

Aan de raad van de gemeente Doesburg

nummer 5
datum 25 november 2010
commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieu van 21 oktober 2010
onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad

Inleiding

Het bestemmingsplan Binnenstad is gemaakt in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen. Het herziet een flink aantal verouderde bestemmingsplannen. De huidige situatie is als uitgangspunt genomen. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen in dit plan.

Via artikelen en publicaties in de Regiobode en op internet is iedereen in de gelegenheid gesteld om het gehele traject, van projectplan tot bestemmingsplan te volgen. Op internet zijn al die tijd en nog steeds alle documenten in de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor de Binnenstad te vinden.

We lichten hierna eerst kort de totstandkoming van het bestemmingsplan toe, waarna we ingaan op de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan.

Procedure bestemmingsplan

Van projectplan naar startnotitie

De start voor dit bestemmingsplan is gemaakt door een projectplan op te stellen met een aanpak om tot voorliggend bestemmingsplan te komen. Het projectplan is besproken in de commissie VROM van augustus 2007 en akkoord bevonden. Conform het projectplan is vervolgens in overleg met een klankbordgroep, een gemeentelijke projectgroep en met hulp van een extern stedenbouwkundig bureau een startnotitie opgesteld. Hierin zijn alle thema's en uitgangspunten voor het bestemmingsplan besproken en vastgelegd. De startnotitie is door uw raad vastgesteld als kader voor het op te stellen bestemmingsplan.

Van startnotitie naar ontwerpbestemmingsplan

Op basis van de startnotitie is een voorontwerp van het bestemmingsplan gemaakt. Het voorontwerp is gestuurd naar instanties, waaronder Rijk en provincie, voor het zogenaamde wettelijk vooroverleg. Vanuit dit vooroverleg zijn geen reacties ontvangen.

Tijdens de vaststelling van de startnotitie heeft een discussie plaatsgevonden over de begrenzing van het kernwinkelgebied in relatie tot de in de binnenstad aanwezige leegstand. Naar aanleiding van deze discussie hebben wij u voorgesteld het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2001 te actualiseren. U heeft hiervoor in april 2009 een krediet beschikbaar gesteld. Het resultaat hiervan is het, door MKB Reva opgestelde, rapport Winkelbalans Centrum Doesburg geworden.

De conclusie van de Winkelbalans ten aanzien van de gekozen begrenzing voor de centrumbestemmingen is dat deze begrenzing past bij het huidige functioneren en in elk geval niet groter moet worden. Voor een groter gebied dan nu bestaat geen economisch draagvlak en het brengt de compactheid direct in gevaar. Deze conclusie werd gedeeld door de Doesburgse Ondernemers Vereniging (DOV). Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten de begrenzing van het kernwinkelgebied en aanloopgebied uit de startnotitie voor het bestemmingsplan Binnenstad niet aan te passen. Ons besluit hiertoe is besproken in de commissie VROM van 2 december 2009, waarin een meerderheid de uitgangspunten uit ons besluit kon ondersteunen. Een en ander is vervolgens verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan voor de Binnenstad.

Van ontwerpbestemmingsplan tot vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 als ontwerp ter visie gelegen. Dit is bekend gemaakt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze op onder meer de gemeentelijke informatiepagina en website. Daarnaast is op 11 januari 2010 een inloopavond georganiseerd. Tijdens de ter visielegging is het voor eenieder mogelijk geweest om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is door verschillende personen en organisaties gedaan.

De reacties zijn verwerkt in de notitie "zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Binnenstad". In de nota staat, samengevat, te lezen wat de reacties zijn, wat daarop ons voorgestelde antwoord is en welke wijzigingen we willen aanbrengen in het ontwerpbestemmingsplan. Een concept van onderhavige zienswijzennota is verstuurd aan alle indieners van de zienswijzen, waarbij de mogelijkheid is geboden om gehoord te worden. Vijftien reclamanten hebben hier gebruik van gemaakt. In de stukken treft u de verslagen van de hoorzittingen aan.

Naar aanleiding van de hoorzittingen hebben wij ons nogmaals gebogen over het aspect levendigheid in relatie tot leefbaarheid. Door meerdere reclamanten is gevraagd om de regeling voor horeca en detailhandel binnen de bestemming Centrum Aanloopgebied te herzien. Gevreest wordt met name voor overlast door de een aantal vormen van lichte horeca, waaronder snackbars. Wij zijn het met reclamanten eens, dat "aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca" voor meer overlast kan zorgen.

Daarom stellen we voor de zogenaamde Staat van Horeca- activiteiten aan te passen, waarbij de huidige categorie 1 wordt opgesplitst in een categorie 1a en 1b. Categorie 1a wordt 'lichte horeca', waaronder onder meer croissanterie en lunchroom komen te vallen. Categorie 1b is 'aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca', waaronder automatiek, snackbar en ijssalon worden verstaan. Vervolgens stellen we voor om in het aanloopgebied alleen categorie 1a 'lichte horeca' direct toe te staan. Daarnaast stellen we voor dat de functies uit de bestemming Centrum- Aanloopgebied alleen in pandig mag worden uitgeoefend. Hierdoor wordt een mogelijke overlast naar de (woon)omgeving verder ingeperkt.

Ook stellen we voor het begrip 'Dienstverlening' aan te passen door 'kopieservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf en reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten' te laten vervallen. We hebben tot slot nog eens kritisch naar de begrenzing van het aanloopgebied gekeken. Hierna zijn we tot de conclusie gekomen, dat het voor een aantal percelen logischer is hier een bestemming Wonen aan te geven in plaats van Centrum-Aanloopgebied.

Met deze aanpassingen ontstaat een evenwichtige balans tussen leefbaarheid en levendigheid, dat recht doet aan alle functies in de binnenstad van Doesburg. Alle hiervoor genoemde aanpassingen zijn verwerkt in de voorliggende zienswijzennota. Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar het laatste hoofdstuk van deze nota. Een beperkt aantal ambtelijke wijzigingen wordt voorgesteld, waartoe wordt verwezen naar de notitie "ambtshalve wijzigingen".

Het ontwerpbestemmingsplan, de zienswijzen, de zienswijzennota, verslagen van de hoorzittingen en de ambtelijke wijzigingen liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage. Voorgesteld wordt om over te gaan tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad overeenkomstig het bijgevoegde concept raadsbesluit.

Nadat uw raad heeft besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt. De kennisgeving van het besluit wordt op de gemeentepagina van het Doesburgs Streekblad en in de Staatscourant geplaatst. Bij het plan betrokken diensten van Rijk, provincie en het waterschapsbestuur ontvangen langs elektronische weg een kennisgeving. Indien tijdens de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het besluit tot vaststelling na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders van Doesburg,
de secretaris, de burgemeester (wnd.),
drs. C.W.W. VAN DEN BERG mr. P. SCHADD- DE BOER

Nummer 5

De raad van de gemeente Doesburg;

overwegende:

- dat een zorgvuldige voorbereiding heeft plaatsgevonden om tot het ontwerp van het bestemmingsplan te komen;
- dat in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro een voorontwerp van het
- bestemmingsplan aan verschillende instanties is toegezonden;
- dat de reacties uit het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- dat vervolgens het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 conform artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een ieder ter visie heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn een ieder in de gelegenheid geweest is zijn of haar zienswijze kenbaar te maken bij de raad;
- dat vóór het verstrijken van deze termijn 62 reacties ontvangen zijn;
- dat voor de inhoud hiervan en de overwegingen ten aanzien van deze ingebrachte zienswijzen
- verwezen wordt naar de notitie "zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Binnenstad", behorend bij dit besluit;
- dat reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om gehoord te worden;
- dat vijftien reclamanten hiervan gebruik hebben gemaakt en de zienswijzennota naar aanleiding hiervan op onderdelen is aangepast;
- dat reclamanten gedurende de vergadering van de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van 21 oktober 2010 in de gelegenheid zijn gesteld ten overstaan van de leden van deze
- commissie hun zienswijze toe te lichten;
- dat ambtshalve wijzigingen dienen te worden aangebracht, zowel op kaart als in de regels, ter
- verduidelijking, verbetering en/of verfijning van het bestemmingsplan;

gehoord de commissie VROM op 21 oktober 2010;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 november 2010;

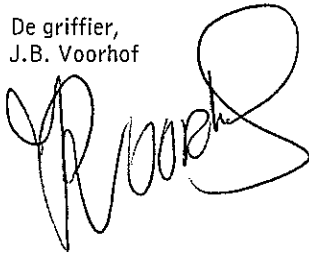
gelet op het bepaalde in afdeling 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

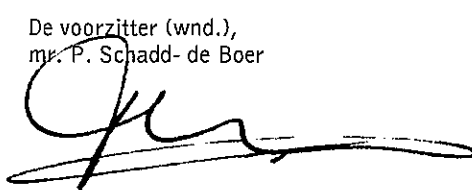
1. de "zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Binnenstad" en de notitie met ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad, met inbegrip van de wijzigingen voor wat betreft toelichting, regels en plankaart, overeenkomstig de hiervoor genoemde notities.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Doesburg in zijn openbare vergadering van 25 november 2010.

De griffier,
J.B. Voorhof



De voorzitter (wnd.),
mr. P. Schadd-de Boer





Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad

Doesburg, 26 oktober 2010

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	5
2. ZIENSWIJZEN	6
Zienswijze 2	11
Zienswijze 3	12
Zienswijze 4	13
Zienswijze 5	14
Zienswijze 6	14
Zienswijze 7	15
Zienswijze 8	15
Zienswijze 9	15
Zienswijze 10	15
Zienswijze 11	16
Zienswijze 12	16
Zienswijze 13	16
Zienswijze 14	19
Zienswijze 15	21
Zienswijze 16	22
Zienswijze 17	23
Zienswijze 18	23
Zienswijze 19	24
Zienswijze 20	24
Zienswijze 21	24
Zienswijze 22	26
Zienswijze 23	27
Zienswijze 24	28
Zienswijze 25	28
Zienswijze 26	29
Zienswijze 27	30
Zienswijze 28	30
Zienswijze 29	31
Zienswijze 30	31
Zienswijze 31	32
Zienswijze 32	32
Zienswijze 33	32
Zienswijze 34	34
Zienswijze 35	34
Zienswijze 36	34
Zienswijze 37	35
Zienswijze 38	36

1. INLEIDING

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen op het publieksbureau van het stadhuis. Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling zienswijzen indienen. Binnen de genoemde periode zijn 62 reacties ontvangen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk twee samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente. Van belang is op te merken dat de uiteindelijke beantwoording mede tot stand is gekomen op basis van een concept zienswijzennota. Op 15 juni 2010 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met dit concept waarin een voorstel tot beantwoording van de reacties was opgenomen. Deze concept zienswijzennota is toegelicht tijdens een informatieavond. Eveneens is na de informatieavond de mogelijkheid geboden om gehoord te worden. Vijftien reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de hoorzittingen is onderhavige definitieve zienswijzennota opgesteld. De aanpassingen en aanvullingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op basis van de zienswijzen alsmede de hoorzittingen komen in het laatste hoofdstuk samengevat aan bod. Daarbij is inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen reeds bij de concept zienswijzennota werden voorgesteld en welke aanpassingen voortvloeien uit de hoorzittingen.

