


Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Lamsweerde e.o. Wehl - 2023

Gemeente Doetinchem, team Leefomgeving
Datum: 4 maart 2024
Opsteller: 

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan.....	3
Gevolgte procedure.....	3
Ontvangen zienswijzen.....	3
Mondelinge toelichting.....	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen.....	4
Zienswijze 1 [REDACTED] en [REDACTED].....	5



Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' maakt de realisatie mogelijk van 55 woningen (appartementen) in 4 woongebouwen met bijbehorende tuin en parkeervoorzieningen. Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de bebouwde kom van Wehl aan de Keppelseweg en omvat het behoud en de herontwikkeling van het monumentale pand Huize Lamsweerde.

Gevolgde procedure

Vanaf donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 31 januari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Ontvangen zienswijzen

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

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [REDACTED] & [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer [REDACTED]

Deze zienswijze is in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In de reactie op de zienswijze worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'.

Mondelinge toelichting

Op 13 februari 2024 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is gebruik gemaakt door [REDACTED] & [REDACTED]

Samenvatting van en reactie op de zienswijze

Zienswijze 1 [REDACTED] & [REDACTED]

1-1. De briefschrijver geeft aan dat de in het participatieplan genoemde 1^e inloopbijeenkomst niet heeft plaatsgevonden. Tijdens die avond zou het concept ontwerp bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en de woningen gepresenteerd worden middels borden c.q. tekeningen. Aangegeven wordt dat impressies van de panden die er komen te staan worden gemist, daar waar andere bestemmingsplannen wel impressies van panden bevatten die er komen te staan. Het is daardoor voor de briefschrijver niet in te schatten hoe het PLAK-gebouw er uiteindelijk uit komt te zien, waardoor het toetsen van het bestemmingsplan een uitdaging is. Briefschrijver verzoekt om alsnog een inloopavond met tekeningen van de woningen te plannen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voor het voorliggende plan Lamsweerde is door de initiatiefnemer al op meerdere momenten en manieren aan participatie gedaan..

Aanvullend daarop was het voornemen om nog een avond te organiseren over het ontwerp bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en de woningen. Echter door de “versnelling” van het bestemmingsplan, aangezien dit plan vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet ter inzage moest liggen, was de ter inzagelegging van het bestemmingsplan eerder dan de geplande inloopavond. De initiatiefnemer is bereid om (alsnog) de avond te organiseren. Medio april 2024, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt door de initiatiefnemer een bijeenkomst over het plan Lamsweerde georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst is om direct omwonenden, de buurt en andere belangstellenden te informeren over het plan en een brede kennismaking te bieden met het totale woningbouwplan en de planopstellers. Bovendien kunnen belangstellenden zich dan inschrijven voor het betreffende woningbouwplan. Het participatieverslag wordt aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de ontwerptekeningen van Lamsweerde gebouw 4 (PLAK gebouw) inmiddels gedeeld met de briefschrijver. De briefschrijver heeft aangegeven dat zeer te waarderen.

1-2. De briefschrijver geeft aan dat de maximale bouwhoogte voor het PLAK-gebouw is vastgesteld op 13 meter. Dit in tegenstelling tot de overige 3 woongebouwen, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 12 meter. Aangegeven wordt dat een maximale bouwhoogte van 13 meter niet nodig is voor de realisatie van 3 woonlagen en dat deze bouwhoogte zelfs vier ruime woonlagen toestaat, waardoor de impact op de omgeving vele malen groter is op de omgeving dan de eerder aangegeven gewenste drie woonlagen. Briefschrijver verzoekt dat in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte op 12 meter wordt vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het appartementengebouw 4 als maatvoering een maximale bouwhoogte van 13 meter. De overige 3 appartementengebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor blok 4 is gekozen voor een extra meter i.v.m. een meter ontwerpvrijheid naar aanleiding van een reactie van welstand. Inmiddels zijn de ontwerpen voor het gebouw verder uitgewerkt en is het mogelijk om op basis van de laatste ontwerpen de maatvoeringsaanduidingen verder aan te scherpen.

Het hoofdvolume van appartementengebouw 4 bestaat uit drie woonlagen, waarbij de bovenste woonlaag wordt afgetopt met een kap. Op basis van het laatste ontwerp blijkt dat dit hoofdvolume toch gerealiseerd kan worden binnen een maximale bouwhoogte van 12 meter. De aanbouw bestaat uit 3 lagen met een plat dak. Hierdoor kan de maximale bouwhoogte worden gewijzigd in 10 meter in plaats van 13 meter. In de verbeelding wordt de gewijzigde maatvoering voor appartementengebouw 4 aangepast.

1-3. Briefschrijver geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen maximale goothoogte is opgenomen. Briefschrijver verzoekt om een goothoogte vast te stellen voor de bouwvlakken, zeker omdat het meest noordelijke woongebouw gepland is met een kap als 3^e verdieping.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl – 2023' is gewerkt met een maximale bouwhoogte en is geen maximale goothoogte opgenomen. Dat is ook geen verplichting. Zoals in het beeldkwaliteitsplan weergegeven wordt het appartementengebouw aan de Keppelseweg uitgevoerd in drie woonlagen, waarbij de bovenste woonlaag wordt afgetopt met een kap. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1-2 reeds is aangegeven is het ontwerp van dit appartementengebouw inmiddels verder uitgewerkt.

Het hoofdvolume aan de Keppelseweg wordt voorzien van een kap. Voor dit gedeelte zal een maximale goothoogte van 9 meter worden opgenomen in de verbeelding. In de regels bij het bestemmingsplan wordt de regel toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' de weergegeven maten gelden.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Aanpassen participatieverslag (Bijlage 24 bij de toelichting);
- Organiseren van een inloop-/informatieavond voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan;
- Wijzigen van de maximale bouwhoogte van het hoofdvolume van het appartementengebouw 4 van 13 meter naar 12 meter;
- Wijzigen van de maximale bouwhoogte van de aanbouw van het appartementengebouw 4 van 13 meter naar 10 meter;
- Opnemen van een maximale goothoogte van 9 meter voor het hoofdvolume van appartementengebouw 4.