het bouwplan kan worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling wordt conform de gestelde kaders uit de HGW-procedure uitgevoerd.

In opdracht van GEM Iseldoks heeft Aveco de Bondt bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelastingen op basis van het bouwplan. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag. Voor het plan Intermeco is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is het bestemmingsplan voor Intermeco vastgesteld. Aan de hand van dit onderzoek dat in 2010 is uitgevoerd is het voorliggende bouwplan getoetst.

Op basis van de rekenresultaten die zijn opgenomen in het akoestisch rapport in bijlage 1 kan geconcludeerd worden dat:

- de geluidbelasting op de gevels van het plan overeen komen met de geluidbelastingen zoals vastgesteld in de verleende Hogere Grenswaarde,
- alle woningen en appartementen een geluidluwe gevel hebben of met een bouwkundige voorziening voorzien worden van een luwe gevel,
- daar waar woningen en appartementen van het plan een buitenruimte hebben, is deze gesitueerd aan een geluidluwe gevel voor zover geluidsbelastingen hiertoe een aanleiding geven.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de geluidnormen. Daarmee vormt geluid geen belemmering voor de verdere uitvoering van het bouwplan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Het plangebied is opgenomen als ruimtelijke ontwikkeling in het Nationaal/ Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL/RSL). In programma zijn maatregelen vastgelegd om de luchtkwaliteit te verbeteren. Op basis van de in het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling is aangegeven dat de ontwikkeling ver onder de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijven waardoor de leefkwaliteit voor de toekomstige bewoners gewaarborgd is. Verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen zijn voor het in het bestemmingsplan voorgenomen plan niet aan de orde waarmee luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de verdere uitvoering van het bouwplan.

De voorgenomen aanpassing van het bouwplan voorziet in een geringe toename van het aantal vierkante meters winkeloppervlak. Daarnaast is er echter sprake van een aanzienlijke afname van het aantal woningen in het voorgenomen bouwplan en heeft het bouwplan een geringer effect op de luchtkwaliteit dan het eerder voorgenomen bouwplan. Daarmee vormt luchtkwaliteit eveneens voor het voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de verdere uitvoering van het bouwplan.

4.2.4 Externe veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan heeft een toetsing plaats gevonden ten aanzien van Externe Veiligheid. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland en de informatie van de gemeente Doetinchem zijn er drie potentiële risicobronnen aan te geven te weten:

- Gasleiding C.Missetstraat;
- LPG pompstation Wijnbergseweg;
- Gasdrukverdeelstation.

Op basis van een nader onderzoek van de KEM (gasleiding) een LPG berekeningen is geconcludeerd dat geen van de drie potentiële risicobronnen een negatieve invloed hebben op de externe veiligheid. Zodoende kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid eveneens geen belemmering vormt voor de verdere ontwikkeling van het voorgenomen gewijzigde bouwplan.

4.2.5 Bedrijvigheid

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren. De volgende gebieden/bedrijven kunnen mogelijk van invloed zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering:

- Partner in Pet Food;
- IJsseloevers;
- Brewinc;
- Eijmers;
- Papierfabriek;
- Bedrijventerrein Verheulswede.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Hamburgerbroek-Intermeco is door Aveco de Bondt een notitie Bedrijven en Milieuzonering opgesteld. Hierin zijn bovenstaande gebieden/bedrijven onderzocht en komen de volgende aandachtspunten naar voren:

Papierfabriek

De papierfabriek is ingedeeld in milieucategorie 4.1 op basis van de geluiduitstoot. Met uitzondering van het aspect geluid zijn er geen milieufactoren op de Papierfabriek van toepassing. De vergunde geluidzone (50 dB(A)) is vastgelegd in het op 4 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Parapluherziening Geluidzone Hamburgerbroek". Hierop is te zien dat de geluidzone, gebaseerd op de vigerende milieuvergunning, het gehele plangebied overlapt. Verdere mogelijkheden om de geluiduitstoot bij de bron aan te pakken zijn, door de complexe opbouw van het terrein niet mogelijk. Derhalve dient er binnen de herontwikkeling van het Intermecoterrein maatregelen getroffen te worden om te voldoen aan de geluidnormen. Het verlenen van hogere grenswaarden en het toepassen van dove gevels behoren tot de mogelijkheden. De hogere grenswaarden zijn tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld. Indien de voorgenomen bouwontwikkeling past binnen de gestelde HGW is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Partner in Pet Food

Het aanwezige bedrijf Partner in Pet Food (voorheen Provimi) is op basis van de vigerende milieuvergunning ingedeeld in categorie 4.1. Het bedrijf kan op basis van deze milieuvergunning een belemmering vormen ten aanzien van de aspecten geur en geluid.

