

Zienswijzennota bestemmingsplan Gasthuishofje Doesburg

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Gasthuishofje Doesburg” voorziet in de juridisch-planologische regeling die de realisering mogelijk maakt van acht seniorenwoningen ter vervanging van vier bestaande woningen en de renovatie van twee bestaande woningen (Gasthuisstraat 21C en 21D) middels een verbouwing en kapverhoging. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in het aanleggen van een ondergrondse parkeervoorziening en de herinrichting van het omliggend terrein en het aansluitende openbare park met speelgelegenheid.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 30 januari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het Publieksbureau, Philippus Gastelaarsstraat 2 te Doesburg. Het plan is ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0221.BPL13002HBI-ON01.

Gedurende voornoemde termijn is één schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald. Op het gemeentehuis te is een versie te raadplegen van deze documenten waar de namen en adressen wel te zien zijn.

Inhoud van voorliggend document

Hierna volgt een tabel met een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke reactie.

Onder de kolom 'appellant' en volgnummer staat de naam van degene die een zienswijze heeft ingediend met het correspondentieadres. Waar een ander namens de appellant optreedt is dat ook aangegeven. De kolom 'adres' bevat het adres / gebied waar de zienswijze betrekking op heeft.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
Naam	Nr			Samenvatting		
	1			a) De nieuwbouw gaat ten koste van het rustige karakter van de huidige binnentuin.	Het creëren van een binnentuin zoals omschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2011 is het vertrekpunt geweest voor het plan. Eén van de uitgangspunten in deze nota is dat het een oase van groen en rust dient te zijn. Hieraan is onder andere invulling gegeven door het versterken van het groene karakter. De binnentuin is groter gemaakt en er is een inrichtingsplan gemaakt voor het geheel met de nadruk op een verblijfsfunctie. Vanuit dit oogpunt is ook gekozen voor een ondergrondse parkeervoorzieningen zodat er zo min mogelijk verkeer en parkeerterrein –met alle toebehoren zoals dichtslaande portieren en bewegingen- in de tuin zelf komt. Enkel via een voetpadenstelsel is de tuin doorkruisbaar, echter zodanig dat er geen doorgaande, brede en directe verbindingen zijn. Het blijft een gebied dat naast de hoofdstraten ligt en ontdekt moet worden. Het is niet opgezet als grote publiekstrekker en er vinden ook geen activiteiten plaats die dit mogelijk tot gevolg hebben. Ter verder behoud van de rust zorgen op de eerste plaats de omringende gesloten bebouwingswanden die de 'drukte' van de omliggende hoofdstraten afschermen. Deze wanden blijven ongewijzigd. Evenzo geldt dat voor de toegangen in deze wanden richting de binnentuin. Enkel ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening wordt, vanuit verkeersveiligheid, een toegang breder gemaakt. Deze entree ligt echter al aan een rustig binnenstraatje met garageboxen. Verder zal deze toegang bestaan uit een korte hellingbaan naar de ondergrondse parkeervoorziening waar enkel het woonverkeer ten behoeve van de 10 seniorenappartementen gebruik van zal maken. De nieuwbouw zelf zal eveneens geen inbreuk maken op de rust in de binnentuin. Het betreft een ontwikkeling van tien seniorenwoningen ter vervanging van vijf bestaande seniorenwoningen. Dit is een relatief kleinschalige toevoeging waarbij, gezien de doelgroep senioren, sprake blijft van een rustige woonfunctie. Er komen geen functies die veel publiek of verkeer aantrekken zoals horeca of detailhandel.	Niet gegronnd, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.	Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
