

Zienswijzennota wijzigingsplan ‘Flora 23 – Prunusstraat, Ribesstraat en Van Tuylplein’

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan ‘Flora 23 – Prunusstraat, Ribesstraat en Van Tuylplein’ voorziet in een herstructurering van één locatie, bestaande uit drie straten in de wijk De Ooi in Doesburg, omdat de woningen verouderd zijn. Vanwege de aanzienlijke omvang van het plangebied van de locatie aan de Prunusstraat, Ribesstraat en Van Tuylplein is voor een andere inrichting gekozen dan nu het geval is. De ligging centraal in de wijk aan de groenstructuur biedt tevens aanknopingspunten voor een verbijzondering. De denkrichting voor deze locatie sluit aan op de karakteristiek van de wijk. Wel wordt ingezet op een bredere differentiatie van woningtypen waarbij naast grondgebonden woningen ook gestapelde woningen zijn beoogd. Deze gestapelde woningen zijn kleiner in vloeroppervlak en daardoor geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Hiermee wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte, waarbij we constateren dat het aantal kleine huishoudens – mede ingegeven door vergrijzing – de komende decennia verder zal toenemen. Volgens de laatste prognoses zal het aandeel gezinnen van nu 31% verder afnemen naar 26%. Dit was en blijft aanleiding om bij herstructurering van wijken het aandeel terug te bouwen eengezinswoningen te verlagen ten faveure van appartementen en kleinere toekomstbestendige woningen. De deels terug te bouwen kleinere woningen heeft tot gevolg dat het aantal woningen binnen deze deellocatie toeneemt naar maximaal 59 woningen in totaal. Aan de Prunusstraat komt een compacter bouwblok dan nu. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de aanleg van een nieuwe robuuste groenstructuur langs deze weg aansluitend op de bestaande groenstructuur langs het Van Tuylplein. Aan het groen komen, langs zowel de Prunusstraat als het Van Tuylplein, appartementen met 3 lagen. De rest van de nieuwbouw bestaat uit blokken met rijwoningen van twee lagen met kap. Voor de extra benodigde parkeerplaatsen wordt ruimte ingericht parallel aan de Prunusstraat en het Van Tuylplein. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingplan, is het ontwerp wijzigingsplan ‘Flora 23 – Prunusstraat, Ribesstraat en Van Tuylplein’ opgesteld.

Achtergrondinformatie over de procedure

Gemeente Doesburg heeft in aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet de wens om de besluitvorming van de herstructurering te delegeren van de gemeenteraad naar het college van B&W. Hiervoor is reeds het bestemmingsplan ‘Partiele herziening Molenveld en De Ooi’ vastgesteld, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen specifiek voor dit project. Middels dat bestemmingsplan wordt, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders, de bevoegdheid voor de verdere uitwerking gedelegeerd aan het college van B&W. Het ontwerp wijzigingsplan ‘Flora23 – Prunusstraat, Ribesstraat en Van Tuylplein’ betreft een verdere uitwerking van de herstructurering, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders, met gebruik van de wijzigingsbevoegdheid van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan ‘Partiële herziening Molenveld en De Ooi’.

Zienswijzentermijn

Het wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 18 mei 2023 tot en met donderdag 29 juli 2023 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.IMRO.0221.BPL22002WMO-ON01.

Gedurende voornoemde termijn zijn acht zienswijzen ontvangen.

Wet bescherming persoonsgegevens

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

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Overzicht zienswijze(n)

Hierna volgt een overzicht van de ontvangen zienswijzen.