2. ZIENSWIJZEN

De volgende natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen hebben aanleiding gezien om hun zienswijzen schriftelijk in te dienen. Alle hieronder vermelde reacties zijn binnen de termijn verzonden en zijn derhalve ontvankelijk verklaard.

Een groot deel van de zienswijzen heeft een vergelijkbare inhoud. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van verwijzingen naar een eerdere beantwoording. Identieke zienswijzen krijgen een gezamenlijke beantwoording. Onderstaand schema geeft een overzicht van alle zienswijzen en in welke gevallen sprake is van behandeling van identieke zienswijzen onder één nummer.

Om te voldoen aan de wet Bescherming persoonsgegevens is gekozen voor een opzet in tabelvorm. Het is in het kader van voornoemde wet niet toegestaan dat persoonsgegevens via een eenvoudige zoekactie op internet gevonden worden. De variant van de zienswijzennota op de gemeentelijke website is derhalve gelijk van opzet, maar dan met een lege kolom 'naam' en een lege kolom 'adres'. Degene die naam en toenaam wil kennen, kan de gegevens komen inzien bij de gemeente.

	Ingekomen datum	Naam	Adres	Plaats
1	26-01-2010			Doesburg
	22-01-2010			Doesburg
	20-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	19-01-2010			Doesburg
	26-01-2010			Doesburg
	22-01-2010			Doesburg
	20-01-2010			Doesburg
	18-01-2010			Doesburg
	18-01-2010			Doesburg
	20-01-2010			Doesburg
	15-01-2010			Doesburg
	27-01-2010			Doesburg
	20-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	20-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
	25-01-2010			Doesburg
25-01-2010			Doesburg	
22-01-2010			Doesburg	
2	27-01-2010			Doesburg
	28-01-2010			Doesburg
3	20-01-2010			Doesburg
4	24-01-2010			Doesburg
5	18-01-2010			Doesburg
6	25-01-2010			Doesburg

7	20-01-2010			Doesburg
8	27-01-2010			Doesburg
9	27-01-2010			Doesburg
10	26-01-2010			Doesburg
11	22-01-2010			Doesburg
12	19-01-2010			Doesburg
13	26-01-2010			Doesburg
14	8-01-2010 18-01-2010			Doesburg
15	25-01-2010			Doesburg
16	07-01-2010			Doesburg
17	25-01-2010			Doesburg
18	28-01-2010			Doesburg
19	25-01-2010			Doesburg
20	28-01-2010			Doesburg
21	25-01-2010			Doesburg
22	26-01-2010			Doesburg
23	25-01-2010			Doesburg
24	27-01-2010			Doesburg
25	25-01-2010			Doesburg
26	27-01-2010			Westervoort
27	25-01-2010			Doesburg
28	28-01-2010			Doesburg
29	25-01-2010			Doesburg
30	26-01-2010 27-01-2010			Doesburg
31	25-01-2010			Doesburg
32	01-02-2010			Doesburg
33	05-01-2010			Doesburg
34	19-01-2010			Doesburg
35	18-01-2010			Doesburg
36	22-01-2010			Doesburg
37	21-01-2010 21-01-2010			Doesburg Doetinchem
38	14-01-2010			Doetinchem

Zienswijze 1

1. Het bestemmingsplan acht het aspect levendigheid belangrijker dan leefbaarheid, terwijl levendigheid geen ruimtelijk aspect is en daarmee geen functie van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voorop staat dat een leefbare binnenstad minstens net zo belangrijk is als een levendige binnenstad. Feit is wel dat de binnenstad een van de meest dynamische en afwisselende gedeelten van Doesburg is. In een relatief klein gebied komen functies als winkelen, werken en vertier samen met wonen. De bedoelde levendigheid in het bestemmingsplan heeft betrekking op deze functiemenging en hoe daar een goede balans in te vinden. Dit vraagt om maatwerk. De basis hiervoor ligt in de startnotitie, welke een duidelijk toetsingskader bevat om hier sturing aan te geven. De ingediende zienswijzen en de behandeling daarvan gaven aanleiding na te gaan of dit kader voldoende waarborgen biedt voor de gewenste balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Conclusie is dat voor het extra zeker stellen van de leefbaarheid het gewenst is de uitgangspunten van de startnotitie te verfijnen en aan te scherpen. Dit heeft met name betrekking op het aanloopgebied. Daarbij is nog sterker ingezet op de hoofdgedachte uit de startnotitie dat voor de centrumfuncties primair de aandacht uit gaat naar behoud en versterking van het kernwinkelgebied. Daar wordt, uiteraard met inachtneming van de leefbaarheid, een ruime functiemenging toegestaan. Voor het aanloopgebied geldt dat slechts in beperkte mate functiemenging mogelijk is en enkel daar waar mogelijk of reeds bestaand aanwezig dan wel onder voorwaarden deze menging wordt verruimd. Zodoende blijven zowel de ontwikkelingsmogelijkheden als een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Om het bestemmingsplan meer in overeenstemming te brengen met deze gedachte wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Hieronder staat een overzicht van de wijzigingen welke relevant worden geacht voor het verbeteren van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de gewenste goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid.

1. *Een aanpassing van de Staat van Horeca- activiteiten waarbij categorie 1 wordt opgesplitst in 1a ('lichte horeca' waaronder croissanterie, koffiebar, lunchroom, tearoom en traiteur) en 1b ('aan de detailhandelfunctie verwante lichte horeca' waaronder automatiek, snackbar, cafetaria en ijssalon als voorbeeld wordt verstaan). Aan categorie 2 wordt de kookstudio toegevoegd;*
2. *Binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied wordt het niet meer mogelijk om horeca of detailhandel uit te gaan oefenen (behoudens bestaande bedrijven) en tenzij het anders is aangegeven (zie 3 en 4 hieronder);*
3. *Voor de percelen aan de Koepoortstraat 6- 24, Hogestraat 2, Gasthuisstraat 1- 19, 4- 20, Herenstraat 2, Ooipoortstraat 36- 74, 29- 79, Zandbergstraat 50, Roggestraat 12- 20, 19- 29 wordt in aanvulling op de voornoemde regeling voor de bestemming Centrum- Aanloopgebied aangegeven dat hier alleen nog maar lichte horeca mag komen tot categorie 1a en detailhandel tot 50 m² (tenzij reeds meer aanwezig). Voor de hiervoor genoemde percelen was in het ontwerpbestemmingsplan horeca tot en met categorie 2 bij direct recht opgenomen;*
4. *Voor de percelen aan de Roggestraat 4- 10, 1- 17, Koepoortstraat 2- 12, Philippus Gastelaarstraat 1- 5 wordt in aanvulling op voornoemde regeling voor de bestemming Centrum- Aanloopgebied aangegeven dat hier alleen nog maar horeca tot en met categorie 2 mag komen en detailhandel tot 50 m² (tenzij reeds meer aanwezig). Na ontheffing is, onder voorwaarden, categorie 3 mogelijk. Voor De Waag wordt de regeling uit het ontwerp niet aangepast en blijft het categorie 3. Voor de hiervoor genoemde percelen was in het ontwerpbestemmingsplan horeca tot en met categorie 3 bij direct recht opgenomen;*
5. *Voor de niet- woonfuncties binnen Centrum- Aanloopgebied gaat gelden dat deze alleen in gebouwen uitgeoefend mogen worden;*

6. *Uit het begrip 'Dienstverlening' verdwijnt 'kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf en reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten';*
 7. *Enkele percelen met de bestemming Centrum- Aanloopgebied krijgen de bestemming Wonen. Dit geldt voor Kosterstraat 1- 11, Kloosterstraat 12- 24, 7a- 9b, 3- 4, Ooipoort 2- 10, Zandbergstraat 48- 46 tot 44, de oostelijke delen van de percelen Ooipoortstraat 63- 77 gelegen aan de Zandbergstraat.*
2. De woonfunctie krijgt onvoldoende aandacht in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In februari 2010 is in een brief aan alle indieners van een zienswijze dit aspect toegelicht. Hierin staat vermeld dat de toelichting van het bestemmingsplan in gaat op de wijze waarop de binnenstad als geheel functioneert. De woonfunctie is daarbij voor de gemeente een belangrijke functie. Bij de opzet van het bestemmingsplan is daarom nadrukkelijk aandacht besteed aan het waarborgen van de woonkwaliteit. Dit heeft invulling gekregen door de grenzen te bepalen waarbinnen de niet- woonfuncties mogen functioneren. Deze grenzen zijn, zoals toegelicht onder punt 1, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangescherpt. Het lijkt dus dat de woonfunctie weinig aandacht krijgt, omdat de nadruk ligt op het beschermen er van. Een aanvulling in de toelichting waarin specifiek de woonfunctie aandacht krijgt is echter op zijn plaats. Op dit punt vindt een aanpassing van de toelichting plaats.

3. De horecafunctie krijgt overmatig veel aandacht in het bestemmingsplan waarbij het bestemmingsplan ruime mogelijkheden biedt voor de vestiging van nieuwe horecagelegenheden. Onderzoek naar de behoefte hieraan ontbreekt.

Reactie gemeente:

De herziening van het verouderde bestemmingsplan voor de binnenstad vormde de aanleiding om de ruimtelijke aspecten van de horeca in de binnenstad onder de loep te nemen. Horeca draagt immers bij aan een gezellige binnenstad, maar kan ook keerzijden hebben. Het in de loop der jaren uitgekristalliseerde aanbod vormt een goed vertrekpunt, maar voor een centrumgebied is het ook van belang ruimte te bieden aan eventuele nieuwe verzoeken. De behoefte aan horeca is sterk afhankelijk van de marktsituatie en daarnaast is moeilijk nu aan te geven op welke concrete locatie deze behoefte zich voordoet. Voor de gemeente is het echter wel van essentieel belang om hierin te kunnen sturen. Enerzijds om de huidige balans te bewaken, anderzijds om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De onder punt 2 beschreven relatie met en bescherming van de woonfunctie speelt daarbij een belangrijke rol. Vandaar dat gekozen is voor een gedetailleerde uitwerking van de uitgangspunten voor horeca in de binnenstad met een sturende rol vanuit de gemeente. In dat kader zijn gebieden aangewezen waar horeca, onder voorwaarden en in bepaalde categorieën, mag komen. De opgenomen staat van horeca- activiteiten biedt een goed sturingsinstrument in combinatie met de regels in het bestemmingsplan. Niet alleen wordt ruimte aan horeca geboden. Zo is in grote delen van de bestemming Centrum- Aanloopgebied horeca uitgesloten en is in de bestemming Centrum- Kernwinkelgebied een maximum oppervlakte verbonden aan de zwaardere categorie 3 horeca. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is nogmaals gekeken of de horeca in de regels voldoende ingekaderd is. Daaruit bleek dat een aanpassing nodig was, voornamelijk gericht op de bestemming Centrum- Aanloopgebied. In de nieuwe regeling wordt binnen het merendeel van deze bestemming geen horeca meer toegestaan. Daarnaast is de staat van horeca- activiteiten aangepast. De precieze wijzigingen zijn toegelicht onder punt 1. Daarnaast is in het aanloopgebied nu geen oppervlaktebeperking opgenomen zoals in het kernwinkelgebied. Dit zal alsnog voor alle horecacategorieën in de bestemming Centrum- Aanloopgebied worden toegevoegd waarbij de oppervlakte beperkt wordt tot maximaal 50 m².

