

Nota van inspraak

Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem

Nota: februari 2026 / 

Inhoud

Korte omschrijving gebiedsprogramma	4
Gevolgte procedure.....	4
Ontvangen inspraakreacties	4
Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties	5

Korte omschrijving gebiedsprogramma

Het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem is een uitwerking van de Structuurschets Spoorzone Doetinchem en vormt de volgende stap in de ontwikkeling van de Spoorzone tot een levendige, duurzame en toekomstgerichte stadswijk. Het programma beschrijft het te realiseren bouwprogramma op de verschillende ontwikkelvelden (wonen, werken, commercie, maatschappelijke functies). Ook gaat het programma over het realiseren van diverse beleidsambities: van mobiliteit en parkeren tot klimaatadaptatie en circulariteit. Dit zijn geen nieuwe beleidsambities, maar een vertaling van het vastgestelde beleid naar uitvoering. Om bouwers en ontwikkelaars houvast te geven ten aanzien van de gewenste gebiedsontwikkeling zijn bepaalde karaktergebieden gedefinieerd en op basis daarvan de spelregelkaart uitgewerkt. Daarnaast bevat het programma een ontwikkelstrategie. Daarin wordt de rol van de gemeente bepaald, zijn de verschillende ontwikkelvelden gedefinieerd, is er een fasering opgenomen en zijn de financiële consequenties in beeld gebracht (zowel per ontwikkelveld als voor het geheel). Het programma heeft tot doel richting en kader te geven aan de toekomstige ruimtelijke initiatieven en planologische procedures binnen het gebied.

Gevolgte procedure

Vanaf donderdag 18 december 2025 heeft het ontwerp gebiedsprogramma zes weken ter inzage gelegen (t/m woensdag 28 januari 2026). Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen. Er zijn 6 inspraakreacties op het gebiedsprogramma ingediend.

Ontvangen inspraakreacties

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

De volgende 6 inspraakreacties zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [REDACTED], gedateerd op 22 januari, ontvangen op 23 januari, berichtnummer [REDACTED]
2. [REDACTED], gedateerd op 26 januari, ontvangen op 27 januari, berichtnummer [REDACTED]
3. [REDACTED], gedateerd op 27 januari, ontvangen op 28 januari 2026, berichtnummer [REDACTED]
4. [REDACTED], gedateerd op 29 januari, ontvangen op 30 januari, berichtnummer [REDACTED]

5. [REDACTED], gedateerd op 29 januari, ontvangen op 30 januari, berichtnummer [REDACTED]
6. [REDACTED], gedateerd op 28 januari, ontvangen op 29 januari, berichtnummer [REDACTED]

Deze inspraakreacties 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 inspraakreactie in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Reactiebriefschrijver

1.1. De briefschrijver is eigenaar van een perceel binnen het plangebied Spoorzone. [REDACTED] geeft aan dat [REDACTED] bij aankoop niet op de hoogte was van de ontwikkelplannen en recent in de woning heeft geïnvesteerd. Volgens de briefschrijver leiden de plannen tot onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling en positie van zijn perceel.

[REDACTED] verzoekt om duidelijkheid over de eigendomspositie en vraagt om opname van een paragraaf over het aankoop- en verwervingsbeleid, ook voor locaties die pas op langere termijn tot ontwikkeling komen.

Vanaf de start van de structuurschets (in 2022) tot en met dit gebiedsprogramma is een open en transparant gebiedsproces doorlopen, onder andere via meerdere gebiedscafés. Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad op 21 december 2023 vastgestelde Structuurschets Spoorzone Doetinchem. De beoogde ontwikkelingen rondom dit perceel waren daarin reeds opgenomen. In het Gebiedsprogramma Spoorzone zijn, op basis van de structuurschets, ontwikkelrichtingen en kansen voor het gebied benoemd. In de ontwikkelstrategie is een fasering en globale planning opgenomen. Voor dit deelgebied ziet de gemeente vooralsnog geen actieve verwervende of ontwikkelende rol voor zichzelf. Initiatief en realisatie liggen hier in beginsel bij marktpartijen en eigenaren.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 1:

Geen wijzigingen

Inspraakreactie 2

2.1. De briefschrijver reageert namens de eigenaar van het pand aan de Hamburgerbroeklaan 22. De briefschrijver heeft al een aantal gesprekken gevoerd met de gemeente over het deelproject Naoberhoek. Zij maken zich zorgen over wat voor effecten dit deelproject heeft op hun eigen pand en de bereikbaarheid daarvan. Aangegeven wordt dat bezwaar bestaat tegen de voorgestelde gebiedsindeling in het Gebiedsprogramma. Volgens de briefschrijver komt mogelijk de bereikbaarheid van het pand in het geding, onder meer doordat de huidige ontsluiting aan twee zijden en de toegang tot parkeerplaatsen kan wijzigen. Ook wordt gewezen op mogelijke gevolgen voor laden en lossen met vrachtverkeer. Verder wordt gevreesd voor waardevermindering van het pand.

Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad op 21 december 2023 vastgestelde Structuurschets Spoorzone Doetinchem. De beoogde ontwikkelingen rondom dit perceel waren daarin reeds opgenomen. In het gebiedsprogramma zijn op basis van de structuurschets ontwikkelrichtingen en kansen voor het gebied benoemd. De exacte inrichting van de buitenruimte, waaronder wegen, ontsluitingen en parkeeroplossingen, maakt geen onderdeel uit van dit gebiedsprogramma. Wij hebben begrip voor de zorgen met betrekking tot de bereikbaarheid en inrichting buitenruimte. De nadere uitwerking van de buitenruimte wordt meegenomen in het deelproject Naoberhoek. In dat kader worden ook bereikbaarheid, parkeren en logistiek betrokken en worden gesprekken gevoerd met betrokken eigenaren en gebruikers, waaronder de briefschrijver. Wij onderkennen dat een goede bereikbaarheid van de bestaande bedrijvigheid belangrijkheid is. Deze overleggen vinden reeds plaats en worden voortgezet.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 2:

Geen wijzigingen

Inspraakreactie 3

3.1. Inleiding en bestaande rechten

De briefschrijver benadrukt haar langdurige aanwezigheid [REDACTED] en het belang van een duurzaam toekomstperspectief op de huidige locatie. Men ervaart dat de bestaande rechten en milieuruimte onvoldoende verankerd zijn in de huidige plannen, wat leidt tot een reactieve houding en vertraging in het proces. De briefschrijver streeft naar een evenwichtige samenhang van gebiedsontwikkeling en bedrijfsactiviteiten via vroegtijdige afstemming.

Vanaf de start van de Structuurschets Spoorzone Doetinchem tot en met dit Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem is een open en transparant gebiedsproces doorlopen, onder andere via meerdere gebiedscafés. De gemeente onderkent de positie van bedrijven waaronder die van de briefschrijver. Bij de verdere uitwerking van het programma in concrete deelplannen blijft de gemeente in gesprek met de briefschrijver om de wederzijdse belangen zorgvuldig te blijven afwegen.

3.2. Geluid en bereikbaarheid

Verzoek om de wettelijk vastgestelde geluidzone en de contouren van de vigerende vergunning expliciet op te nemen in het programma om de kaders voor toekomstige projecten te verhelderen. Benadrukken van de noodzaak voor een veilige en passende afwikkeling van (zwaar) vrachtverkeer via de huidige routes (o.a. Stationsstraat en Melkweg) en het behoud van opstelstroken.

Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurschets. Op basis van het ontwikkelkompas zijn voor de verschillende karaktergebieden kansen en ontwikkelrichtingen geduid. Een gebiedsprogramma is geen juridisch document waarin milieurechten, zoals geluidcontouren, worden vastgelegd. Wel is in bijlage 4 van het gebiedsprogramma de milieukundige analyse opgenomen. In deze analyse is de geluidzone in woord en beeld weergegeven.

Conform de Omgevingswet wordt geluidszonering opgenomen in het omgevingsplan. De bestaande rechten en zones worden daar juridisch geborgd en niet in dit gebiedsprogramma. Voor de bereikbaarheid vormt de verkeersstructuurkaart in het gebiedsprogramma de basis voor de toekomstige ontsluiting. Om een beeld te krijgen van de mogelijke toekomstige inrichting van wegen wordt verwezen naar het bijbehorende profielenboek. In de verdere uitwerking van deze profielen wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van bestaande bedrijven en een veilige afwikkeling van vrachtverkeer. De gemeente blijft hierover met de briefschrijver en andere bedrijven in gesprek.

3.3. Inhoudelijke reactie op ontwerp gebiedsprogramma

3.3.1. Aanduidingen: Bezwaar tegen indicatieve paden, zoekgebieden voor buurtplekken en de term 'makersdistrict' op privaat terrein.