			b) De hoogte van de nieuwbouw doet geen recht aan de afmetingen en proporties van de huidige veelal historische bebouwing. Alle aandacht zal uit gaan naar de nieuwbouw.	Mede gezien de positie van de nieuwbouw in een historisch binnengebied is in overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit zorgvuldig gekeken naar de hoogte en uitstraling van de nieuwe bebouwing. Ook dit kwam voort vanuit een van de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2011: behoud tuinen met gevarieerde historisch bebouwingsbeeld. Onderdeel hiervan is het tegengaan van het volbouwen van de binnentuinen. Hieraan is invulling gegeven door de keuze voor een compact opgezette bebouwing waardoor meer ruimte ontstaat voor groen. Met de vergroting van de binnentuin wordt eveneens meer recht gedaan aan de historische kavelstructuur van binnentuinen zoals benoemd in de nota. Door de grotere afmeting (van twee naar één tuin) is deze structuur ook beter afleesbaar. In samenhang met het benodigd aantal woningen en de gewenste compacte opzet van het gebouw is vorm gegeven aan de hoogte van de nieuwbouw. Hoewel sprake is van een situering achter de hoofdbebouwing aan de straat, is een hoger volume dan nu aanwezig vanuit historisch oogpunt niet vreemd. Zo blijkt ook uit historische kaarten waar ter plaatse een 'caserne' was gevestigd van twee bouwlagen met een kap. Voor de kapverhoging naast het gasthuis wordt zelfs de oorspronkelijke situatie hersteld. Verder waren van oudsher in de binnentuinen gebouwen voor een weeshuis, kazerne of gasthuis gevestigd en nog steeds getuige bijvoorbeeld het naastgelegen gasthuis en de commanderie. Een bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap komt daar en in de omgeving veelvuldig voor. Bovendien hebben deze historische panden veelal een ruime verdiepingshoogte zodat de totale bouwhoogte vaak ruimer is dan een huidige twee bouwlagen met een kap. In die zin is de nieuwbouw met een beperktere verdiepingshoogte bescheidener van omvang. Verder is, aan alle vrije buitenzijden, door het gebruik van kappen de hoogte visueel verlaagd. Hierdoor heeft het pand richting de omgeving geen massale maar een vriendelijke en rustige uitstraling. Op dit laatste punt is nadrukkelijk gestuurd door de commissie ruimtelijke kwaliteit met een ingetogen uitstraling als randvoorwaarde waarbij alle toevoegingen in de gevel (balkons, galerijen, etc.) intern worden opgelost. Deze randvoorwaarde zal meegenomen worden bij de nadere uitwerking van het plan ten behoeve van het vergunningentraject. Afsluitend is, ter juiste duiding van insteek van het ontwerp, sprake van een groene binnentuin met daarin een ingetogen gebouw in plaats van een opvallend gebouw met omringende tuin.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
				c) De beleving van de openheid zal teniet worden gedaan door de hoge 'muur' die ontstaat door de nieuwbouw.	Door het plan ontstaat de mogelijkheid om de nu nog twee gescheiden binnentuinen aan elkaar te koppelen. In de huidige situatie blokkeert het blok provenierswoningen het doorzicht. Straks ontstaat een deel waar een doorkijk mogelijk is en daarmee langere zichtlijnen. Dit wordt nog eens versterkt door een herinrichting van de binnentuin die daardoor beter toegankelijk en beleefbaar is. De openheid zal door deze ontwikkeling juist toenemen.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				d) De ondergrondse parkeergarage met in- en uitrit leidt tot een toename van verkeersintensiteit in de binnentuin.	Ten opzichte van de huidige situatie zal inderdaad deels sprake zijn van nieuw verkeer in de binnentuin, aangezien de voorgenomen nieuwbouw op eigen terrein het parkeren zal moeten oplossen. Hiervoor is een toegang nodig naar de parkeervoorziening. Daarbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande mogelijkheden in de vorm van de insteekweg voor verkeer aansluitend op de Hoogestraat en de mogelijkheid om binnen de nu aanwezige bestemming Groen in- en uitritten aan te leggen. Door het parkeren ondergronds te situeren is enkel een relatief korte hellingbaan nodig zodat de binnentuin zo min mogelijk wordt aangetast. Daarnaast is zal deze hellingbaan zodanig landschappelijk ingepast worden dat het verblijfskarakter voorop staat. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn, gezien de uitsluitend toegestane woonfunctie en de beoogde doelgroep (seniorenwoningen). Voor tien woningen betekent dit dat volgens de kengetallen van het CROW sprake zal zijn van gemiddeld 32 verkeersbewegingen per dag. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat dit geen aantal is dat het behoud van een goed woon- en leefklimaat ter discussie stelt. Dit wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de parkeervoorziening waaruit blijkt dat er voor de bestaande woningen geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				e) De garage heeft sterk negatieve gevolgen voor geluid (wegverkeerslawaaï), veiligheid (spelen) en versterking (toename verhard oppervlak).	Uit de beantwoording onder d) blijkt dat op het gebied van wegverkeerslawaaï een goed woon- en leefklimaat in de omgeving behouden blijft. Ten aanzien van de veiligheid is vooral de entree naar de ondergrondse parkeervoorziening van belang. Hieraan is in het inrichtingsplan specifiek aandacht besteed door deze entree met een muur af te schermen van de speeltuin. Verder is bij de ingang richting de Hoogestraat een garagebox verwijderd om zo meer ruimte en zicht te maken voor de te maken draai van en naar de Hoogestraat. Overigens biedt dit niet de mogelijkheid om veel	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
					snelheid te maken. Het blijft een situatie waar door de omgevingskenmerken (bochten, smalle wegen) een lage snelheid wordt afgedwongen. Dit komt ten goede aan de verkeerveiligheid. Zoals toegelicht onder d) zal bovendien het verkeersaanbod zeer beperkt zijn. Voor wat betreft de toename van het verhard oppervlak is door het gebruik van een ondergrondse parkeervoorziening de verstening in het gebied juist beperkt. Het parkeren wordt immers grotendeels gecombineerd met het gebouw zodat er geen verharding voor parkeren nodig is op maaiveld. Mede hierdoor kan er meer groen in de binnentuin komen.	
				f) De nut en noodzaak van 10 appartementen en parkeergarage juist op deze plek is onvoldoende gemotiveerd.	De eerste aanleiding voor het plan is de wens om de verouderde provenierswoningen te vervangen. Deze voldoen niet meer aan huidige eisen voor een goede woning. Het is ongewenst dat deze verder in verval raken en daarmee mogelijk eveneens de omringende binnentuin. Deze binnentuin wordt bovendien nu opgedeeld door het blok woningen waardoor er sprake is van versnippering van ruimten en een geringe beleefbaarheid van het groen. Er kan door een herontwikkeling op dit punt een kwaliteitsslag worden gemaakt welke aansluit op de ambities van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2011. Het gaat onder meer om het versterken van het groen en het herstel van de historische kavelstructuur. Een verdere toelichting hierop staat onder punt a) en b). Het ruimtelijk belang van de ontwikkeling is hiermee aangetoond. De toevoeging van woningen past binnen de Woonvisie van de gemeente Doesburg. De ligging in de historische binnenstad op korte afstand van diverse voorzieningen biedt mogelijkheden voor de realisatie van nultredenwoningen. In de woonvisie zijn tot 2020 circa 100 woningen voorzien voor nieuwbouwplannen in de binnenstad. Het project levert hier een bijdrage aan in de vorm van seniorenappartementen (huur), uitgevoerd als nultredenwoning. De wachtlijst van 60 senioren uit Doesburg die geïnteresseerd zijn in het project toont aan dat er ook behoefte is aan deze woningen op de locatie.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				g) Het plan heeft slechts drie voordelen: minder auto's in straatbeeld, prachtige woonomgeving voor ouderen e n	Dit zijn inderdaad enkele voordelen, maar doet het plan tekort. Een allesomvattende opsomming voert hier te ver, maar het meest van belang om te noemen is de kwaliteitswinst die het herstel en het opwaarderen van de binnentuin oplevert. Hiermee wordt de historische structuur van Doesburg	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.	Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
			men kan om de nieuwbouw lopen.	hersteld en wordt dus een positief effect bereikt op het niveau van de binnenstad als geheel.	