4. De regeling van de bestemming Centrum Aanloopgebied is te algemeen en vooral gericht op de economische functie. De mogelijkheden tot functieverandering anders dan wonen tasten de cultuurhistorische waarden aan.

Reactie gemeente:

Het aanloopgebied is beschouwd als een gebied waar een zekere functiemenging plaatsvindt als voorloper op het kernwinkelgebied waar deze menging nadrukkelijker aanwezig is. Dit verschil heeft ook zijn vertaling gekregen in de regels waarbij de bestemming voor het aanloopgebied veel minder ruim is dan voor het kernwinkelgebied. Zo is detailhandel, behoudens bestaande vestigingen, in de meeste gevallen uitgesloten of slechts mogelijk tot maximaal 50 m². Eveneens zijn voorwaarden gesteld aan horeca, zoals toegelicht en aangevuld in de beantwoording onder punt 1 en punt 3. Het stellen van randvoorwaarden aan de vestiging van functies betekent dat juist sprake is van een specifieke regeling in plaats van een algemene.

De ligging binnen het beschermde stadsgezicht is hier eveneens in betrokken. Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van deze cultuurhistorische waarde. Zo is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat de tot aanloopgebied aangewezen gronden bestemd zijn voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht Doesburg. Dit is in de bouwregels uitgewerkt met de bepaling dat de bestaande vormgeving, waaronder onder andere de kapvorm en gevelindeling, niet mag worden gewijzigd. Dit houdt in dat het aanzicht van de gebouwen gelijk moet blijven, ook wanneer er inpandig een functieverandering plaatsvindt. Indien sprake is van een monument wordt deze bescherming nog verder aangevuld door de bepalingen in de Monumentenwet 1988. Op deze wijze kunnen met behoud van de cultuurhistorische waarden toch functieveranderingen binnen het aanloopgebied plaatsvinden.

Overigens is geen sprake van een rangorde tussen de verschillende functies. Het feit dat de woonfunctie later wordt genoemd dan andere functies komt voort uit een gemeentelijke standaard die gehanteerd wordt voor de regels in een bestemmingsplan waarin de bestemmingen in alfabetische volgorde staan. Daarnaast is onder punt 2 ingegaan op de aandacht voor de woonfunctie in het bestemmingsplan. Aanvullend hierop valt voor het aanloopgebied op te merken dat in het aanloopgebied wonen op de begane grond direct is toegestaan, zoals veelal in de huidige situatie het geval is.

5. De aanloopgebieden zijn overwegend woonstraten waar door toename van economische activiteiten overlast zal ontstaan, in het bijzonder door horeca- activiteiten. Gevreesd wordt voor een potentiële aantasting van de leefbaarheid.

Reactie gemeente:

Bij de opzet van het bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan het waarborgen van de leefbaarheid. Dit heeft invulling gekregen door de grenzen te bepalen waarbinnen de niet- woonfuncties mogen functioneren. Deze grenzen zijn in het bijzonder voor de aanloopgebieden, zoals toegelicht onder punt 1, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangescherpt. Het bestemmingsplan blijft weliswaar een functieverandering anders dan wonen toestaan, maar naast de doorgevoerde inperking van de mogelijkheden gelden voor een daadwerkelijke vestiging ook de bepalingen in overig beleid en regels waaronder de milieuwetgeving. Zowel ten aanzien van de omringende woonfunctie als de leefbaarheid vindt dus een zorgvuldige afweging van belangen plaats.

6. De bestemming Centrum Aanloopgebied dient voor de gehele Koepoortstraat, Philippus Gastelaarsstraat, Gasthuisstraat en Bergstraat gewijzigd te worden in Wonen met handhaving van de huidige daar gevestigde activiteiten.

Reactie gemeente:

Voor de begrenzing is vooral gekeken naar de bestaande situatie in hoeverre al functiemenging aanwezig is. Daarnaast is de aansluiting op het kernwinkelgebied van belang en de ligging ten opzichte van parkeerterreinen en de toegangen naar de Binnenstad. De Koepoortstraat, Philippus Gastelaarsstraat, Gasthuisstraat en Bergstraat worden op basis van deze aspecten geschikt geacht als aanloopgebied. Dit is vooruitlopend op het bestemmingsplan bepaald in de startnotitie waarin de uitgangspunten voor de inhoud en begrenzing van het aanloopgebied zijn bepaald. Deze notitie is zorgvuldig voorbereid en vormt de basis voor het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen en de behandeling daarvan gaven aanleiding na te gaan of de uitgangspunten in de startnotitie voldoende waarborgen bieden voor de gewenste balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Conclusie is dat voor het extra zeker stellen van de leefbaarheid het gewenst is op bepaalde punten de startnotitie te verfijnen en aan te scherpen.

Dit heeft met name betrekking op het aanloopgebied. Daarbij is nog sterker ingezet op de hoofdgedachte uit de startnotitie dat voor de centrumfuncties primair de aandacht uit gaat naar behoud en versterking van het kernwinkelgebied. Daar wordt, uiteraard met inachtneming van de leefbaarheid, een ruime functiemenging toegestaan. Voor het aanloopgebied geldt dat slechts in beperkte mate functiemenging mogelijk is en enkel daar waar mogelijk of reeds bestaand aanwezig dan wel onder voorwaarden deze menging wordt verruimd. Zodoende blijven zowel de ontwikkelingsmogelijkheden als een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Een zekere functiemenging zoals voorgesteld in de startnotitie blijft wenselijk. De mogelijkheden en de gebieden waar dit plaatsvindt zijn echter ten opzichte van de startnotitie ingeperkt ter benadrukking van het belang van de leefbaarheid en de woonfunctie. De precieze wijzigingen zijn terug te vinden onder punt 1, 2 en 3.

Zienswijze 2

1. De verschillende mogelijk te maken functies in het blok tussen de Koepoortstraat en de Heiligegeeststeeg leiden toe een aantasting van het woongenot en komt niet ten goede aan de leefbaarheid binnen de buurt.

Reactie gemeente:

Binnen het bedoelde blok zijn de bestemmingen Wonen, Tuin- Stadstuin en Centrum- Aanloopgebied toegestaan. Daarbij is binnen de laatstgenoemde bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – detailhandel en horeca uitgesloten' opgenomen. Aangezien binnen het aanloopgebied naast wonen ook andere functies zijn toegestaan, is er van uitgegaan dat het bezwaar zich richt tegen deze bestemming. De keuze voor deze bestemming is bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5 en 6 toegelicht. Op het aspect leefbaarheid wordt daar onder punt 1 ingegaan. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt ter benadrukking van het belang van de leefbaarheid en de woonfunctie. De precieze aanpassingen staan vermeld onder de beantwoording van de genoemde punten van zienswijze 1.

2. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat in het blok tussen de Koepoortstraat en de Heiligegeeststeeg geen maatschappelijke functies en dienstverlenende functies zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6 gaat hier op in. Daaruit volgt dat het bestemmingsplan is aangepast. Een van de wijzigingen betreft het inperken van het begrip 'Dienstverlening' door het schrappen van een 'kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf en reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten'.

3. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor vestiging van verschillende mogelijk overlast veroorzakende functies. Naar verwachting tast dit het woongenot aan en is hierdoor de leefbaarheid in het geding.

Reactie gemeente:

In de beantwoording onder punt 1 en 2 is hier reeds op ingegaan.

4. Het college dient nadere eisen te stellen aan de verruiming van mogelijkheden.

Reactie gemeente:

Naast de regels in het bestemmingsplan biedt het flankerend beleid en wetgeving de mogelijkheid en verplichting nadere eisen te stellen aan een eventuele ontwikkeling. Hiervan wordt zeker gebruik gemaakt. Deze toetsingskaders gelden aanvullend op het bestemmingsplan zodat het niet nodig is deze in de regels op te nemen.

5. Door het ruime bestemmingsplan verliest het college de regie. Ofwel de mogelijkheden dienen te worden beperkt dan wel door het opnemen van meer binnenplanse ontheffingen om zo locatiericht te kunnen toetsen.

Reactie gemeente:

Binnen het bestemmingsplan is gezocht naar een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid, zoals toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1. Het opnemen van meer ontheffingen leidt tot een toename van regels en procedures. Dit biedt weliswaar meer toetsingsmogelijkheden, maar kan belemmerend werken voor de dynamiek in de binnenstad. Gezien de inhoud daarvan en de voorgaande beantwoording wordt de mening dat het college de regie verliest niet gedeeld. Het bestemmingsplan en overig flankerend beleid en wetgeving bieden voldoende mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Zienswijze 3

1. De mogelijkheid voor vestiging van nieuwe horecagelegenheden in met name de aanloopgebieden Koepoortstraat, Philippus Gastelaarsstraat, Gasthuisstraat en Bergstraat doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de binnenstad.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 punt 4 gaat hier op in.

2. Ook kan door de genoemde ontwikkeling onder punt 1 de woonfunctie in deze gebieden worden aangetast. Te denken valt aan overlast en parkeerproblematiek.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5 gaat hier op in.

3. Wat wordt bedoeld met het realiseren van levendigheid. Dit kan bovendien afbreuk doen aan het karakter en leefbaarheid van de omgeving.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1 gaat hier op in.

4. De woonfunctie krijgt onvoldoende aandacht in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1 gaat hier op in.

5. De bestemming Centrum Aanloopgebied dient voor de gehele Koepoortstraat, Philippus Gastelaarsstraat, Gasthuisstraat en Bergstraat gewijzigd te worden in Wonen met handhaving van de huidige daar gevestigde activiteiten.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6 gaat hier op in.

