

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan
Augustinuspark Gaanderen - 2023

Anoniem

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	4

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' maakt het mogelijk om maximaal 30 woningen op de locatie van de voormalige Augustinusschool in Gaanderen te ontwikkelen. Ook maakt het woningbouw mogelijk op het naastgelegen Sint Jozefterrein, dit is namelijk bestemd met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Maar dan moet er eerst een plan voor de precieze uitwerking worden gemaakt. Op de voormalige schoollocatie kunnen twee-onder-een-kapwoningen, gestapelde woningen, rijwoningen of rug-aan-rug-woningen worden gebouwd.

Gevolgte procedure

Vanaf donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 31 januari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

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

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [Brieffschrijver 1], gedateerd op 23 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer 1691301
2. [Brieffschrijver 2], namens ..., gedateerd op 24 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, berichtnummer 1697135
3. [Brieffschrijver 3], gedateerd op 26 januari 2024, ontvangen op 26 januari 2024, berichtnummer 1692593

Deze zienswijzen 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 zienswijzen in deze nota worden de brieffschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'brieffschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Op 8 februari 2024 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is gebruik gemaakt door brieffschrijver 3.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. De briefschrijver stelt dat het de wens van velen is om de beeldbepalende Augustinus mozaïeken die in de zijmuur zitten van de Augustinusschool te bewaren en terug te laten komen op het nieuwe Augustinuspark. Volgens de briefschrijver kan dit bijvoorbeeld als ornament, gedenk monument, kunstwerk, in een stukje muur, of opgedeeld in delen etc. ergens op het Augustinuspark. Het verzoek van de briefschrijver aan de gemeenteraad is om ervoor te zorgen dat de beeldbepalende Augustinus mozaïeken niet gesloopt worden en terugkomen in het Augustinuspark.

In de aanbesteding van de sloop van de Augustinusschool wordt als voorwaarde opgenomen om de mozaïeken te behouden, zover dit mogelijk is. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekeken of en hoe de mozaïeken terug kunnen komen. In het beeldkwaliteitsplan is dit ook benoemd, namelijk dat er in de openbare ruimte een historische verwijzing naar de voormalige school komt. Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen via de inspraakverordening.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Geen.

Zienswijze 2

2-1. De briefschrijver haalt aan dat de ontsluitingsweg van het plan precies tegenover de woning van zijn moeder is getekend. De bewoners aan de Van Damstraat parkeren hun auto voor de woningen op de rijbaan. Daarnaast is de briefschrijver bezig met een aanvraag voor een parkeerplaats met kenteken voor zijn moeder voor haar woning i.v.m. mindervalide toestand. Het bezwaar van de briefschrijver is dat de ontsluitingsweg, zoals nu getekend is en aansluit op de Van Damstraat, te smal is als er ook auto's geparkeerd staan.

De aanvraag van een gehandicaptenparkeerplaats gaat via de procedure die daarop van toepassing is. De aanvraag moet aan de gestelde voorwaarden voldoen en dan wordt er een plek aangewezen.

Het parkeren van de auto's door de bewoners voor de woningen aan de Van Damstraat past in het straatbeeld van een 30 km/uur gebied. Geparkeerde auto's kunnen er dan inderdaad voor zorgen dat de toegankelijkheid van de ontsluitingsweg beperkt wordt. Om meer ruimte voor in – en uitgaand verkeer te maken wordt de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Van Damstraat op de plankaart verbreed.

2-2. Tweede bezwaar van briefschrijver is dat als het donker is de lampen v.d. auto's, busjes en vrachtauto's vanuit de zijstraat 'Augustinuspark' bij de moeder van de briefschrijver in de woning schijnen.

Om het inschijnen van koplampen te verminderen komt er geen plateau op de t-splitsing. Als verkeerstechnische maatregelen nodig zijn kan dit visueel aangebracht worden. De voormalige inrit van de Augustinusschool komt in de nieuwe situatie lager te liggen, namelijk gelijkvloers met de Van Damstraat. Daardoor wordt het effect van inschijnende koplampen ook verminderd.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Een deel van de 'Groen' bestemming ter hoogte van de ontsluiting op de Van Damstraat wordt met de bestemming 'Verkeer' bestemd om de aansluiting op de Van Damstraat te verbreden.