Nr.	Naam	Adres	Plaats	Ingekomen op	Registratienummer	Ontvankelijk
1				7 juni 2023	Z/22/027697	Ja
2				8 juni 2023	Z/23/035968	Ja
3				8 juni 2023	Z/23/035998	Ja
4				18 juni 2023	Z/23/036190	Ja
5				19 juni 2023	Z/23/036227	Ja
6				25 juni 2023	Z/23/036325	Ja
7				28 juni 2023	Z/23/036484	Ja
8				29 juni 2023	Z/23/036443	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, 2, 3, 4, 5 en 6	Appellanten geven aan dat in het ontwerp de rijrichting is aangepast ten opzichte van het voorontwerp, wat een (verkeers)onveilige situatie tot gevolg heeft in de betreffende straten. Appellanten geven aan dat in de huidige situatie het verkeer van de Prunusstraat op de Goudenregenstraat uitkomt. Dit betreft een overzichtelijk kruispunt, onder meer omdat hier niet (direct) auto's geparkeerd staan. Opgemerkt wordt dat over de Goudenregenstraat ook bussen en vrachtverkeer rijdt. Appellanten geven aan dat in de nieuwe situatie het verkeer vanuit de Ribesstraat op de Goudenregenstraat uitkomt. Dit betreft een t-splitsing waarbij in de directe nabijheid in beide richtingen auto's geparkeerd staan. Dit gaat ten koste van de overzichtelijkheid. Tevens komen hierdoor de koplampen van naderend verkeer te schijnen in de woningen tegenover de t-splitsing, terwijl hier huidig bij de kruising geen sprake van is. Appellanten verzoeken de rijrichting aan te passen (lees: huidige situatie handhaven, conform voorontwerp).	De definitieve rijrichting valt buiten het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan. Dit betreft een nadere uitwerking van het initiatief, waarvan een eventuele wijziging in rijrichtingen bekrachtigd wordt middels een verkeersbesluit. De zienswijze is daarmee ongegrond. Echter, het college van burgemeester en wethouders van gemeente Doesburg heeft begrip voor de ingebrachte zienswijze omdat de rijrichtingen wél geïllustreerd staan in het stedenbouwkundig kader (bijlage 1) en schetsontwerp (bijlage 2), welke de indruk wekken dat dit wel onderdeel uitmaakt van deze procedure, én welke tevens van elkaar afwijken, wat resulteert in onduidelijkheid. Om die reden wenst het college hierna inhoudelijk op de zienswijze te reageren. De gemeenteraad van Doesburg heeft op 21 juni 2022 de stedenbouwkundige kaders vastgesteld. Deze kaders zijn ook opgenomen in bijlage 1 van het wijzigingsplan. Hierin is de huidige rijrichting gehandhaafd. Naar aanleiding van informele bezwaren van omwonenden in het voortraject, is destijds in overleg met omwonenden en bewoners nagedacht over de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in bijlage 2 van het ontwerp wijzigingsplan. Hierbij wordt onder andere als denkrichting voorgesteld de rijrichting van de Ribesstraat en Prunusstraat om te draaien. Naar aanleiding van de nu ontvangen zienswijzen is opnieuw naar de rijrichtingen gekeken. Allereerst wordt opmerkt dat geen van beide situaties resulteert in een verkeersonveilige situatie.	Zienswijze ongegrond, plan is inhoudelijk niet aangepast. Wel is de geïllustreerde rijrichting in bijlage 2 aangepast.