Zienswijze 4

1. De bestemming van de Lage Linie in het plangebied moet gelijk zijn aan de bestemming voor dit gebied in het bestemmingsplan Molenveld en de Ooi, i.c. Natuur met cultuurhistorische waarden.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan Binnenstad geldt voor dit gebied de bestemming Natuur- Cultuur. Voor de inhoud daarvan is een beroep gedaan op het aangrenzende bestemmingsplan Molenveld en de Ooi. Deze is evenwel op basis van huidige inzichten aangepast aan de hand van de huidige te hanteren standaard voor bestemmingen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP) en gezien de ligging van het gebied binnen het beschermd stadsgezicht. Alhoewel dus geen sprake is van een letterlijke kopie van de bestemming, is de inhoudelijke beschermende regeling nagenoeg gelijk. Kern hiervan is dat gebouwen niet zijn toegestaan en een aanlegvergunningstelsel van toepassing is voor werken en werkzaamheden die de natuurwaarden van het gebied mogelijk zouden kunnen aantasten.

2. Concreet richt zich het bezwaar tegen de zinsnede "het behoud en beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg". Het woord natuur komt hierin niet voor.

Reactie gemeente:

De bedoelde zinsnede geldt in het algemeen voor het beschermd stadsgezicht van Doesburg en heeft zowel betrekking op de bebouwde als onbebouwde omgeving. De Lage Linie maakt als cultuurhistorisch natuurgebied onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. De termen behoud, beheer en herstel zijn dus eveneens van toepassing op deze natuur.

3. In artikel 12.2 ontbreekt de bepaling dat gebouwen niet mogen worden gebouwd en de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zou maximaal 2,5 m. moeten zijn in plaats van 3 m.

Reactie gemeente:

Het oprichten van gebouwen is inderdaad niet expliciet uitgesloten. Het ontbreken van bepalingen hierover dient geïnterpreteerd te worden dat dit niet is toegestaan. Zo staat ook in de toelichting vermeld. Om hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan komt in de regels een bepaling welke het oprichten van gebouwen uitsluit. Eveneens zal de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast worden naar maximaal 2,5 m.

4. Artikel 12.4.3 dient een betere borging te bieden van de wezenlijke kenmerken van de natuurwaarden.

Reactie gemeente:

Gekozen is voor een meer algemene formulering omdat het vrijwel onmogelijk is een uitputtende opsomming te geven van de aanwezige en in het bijzonder de toekomstige natuurwaarden.

Indien gebruik wordt gemaakt van dit artikel zal alvorens een besluit te nemen deskundig advies worden ingewonnen over de dan aanwezige natuurwaarden. De borging van deze waarden vindt op deze wijze voldoende plaats.

5. De kolk langs de Koppelweg hoort bij het plangebied en moet de bestemming Natuur krijgen.

Reactie gemeente:

De basis voor de ligging van de plangrens ligt in de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Alleen waar gebieden logischerwijs bij het plangebied hoorden (IJsselkade en IJsselzicht) en waar een specifieke functie om een actualisering vroeg (IJzergieterij) is hiervan afgeweken. De overige gebieden hebben een actuele regeling of krijgen een specifieke planherziening met daarin een onderbouwde keuze voor de meest geschikte bestemming.

Zienswijze 5

1. De bestemming woongebied voor de panden Paardenmarkt 26 en Burg. Nahuyssingel 13 sluit niet aan bij het huidige gebruik als kantoor respectievelijk werkplaats. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen op basis van dit gebruik.

Reactie gemeente:

Nadere bestudering van de situatie leert dat het adres Paardenmarkt 26 niet bestaat en in het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van de Burg. Nahuyssingel 13 enkel garageboxen en bijgebouwen binnen de bestemming tuin of open erf zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een bestemming Wonen omdat dit aansluit bij het woonkarakter van de straat en recht doet aan de huidige situatie. De mogelijkheden, die binnen de bestemming Wonen worden geboden voor een aan huis gebonden beroep, doen voldoende recht aan het huidige gebruik als kantoor. Na overleg met reclamant is gebleken dat de ruimte nu ook als werkplaats/opslagruimte wordt gebruikt op een niet- bedrijfsmatige manier. Dergelijk gebruik is passend in de bestemming Wonen (binnen grenzen). De opgenomen bestemming Wonen biedt derhalve de gevraagde ruimte. Een zelfstandig functionerend bedrijf, dus niet behorende bij de woonfunctie, past niet op deze locatie en past niet in de bestemming Wonen.

Zienswijze 6

1. Het bestemmingsplan zet te veel in op levendigheid met name door in de aanloopgebieden Horeca toe te staan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1 en 3 gaat hier op in.

2. De woonfunctie is totaal ondergeschikt gemaakt aan de commerciële activiteiten en horeca.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en 4 gaat hier op in.

3. Een aanpassing van het bestemmingsplan is nodig om de stilte van de stadstuinen te waarborgen.

Reactie gemeente:

De waarde van de stadstuinen is in het bestemmingsplan onderkend door ze te omschrijven als beeldbepalende en sfeervolle, groene aanvullingen op het beschermd stadsgezicht. Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt hebben de stadstuinen een beschermende regeling gekregen in de vorm van de bestemming Tuin- Stadstuin. Dit betreft met name de beperking van bouwmogelijkheden binnen deze tuinen. Het afdwingen van stilte in een bestemming is echter niet mogelijk. Wel is het mogelijk grenzen te stellen aan omliggende functies. Dit is gedaan ten gunste van de woonkwaliteit en toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en is eveneens van toepassing op de stadstuinen. Evenzo geldt dat voor het van toepassing zijnde flankerende beleid en wetgeving (zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 5).

Zienswijze 7

1. Het speeltuintje achter Bresstraat 2- 20 is bestemd als Wonen terwijl dit net als andere speeltuintjes de bestemming Groen zou moeten zijn.

Reactie gemeente:

Dit is correct opgemerkt en zal bij de vaststelling worden gewijzigd.

Zienswijze 8

1. Bevestiging wordt gevraagd voor het gebruik van het weggedeelte aan de Contre Escarpe voor het parkeren van vrachtwagens zoals dat al gedurende vele jaren heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zijn parkeervoorzieningen toegestaan binnen de bestemming Verkeer welke van toepassing is op de Contre Escarpe. Voor de begrenzing van deze bestemming wordt verwezen naar de plankaart. Binnen dit gebied mag geparkeerd worden. Naast het bestemmingsplan is de APV van toepassing. De APV kan het parkeren van (in uw geval) vrachtwagens verbieden op aangewezen weggedeelten. U dient dan ook met beide rekening te houden.

Zienswijze 9

1. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de gehele hoofdbouwmassa van de Zandbergstraat 46 binnen het bouwvlak valt.

Reactie gemeente:

Dit is correct opgemerkt en zal bij de vaststelling worden gewijzigd.

Zienswijze 10

1. Ter bescherming van de woonfunctie en de leefbaarheid in het Centrum- Aanloopgebied zou een limiet voor niet woonfuncties moeten gelden van 25%, berekend over het aantal panden per straat of straatgedeelte.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de bescherming van de woonfunctie en de leefbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1. Samengevat komt het er op neer dat met de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan in combinatie met flankerend beleid en wetgeving voldoende instrumenten ter beschikking staan voor de bescherming van de woonfunctie en de leefbaarheid. Bovendien beperkt de genoemde limiet van 25% weliswaar de oppervlakte maar zegt niets over de mogelijkheid om de juiste functie op de juiste plaats te krijgen.

Zienswijze 11

1. Gelet op de thans vigerende bestemming en het thans bestaande gebruik dient naast de woonfunctie van het pand Burg. Nahuyssingel 5 ook de bedrijfsfunctie positief bestemd te worden.

Reactie gemeente:

De vigerende bestemming voor het pand Burg. Nahuyssingel 5 is "Woningen met praktijkruimte". Wonen blijft ook de primaire functie en bestemming in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op het bestaande gebruik wordt het onderdeel "praktijkruimte" vervangen door de aanduiding "kantoor", waarbij naast wonen een kantoor is toegestaan tot maximaal 150 m².

Zienswijze 12

1. De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt tot vestiging van bedrijvigheid in het noordelijk deel van de Koepoortstraat is niet in overeenstemming met het karakter van deze straat. Schrappen of inperken van de bestemming dienstverlening is nodig ter behoud van het statige karakter.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4 gaat hier op in. Daaruit volgt dat het bestemmingsplan is aangepast. Een van de wijzigingen betreft het inperken van het begrip 'Dienstverlening' door het schrappen van een 'kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf en reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten'. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat naast het bestemmingsplan eveneens een beeldkwaliteitsplan voor de Binnenstad geldt waarin de karakteristieken van de straten, waaronder de Koepoortstraat, nauwkeurig zijn beschreven. Mede op basis hiervan gelden toetsingscriteria waaraan een bouwaanvraag dient te voldoen. Voor de Koepoortstraat is het statige karakter onderdeel van deze toetsingscriteria.

Zienswijze 13

1. Door vaststelling van dit bestemmingsplan zou het bedrijf in twee plannen komen te vallen: dat wordt niet wenselijk gevonden.

Reactie gemeente:

Wij delen de constatering en zullen het plangebied uitbreiden zodat het hele bedrijf in dit bestemmingsplan komt te vallen.

2. In het voorheen geldende bestemmingsplan wordt aan deze gronden de mogelijkheid gegeven om tot categorie 3 bedrijven te komen als ook zogenaamde 'grote lawaaimakers'. In dit ontwerp wordt dat ingeperkt tot categorie 2 waarvoor een reden wordt gemist.

Dit bedrijf ligt niet in de Binnenstad waardoor een ruimere regeling mogelijk moet zijn, dit mede gelet op de omgeving zoals bedrijventerrein Verhuellweg en de provinciale weg.

Reactie gemeente:

Volgens de milieuvergunning worden bij de jachtwerf schepen gemaakt / gerepareerd groter dan 25m. Dat betekent dat volgens de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' sprake is van een categorie 5 bedrijf. Met de aanduiding 'jachtwerf' is dit ook toegestaan, zij het dat het beperkt blijft tot deze specifieke functie. De daarbij behorende status als grote lawaaimaker is in het bestemmingsplan eveneens toegestaan (artikel 24 onder a). Het bedrijf is op deze wijze positief bestemd..Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Verhuellweg geen ruimte biedt aan 'grote lawaaimakers'. Vestiging van dergelijke bedrijven wordt ongewenst geacht. Om misverstanden te voorkomen, zal het voorgaande in de toelichting worden opgenomen.

3. De regeling omtrent detailhandel, welke ondergeschikt moet zijn en in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen moet zijn, is te beperkend voor het bedrijf en afwijkend van het reeds functioneren.