Zienswijze 3

3-1. De conclusie van de briefschrijver is dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de wensen c.q. behoeften (ref. enquêtes wensen / behoeften) en ook niet aansluit op het gewenste woningbouwprogramma, zoals gesteld in de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 (nb. deze enquêtes komen nagenoeg overeen met het programma in de woonvisie).

Het woningbouwprogramma binnen het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036'. Zie hiervoor paragraaf 3.5.6 Woonvisie 2023-2036 van de toelichting van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma.

3-2. De briefschrijver haalt aan dat voor dit ontwerpbestemmingsplan de nadruk teveel lijkt te zijn gelegd op de 'openbare parkstructuur' en het woningbouwprogramma hieraan ondergeschikt is gemaakt. Naar mening van de briefschrijver moet juist het woningbouwprogramma -afgestemd op de wensen en woonvisie- hier het leidend uitgangspunt zijn. Concreet betekent dit grote bouwvlakken c.q. grondkavels, een evenwichtigere verhouding van woningen versus appartementen en parkeren bij / nabij de eigen woning. Dit beeld wordt volgens de briefschrijver bevestigd door een analyse, uitgevoerd door de briefschrijver, met andere vergelijkbare locaties binnen de gemeente.

De stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark Gaanderen' vormt de onderlegger van het bestemmingsplan. De 'openbare parkstructuur' die de briefschrijver aanhaalt is één van de vertrekpunten uit de visie. Deze visie is via een participatieproces met de buurt tot stand gekomen waarin de wensen van omwonende zijn meegenomen. Het plan is gelegen op een rivierduin. In de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met deze bijzondere landschappelijke drager en dus van invloed op de opzet van het plan. Het plangebied dat is bestemd met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is niet van toepassing omdat hierin het woningbouwprogramma nog nader uitgewerkt moet worden. Natuurlijk moet het plan bij uitwerking wel voldoen aan de woonvisie. Het woningbouwprogramma voor het plangebied van de voormalige Augustinusschool is afgestemd op de woonvisie. Op het plangebied is het woonmilieu 'Dorps wonen' van toepassing. Hierin staat beschreven dat er binnen het woonmilieu 'Dorps wonen' een richtlijn is van 20-35 woningen per hectare. Binnen het bestemmingsplan zijn maximaal 30 woningen toegestaan op een plangebied van ca. 7850 m². Dit past dus binnen de richtlijn van de woonvisie.

In de woonvisie geldt een richtlijn van minimaal 35% openbaar groen in de wijk. Binnen dit plan is ca. 35% bestemd als openbaar groen. Dit komt overeen met de woonvisie. Hiermee is aangetoond dat de nadruk niet alleen ligt op de 'openbare parkstructuur' die de briefschrijver aanhaalt, maar ook op het woningbouwprogramma.

Voor het woonmilieu 'Dorps wonen' is in de woonvisie de typologie beschreven als 'veel verschillende woningtypen denkbaar, maar wel vooral (kleine) grondgebonden woningen of collectief wonen aan openbaar groen'. Grotere bouwvlakken c.q. grondkavels, zoals de briefschrijver voorstelt, sluit dan ook niet aan bij de woonvisie.

Binnen het plan is het mogelijk om appartementen en grondgebonden woningen te realiseren. Kortom er komen diverse soorten woningen binnen het plangebied dat resulteert in een evenwichtige verhouding zoals de briefschrijver aanhaalt.

Het parkeren binnen het plangebied vindt plaats in de nabijgelegen parkeerkoffers. Dit past ook binnen de woonvisie waar staat een mix van parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers.

3-3. De opgenomen sfeerimpressiebeelden in het beeldkwaliteitsplan Augustinuspark tonen volgens de briefschrijver vrijwel allemaal ruimere eenheden dan de op de proefverkavelingen ingetekende bouwvlakken. Ter vergelijking heeft de briefschrijver zijn 'natuurinclusieve' planvisie (à la de Kwekerij) als alternatief opgenomen.

De bouwvlakken in het bestemmingsplan sluiten aan bij de schetsontwerpen uit de stedenbouwkundige visie. Het bestemmingsplan gaat niet over de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing. Maar het beeldkwaliteitsplan is een schets van de beoogde beeld/kwaliteit van de bebouwing waaraan toekomstige bouwaanvragen worden getoetst. Het is dus niet zo dat het al een precieze weergave is van de nieuwe situatie.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

- Geen.