3.3.2. Milieucategorie: Onjuiste weergave van de milieucategorie (2 in plaats van 4.1)

3.3.3. Bouwsteen 'Doetinchemse maat en schaal': De briefschrijver vraagt om verduidelijking van paragraaf 4.18. Het is onduidelijk wat de impact van deze bouwsteen uit het Ontwikkelkompas is op de specifieke (bestaande) bebouwing.

3.3.4. Makersdistrict: Onduidelijkheid over de definitie van 'makersdistrict' en het verzoek om deze aanduiding van de kaart te verwijderen.

3.3.5. Ambachtelijke stedelijkheid: Deze kwalificatie komt niet overeen met de feitelijke aanwezigheid van het bedrijf van de briefschrijver.

3.3.6. Cultuurhistorie: Onduidelijkheid over de kaart cultuurhistorie.

3.3.7. Planning (Figuur 113): In figuur 113 staat de locatie van briefschrijver aangemerkt als 'ontwikkelvelden lange termijn na 2036'. Verzoek om dit aan te passen.

3.3.8. Geluid en logistiek: Zorgen over de realisatie van woningen nabij de inrit in verband met geluidsemissie en logistiek.

3.3.9. Briefschrijver verzoekt om expliciete bevestiging van de gevestigde rechten en duidelijkheid over de geluidzone. Men spreekt de zorg uit of de huidige en toekomstige geluidruimte (ook na 2036) voldoende is geborgd in relatie tot de geplande woningbouw.

3.3.1. De op de locatie van briefschrijver ingetekende elementen, zoals indicatieve routes, stegen en het buurtplein, worden van de kaart(en) verwijderd.

3.3.2. In de paragraaf Bestaande bedrijfsactiviteiten is expliciet benoemd dat het bedrijf van de briefschrijver een inrichting in milieucategorie 4.1 betreft.

3.3.3. Het ontwikkelkompas is bedoeld als kwalitatieve leidraad voor nieuwe ontwikkelingen in de Spoorzone en heeft geen betrekking op bestaande bebouwing.

3.3.4. De kaart geeft de visie weer op de menging van functies in dit stadsdeel en is gericht op het in samenhang positioneren van nieuwe functies. Dit staat los van aanwezige bestaande bedrijven.

3.3.5. De afbakening van het karaktergebied Ambachtelijke stedelijkheid is door de gemeenteraad vastgesteld in de structuurschets. Het gebiedsprogramma vormt hiervan een uitwerking. Deze typering richt zich op nieuwe functies in het gebied en betreft een groter gebied dan alleen het terrein van de briefschrijver.

3.3.6. De kaart bevat een waardestelling van panden binnen het plangebied Spoorzone. Deze is relevant bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, transformatie of inpassing van bebouwing.

3.3.7. Deze kaart wordt aangepast; de betreffende tekst wordt verwijderd.

3.3.8. Tussen het terrein van briefschrijver en de geplande woningen is een zone voorzien met uitsluitend niet-woonfuncties en parkeervoorzieningen, om de afstand te vergroten. Hiermee is rekening gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf van de briefschrijver. Bij verdere uitwerking in omgevingsplannen moet met akoestisch onderzoek worden aangetoond dat functies milieutechnisch naast elkaar kunnen bestaan.

3.3.9. Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurschets. In het gebiedsprogramma zijn op basis van de Structuurschets Spoorzone Doetinchem ontwikkelrichtingen en kansen voor het gebied benoemd. Het is geen juridisch instrument voor de directe vastlegging van milieurechten. Conform de systematiek van de Omgevingswet vindt de juridische borging van bestaande rechten en zoneringen plaats in het omgevingsplan en niet in dit gebiedsprogramma.

In paragraaf 4.3.7 en 4.3.8 van het gebiedsprogramma is wel benoemd dat de bestaande vergunde activiteiten en milieucategorie 4.1 van het bedrijf van briefschrijver worden gerespecteerd. Uitgangspunt voor bestaande bedrijven in de Spoorzone is de vergunde milieukundige situatie. Bedrijven worden niet aangetast in hun huidige bedrijfsvoering. Nieuwe functies, zoals wonen, zijn alleen mogelijk als deze zodanig worden gesitueerd en ingepast dat zij geen belemmering vormen voor bestaande bedrijven.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 3:

De genoemde kaarten worden aangepast door de symbolen, vlakken en/of strepen op de locatie van de briefschrijver te verwijderen.

Inspraakreactie 4

4.1. Bestaande bedrijvigheid en functiemenging

De briefschrijvers ondersteunen de groeiambitie, maar vrezen dat de afwaardering van milieucategorieën en functiemenging de bestaande bedrijfsvoering en vastgoedwaarde schaden. Zij verzoeken om een harde juridische verankering van bedrijfsrechten en nadeelcompensatie.

Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurschets. In het gebiedsprogramma zijn op basis van de Structuurschets Spoorzone Doetinchem ontwikkelrichtingen en kansen voor het gebied benoemd. Het is geen juridisch instrument voor de directe vastlegging van milieurechten. Conform de systematiek van de Omgevingswet vindt de juridische borging van bestaande rechten en zoneringen plaats in het omgevingsplan en niet in dit gebiedsprogramma. De inhoudelijke insteek van het gebiedsprogramma sluit aan op de bestuurlijke kaders uit de door de briefschrijver aangehaalde brief van 29 januari 2025.

In paragraaf 4.3.7 en 4.3.8 van het gebiedsprogramma is benoemd dat de bestaande vergunde bedrijfsactiviteiten worden gerespecteerd. Uitgangspunt voor bestaande bedrijven in de Spoorzone is de vergunde milieukundige situatie van het bedrijf. Bedrijven worden niet aangetast in hun huidige bedrijfsvoering. Nieuwe functies, zoals wonen, zijn alleen mogelijk als deze zodanig worden gesitueerd en ingepast dat zij geen belemmering vormen voor bestaande bedrijven. Daarnaast is de gemeente bereid te bezien of maatwerk per bedrijf mogelijk is.

Belangrijk uitgangspunt is dat bedrijven hun huidige bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten, terwijl tegelijkertijd wordt gewerkt aan een goed woon- en leefklimaat voor nieuwe woon- en werkfuncties in het gebied.

Ten aanzien van de gewenste functiemenging geldt dat het karaktergebied 'Werken en Leren' primair gericht blijft op bedrijvigheid. Het gebiedsprogramma biedt daarnaast extra ontwikkelruimte voor bedrijven, onder meer via een hogere toegestane bouwhoogte (ten opzichte van het huidige omgevingsplan) en een ruimer bebouwingspercentage, wat intensiever gebruik van het eigen terrein faciliteert.

In de overige karaktergebieden is ruimte voor een mix van wonen, werken en o.a. maatschappelijke voorzieningen. Dit kan synergievoordelen opleveren en bijdragen aan een levendig gebied, waarbij het uitgangspunt is dat functies onderling verenigbaar zijn. Tot slot wordt opgemerkt dat met de ontwikkeling van de Spoorzone niet alleen woningen worden toegevoegd, maar ook een substantieel werkprogramma. Dit past bij de beoogde groeiambities, waarbij naast wonen ook ruimte is voor werken.

4.2. Bereikbaarheid bedrijvigheid

Er worden problemen verwacht met betrekking tot de bereikbaarheid, met name het profiel van de Havenstraat is gezien de aanwezigheid van de bestaande bedrijven een aandachtspunt.

In het gebiedsprogramma is een raamwerk opgenomen voor de openbare ruimte, met daarbij een principeprofiel of -profielen voor de verschillende straten. De gemeente gaat uit

van een profiel dat past bij de ambities van de Spoorzone, maar dat tegelijkertijd de verkeersafwikkeling kan waarborgen en voldoende ruimte biedt voor de bereikbaarheid van bestaande bedrijven en de ontsluiting voor hulpdiensten, specifiek via de Havenstraat. Hoewel voor de Havenstraat meerdere profielen zijn onderzocht, heeft het profiel met een vrijliggend fietspad de voorkeur. De gemeente zal dit dan ook als voorkeursprofiel opnemen in het gebiedsprogramma, omdat dit het beste aansluit bij de ambities voor de Spoorzone en de bestaande bedrijvigheid.

Inspraakreactie 5

5.1. Bestaande milieuruimte

Inspreker maakt bezwaar tegen het terugbrengen van ongebruikte milieuruimte en vreest dat dit de mogelijkheid om de bedrijfsvoering te intensiveren (binnen de huidige milieucategorie) beperkt. Men stelt dat op hun specifieke terrein geen sprake is van ongebruikte ruimte en verzoekt om aanpassing van het gebiedsprogramma.

Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurschets. Op basis van deze Structuurschets Spoorzone Doetinchem zijn in het gebiedsprogramma ontwikkelrichtingen en kansen voor het gebied benoemd. Het gebiedsprogramma is geen juridisch instrument voor de directe vastlegging van milieurechten. Conform de systematiek van de Omgevingswet hoort de juridische borging van bestaande rechten en zoneringen thuis in het omgevingsplan, en niet in dit gebiedsprogramma.

