

Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Partiële herziening Molenveld en De Ooi’

Aanleiding

Stichting Woonservice IJsselland (WIJ) gaat een deel van de wijk De Ooi in Doesburg opnieuw inrichten. Het gaat om woningen aan de Betulastraat, de Notenstraat, de Prunusstraat, de Ribbestraat en het Van Tuylplein. Deze zijn verouderd en in plaats van deze te vervangen, grijpt WIJ het moment aan om de wijk zo in te richten dat de nieuw te bouwen woningen aansluiten op de vraag van inwoners. Om dit project met de naam ‘Flora23’ planologisch mogelijk te maken, moet in de toekomst het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Wat wordt met dit bestemmingsplan geregeld?

Op 1 januari 2023 treedt (vooralsnog) de Omgevingswet in werking. Deze Omgevingswet heeft onder andere tot doel om de bestaande procedures te versnellen. Dit kan worden behaald door de bevoegdheid van de gemeenteraad te delegeren aan het college van burgmeester en wethouders. Gemeente Doesburg wil hiermee experimenteren en koos het praktijkvoorbeeld project Flora23 als eerste project om hiermee aan de slag te gaan.

Met dit bestemmingsplan wordt alleen een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan het bestaande bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi". Hierdoor wordt, onder voorwaarden, de bevoegdheid voor het vaststellen van de verdere uitwerking van het plan gedelegeerd aan het college van B&W. Dit ontwerpbestemmingsplan regelt dus een mogelijkheid tot een versnelde procedure.

De besluitvorming over de uiteindelijke uitwerking van het project Flora23 vindt naar verwachting in eind 2022 plaats, in de vorm van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan worden ook nadrukkelijk de belangen van omwonenden meegenomen. Het plangebied wordt opgesplitst in twee deellocaties, te weten 1) Betulastraat en Notenstraat én 2) Prunusstraat, Ribbestraat en Van Tuylplein. Voor elke deellocatie volgt dus een apart wijzigingsplan. Deze wijzigingsplannen worden ook gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarop iedereen zijn reactie kan geven.

Gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp

De initiatiefnemer heeft besloten om de vierde bouwlaag uit haar plannen te verwijderen. Nu er geen aanleiding meer bestaat om deze vierde bouwlaag in het bestemmingsplan planologisch toe te staan, is voorwaarde a. van de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met de zinsnede “...” tot maximaal 3 bouwlagen.”

Aanvullend heeft de initiatiefnemer besloten om de inrichting van de (openbare) ruimte in overleg met bewoners en omwonenden anders in te vullen. Hiervoor dient het plangebied te worden vergroot. Het college van B&W heeft op 6 september 2022 positief ingestemd met deze wijziging en belanghebbenden middels een brief hierover geïnformeerd. Om deze wijziging mogelijk te maken is het plangebied op de plankaart vergroot.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 juni 2022 tot en met donderdag 21 juli 2022 gedurende zes weken voor eenieder 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.IM- RO.0221.BPL22001HMO-ON01.

Gedurende voornoemde termijn is één schriftelijke zienswijze per mail ontvangen. Deze zienswijze is ingediend namens een vijftal omwonenden en ondertekend door 92 omwonenden. De zienswijze kent voor alle ondertekenden dezelfde inhoudelijke punten en richt zich alleen op de locatie Prunusstraat, Ribbestraat en Van Tuylplein. Het merendeel van de ondertekenaars zijn als belanghebbend aan te merken. In overleg met de vijftal indieners is gekozen om de zienswijze van één reactie voor alle ondertekenden te voorzien.

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald.

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	Divers	Divers	Divers	20 juli 2022	D/22/087027	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	Appellanten geven aan, <i>met betrekking op de Ruimtelijke analyse voor locatie 3 (Prunusstraat – Ribbestraat)</i>, bezwaar te hebben tegen het uitbreiden van het aantal woningen met 25 wooneenheden, middels het toevoegen van appartementen. Appellanten stellen dat de identiteit van de wijk verloren gaat door de uitbreiding van grondgebonden woningen naar gestapelde bouw/appartementen.	De toevoeging van 25 woningen is in lijn met ambitie van het college van B&W om 200 extra woningen te realiseren op het beperkte grondgebied van de gemeente Doesburg. De toe te voegen appartementengebouwen blijven beperkt tot drie bouwlagen. Hier is aldus geen sprake van hoogbouw. De ongekend hoge druk op de woningmarkt vraagt van alle gemeenten -hiertoe uitgenodigd door het Rijk- om waar dit kan, woningen toe te voegen. Met het toevoegen van appartementen wordt invulling gegeven aan een toenemende behoefte naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Het realiseren van appartementen leidt tot het terugbouwen van minder eengezinswoningen, die per saldo meer woonoppervlak vragen. Met de toe te voegen appartementen ontstaat meer (semi) openbare ruimte, dat voor parkeren en groen kan worden ingericht. Het is onduidelijk waaruit blijkt dat de identiteit van de wijk verloren gaat. De uitwerking van de beoogde ontwikkeling vindt plaats in de vorm van een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt beoordeeld op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Voor gebruik van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de daarin opgenomen voorwaarden (lees: kaders). Voorwaarde a. van de wijzigingsbevoegdheid verplicht dat het wijzigingsplan past binnen de op 21 april 2022 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige kaders 'Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi, december 2021' van Buro SRO, welke als bijlage 1 van de toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen. In voorwaarde c. van de wijzigingsbevoegdheid staat de verplichting opgenomen dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden geschaad. De stedenbouwkundige visie is door de gemeente Doesburg ter beoordeling om advies voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Dit is een onafhankelijk en gespecialiseerd adviesorgaan. In het advies wordt geconcludeerd dat de stedenbouwkundige visie een goed vertrekpunt is voor verbetering van de	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.

