

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Koppelweg 18'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koppelweg 18' voorziet in het merendeel van de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen, de bestaande woning te behouden en twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. In de toekomstige situatie verdwijnen de bedrijfsmogelijkheden van het plangebied. Door aansluiting op de beeldkwaliteitskaders van de herontwikkelingslocaties aan weeszijden van het plangebied wordt een samenhangend geheel gecreëerd en de gebiedsontwikkeling versterkt. Omdat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingplan, is het bestemmingsplan 'Koppelweg 18' opgesteld.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 25 maart 2021 tot en met donderdag 6 mei 2021 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.BPL20002HMO-ON01.

Gedurende voornoemde termijn is één schriftelijke zienswijze 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 Doesburg is een versie te raadplegen van deze documenten waar de namen en adressen wel te zien zijn.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingediende zienswijze is tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Overzicht zienswijze(n)

Hierna volgt een overzicht van de ontvangen zienswijze(n).

Nr.	Naam	Adres	Plaats	Ingekomen op	Registratienummer	Ontvankelijk
1				4 mei 2021	D/21/043766	Ja

Inhoud van voorliggend document

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

Appellant en volgnummer	Zienswijze appellant (samenvatting)	Antwoord gemeente	Geground / aanpassing bestemmingsplan
1	Appellant geeft aan eigenaar te zijn van een bouwkaavel van de nieuwbouwlocatie aan De Stuw, welke direct grenst aan het plangebied van het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan. Appellant is bekend met het feit dat er extra vrijstaande woningen achter zijn perceel zouden komen en ging er vanuit dat hierbij rekening gehouden zou worden met de zoninval in zijn woning. Appellant verwijst naar de bouwregels, welke een bouwmassa mogelijk maakt met een bouwhoogte van minimaal 7 meter en maximaal 11 meter, waarbij geen maximale goothoogte is aangegeven. Appalant verwijst ook naar het bijbehorende stedenbouwkundig paspoort, waarin de volgende zinssnede staat opgenomen: <i>'Plat afgedekte volumes, waarbij beëindiging vorm wordt gegeven met kleine accenten en plasticiteit. Toepassing van een kap uitsluitend in de vorm met een industrieel karakter (zoals een sheddak)'</i>. Appellant verzoekt om alsnog een goothoogte van 7 meter op te nemen in de bouwregels van het bestemmingsplan. Gesteld wordt dat hiermee voorkomen wordt dat een rechte gevel met een hoogte van 11 meter aan de zijde van De Stuw (lees: achtertuin) ontstaat. Hierdoor ontstaat een 'luchtiger' situatie en wordt de schaduwwerking op de woning minder.	In het huidige bestemmingsplan "Transformatie bedrijventerrein Koppelweg" (2019) is aan weerszijden van het plangebied, maar ook op het perceel Koppelweg 18, de mogelijkheid opgenomen voor bouwmassa's tot maximaal 11 hoog. De hoogte is gebaseerd op het stedenbouwkundig paspoort dat voor dit gebied is vastgesteld, waarbij de locatie Koppelweg 18 voornamelijk omringt wordt door bouwmassa's van 3 bouwlagen. Het stedenbouwkundig paspoort is in bijlage 1 van het bestemmingplan opgenomen. De gevraagde ontwikkeling die met het nieuwe bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld door Buro SRO en het Gelders Genootschap. Zij zijn ook de opstellers van de Gebiedsvisie Blauwe Knoop en het stedenbouwkundig paspoort voor het Koppelweggebied en kennen het gebied goed. Zij concluderen beiden dat de voorgenomen ontwikkeling met drie bouwlagen kansen biedt om de samenhang in de gebiedsontwikkeling langs de Koppelweg positief te versterken. Door de hoogte te maximaliseren en door geen voorwaarde voor type dak op te nemen wordt de flexibiliteit en ontwerp vrijheid van de verdere uitwerking geborgd. Zij hebben dan ook positief geadviseerd over de voorgestelde ontwikkeling. Naar aanleiding van de zienswijze is door de initiatiefnemer een bezonningsstudie uitgevoerd. De daarin opgenomen tekeningen geven de bezonning weer op een aantal maatgevende momenten in het jaar (21 maart, 21 juni, 21 september, 21 december – waarbij 21/03 en 21/09 overigens hetzelfde zijn, want dan staat de zon even hoog) en op 4 momenten van de dag (8.00, 11.00, 14.00 en 17.00 uur).	Zienswijze ongegrond, n.a.v. zienswijze is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd, welke met de eerdere stedenbouwkundige beoordeling van Buro SRO en Gelders Genootschap is toegevoegd als bijlage.

		Uit het onderzoek blijkt dat de (tuinen van de) aangrenzende woningen op bepaalde momenten schaduwwerking krijgen van de nieuwe woning, welke van beperkte duur is in de ochtenden en dan met name in het voor- en najaar. Het omliggende gebied betreft een gemengd stedelijk en industrieel gebied waar dicht op elkaar staande bebouwingen niet vreemd is. Daarmee is een afname van (zon)licht niet onoverkomelijk. Zoals uit het onderzoek blijkt resulteert de beoogde ontwikkeling door de beperkte schaduwwerking niet tot onrechtmatige hinder. De voorgestelde bouwmassa resulteert dan ook niet in een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van het naastgelegen perceel.	
--	--	--	--

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.