Reactie gemeente:

Het is niet de bedoeling geweest de huidige functionerende detailhandel van de jachtwerf te beperken. Ondergeschikte detailhandel bij de jachtwerf is inclusief de verkoop van (reserve)onderdelen met toebehoren. De omschrijving van "ondergeschikt" zal op dit punt worden aangepast. De verkoop van jachten, al dan niet hersteld ter plaatse, is ook toegestaan. Dat was echter al zo in het ontwerpplan omdat de verkoop ervan in aantallen beperkt is en daarmee in ruimtelijke zin ondergeschikt. Dat het bedrijfseconomisch méér is dan ondergeschikt is in het kader van een bestemmingsplan niet relevant.

4. De regels omtrent buitenopslag, waarbij de opslag in hoogte is beperkt tot 3 m. wringt. Het moet mogelijk zijn om schepen als vorm van winterstalling op te slaan als ook schepen in reparatie als ook nog niet afgebouwde schepen.

Reactie gemeente:

Om onduidelijkheid te voorkomen zal het bestemmingplan worden aangepast door expliciet te bepalen dat het aanwezig zijn van schepen, al dan niet afgebouwd, op het terrein is toegestaan: dit wordt niet gezien als opslag.

5. De bouwregels ter bescherming van de cultuurhistorische waarde moeten vervallen omdat zij doel missen voor dit bedrijf. Verder is het bouwvlak onnodig beperkend en zijn sommige gebouwen al buiten het opgenomen bouwvlak opgenomen.

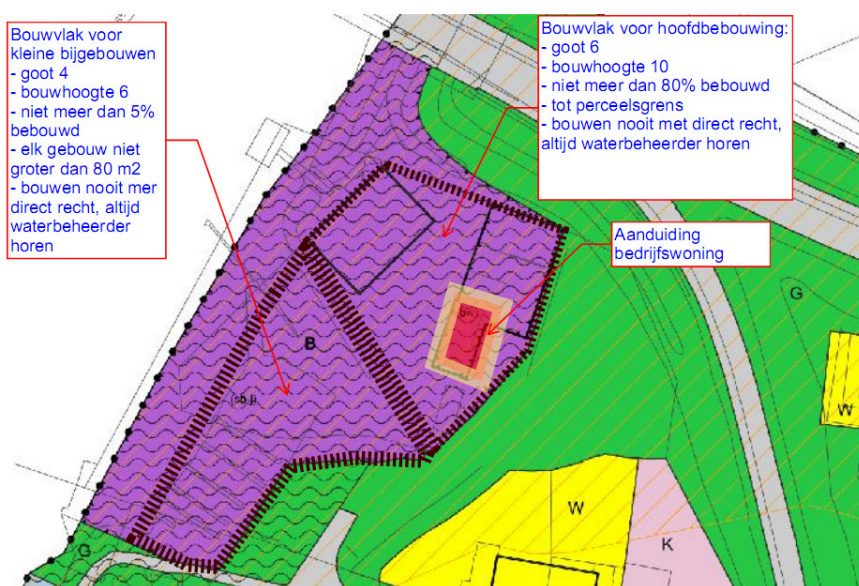
Reactie gemeente:

De jachtwerf bestaat al lange tijd en maakt dus van oudsher onderdeel uit van het stadsgezicht van Doesbrug, zelfs voordat dit formeel bescherming heeft gekregen. Vanuit dit oogpunt is sprake van een cultuurhistorische waarde. Daarnaast geldt in het algemeen voor alle bestemmingen binnen het beschermd stadsgezicht dat deze bestemd zijn voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg. Mede gezien het voorgaande is er geen aanleiding hierop een uitzondering te maken. Ontheffingen bieden onder voorwaarden verruiming van de bouwmogelijkheden.

6. Er ontbreekt de noodzaak om bestaande gebouwen buiten het bouwvlak te plaatsen en een kleiner bouwvlak op te nemen dan thans in het geldende bestemmingsplan is gedaan.

Reactie gemeente:

Uit een nadere bestudering van de vigerende bouwrechten blijkt dat inderdaad een aanpassing nodig is. De onderstaande afbeelding geeft de uitgangspunten weer voor de nieuw op te nemen regeling. Binnen de opgenomen bouwvlakken voor de hoofdgebouwen ontstaat enige beperkte vrijheid om de plaats te bepalen. Dit is ook het hoger gelegen deel van het terrein. De goot- en bouwhoogte is, mede gezien de ligging in een historische binnenstad, bepaald op respectievelijk 6 en 10 meter. Aan het bouwvlak voor de hoofdgebouwen is een tweede bouwvlak toegevoegd, bedoeld voor bijgebouwen. Vanuit dit oogpunt geldt hier een beperkte goot- en bouwhoogte, een laag bebouwingspercentage en een beperking van de maximumoppervlakte van een gebouw. Voor alle op te richten gebouwen geldt dat de waterbeheerder (Rijkswaterstaat) gehoord moet worden. Er geldt dus geen 'direct recht'. Dit om er voor te zorgen dat het waterbelang niet onevenredig wordt geschaad. Voorgaande regeling is overigens akkoord bevonden door Rijkswaterstaat. Op basis van voornoemde uitgangspunten en onderstaande afbeelding vindt een aanpassing van het bestemmingsplan plaats.



- De bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toereikend voor een werf. Mede gelet op bijvoorbeeld het ligplaatsenbeleid van Rijkswaterstaat moet een kraan van 15 m. tot de mogelijkheden behoren. Verder moet een terreinafscherming van 3 m. hoogte mogelijk zijn en voorts is de bepaling dat gebouwen 3 m. van de perceelsgrens moeten blijven voor deze locatie niet nodig.

Reactie gemeente:

Een kraan bij een scheepswerf is, mede gezien de aangevoerde argumentatie, goed denkbaar. Derhalve vindt een aanpassing van het bestemmingsplan plaats waarin de mogelijkheid komt voor de bouw van één kraan tot een maximum hoogte van 15 meter. Eveneens is gezien de ligging en functie van de jachtwerf een afwijking van de standaardregeling voor terreinafscherming en afstand tot perceelgrenzen aannemelijk. Ook hiervoor vindt een aanpassing van de regels plaats, zodanig dat een terreinafscherming tot 3 meter hoog mogelijk is en de afstandsbepaling tot de perceelgrenzen voor bebouwing niet geldt voor de jachtwerf.

- Het begrip dienstwoning voor een persoon in plaats van één persoon komt merkwaardig over.

Reactie gemeente:

Het is niet geheel duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Het begrip bepaald dat een dienstwoning dient voor de huisvesting van (het huishouden van) 1 persoon. Het gaat dus om 1 mens, al dan niet met meerdere mensen die samen één huishouding voeren.

Zienswijze 14

Zienswijze 8 januari 2010:

1. Op pagina 65 van het ontwerpbestemmingsplan onder de kop 'Overig' is te lezen dat, naast de van oudsher specifieke functie van een horecagelegenheid, bijvoorbeeld de Waag, en in andere gelegenheden, toegestaan word dat kleine detailhandelsactiviteiten mogen worden ontplooid enz. Het vorenstaande is in strijd met artikel 14 en 15 Drank- en horecawet en art. 2 en 3 Winkeltijdenwet. Voorts wordt verwezen naar de uitspraak van de Rechtbank Arnhem d.d. 20 februari 2009, registratienummer: AWB 08/3833

Reactie gemeente:

De bestemming 'Centrum – Aanloopgebied', waaronder de Waag valt, maakt een verscheidenheid aan functies mogelijk zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke functies, galeries en wonen. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar, waardoor een zekere flexibiliteit ontstaat in het centrumgebied. Voor verscheidene locaties binnen de bestemming 'Centrum – Aanloopgebied' vindt de gemeente, vanwege de kenmerkende functie en uitstraling van bepaalde gebouwen, het niet wenselijk dat de overige functies uit de bestemming 'Centrum – Aanloopgebied' direct mogelijk worden gemaakt. Het voorgaande betreft 'De Waag', 'Het Arsenaal' en het gemeentehuis. Voor deze locaties is een regeling opgenomen in artikel 4.1 sub c, lid 1, 3e geheugenstreepje, 4.1 sub d, lid 1 en 4.1 sub e, lid 1, welke tot doel hebben te regelen dat alleen de aangegeven functie is toegestaan, namelijk Horeca voor de Waag, Kantoor voor het Arsenaal, en een gemeentehuis.

Teneinde echter enige flexibiliteit te creëren is opgenomen dat de overige centrumfuncties uit de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 zijn toegestaan, zoals detailhandel, maatschappelijke activiteiten, exposities e.d, met dien verstande dat deze functies niet mogen worden uitgevoerd als hoofdactiviteit, maar altijd een onder- geschikt karakter dienen te dragen.

Voor 'De Waag' houdt het voorgaande in dat hier activiteiten als detailhandel, dienstverlening of exposities op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn toegestaan, zolang deze activiteiten een ondergeschikt karakter dragen en niet als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

Of, op welke tijdstippen, en onder welke voorwaarden deze activiteiten ter plaatse ook daadwerkelijk uit mogen worden gevoerd wordt mede bepaald in een verscheidenheid aan sectorale wetgeving, zoals de Wet Milieubeheer, de Drank- en horecawet, de Winkeltijdenwet en de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Deze wetgeving staat in dit geval los van de bepalingen uit het bestemmingsplan. Bij een feitelijke uitoefening van een ondergeschikte activiteit zal naast vigerende bestemmingsplanbepalingen ook rekening moeten worden gehouden met genoemde wetgeving. Wanneer sprake zou zijn van strijd met wettelijke bepalingen, zullen die bepalingen moeten worden nageleefd.

De aangehaalde uitspraak van de Rechtbank Arnhem d.d. 20 februari 2009, registratienummer: AWB 08/3833 gaat over een kunsttentoonstelling in het stadhuis en de verkoop van kunstwerken in café de Waag, welke in strijd werden geoordeeld met het vigerende bestemmingsplan uit 1976 en met artikel 5.2.1. eerste lid van de geldende APV. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt voor dit bestemmingsplan de keuze gemaakt om deze activiteiten wel toe te staan.

2. Overtreding van de Drank- en horecawet en de Winkeltijdenwet wordt gezien als een economisch delict op grond van artikel 1, lid 4 Wet Economische Delicten. Een bestemmingsplan kan nimmer aanzetten tot het plegen van economische delicten en daardoor de huidige gezonde concurrentieverhouding in onze economie verstoren.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan geeft aan welke functies zijn toegestaan voor bepaalde gronden (toelatingsplanologie), het bestemmingsplan bevat geen verplichting om activiteiten uit te oefenen. Een bestemmingsplan kan derhalve niet aanzetten tot het plegen van economische delicten.