			h) Het plan heeft vele nadelen: verstening van de groene ruimte, afname beleving, geluidsoverlast doorverkeer en ventilator, afname verkeersveiligheid, schaduw door hoogbouw, schending privacy, archeologisch bodemarchief gaat verloren, verstoring cultuurhistorische bebouwingsofzet.	Op een aantal aspecten is in de voorgaande beantwoording al ingegaan en verduidelijkt dat geen sprake is van nadelige effecten. Dit betreft: • Verstening van de groene ruimte: zie beantwoording onder e). • Afname beleving: zie beantwoording onder a) t/m c). • Geluidsoverlast verkeer en ventilator: zie beantwoording onder d) en e). • Hierbij de aanvullende opmerking dat in het akoestisch onderzoek eveneens rekening is gehouden met de ventilatievoorzieningen. • Verkeersveiligheid: zie beantwoording onder e). • Verstoring cultuurhistorische bebouwingsofzet: zie beantwoording onder a) en b). Ten aanzien van de schaduwwerking is het niet aannemelijk dat dit nadelige effecten heeft voor de bestaande bebouwing. Tussen de bestaande huizen en tuinen ligt immers een ruime groenzone in de vorm van de binnentuin. Gezien deze afstand is eveneens geen sprake van schending van privacy. De nieuwe woningen kijken voornamelijk uit op de openbare binnentuin. Daarnaast is naar aanleiding van een informatieavond met de omwonenden het gebouwoontwerp aangepast ten gunste van het behoud van privacy. Voor het archeologisch bodemarchief geldt dat wanneer behoud ter plaatse (in situ) niet mogelijk is, een opgraving moet plaatsvinden en de resten elders worden bewaard en worden gedocumenteerd. Het bodemarchief blijft op deze wijze behouden.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
			i) Plan voldoet niet aan uitgangspunten nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011 met betrekking tot binnentuinen.	Zoals toegelicht onder a) en b) geeft het plan juist invulling aan de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011 Doesburg.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
			j) Het volume van de hoogbouw is niet afgestemd op alle bebouwing in de omgeving.	Op de wijze waarop deze afstemming heeft plaatsgevonden is ingegaan onder punt b).	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
			k) Motivering conform bestemmingsplan Archeologie	Op de nut en noodzaak van het plan is ingegaan onder punt f). In combinatie met de ruimtelijke onderbouwing en haalbaarheid van het plan, zoals	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
				ontbreekt.	opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, is voldaan aan de gevraagde motivering conform het bestemmingsplan Archeologie Doesburg.	
				l) Gezien de archeologische verwachting klopt het uitgangspunt van 'onverdachte locatie' voor het bodemonderzoek niet, en is derhalve niet representatief en voldoet niet aan de NEN 5740.	Het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek is door een deskundig bureau uitgevoerd aan de hand van mengmonsters van de grond die ter plaatse aanwezig is. Een en ander conform de voorgeschreven richtlijnen en NEN-normen. Los van de mogelijk aanwezige functies volgens de archeologische verwachting geeft dit een concreet inzicht in de kwaliteit van de bodem. Deze is geschikt voor de functie bewoning. Er is geen aanleiding de onderzoeksresultaten in twijfel te trekken.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				m) In het gebied komen uilen voor, vanuit dit oogpunt is het opmerkelijk dat de ecologische quickscan geen aandacht besteed aan uilen.	Het onbenoemd laten van bepaalde soorten betekent niet dat deze niet in ogenschouw zijn genomen. Het uitgevoerde onderzoek richt zich op het benoemen van soorten uit de overkoepelende soortenlijsten die daadwerkelijk verwacht kunnen worden in het plangebied. Deze zijn door een deskundig bureau in beeld gebracht met de conclusie dat met het uitvoeren van een mitigatieplan voor vleermuizen er verder geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding de onderzoeksresultaten in twijfel te trekken.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				n) Er ontbreekt een motivering waarom de bestemming Tuin en/of Stadstuin is omgezet in de bestemming Groen.	