		Het college heeft begrip voor de impact op het woon- en leefklimaat vanwege de koplampen die in de gewijzigde situatie op de woningen aan de Goudenregenstraat komen te schijnen. Alle voor- en tegenargumenten overwegende is vooruitlopend op de definitieve uitwerking van de (openbare) ruimte besloten om de oorspronkelijke (lees: huidige) rijrichtingen te behouden, zoals opgenomen in bijlage 1 van het wijzigingsplan. Mede omdat geen aanleiding bestaat om de huidige verkeerssituatie (noch het omdraaien hiervan) als onveilig te beoordelen en/of aan te passen, én de huidige rijrichtingen beperkt tot geen overlast van koplampen in woningen tot gevolg heeft in tegenstelling tot de gewijzigde situatie. Bijlage 2 is hierop aangepast.	
7	Appellanten zijn het niet eens met het initiatief om de volgende redenen: - Het plan is onvoldoende uitgewerkt. Zo is het onduidelijk waar fietsen en/of brommers worden geplaatst. - De identiteit van de wijk gaat verloren door de uitbreiding van grondgebonden woningen naar gestapelde bouw/appartementen. - Het uitbreiden van het aantal wooneenheden, middels het ombouwen naar een appartementencomplex. - De toenemende behoefte aan parkeerruimte, dit laat nu al te wensen over in de wijk. - De toekomstige toename van verkeer in en rondom het genoemde wijkdeel en hierdoor minder verkeersveiligheid. - Algemeen overlast, te denken aan: galerijen, balkons, fietsen stalling. - Divers verlies van privacy en woongenot door gestapelde bebouwing. - Het plan is niet volgens de juiste procedures tot stand gekomen.	De zienswijze beperkt zich tot algemene punten en beschikt over een beperkte toelichting/motivatie. Toch is door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Doesburg getracht om hierna per aangedragen punt een inhoudelijke te reageren: - De verdere uitwerking van het (bouw)plan, zoals bijvoorbeeld fietsennietjes of -stalling, valt buiten de kader van de vaststelling van het wijzigingsplan. Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, dient de initiatiefnemer het plan verder uit te werken ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze vervolprocedure komt de verdere uitwerking aan bod zoals het stallen van fietsen, gevelopeningen, galerijen/balkons, materialisatie en kleurgebruik. - Voor de stedenbouwkundige kaders is op 8 augustus 2022 advies ingewonnen bij het Gelders Genootschap. Dit is een onafhankelijk adviesorgaan met specialisme in onder andere stedenbouw. Zij hebben positief geadviseerd en oordelen dat de bouw van een nieuw woongebouw qua maat en schaal passend is op deze locatie. - In Nederland, en ook in Doesburg, is sprake van een woningtekort. Door de huidige situatie te herstructureren, waarbij onder andere een 3 laags appartementengebouw wordt gerealiseerd, kunnen meer wooneenheden worden gerealiseerd dan met grondgebonden woningen, zonder dat	Zienswijze ongegrond, plan niet aangepast.



	Appellanten geven aan tot een schikking te willen komen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: - Ter plaatse van de zijgevels van de hoekappartementen op de 3^e bouwlaag komen alleen ramen van slaapvertrekken in kopgevel; - Appartementen met een kopgevel worden voorzien van een inpandig balkon (loggia) zonder uitzicht op de bestaande dichtstbijzijnde woningen; - De bedoelde hoekappartementen worden ontwerpen met een zachte overgang (vorm en materiaal).	dit ten koste gaat van het groene karakter in de buurt, waarbij tevens gebouwd kan worden voor meer verschillende doelgroepen. d. In artikel 4.4 van de toelichting van het wijzigingsplan is toegelicht dat het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Het plan voorziet in het toevoegen van tenminste 40 parkeerplaatsen voor de toename van maximaal 22 woningen (van 36 nu naar 58 straks). Hiervoor is de norm van 1,8 parkeerplaats per woning gebruikt en is conform het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' van de gemeente Doesburg. e. In artikel 4.4 van de toelichting van het wijzigingsplan is toegelicht dat de toename aan verkeersbewegingen goed opgelost wordt binnen het bestaande wegennet. Het plan resulteert in circa 350 verkeerswegingen. De Prunusstraat en aangrenzende wegen kunnen deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed aan. f. Verwezen wordt naar de reactie onder a. g. De locatie is gelegen in een bestaande woonwijk. Wonen in een stedelijke omgeving geeft dat een zekere mate van inbreuk op de privacy hand in hand gaan. Dit betekent echter niet dat privacy van omwonenden geen betekenis heeft. De afstand van het nieuwe drielaags appartementengebouw naar het perceel de dichtstbijzijnde bestaande (te behouden) woning bedraagt tenminste 10 meter (achtertuin) en minimaal 20 meter tot de achtergevel. De afstanden naar andere bestaande (te behouden) woningen bedragen meer. Deze afstanden zijn in het nieuwe plan groter dan de huidige afstanden van de bestaande (te slopen) woningen naar de bestaande (te behouden) woningen. Deze bestaande (te slopen) woningen zijn daarbij reeds drie bouwlagen hoog (begane grond, eerste verdieping, zolder). Er kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. h. Het wijzigingsplan betreft een nadere uitwerking van de herstructurering met gebruik van de wijzigingsplanbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Partiële	
--	--	--	--