Het aspect geluid is geregeld in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Verheulswede. Het Intermeco is niet gelegen binnen de huidige 55dB(A) zone van het industrieterrein waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Intermeco.

Voor het bedrijventerrein is een geluidzone (50 dB(A)) vastgelegd in het bestemmingsplan "Parapluherziening Geluidzone Verheulswede". Deze zone overlapt een groot gedeelte van het Intermecoterrein. Er dient overeenkomstig met de papierfabriek rekening gehouden te worden met een geluidbelasting vanuit het industrieterrein.

Voor het aspect geur geldt dat er in de omgeving van Partner in Pet Food, dichtbij dan het Intermecoterrein, geurvoelige objecten zijn gelegen die reeds beperkend zijn voor het bedrijf. Uit de vigerende milieuvergunning blijkt dat de geurcontour van het bedrijf niet over het Intermecoterrein is gelegen. Het aspect geur vormt op basis van de vigerende milieuvergunning dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het Intermecoterrein.

Partner in Pet Food heeft een aanvraag voor een nieuwe milieuvergunning ingediend voor de uitbreiding van het bedrijf. Deze aanvraag is nog in behandeling bij de gemeente. Op het moment dat de aanvraag ontvankelijk is, kan de aanvraag in procedure worden gebracht. Uit het geuronderzoek behorend bij deze aanvraag blijkt dat er sprake is van een andere en op punten grotere geurcontour dan op dit moment is vergund. Uit onderzoek blijkt, dat door het treffen van maatregelen aan de geur bron(nen) het mogelijk is om de geuremissie te verkleinen en wel zover, dat het aspect geur ook in de nieuwe vergunde situatie geen belemmering zal vormen voor de ontwikkeling van het Intermecoterrein. Deze geur reducerende maatregelen worden in het kader van BBT (Best Beschikbare Techniek) opgenomen in de nieuwe milieuvergunning.

Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Rioolgemaal

In het plangebied is een bestaand rioolgemaal aanwezig welke in de toekomstige situatie zal worden ingepast (overbouwd) door het kantoorgebouw. Een rioolgemaal heeft op grond van de

VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een hindercontour van 30 meter voor het aspect "geur". Binnen deze contour worden op basis van onderhavig bestemmingsplan wel geurgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk gemaakt. Om te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijk ordening is in het bestemmingsplan een milieuzone van 30 meter rondom de gronden van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen waarbinnen het gebruik en bouwen ten behoeve van een geurgevoelig object enkel is toegestaan wanneer middels onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat en/of goedkeuring is verkregen van het Waterschap.

Ten aanzien van de akoestische en trilling aspecten van het rioolgemaal is door Alcedo onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat indien het rioolgemaal in een aparte afgesloten ruimte in het kantoorgebouw ingepast wordt, naar verwachting geen geluids- en trillinghinder in het nieuwe kantoorgebouw zal optreden.

In het kader van de Crisis- en Herstelwet kan op basis van akoestiek tijdelijk worden afgeweken van de geluidnormen tot het moment van de oplevering van het kantoorgebouw waarbij het gemaal wordt ingepast.

De verandering van het bouwplan heeft geen effect op de uitkomsten van de voormalige rapportage. Bedrijven en milieuzonering vormt daarom ook na de afwijking geen belemmering.

4.2.6 Archeologische waarden

Voor wat betreft het archeologisch erfgoed geldt dat er onderzoek is gedaan in het kader van het Masterplan De Schil. RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in 2008 voor verschillende onderzoek locaties, waaronder het Intermecoterrein, archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (RAAP-Rapport 1518- herziene eindversie). Hieruit kwam naar voren dat de bodem van het plangebied voor het grootste gedeelte reeds verstoord is, dat er sprake is van opgespoten zand en dat aanwijzingen ontbreken voor de aanwezigheid van mogelijk belangrijke archeologische resten. Daarom is er geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel is het mogelijk dat er nog sprake is van toeval vondsten die, als daar sprake van is, gemeld moeten worden bij de overheid (RCE) en het bevoegd gezag in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53).