De bestemming Tuin-Stadstuin gold enkel voor het gedeelte ten noorden van de provenierswoningen. Het gedeelte met de speeltuin was al bestemd voor Groen. De bestemming Tuin-Stadstuin is in het bestemmingsplan Binnenstad met name opgenomen om het volbouwen van binnentuinen tegen te gaan. Het betreft doorgaans particuliere tuinen. De openbare binnentuinen hebben ook in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming Groen. De bescherming tegen volbouwen is hier immers, gezien het openbare karakter, niet nodig. Aangezien de nieuwe binnentuin een openbaar karakter krijgt – er komen geen privétuinen bij de appartementen- is gekozen voor de bestemming Groen voor de gehele binnentuin.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				o) De belangen van omwonenden zijn niet of nauwelijks meegenomen.	Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. Deze waren naast het presenteren van het plan vooral bedoeld voor het afstemmen van het plan	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratie gegevens	Zienschijde	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
					met en op de omgeving. Naar aanleiding van de reacties gedurende deze avonden is het plan ook aangepast. Naast deze geboden mogelijkheid tot inspraak biedt de planologische procedure de mogelijkheid een zienschijde in te dienen. Na deze procedure volgt nog een definitieve uitwerking van het plan met de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen bij de vergunningverlening. Hiermee kan gesteld worden dat de belangen van omwonenden betrokken zijn in de planuitwerking.	
				p) Er ligt geen goede afweging aan het plan ten grondslag ten aanzien van de wijzigingen in de bestaande situatie t.b.v. het verkeer, het parkeren, groen, bouwhoogte, de ruimtelijke kwaliteit en het woongenot.	Op de nut en noodzaak van het plan is ingegaan onder punt f). Niets doen betekent een achteruitgang van de kwaliteit van de locatie en de historische binnenstad als geheel. Een ingreep is dus noodzakelijk. De daarbij gemaakte keuzes op de genoemde aspecten zijn toegelicht in het bestemmingsplan en nader beargumenteerd in de voorgaande beantwoording. Hierin is de gevraagde afweging opgenomen en is onderzoek gedaan naar de bestaande en historische situatie. Op basis hiervan is het plan ontworpen. Voorts heeft de gemeente Doesburg het principeverzoek van de initiatiefnemer beoordeeld en getoetst aan het gemeentelijk beleid met als conclusie hier aan medewerking te verlenen. Er heeft dus wel degelijk een zorgvuldige afweging plaats gevonden.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				q) Door het toestaan van enkele parkeerplaatsen op de Paardenmarkt kan de parkeergarage vervallen en een lager gebouw worden gemaakt dat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het open gebied.	Volgens de bouwverordening van de gemeente Doesburg dient de ontwikkeling in haar eigen parkeerbehoefte te voorzien. Hieraan is invulling gegeven door de parkeervoorzieningen ondergronds te realiseren waardoor meer ruimte ontstaat voor groen en er minder auto's in het historische stadsbeeld staan. Deze voordelen gaan bij het ingediende tegenvoorstel verloren aangezien er geen 11 parkeerplaatsen mogelijk zijn in de directe omgeving en dus parkeren in de binnentuin noodzakelijk is. Naast ruimtewinst voor groen en beeldkwaliteit is een bijkomend voordeel van het ondergronds parkeren dat de parkeerdruk in de historische binnenstad afneemt. Het parkeren voor de bestaande vijf woningen zal straks immers ook ondergronds zijn.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				r) De tot nu toe gehouden inspraak was een farce.	Hierop is onder punt o) ingegaan. De gemaakte aanpassing in het plan weerlegt het gestelde over inspraak.	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.
				s) Betreft in een vroeg stadium omwonenden bij de uitwerking van	Dit uitgangspunt wordt onderschreven en zoals toegelicht onder punt o) is hieraan invulling gegeven door het organiseren van twee	Niet gegrond, geen aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.	Adres	Registratie gegevens	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
			het alternatieve plan.	informatiebijeenkomsten.	