		herziening Molenveld en De Ooi', zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wro, en voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden. Het ontwerp heeft voor eenieder zes weken ter inzage gelegen en middels deze zienswijzennota zijn de reacties inhoudelijk betrokken t.b.v. de vaststelling van het wijzigingsplan. Gelet op bovenstaande is de zienswijze ongegrond. Afsluitend volgt een reactie op de voorgestelde schikking. Zoals in de reactie onder a. toegelicht wordt in de vervolgpcedure (omgevingsvergunning) het bouwplan verder uitwerkt, waar aspecten zoals gevelopeningen, galerieën en balkons een plek krijgen. Desalniettemin is reeds door de initiatiefnemer toegezegd tegemoet te komen aan de gestelde voorwaarden. Dit is ook als zodanig per mail bevestigd aan appellanten.	
8	Appellant is tevens mede-indiener van zienswijze 7 en voert middels deze zienswijze aanvullingen aan. Deze zienswijze gaat in op drie aspecten. 1. Zienswijze 7 wordt herhaald. 2. Verzoekt om zogenoemde 'luchtramen' (bijvoorbeeld ramen die op een hoogte vanaf 2 meter boven de afgewerkte vloer worden gerealiseerd) én Franse balkons aan de kopse gevels van het appartementencomplex te realiseren. 3. Verzoekt om een drietal extra bomen te realiseren aan de zijkant van het appartementencomplex om het uitzichtverlies te compenseren.	Voor de beantwoording van punt 1 wordt verwezen naar de reactie zoals uitgewerkt bij zienswijze 7 hiervoor. Voor wat betreft de overige twee punten wordt opgemerkt dat de verdere uitwerking van het bouwplan en van de inrichting (openbare) ruimte buiten het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan valt, zoals ook in de reactie bij zienswijze 7 is uitgewerkt. De twee aanvullende voorwaarden (nr. 2 en 3) van deze zienswijze zijn daarbij erg specifiek. Het is wenselijk om enige (ontwerp)vrijheid aan de architect over te laten omdat er mogelijk ook andere (lees: betere) creatieve oplossingen beschikbaar zijn, welke aan de bezwaren van appellant tegemoet kunnen komen. De zienswijze is ongegrond verklaard.	Zienswijze ongegrond, plan niet aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpwijzigingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

De geïllustreerde rijrichtingen in bijlage 2 van het wijzigingsplan zijn gewijzigd naar de oorspronkelijke (huidige) situatie.

Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met de nieuwste versie van de berekeningssoftware AERIUS Calculator en meest recente jurisprudentie. Ook is in de voortoets stikstofdepositie de volledige herinrichting van de openbare ruimte meegenomen. De conclusie dat geen sprake is van mogelijke effecten op beschermde Natura 2000-gebieden is niet gewijzigd.

De plankaart en toelichting van het ontwerpwijzigingsplan gingen uit van een maximumaantal wooneenheden aan de Prunusstraat van 12 stuks. Hier is een fout ingeslopen. Het stedenbouwkundig kader (bijlage 1) gaat uit van 11 woningen aan de Prunusstraat en geldt als uitgangspunt. De plankaart en toelichting zijn hierop aangepast. Deze wijziging heeft inhoudelijk geen consequenties.