Met betrekking tot de concurrentieverhoudingen wordt opgemerkt dat de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 19 november 2008 in zaak nr. 200801926/1) dat concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang vormen, tenzij sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

Bij de ondergeschikte centrumfuncties welke in dit bestemmingsplan worden toegestaan in de Waag, het Arsenaal en het gemeentehuis is van het voorgaande geen sprake.

Zienswijze 18 januari 2010:

1. Het als nevenactiviteit exposeren in het gemeentehuis dient als ondernemen te worden gezien. Hierbij wordt voor het begrip 'ondernemen' verwezen naar het kabinetsstandpunt 'de heroverweging van het wetsvoorstel Markt en overheid'.

Reactie gemeente:

Het voorgaande is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

2. Er wordt verwezen naar de 'Voorwaarden ingebruikgeving representatieve ruimtes stadhuis'.

Reactie gemeente:

Voor een uiteenzetting over toegestaan gebruik wordt verwezen naar punt 1 in de reactie op de zienswijze van 8-1-2010. De 'Voorwaarden ingebruikgeving representatieve ruimtes stadhuis' zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

3. De nevenactiviteit zoals omschreven in artikel 4.1 onder e in het ontwerpbestemmingsplan die het college voorstaat namelijk het exposeren in het gemeentehuis is concurrentievervalsend en daarom beslist onwenselijk.

Reactie gemeente:

Wij delen uw mening niet dat het toestaan van exposities in het gemeentehuis concurrentievervalsend zou zijn. Al zou daar al sprake van zijn, hetgeen wij ontkennen, dan wijzen wij op hetgeen onder punt 2 van de zienswijze d.d. 8-1-2010 is aangegeven.

4. Er wordt gewezen naar de uitspraak van de Rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht d.d. 20 februari 2009, dat nevenactiviteiten zoals koopwaar exposeren als onderneming binnen mededingingsrecht zoals de gemeente voorstaat is niet te verenigen met de publieksrechtelijke bestuurlijke taak.

Reactie gemeente:

Zie punt 2 van de zienswijze d.d. 8- 1- 2010.

5. Op basis van het vorenstaande verzoek ik de gemeenteraad met klem, de regels zoals omschreven in artikel 4.1 onder e voor het toestaan van nevenactiviteiten als exposeren in het gemeentehuis in het uiteindelijk bestemmingsplan 'Binnenstad' te schrappen.

Reactie gemeente:

Het verwijderen van de genoemde onderdeel van artikel 4.1 sub e zou er toe leiden dat binnen het gemeentehuis alle centrumfuncties worden toegestaan. Het voorgaande vindt de gemeente onwenselijk, daarom zijn de overige centrumfuncties enkel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van het gemeentehuis. Zie ook punt 1 van de zienswijze van 8- 1- 2010. Bovendien is naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van 20 februari 2009 (kenmerk: AWB 08/3833) ervoor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming van het gemeentehuis conform deze uitspraak op juiste wijze te benoemen overeenkomstig het eerdere gebruik.

Zienswijze 15

1. De toegestane functies horeca en detailhandel tasten het cultuurhistorische karakter en de monumentale entree van de Koepoortstraat aan en zorgen bovendien voor veel overlast voor de bewoners. Voorgesteld wordt deze functies uit de doeleinden te schrappen, uitgezonderd de bestaande horecagelegenheden.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4, 5 en 6 gaat hier op in. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat naast het bestemmingsplan eveneens een beeldkwaliteitplan voor de Binnenstad geldt waarin de karakteristieken van de straten, waaronder de Koepoortstraat, nauwkeurig zijn beschreven. Mede op basis hiervan gelden toetsingscriteria waaraan een bouwaanvraag dient te voldoen. Voor de Koepoortstraat is het statige karakter onderdeel van deze toetsingscriteria.

2. De mogelijkheden voor ontheffingen zijn erg uitgebreid.

Reactie gemeente:

Door middel van ontheffingen kan ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen zonder dat daarvoor direct een planherziening nodig is. Aan de toepassing van ontheffingen zijn randvoorwaarden gesteld. Op basis daarvan vindt een zorgvuldige afweging plaats in hoeverre een ontwikkeling al dan niet gewenst is. Het feit dat er dus meerdere ontheffingsmogelijkheden genoemd worden wil dus niet zeggen dat deze zonder meer allemaal toepasbaar zijn.

3. Het museum De Roode Toren en het Fotografica museum zijn niet als zodanig op de kaart aangemerkt, terwijl ze onlosmakelijk met Doesburg verbonden zijn.

Reactie gemeente:

In de startnotitie voor het bestemmingsplan Binnenstad van februari 2009 is een selectie gemaakt van panden die binnen Doesburg dusdanig karakteristiek zijn en een van oudsher aanwezige functie huisvesten dat deze een specifieke bestemming krijgen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gemeentehuis en De Waag. De genoemde gebouwen met functies zijn weliswaar bijzonder voor Doesburg, maar geven geen aanleiding voor een specifieke bestemming. Voor wat betreft het Fotograficamuseum geldt dat deze de bestemming Centrum- Kernwinkelgebied heeft. Het museum De Roode Toren valt onder de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Alleen binnen het kernwinkelgebied is een museum toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving onder het brede begrip "cultuur en ontspanning".

Een museum is echter goed denkbaar binnen zowel het kernwinkelgebied als het aanloopgebied, sterker nog: ze zijn in beide gebieden aanwezig. Derhalve vindt een aanpassing van het bestemmingsplan plaats waarbij zowel in de bestemmingsomschrijving van Centrum- Kernwinkelgebied als de bestemming Centrum- Aanloopgebied een museum specifiek wordt toegestaan. Beide genoemde musea vallen dan binnen deze omschrijving.

Zienswijze 16

Aangegeven wordt dat het bepaalde in het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de actuele situatie en de vergunde rechten en dat het beperkend werkt voor de mogelijkheden van het bedrijf. Dit wordt als volgt verder onderbouwd:

1. Er is in de voorbereiding op dit plan meerdere malen gesproken met de gemeente omtrent de geluidssituatie en de in het plan opgenomen geluidzone is niet correct.

Reactie gemeente:

Wij zien met de Gieterij dat de zone niet correct is. Wij hebben de aangeleverde onderbouwing beoordeeld en delen deze onderbouwing vrijwel geheel. Het enige punt waarop wij echt afwijken is rondom enkele woningen in Beinum. Het is ongewenst deze woningen een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) te laten ondervinden. Dit is voor deze woningen ook niet het geval volgens de huidige geluidzone. Daarom wordt de geluidzone hier bewust 'teruggelegd' ten opzichte van de gegevens van de IJzergieterij.



Bij het doorrekenen van alle gegevens zijn enkele beperkte correcties aangebracht omtrent de bodemverharding, de positionering van objecten en gebouwen op de digitale ondergrond (een verschuiving van 16 meter). Deze hebben volgens ons geen significant effect op de geluidruimte: temeer daar we de zone, behalve bij de woningen te Beinum buiten de gevraagde lijn leggen. Dit deel van de zienswijze is gegrond en wij passen het plan aan.

2. De achtergrond voor het opnemen van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt onnodig beperkend gevonden voor de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Voor alle bouwactiviteiten is een ontheffing nodig en voor bepaalde werken is een aanlegvergunning nodig.

Dergelijke bepalingen staan niet in het nog geldende plan. De achtergrond achter deze regels wordt niet begrepen en gevraagd wordt ze niet voor dit terrein te laten gelden.

Reactie gemeente:

De reden voor het opnemen van deze bestemming is het waarborgen van de hier aanwezige waterkering. Hoewel op het terrein van de Gieterij niet altijd duidelijk zichtbaar is de gehele Gieterij feitelijk onderdeel van de waterkering. Het ruimtelijke belang van een dergelijke waterkering spreekt voor zich: het beschermen van de gebieden erachter. Evenwel zien wij dat voor delen van het terrein van reclamant deze bestemming slechts een administratieve procedure is en daarmee een onredelijke belasting. Voor het deel van het terrein wat in het plan een bouwvlak heeft laten we deze regeling weg.

Dergelijke regels ter bescherming van de waterkering betekenen overigens geen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze zijn hier ook in opgenomen, zij het dat een ontheffingsregeling voor bouwen en een aanlegstelsel voor werken ontbreekt. Zoals hierboven vermeld blijft dat ter hoogte van de bouwvlakken dus onveranderd.

3. De regels voor buitenopslag, achter de voorgevel van het hoofdgebouw, worden door een hoogtebeperking tot 3 m. onnodig beperkend gevonden zonder dat daartoe een planologisch- stedenbouwkundige reden aan ten grondslag ligt. Gevraagd wordt deze 3 m. aan te passen tot 6 meter.

Reactie gemeente:

Wij delen de visie van reclamant en passen dit aan.

Zienschijze 17

1. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met de levendigheid zoals opgenomen in het plan, met name in relatie tot de woonfunctie in de binnenstad. Het lijkt er op dat levendigheid voor de woonfunctie gaat. De pretenties in het bestemmingsplan voor onder andere horeca, dienstverlening en andere economische functies stroken niet met de historie, omvang en schaal van de binnenstad. In het bijzonder geldt dat voor de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Deze ruime bestemming doet afbreuk aan de opgebouwde monumentenkwiteit en leidt tot minder variatie in de binnenstad. De vraag is hoe het voorgaande te rijmen valt met de cultuurhistorische en leefbaarheidsdoelstelling in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienschijze 1 onder punt 1 tot en met 5 gaat hier op in. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt ter benadrukking van het belang van de leefbaarheid en de woonfunctie. De precieze aanpassingen staan vermeld onder de beantwoording van de genoemde punten van zienschijze 1.

Zienschijze 18

1. In het verleden is met de gemeente overeengekomen dat het nieuwe bestemmingsplan de bouw van een garage in de tuin mogelijk zou maken. Aangezien dit niet in het ontwerp is opgenomen, wordt verzocht dit alsnog te doen.

Reactie gemeente:

De bedoelde garage is nu inderdaad niet expliciet bestemd. Op dit punt zal het bestemmingsplan als volgt worden gewijzigd. Ter hoogte van de beoogde garage komt de bestemming Verkeer met de aanduiding garage (ga).

Zienswijze 19

1. De vigerende winkelbestemming voor het pand Ooipoortstraat 41 dient behouden te blijven aangezien de huidige kantoorfunctie slechts tijdelijk is. Daarnaast is behoud van winkelruimte in het randgebied gunstig voor ondernemers die zich vanwege kosten niet in het kernwinkelgebied kunnen vestigen en in het randgebied veelal winkels zitten die voor recreanten en toeristen erg interessant zijn.