In paragraaf 4.3.7 en 4.3.8 van het gebiedsprogramma is wel opgenomen dat de bestaande vergunde bedrijfsactiviteiten worden gerespecteerd. Het uitgangspunt voor bestaande bedrijven in de Spoorzone is de vergunde milieukundige situatie van het bedrijf. Bedrijven worden niet in hun huidige bedrijfsvoering beperkt. Nieuwe functies, zoals wonen, zijn alleen mogelijk als deze zodanig worden gesitueerd of ingepast dat ze geen belemmering vormen voor de bestaande bedrijven.

In het voorliggende geval is er op de locatie planologisch een bedrijf t/m categorie 4.1 toegestaan. Vanuit de uitgevoerde milieukundige analyse blijkt dat op de locatie feitelijk bedrijven zitten in de bedrijfscategorieën 2 en 3.2.

Zolang er voor deze locatie geen omgevingsplan ter inzage ligt, waarbij de bedrijfscategorieën worden aangepast naar de nieuwe lagere bedrijfscategorie 3.1, kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande maximale planologische mogelijkheden. Mocht de bestaande vergunde bedrijfsactiviteit hoger zijn dan 3.1, dan wordt deze passend bestemd.

Daarnaast is de gemeente altijd bereid te bekijken of extra maatwerk per bedrijf mogelijk is. Belangrijk hierbij is dat bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten, terwijl er tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat wordt geboden voor nieuwe woon- en werkfuncties in het gebied.

Ten slotte merkt de gemeente op dat het gebiedsprogramma extra ontwikkelruimte voor bedrijven biedt, onder andere door middel van een hogere toegestane bouwhoogte (ten opzichte van het huidige bestemmingsplan) en een ruimer bebouwingspercentage, wat een intensiever gebruik van het eigen terrein faciliteert.

Inspraakreactie 6

5.1. Bestaande milieuruimte

De briefschrijver maakt bezwaar tegen de voorgenomen afwaardering naar milieucategorie 3.1 voor de locaties aan de [REDACTED]. Men wijst op de strategische functie voor [REDACTED] en verzoekt om milieucategorie 3.2 expliciet in stand te

laten, zodat ook een opvolgend concessiehouder [REDACTED] benodigde laadinfrastructuur kan blijven exploitatie.

Het voorliggende gebiedsprogramma is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurschets. Op basis van deze Structuurschets Spoorzone Doetinchem zijn in het gebiedsprogramma ontwikkelrichtingen en kansen voor het gebied benoemd. Het gebiedsprogramma is geen juridisch instrument voor de directe vastlegging van milieurechten. Conform de systematiek van de Omgevingswet hoort de juridische borging van bestaande rechten en zoneringen thuis in het Omgevingsplan en niet in dit gebiedsprogramma.

In paragraaf 4.3.7 en 4.3.8 van het gebiedsprogramma is wel opgenomen dat de bestaande vergunde bedrijfsactiviteiten worden gerespecteerd. Het uitgangspunt voor bestaande bedrijven in de Spoorzone is de vergunde milieukundige situatie van het bedrijf. Bedrijven worden niet in hun huidige bedrijfsvoering beperkt. Nieuwe functies, zoals wonen, zijn alleen mogelijk als deze zodanig worden gesitueerd of ingepast dat ze geen belemmering vormen voor de bestaande bedrijven.

In het voorliggende geval is er op de locatie planologisch een bedrijf t/m categorie 4.1 toegestaan. Vanuit de uitgevoerde milieukundige analyse blijkt dat op de locatie feitelijk bedrijven zitten in de bedrijfscategorieën 2 en 3.2.

Zolang er voor deze locatie geen omgevingsplan ter inzage ligt, waarbij de bedrijfscategorieën worden aangepast naar de nieuwe lagere bedrijfscategorie 3.1, kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande maximale planologische mogelijkheden. Mocht de bestaande vergunde bedrijfsactiviteit hoger zijn dan 3.1, dan wordt deze passend bestemd.

Daarnaast is de gemeente altijd bereid te bekijken of extra maatwerk per bedrijf mogelijk is. Belangrijk is dat bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten, terwijl tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat wordt geboden voor nieuwe woon- en werkfuncties in het gebied. Ten slotte merkt de gemeente op dat het gebiedsprogramma extra ontwikkelruimte voor bedrijven biedt, onder andere door een hogere toegestane bouwhoogte (ten opzichte van het huidige bestemmingsplan) en een ruimer bebouwingspercentage, wat een intensiever gebruik van het eigen terrein mogelijk maakt.