4.2.7 Waterparagraaf

Op 10 december 2009 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de gemeente Doetinchem, het waterschap Rijn en IJssel, het stedenbouwkundig bureau De Urbanisten, KWP en Aveco de Bondt. Tijdens dit gesprek is geconcludeerd dat de waterhuishouding op hoofdlijnen voldoende is uitgewerkt. De locatie biedt voldoende mogelijkheden tot de ontwikkeling. Hierbij moet rekening worden gehouden met een afvoer van 21 mm via IT-riool en tijdelijk vasthouden en vertraagd afvoeren van surplusen, er dient nader te worden onderzocht wat de invloed van de infiltratie op de bodemverontreiniging is. Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, dan vormt het aspect "water" geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht om te voorzien in de parkeerbehoefte door parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. Mocht dit niet mogelijk zijn worden de parkeerplaatsen in clusters aangelegd. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Door het wijzigen van het bouwplan en de daarmee samenhangende functies is de parkeerbehoefte veranderd. Het effect op de parkeerbalans is vervolgens opnieuw berekend. De nieuwe berekening is opgenomen in bijlage 3.

Parkeer behoefte

De totale parkeerbehoefte binnen het plangebied is op basis van de CROW cijfers berekend op 467 in totaal. Dit cijfers is gebaseerd op parkeren op zowel de openbaar bereikbare parkeerplaatsen op maaiveld (336 parkeerplaatsen) en de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in de garage/parkeerboxen (131 parkeerplaatsen). In deze berekening wordt uitgegaan dat alle parkeerterreinen gelijktijdig worden gebruikt. Dit uitgangspunt gaat echter niet op gezien de spreiding van wonen, werken en winkels. Om tot een realistische inschatting te komen is de berekening nader gespecificeerd in aan de hand van de gebruikstijden.

Hieruit blijkt de dat een koopavond het meest verkeersintensieve dagdeel is. Er ontstaat in die situatie een parkeerbehoefte van 442 parkeerplaatsen (bebouwd 131, maaiveld 311).

Parkeer plaatsen aanwezig.

Op het maaiveld zijn in de toekomstige situatie 450 parkeerplaatsen aanwezig. Binnen het project worden naast er daarnaast nog 131 (bebouwde) parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal wordt daarmee voorzien in een parkeercapaciteit van 581 parkeerplaatsen.

Conclusie

Door het nemen van het afwijkingsbesluit wordt er een parkeer overschot gerealiseerd van 139 parkeerplaatsen. Dit overschot wordt veroorzaakt door in de berekening rekening te houden met dubbel gebruik van parkeerplaatsen. Daarnaast is er geschoven met de functies waardoor de totale vraag afneemt.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De voorgenomen ontwikkeling die middels het afwijken van het bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt betreft afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is opgesteld op gezamenlijk initiatief van de gemeente Doetinchem en KondorWessels Projecten BV. De financiële gevolgen voor de gemeente en KondorWessels Projecten BV zijn inzichtelijk gemaakt door middel van een door de raad vastgestelde grondexploitatie. In deze grondexploitatie zijn alle gemaakte kosten (boekwaarde) en nog te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling en uitvoering van het Intermecoterrein en het naastgelegen plangebied IJsseloevers opgenomen. Het gaat daarbij om onder andere kosten van verwerving, bouw- en woonrijp maken, planvoorbereiding en toezicht, planschade en rentekosten.

De aanpassing van de bouwplannen, waarvoor onderhavig afwijking noodzakelijk is, zijn ingepast in de grondexploitatie. De grondexploitatie welke de basis is van de vooraf gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente laat een positief exploitatieresultaat zien. De verwachting is dat binnen tien jaar het plangebied volledig is ontwikkeld. Daarmee is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De mogelijkheid voor het, middels een omgevingsvergunning afwijken, van een bestemmingsplan staat vastgelegd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning volgt de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Deze procedure duurt maximaal 26 weken, waarbij de termijn éénmalig met 6 weken kan worden verlengd.

Onderdeel van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning, is dat het bevoegd gezag een ontwerp van het te nemen besluit gedurende een periode van 6 weken ter inzage legt. In deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het voorgenomen besluit indienen.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 30 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In dit geval is op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 15 september 2011 besloten deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

6.2 Zienswijzen

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf of worden opgenomen in een separate notitie.

