Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Stedelijk gebied - najaar - 2019

Anonieme versie

Nota: 17 januari 2020 / J. Nieuwenhuis

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan 3
Gevolgde procedure 3
Ontvangen zienswijzen 3
Mondelinge toelichting 3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen 4
Zienswijze 1 4
Zienswijze 2 5
Zienswijze 3 6
Zienswijze 4 7
Zienswijze 5 8

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' heeft betrekking op de kern Gaanderen en de Doetinchemse woonwijken De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen. Het betreft een actualiserend en conserverend bestemmingsplan, zonder nieuwe planologische ontwikkelingen.

Gevolgde procedure

Vanaf 28 november 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m 8 januari 2020). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 5 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. [briefschrijver 1],
   gedateerd 17 december 2019, ontvangen op 19 december 2019, berichtnummer 1284740/1512985
2. [briefschrijver 2],
   gedateerd op 18 december 2019, ontvangen op 23 december 2019, berichtnummer 1284857/1513597
3. [briefschrijver 3],
   gedateerd op 7 januari 2020, ontvangen op 7 januari 2020, berichtnummer 1284847/1513461
4. [briefschrijver 4],
   gedateerd op 6 januari 2020, ontvangen op 7 januari 2020, berichtnummer 1285937/1515733
5. [briefschrijver 5],
   gedateerd op 7 januari 2020, ontvangen op 7 januari 2020, berichtnummer 1285932/1516314.

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 briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Op 7 januari 2020 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is gebruik gemaakt door briefschrijvers één en vijf.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. De briefschrijver wil graag dat planologische situatie van de groenstrook wordt hersteld zoal die oorspronkelijk door de gemeenteraad van Doetinchem is vastgesteld op 20 november 1997 bij de 9e herziening van Gaanderen Zuid-West 1984, gepubliceerd 4 december 1997 en onherroepelijk geworden op 11-02-1999. De briefschrijver begrijpt niet waarom in de daarop volgende bestemmingsplannen de wijziging weer werden teruggedraaid.

In het destijds geldende bestemmingsplan 'Gaanderen Zuid-West 9e herziening' lag er een aanduiding 'beplantingsstrook' over de bestemming 'Bedrijven' en de naastgelegen woonbestemming heen. De daarop volgende bestemmingsplannen 'Gaanderen' uit 2007, 'Gaanderen - 2017' en het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' is ook de aanduiding 'groenstrook' opgenomen om de beplanting toe te staan. Hiermee is er planologisch geen wijziging doorgevoerd.
Het verzoek komt overeen met het eerdere verzoek van de briefschrijver bij de procedure van het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'. Uiteindelijk heeft de briefschrijver beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 28 maart 2018 het beroep ongegrond verklaard (Uitspraak 201706692/1/R1).
Er is geen reden om nu anders te oordelen.

1-2. De briefschrijver is het niet eens met de planologische mogelijkheden van het naastgelegen bedrijventerrein aan de Slakweg met categorie 1 en 2 bedrijven. Volgens de briefschrijver kloppen de richtafstanden die genoemd staan in de bijlage van het bestemmingsplan niet ten opzichte van de Smelterijstraat 7. De standaard afstanden worden niet of nauwelijks gehaald.