Reactie gemeente:

Het betreffende perceel valt binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied met de aanduiding specifieke vorm van centrum – detailhandel en horeca uitgesloten. Hier is enkel ondergeschikte detailhandel en bestaande detailhandel toegestaan. Detailhandel krijgt voornamelijk in het kernwinkelgebied de ruimte. Voor deze wijze van bestemmen is gekozen om zo eerst het huidige kernwinkelgebied te versterken. Binnen de voorgestelde aanpassingen in het aanloopgebied (zie hiervoor zienswijze 1) blijft de mogelijkheid voor detailhandel tot maximaal 50 m² mogelijk.

Zienswijze 20

1. Verzocht wordt de bestemming van het poortgebouw van de Algemene Begraafplaats Doesburg te verruimen naar begraafplaats en gebruik als opbaarruimte (rouwkamer) en koelruimte. Inmiddels is op basis van het vigerende bestemmingsplan een ontheffing voor dit gebruik aangevraagd.

Reactie gemeente:

Alhoewel het beschreven gebruik voorstelbaar is, vraagt dit om een bredere afweging. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid, in de vorm van een ontheffing, om onder voorwaarden een ruimer gebruik toe te staan. Een verzoek voor de toepassing er van zal moeten worden aangevraagd. Overigens is een aanvraag voor een ontheffing op basis van het vigerende plan inmiddels ontvangen en in behandeling genomen.

Zienswijze 21

1. Gezien de huidige leegstand van veelal winkelpanden, het aanbod van horeca en het tempo waarin winkels en horecabedrijven worden gestart en beëindigd ligt het niet voor de hand deze activiteiten ook nog eens in een ruimer gebied mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

De afbakening van het kernwinkelgebied, aanloopgebied en de gebieden waar horeca is toegestaan is grotendeels gebaseerd op de bestaande situatie. Gekozen is juist voor een compact kernwinkelgebied ter stimulering van de vestiging van centrumvoorzieningen in dit gebied. Mede daarom is enkel in dit kernwinkelgebied een ruime bestemming toegepast welke recht doet aan de dynamiek van dit gebied. Het aanloopgebied is beschouwd als een gebied waar een beperkte functiemenging plaatsvindt als voorloper op het kernwinkelgebied. Dit verschil heeft ook zijn vertaling gekregen in de regels waarbij de bestemming voor het aanloopgebied veel minder ruim is dan voor het kernwinkelgebied. Zo is detailhandel, behoudens in ondergeschikte vorm en in bestaande vestigingen, in de meeste gevallen uitgesloten of slechts mogelijk tot maximaal 50 m². Eveneens zijn voorwaarden gesteld aan horeca, zoals toegelicht in de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3. Dit alles in ogenschouw nemend is, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen sprake van een verruiming van het gebied waar detailhandel en horeca is toegestaan.

2. De horeca verspreiden over een groter gebied komt de leefbaarheid niet ten goede. Overlast vindt plaats in een groter gebied en toezicht en handhaving worden (nog) lastiger, in het bijzonder bij evenementen als Doesburg Binnenste Buiten, Koninginnedag en de kermis.

Reactie gemeente:

Gezien de beantwoording onder punt 1 is een verspreiding van horeca dan wel de veronderstelde aantasting van de leefbaarheid niet aan de orde. De stellingen met betrekking tot overlast en toezicht en handhaving worden dan ook niet gedeeld.

3. De huidige economische situatie en de te verwachten ontwikkeling vragen om terughoudendheid. Een echte krapte op de ruimtelijke markt in het kernwinkelgebied is binnen de planperiode niet te verwachten, zeker in de gebieden waar een beperking wordt gelegd op de omzetting naar wonen.

Reactie gemeente:

In aanvulling op de beantwoording onder punt 1 geldt dat gekozen is voor een compact kernwinkelgebied, dat enerzijds grotendeels gebaseerd is op de bestaande situatie en daarmee dus niet nadrukkelijk gericht is op uitbreiding. Anderzijds is het ongewenst de ontwikkeling van de binnenstad op slot te zetten, zeker omdat nu moeilijk te voorspellen is hoe de marktsituatie zich ontwikkelt. Een beperkt kernwinkelgebied dus, met daarbinnen een brede bestemming die ruimte biedt aan diverse centrumvoorzieningen. Aangezien hier primair de doelstelling is dat deze voorzieningen zich in het kernwinkelgebied vestigen, is de woonfunctie hieraan ondergeschikt gemaakt.

4. Niet al te veel ruimte bieden vergroot de noodzaak voor de Raad zich te houden aan een herziening na tien jaar.

Reactie gemeente:

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze sinds 1 juli 2008 van kracht is, houdt de gemeente zich aan de daarin vastgelegde termijnen voor herziening van een bestemmingsplan. Het is daarom onnodig en ongewenst de inhoud van een bestemmingsplan op een dergelijke doelstelling te baseren.

5. De uitbreiding van de bestemming van winkels en (lichte) horeca schrappen uit het centrum aanloopgebied.

Reactie gemeente:

Voor de geboden mogelijkheden binnen de aanloopgebieden is vooral gekeken naar de bestaande situatie in hoeverre al functiemenging aanwezig is. Daarnaast is de aansluiting op het kernwinkelgebied van belang en de ligging ten opzichte van parkeerterreinen en de toegangen naar de Binnenstad. Dit is vooruitlopend op het bestemmingsplan bepaald in de startnotitie waarin de uitgangspunten voor de inhoud en begrenzing van het aanloopgebied zijn bepaald. Deze notitie is zorgvuldig voorbereid en vormt de basis voor het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen en de behandeling daarvan gaven aanleiding na te gaan of de uitgangspunten in de startnotitie voldoende waarborgen bieden voor de gewenste balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Conclusie is dat voor het extra zeker stellen van de leefbaarheid het gewenst is op bepaalde punten de startnotitie te verfijnen en aan te scherpen. Dit heeft met name betrekking op het aanloopgebied. Daarbij is nog sterker ingezet op de hoofdgedachte uit de startnotitie dat voor de centrumfuncties primair de aandacht uit gaat naar behoud en versterking van het kernwinkelgebied. Daar wordt, uiteraard met inachtneming van de leefbaarheid, een ruime functiemenging toegestaan. Voor het aanloopgebied geldt dat slechts in beperkte mate functiemenging mogelijk is en enkel daar waar mogelijk of reeds bestaand aanwezig dan wel onder voorwaarden deze menging wordt verruimd. Zodoende blijven zowel de ontwikkelingsmogelijkheden als een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Een zekere functiemenging zoals voorgesteld in de startnotitie blijft dus wenselijk. De mogelijkheden en de gebieden waar dit plaatsvindt zijn echter ten opzichte van de startnotitie ingeperkt ter benadrukking van het belang van de leefbaarheid en de woonfunctie. De precieze wijzigingen zijn terug te vinden bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1, 2 en 3

6. De stelling in 2.10.1 dat de huidige leegstand wellicht te wijten is aan een onvolkomenheid in het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft dienstverlenende functies is onjuist. Via afwijkingsbevoegdheden werd dit toch toegestaan, echter de dienstverlenende functies verdwenen omdat niet genoeg geld te verdienen was.

Reactie gemeente:

De genoemde stelling is vooral opgenomen ter illustratie dat de afgelopen jaren bij de gemeente de vraag naar ruimte voor dienstverlenende functies sterk is toegenomen. Het is wenselijk tegemoet te komen aan deze vraag in het nieuwe bestemmingsplan aangezien dit een functie is die goed past in het centrumgebied. Er wordt slechts gesproken over een mogelijk verband met leegstand in de binnenstad.

7. Artikel 28 meldt een termijn van 2 weken voor de ter inzage legging terwijl de Wro verwijst naar de algemene Wet Bestuursrecht welke een termijn van zes weken voorschrijft. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Reactie gemeente:

Bij toepassing van de ontheffingsbepaling in een bestemmingsplan moet de in het bestemmingsplan aangegeven procedure worden gevolgd.

Voor de termijn van ter inzage legging mag van de termijn van 6 weken (artikel 3:16 jo. Artikel 3:11 Awb) worden afgeweken. Hieraan is invulling gegeven volgens de in de gemeente Doesburg gebruikelijke regels, zoals ook opgenomen in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente.

8. Het bestemmingsplan moet nagelopen worden op taal- en typefouten en onjuiste verwijzingen, aangezien deze in frequent voorkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is met grote zorgvuldigheid samengesteld en is mede gecontroleerd op spelling en consistentie van verwijzingen. Hier zal in het vervolg nog scherper op worden beoordeeld. Dit geldt eveneens voor het vast te stellen bestemmingsplan wat nogmaals een spellingscontrole ondergaat. Evenzo geldt dat voor de opgenomen verwijzingen.

Zienswijze 22

1. De tuin achter het huis aan de Heerenstraat dient de bestemming Wonen te krijgen in plaats van Centrum-Aanloopgebied.

Reactie gemeente:

Uit een bezoek ter plaatse en uit raadpleging van een recente luchtfoto blijkt dat een bestemming Wonen inderdaad meer recht doet aan de bestaande situatie. De voorgestelde wijziging zal bij de vaststelling worden doorgevoerd.

2. De tuin van het perceel dat grenst aan achterperceelsgrens van het huis aan de Heerenstraat dient de bestemming Tuin- Stadstuin te krijgen in plaats van Centrum- Kernwinkelgebied.

Reactie gemeente:

Uit een bezoek ter plaatse en uit raadpleging van een recente luchtfoto blijkt dat een bestemming Tuin-Stadstuin inderdaad meer recht doet aan de bestaande situatie. De voorgestelde wijziging zal bij de vaststelling worden doorgevoerd.

3. Het bouwvlak van de aangrenzende woning dient beperkt te blijven tot het hoofdgebouw.

Reactie gemeente:

Bij de bepaling van de bouwvlakken is enerzijds gekeken naar de bestaande situatie, anderzijds is bezien in welke gevallen uitbreidingsruimte kon worden geboden. Met het huidige bouwvlak zou dit betekenen dat het bedoelde perceel geheel met een hoofdbouwmassa zou kunnen worden volgebouwd. Dit doet inderdaad geen recht aan de bestaande situatie en is binnen de bestemming Wonen een ongewenste ontwikkeling. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden gewijzigd door het bouwvlak voor de aangrenzende woning (Heerenstraat 18) af te stemmen op het bestaande hoofdgebouw.

Zienswijze 23

1. Het beperken van de bestemming detailhandel na tijdelijk een andere bestemming betekent een lagere waarde van het object aan de Ooipoortstraat.

Reactie gemeente:

Gekozen is voor een systematiek waar in het kernwinkelgebied ruimte wordt geboden aan detailhandel en in de aanloopgebieden deze ruimte te beperken. Dit wil niet zeggen dat wanneer nu geen sprake is van detailhandel, zoals in het bedoelde pand aan de Ooipoortstraat, dit in de toekomst niet mogelijk is. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Centrum- Aanloopgebied te wijzigen in Centrum-Kernwinkelgebied. Daarmee blijven de ontwikkelingsmogelijkheden van het pand gewaarborgd.