6.3 Overleg

Het plan wordt op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de besturen van waterschap, provincie en vrom-inspectie. Wanneer de reacties van de bevoegde instanties op het voorgenomen bouwplan bekend zijn zullen zij te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf of worden opgenomen in een separate notitie.

Bijlagen

Bijlage 1 Aanvraag en akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Bijlage 3 Parkeerbalans

Programma Intermeco		VON/Oppervlakte	Aantal	NORM incl. bezoek	Eigen parkeren			Bezoekers parkeren			Totaal Maaiveld	
Type	locatie				Norm eigen park.	Behoeft	Bebouwd	Maaiveld	Norm	Behoeft		Bebouwd
Appartementen Ten Hag	spoorzijde	< 160.000	27	1,3	1	27	27	0,3	8	8	35	
Zorgapp Sensire (PG)	Stationstraat	irrelevant	32	0,3	0,3	10	10	0	0	0	0	
Dekgebonden woning*	spoorzijde/dek	€ 160.000 - € 266.000	12	1,5	1,2	14	12	2	0,3	4	6	
Appartementen Sité	Stationstraat	< 160.000	32	1,3	1,2	38	38	0,1	3	3	42	
App marktconform	Missetstraat/spoorzijde	€ 160.000 - € 266.000	9	1,5	1,2	11	9	2	0,3	3	5	
Stadswoningen*	Missetstraat	> € 266.000	12	2,3	2	24	26	0,3	4	4	4	
Kantoor (I)	Bali	635 m2 BVO gebouw	6	2,8	2	13	0	13	0,8	5	18	
Kantoor (I)	Anders	3.900 m2 BVO gebouw	39	1,9	1,9	74	74	0	0	0	0	
Commercieel		6.000 m2 BVO gebouw	60	3,8	15%	34	34	85%	194	194	228	
aantal wooneenheden:			124			245	131	116	220	0	220	336

Bebouwd parkeren	131	Deze parkeerbehoefte is gelijk aan de parkeerbalans welke als bijlage 9 bij Bestemmingsplan d.d. 30 november 2012 is opgenomen.
Maaiveld parkeren	336	
Totaal parkeren	467	

Beschikbaar op maaiveld = 450 parkeerplaatsen, ongeacht claims zoals vermeld in Bestemmingsplan d.d. 30 november 2010
In bovenstaande berekening is gelijktijdig gebruik buiten beschouwing gelaten.

GELIJKTJDIGHEID

Wanneer voor Intermeco rekening wordt gehouden met gelijktijdigheid op maaiveld dan is de totale behoefte op maaiveld hieronder af te lezen.

Parkeerprogramma Intermeco op basis van gelijktijdigheid	Totaal maaiveld niet gelijktijdig	Gelijktijdigheid op maaiveld.													
		werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		koop avond		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
Appartementen Ten Hag spoorzijde	35	50%	18	60%	21	100%	35	90%	32	60%	21	60%	21	70%	25
Zorgapp Sensire (PG) Stationstraat	0	50%	0	60%	0	100%	0	90%	0	60%	0	60%	0	70%	0
Dekgebonden woning* spoorzijde/dek	6	50%	3	60%	4	100%	6	90%	5	60%	4	60%	4	70%	4
Appartementen Sité Stationstraat	42	50%	21	60%	25	100%	42	90%	37	60%	25	60%	25	70%	29
App marktconform Missetstraat/spoorzijde	5	50%	2	60%	3	100%	5	90%	4	60%	3	60%	3	70%	3
Stadswoningen* Missetstraat	4	50%	2	60%	2	100%	4	90%	3	60%	2	60%	2	70%	3
Kantoor (I) Bali	18	100%	18	100%	18	5%	1	10%	2	5%	1	0%	0	0%	0
Kantoor (I) Anders	0	100%	0	100%	0	5%	0	10%	0	5%	0	0%	0	0%	0
Commercieel	228	30%	68	70%	160	20%	46	100%	228	100%	228	0%	0	0%	0
	336		131		232		137		311		283		54		63

Parkeerbehoefte op basis van gelijktijdigheid is minder dan weergegeven in de parkeerbalans welke als bijlage 9 bij Bestemmingsplan d.d. 30 november 2012 is opgenomen.