		groenstructuur en realisatie van nieuwe woongebouwen, die qua maat en schaal goed passend zijn op deze plek. Onder het kopje 'Gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp' is aangegeven dat de initiatiefnemer heeft besloten om de vierde bouwlaag uit haar plannen te verwijderen. Dit wordt meegenomen in het wijzigingsplan. De vervanging van grondgebonden woningen naar (3 laags) appartementen resulteert derhalve niet in een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit. Met de opgenomen voorwaarden voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is de stedenbouwkundige kwaliteit (en daarmee de identiteit van de wijk) voldoende geborgd.	
1	Appellanten geven aan, <i>met betrekking op de Ruimtelijke analyse voor locatie 3 (Prunusstraat – Ribbestraat)</i>, bezwaar te hebben tegen de toenemende behoefte aan parkeerruimte en de toename van verkeer in en rondom de wijk. Appellanten stellen dat het parkeeraanbod in de wijk De Ooi reeds te wensen overlaat en als gevolg van deze ontwikkeling de verkeersveiligheid wordt verminderd.	Het is onduidelijk waaruit blijkt dat de verkeersveiligheid wordt verminderd. De zienswijze bevat geen onderbouwing van het standpunt. De uitwerking van de beoogde ontwikkeling vindt plaats in de vorm van een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt beoordeeld op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Voor gebruik van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de daarin opgenomen voorwaarden (lees: kaders). Voorwaarde c. van de wijzigingsbevoegdheid verplicht dat het wijzigingsplan niet de verkeersveiligheidsbelangen onevenredig schaadt. Dit betekent dat in het wijzigingsplan aangetoond moet worden dat aan deze verplichting wordt voldaan. De gemeente Doesburg heeft in haar bestemmingsplan "Parapluplan parkeren" van 2018 parkeernormen opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat in het wijzigingsplan aangetoond moet worden dat aan deze parkeernormen wordt voldaan. Onder het kopje 'Gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp' is aangegeven dat de initiatiefnemer in overleg met bewoners en omwonenden de openbare ruimte gaat inrichten. Deze uitwerking wordt meegenomen in het wijzigingsplan. Met de opgenomen voorwaarden voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en het bestaande beleid van de gemeente Doesburg zijn de verkeersveiligheidsbelangen voldoende geborgd.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
1	Appellanten geven aan, <i>met betrekking op de Ruimtelijke</i>	De genoemde bezwaren vallen buiten het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op dit moment is de uitwerking van het (bouw)plan niet	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.

	<i>analyse voor locatie 3 (Prunusstraat – Ribbestraat), bezwaar te hebben tegen de overlast in de vorm van galerijen, balkons, fietsenstallingen, onoverzichtelijk en beperkt toegankelijke parkeerplaats.</i> Appellanten stellen hierdoor een verlies aan privacy en woongenot te ondervinden vanwege de gestapelde bebouwing.	bekend. Dit zal te zijner tijd door een architect/aannemer moeten worden uitgewerkt. De beoordeling van de uitwerking van het (bouw)plan vindt plaats tijdens de vergunningsprocedure. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit, ons adviesorgaan voor het beoordelen van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. <i>Aanvullend wordt opgemerkt dat enkele bezwaren reeds zijn weggenomen. 1) als gevolg van het vervallen van de vierde bouwlaag ontstaat een appartementengebouw van maximaal 3 bouwlagen met eenzelfde bouwhoogte als een grondgebonden woning met twee verdiepingen. 2) als gevolg van de anders in te vullen (openbare) ruimte komt mogelijkerwijs het parkeerterrein te vervallen. 3) er is een zonnestudie uitgevoerd waaruit geconcludeerd wordt dat er geen tot beperkt schaduwwerking plaats vindt op gronden van omwonenden.</i>	
1	Appellanten geven aan bezwaar te hebben tegen de delegatie van de bevoegdheden aan het college van burgemeester en wethouders. Appellanten stellen het belangrijk te vinden dat, gelet op het verloop van deze specifieke casus, de raadsleden bij de verdere uitwerking van het plan de volledige controle houden.	De raad houdt met voorliggend bestemmingsplan controle over de herontwikkeling van de locaties. Zij stelt immers de kaders via het stedenbouwkundig ontwerp vast. Het college is via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid verantwoordelijk voor de uitvoering, de planologische verankering van de kaders van de gemeenteraad. Deze werkwijze past binnen de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. De gemeenteraad behoudt haar bevoegdheid en geeft het college van B&W kaders mee, waarbinnen zij besluit over de verdere uitwerking. De gemeenteraad wordt tijdens het vervolgproces nadrukkelijk geïnformeerd over ontwikkelingen.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

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

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer besloten om twee wijzigingen door te voeren. Namelijk het laten vervallen van de vierde bouwlaag, waarop de eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld, én het anders inrichten van de openbare ruimte, waardoor het plangebied op de plankaart verruimd moet worden.