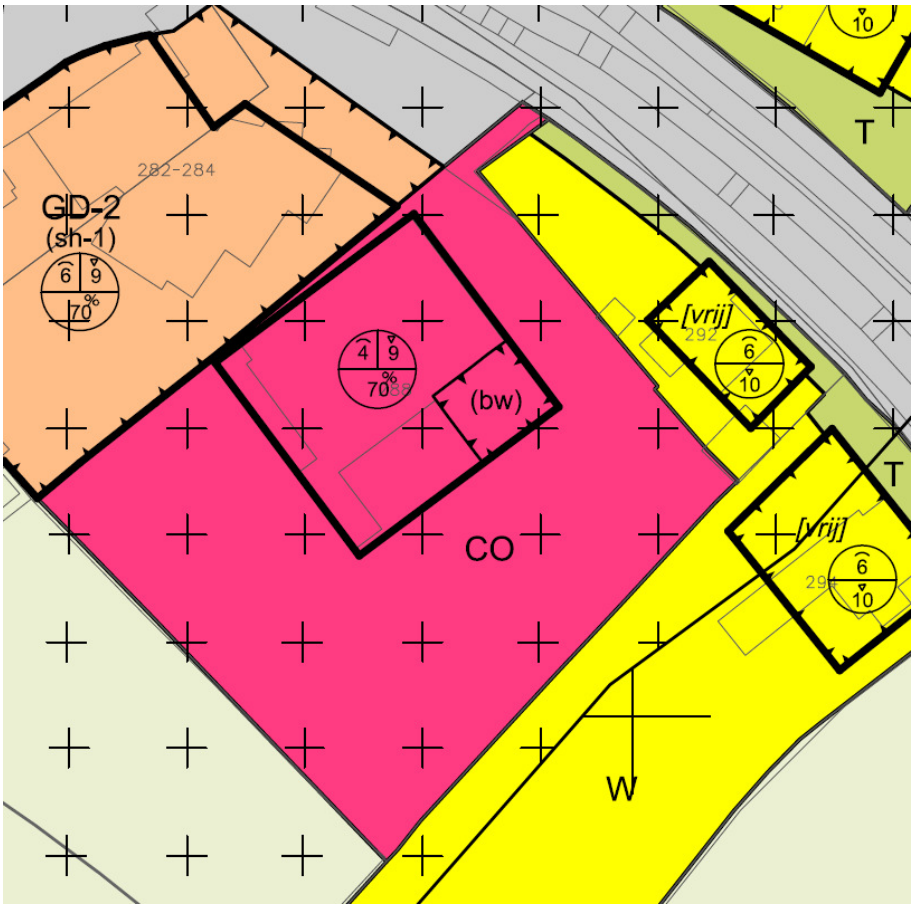
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk. Dus ook niet voor het naastgelegen bedrijventerrein.
Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' geeft de planologische mogelijkheden van het nu al geldende bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' weer. De opgenomen standaard richtafstanden uit de bijlage van het bestemmingsplan is een methode om te bepalen of en in hoeverre nieuwe functies mogelijk zijn.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:
- Geen.

Zienswijze 2

2-1. De briefschrijver geeft aan dat hij de planologische mogelijkheid van de woonbestemming terug wil van het perceel Rijksweg 288. Hij is eigenaar van de dansschool en woont al jaren in de woning op het perceel Rijksweg 288. Volgens de briefschrijver komt de planologische situatie van het bestemmingsplan 'Gaanderen' uit 2007 en het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' niet overeen en is de woonbestemming wegbestemd.
Nadat dit geconstateerd is, is via de gemeenteraad de motie Dansschool Berentsen Gaanderen (2018-22) aangenomen waarin staat dat de gemeenteraad over het hoofd heeft gezien dat de bestaande bedrijfswoning niet aangeduid is op de plankaart.
De briefschrijver stelt dat de gemaakte fout, die beschreven is in de motie, niet hersteld is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019'. De briefschrijver ziet dit graag alsnog uitgevoerd.

De briefschrijver heeft in voorgaande bestemmingsplan geen mogelijkheid voor de bestemming 'Wonen' gehad en krijgt die nu ook niet. De briefschrijver heeft een dansschool met een bedrijfswoning. Deze zijn als zodanig bestemd.
Bij navraag bij de briefschrijver, blijkt dat de briefschrijver de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plekke van de aanwezige bedrijfswoning over het hoofd heeft gezien bij het bekijken van het ontwerpbestemmingsplan (zie uitsnede plankaart).



2-2. De briefschrijver heeft liever planologisch een burgerwoning dan een bedrijfswoning ter plekke van de nu aanwezige bedrijfswoning aan de Rijksweg 288 in Gaanderen. Ook zou de briefschrijver op den duur een extra burgerwoning willen ter plekke van de huidige dansschool.

Zoals onder 2-1 is verwoord, is nu de bestaande planologische situatie weergegeven. Zoals de briefschrijver in de eerdere correspondentie ook al heeft aangegeven is de dansschool nog tot eind 2021 als zodanig in gebruik. De gemeente heeft op 28 mei 2019 (kenmerk 1222421/1460128) een brief gestuurd aan de eigenaar van de dansschool met daarbij de uitleg over de mogelijkheden in de toekomst. Deze brief is nog steeds actueel.
Het definitief omzetten van de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning' met de daarbij de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning (bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin') is mogelijk als de dansschool beëindigd is. Daartoe is echter wel een bestemmingsplan wijziging nodig.
De voorbereidingen voor een nieuwe functie kunnen nu al gestart worden door de briefschrijver. Want op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad het nieuwe woningbouwbeleid 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld. Zoals al aangekondigd in de brief van 28 mei 2019 biedt het nieuwe woningbouwbeleid kansen. Als de briefschrijver een initiatief wil ontwikkelen op het gebied van woningbouw voor één of meerdere woningen dan moet hij een ruimtelijke onderbouwing overleggen. Een principe verzoek om bestemmingsplan wijziging kan hij doen via het Omgevingsloket Online (OLO). Meer informatie is te vinden op de gemeentelijke website:
https://www.doetinchem.nl/home/regelen_46502/product/vooroverleg-en-principebesluit_2483.html

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:
- Geen.

Zienswijze 3

3-1. De briefschrijver geeft aan dat hij kennis heeft genomen van het bestemmingsplan. In het plangebied liggen het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone, de koude-warmte-opslag(KWO)vrije zone en het intrekgebied behorende bij de waterwinning De Pol.
Het waterwingebied, het grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied zijn beschreven in de toelichting en het grondwaterbeschermingsgebied is als milieuzone opgenomen in de regels en de verbeelding.

Graag ziet de briefschrijver dat de boringsvrije zones en de KWO-vrije zones ook opgenomen worden in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangevuld worden zoals de briefschrijver vraagt. De boringsvrije zones en de KWO-vrije zones zijn voldoende geborgd in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze regeling is rechtstreeks bindend voor burgers en bedrijven. Een extra regeling in het bestemmingsplan is dus niet nodig.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met boringsvrije zones en KWO-vrije zones.

Zienswijze 4

4-1. De briefschrijver geeft aan dat in artikel 10.7.1 de mogelijkheid is opgenomen om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Nieuwe woningen zien ze liever op een grotere afstand van hun eigen perceelgrens gesitueerd, dan het huidige bouwvlak van de bestemming 'Detailhandel'.
Dit vinden ze niet gewenst vanwege hun eigen privacy.

In artikel 10.7.1 is slechts de mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'Detailhandel' om te zetten in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daar is nu nog geen sprake van. Er is nu geen concreet plan. Indien en zodra dit er wel is, zal een procedure worden doorlopen, waarbij briefschrijver de gelegenheid krijgt een zienswijze in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat een omzetting naar 'Wonen' niet mogelijk is.

4-2. De briefschrijver geeft aan dat ze op het achterste perceel langs de Oude IJssel liever geen woningbouw zien. Als het huidige bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten zou beëindigen dan zien ze het liefst dat de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Tuin' en dat het bouwvlak wordt opgeheven. Ze hebben aan deze kant van hun woning liever geen achterburen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn geen nieuwe planologische ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve zijn nieuwe woningen zoals de briefschrijver veronderstelt niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. De geldende bestemming is 'Detailhandel'. Er is dus eerst een procedure nodig om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Zie ook reactie op 4.1.

4-3. De briefschrijver heeft bezwaar tegen de opgenomen maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter voor de nieuwe woningen. Ze vinden nieuwbouw zo hoog en zo vlak bij hun eigen huis niet gewenst.

Zoals onder punt 4-2 aangegeven maakt het bestemmingsplan geen nieuwe woningen bij recht mogelijk.
De opgenomen maatvoering is bedoeld voor de nu geldende bestemming 'Detailhandel'. Als er nieuwbouw ten behoeve van deze bestemming zou plaatsvinden dan gelden de opgenomen maatvoeringen. Hierdoor kan het zijn, dat het gebouw hoger, of dichterbij het perceel van de briefschrijver gebouwd gaat worden. Dit is een planologisch recht, dat ook al in het nu geldende bestemmingsplan aanwezig is.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 4:

- Geen.

Zienswijze 5

5-1.	Dit punt van de zienswijze komt overeen met de samenvatting in 4-1.

Zie de reactie onder 4-1.

5-2.	Dit punt van de zienswijze komt overeen met de samenvatting in 4-2.

Zie de reactie onder 4-2.

5-3.	Dit punt van de zienswijze komt overeen met de samenvatting in 4-3.

Zie de reactie onder 4-3.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 5:

- Geen.