2. Het beperken van het splitsen tot maximaal 1 bovenwoning betekent een lagere waarde van het onderhavige object aangezien dit geschikt is gemaakt voor het gebruik voor twee bovenwoningen.

Reactie gemeente:

De beperking tot 1 woning geldt niet wanneer in de bestaande situatie reeds meerdere woningen aanwezig zijn. Als dit voor de twee genoemde woningen het geval is, zijn deze dus positief bestemd. In alle andere gevallen blijft de bepaling van maximaal één woning op de verdieping en op de begane grondlaag van toepassing. Een verdere opsplitsing naar meerdere woningen vraagt om een afzonderlijke beoordeling aangezien dit bijvoorbeeld ingrijpt in de parkeersituatie in de binnenstad.

3. De beperking om het pand te kunnen splitsen in twee afzonderlijke winkels leidt tot een lagere waarde van het onderhavige object.

Reactie gemeente:

In de beantwoording onder punt 1 is hier reeds op ingegaan. Aanvullend wordt opgemerkt dat wanneer in de bestaande situatie sprake is van detailhandel het mogelijk is dit pand te splitsen, zolang dit geen wijzigingen aan het gevelbeeld tot gevolg heeft.

4. De vigerende bestemming ten aanzien van detailhandel en wonen dient gehandhaafd te blijven.

Reactie gemeente:

De begrenzing en inhoud van de bestemming Centrum- Aanloopgebied is vooruitlopend op het bestemmingsplan bepaald in de startnotitie bestemmingsplan Binnenstad. Deze notitie is zorgvuldig voorbereid en vormt de basis voor het bestemmingsplan. Alhoewel naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de bestemming voor het aanloopgebied is gewijzigd (zie beantwoording zienswijze 1), blijft het bedoelde perceel in de Ooipoortstraat onderdeel van de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Op dit punt is er, mede gezien de beantwoording onder punt 1 tot en met 3, geen aanleiding om de uitgangspunten in de startnotitie ter discussie te stellen.

5. Een vergoeding van de kosten wordt gevraagd in verband met de behandeling van de zienswijze overeenkomstig artikel 7.15 AWB.

Reactie gemeente:

De beantwoording van een zienswijze valt niet onder de categorieën die in aanmerking komen voor een vergoeding zoals bepaald in artikel 7.15 Awb.

Zienswijze 24

1. Cultuurhistorisch is het niet juist dat horeca in het aanloopgebied voorkomt aangezien dit woonstraten zijn. Dit vormt een ernstige bedreiging van de leefbaarheid binnen dit woongebied.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 gaat hier op in, in het bijzonder onder de punten 3, 4 en 5.

Zienswijze 25

1. De bestemming van de Provenierswoningen tot Centrum- Aanloopgebied leidt tot bezwaren. Een woonfunctie zou hier, mede vanuit cultuurhistorisch oogpunt, meer passend zijn.

Reactie gemeente:

Uit een bezoek ter plaatse en uit nadere bestudering van de bebouwing blijkt dat een bestemming Wonen inderdaad meer recht doet aan de bestaande situatie. De voorgestelde wijziging zal bij de vaststelling worden doorgevoerd.

2. De bestemming van het binnenhof tot Verkeer leidt tot bezwaren. Een bestemming tuin zou hier meer passend zijn.

Reactie gemeente:

Uit een bezoek ter plaatse en uit nadere bestudering van de situatie blijkt dat een bestemming Tuin inderdaad meer recht doet aan de bestaande situatie. De voorgestelde wijziging zal bij de vaststelling worden doorgevoerd.

3. De St. Anthoniuskapel zou een bredere directe gebruiksmogelijkheid moeten hebben dan uitsluitend religie, aangezien bij voorbaat al een gebruik voor maatschappelijke en culturele doeleinden vaststaat.

Reactie gemeente:

Uit een nadere bestudering van de situatie en de behandeling van de zienswijze blijkt dat een ruimer gebruik dan enkel religie inderdaad meer recht doet aan de bestaande situatie. Een wijziging van het bestemmingsplan is dus op zijn plaats, middels een aanduiding welke diverse culturele activiteiten toestaat.

4. Gevraagd wordt in het bestemmingsplan rekening te houden met een vergevorderd maar nog niet afgerond plan voor de nieuwbouw van woningen ter vervanging van de Provenierswoningen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Binnenstad gaat primair uit van de bestaande toestand. Eventuele ontwikkelingen, waaronder de realisering van de bedoelde woningen, vragen een bredere beoordeling op bijvoorbeeld milieuaspecten en parkeren. Vandaar dat hiervoor een afzonderlijke procedure wordt gevolgd.

Zienswijze 26

1. Het perceel Philippus Gastelaarsstraat 23 moet de functie kantoor krijgen/behouden.

Reactie gemeente:

Het genoemde perceel valt binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Hierbinnen is een kantoor op de begane grond toegestaan en eveneens als ondergeschikte functie op de verdieping of in de kelder als niet zelfstandig onderdeel van het kantoor op de begane grond.

2. Het perceel Korte Koepoortstraat 3a (nog geen officieel adres) moet de functie kantoor krijgen/behouden.

Reactie gemeente:

Het genoemde percelen valt binnen de bestemming Wonen. Dit sluit aan op de vigerende bestemming waar naast garageboxen en/of stallingsruimte eveneens wonen is toegestaan. Daarnaast sluit de woonfunctie ook aan op de omringende woonfuncties in de Heilige Geeststeeg en de Koetsveldstraat. Een zelfstandige bestemming als kantoor of een opname in het aanloopgebied is daarom ongewenst. De begrenzing van het Centrum- Aanloopgebied is gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan en betreft de daarin opgenomen grens tussen de bestemmingen Verkoopruimten en Garageboxen en/of stallingsruimten.

3. Het perceel Philippus Gastelaarsstraat 21, 21a en 21 b moet de functie kantoor krijgen/behouden.

Reactie gemeente:

Het genoemde perceel valt binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Hierbinnen is een kantoor op de begane grond toegestaan en eveneens als ondergeschikte functie op de verdieping of in de kelder als niet zelfstandig onderdeel van het kantoor op de begane grond.

4. Middels een binnenplanse ontheffing moeten de functies als genoemd in het getekende koopcontract ook mogelijk zijn op het perceel Barend Ubbinkweg 9.

Reactie gemeente:

De nu toegepaste bestemming is specifiek voor het pand opgesteld en doet voldoende recht aan het huidige gebruik. Een eventuele wijziging daarin vraagt om een uitgebreidere beoordeling dan een ontheffingsprocedure gezien de status van het pand als monument en de eventuele gevolgen voor de omgeving. De wijze waarop dit in een privaatrechtelijke koopcontract is vastgelegd staat los van de publieksrechtelijke regeling in het bestemmingsplan.

Wel is na bestudering van het bestemmingsplan is gebleken dat de ontheffingsmogelijkheden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor De Linie ontbreken. Deze zullen alsnog worden toegevoegd aan de bestemming Detailhandel in het bestemmingsplan Binnenstad Doesburg.

Zienswijze 27

1. Het bestemmingsplan Binnenstad dient geen belemmering te zijn voor de huidige zakelijke activiteiten, een visspecialzaak, en ook niet bij een eventuele verkoop aan een opvolger.

Reactie gemeente:

Het genoemde pand valt binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Alhoewel in dit gedeelte middels een aanduiding detailhandel en horeca zijn uitgesloten geldt dat niet, zoals in het onderhavige geval, voor bestaande en ondergeschikte detailhandel. Het gebruik voor detailhandel mag eveneens worden voortgezet bij verkoop van het pand.

2. Evenzo dient het bestemmingsplan geen belemmering te zijn voor het gebruik van de garages aan de Meipoortwal.

Reactie gemeente:

De garages vallen binnen de bestemming Wonen. Alhoewel er binnen het betreffende perceel een koppeling aanwezig is met de bestemming Centrum- Aanloopgebied is het ongewenst deze bestemming ook langs de Meipoortwal toe te passen. Deze straat maakt geen onderdeel uit van het aanloopgebied. Gekozen is voor een woonbestemming aangezien enkele woningen op de Meipoortwal gericht zijn. Daarbij vallen deels de bijgebouwen van de panden aan de Bergstraat binnen de woonbestemming. Hiervoor zijn de regels van de bestemming Wonen van toepassing welke zowel binnen een bouwvlak als daarbuiten bijgebouwen toestaan. Alhoewel het gebruik dus vanuit de woonbestemming dient te worden beschouwd, biedt dit voldoende mogelijkheden voor de betreffende garages aangezien opslag hiervoor de voornaamste functie is.

Zienswijze 28

1. Een ruimere bestemming wordt gevraagd voor de verdiepingen van de panden Gasthuisstraat 1 en 8. Dit ter versterking van de culturele uitstraling van de stad en om Doesburg nog meer op de kaart te zetten.

Reactie gemeente:

Een verdere versterking van de Binnenstad is op zich een prima uitgangspunt waaraan de genoemde ideeën mogelijk kunnen bijdragen. De betreffende percelen vallen binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Daarbinnen wordt voor centrumfuncties primair ruimte geboden op de begane grond onder andere omdat deze direct toegankelijk en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Vanuit dit oogpunt lenen verdiepingen zich minder voor een brede bestemming. Wel is in de regels bepaald dat in ondergeschikte vorm in de kelder en op de verdieping dezelfde functie als op de begane grond is toegestaan. Voor een hotel, pension en/of een bed en boterham hoeft dit zelfs niet ondergeschikt te zijn op de verdieping. Het bestemmingsplan bevat dus mogelijkheden om de verdieping anders te gebruiken dan Wonen. Een verdere verruiming dan het bestemmingsplan vraagt om een afzonderlijke beoordeling gezien de mogelijke gevolgen voor onder meer het beschermd stadsgezicht, de invloed op de omgeving en de eventueel benodigde parkeerplaatsen.

Zienswijze 29

1. Verzocht wordt de gronden in de aanloopgebieden als woonruimte te bestemmen.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6 gaat hier op in.

2. Indien de mengbestemming gehandhaafd blijft, dient voor de Koepoortstraat en de Philippus Gastelaarsstraat ten noorden van het gemeentehuis en de restaurants de uitsluiting moet gelden van detailhandel en horeca. Een en ander conform de startnotitie.

Reactie gemeente:

In de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6 is hier eveneens op ingegaan. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt ter benadrukking van het belang van de leefbaarheid en de woonfunctie. De precieze aanpassingen staan vermeld bij de beantwoording van zienswijze 1 onder de punten 1,2 en 3.

Zienswijze 30

1. Het bestemmingsplan moet primair gericht zijn op het verbeteren van de woonfunctie en het promoten van de het cultuurhistorische karakter en cultuur in Doesburg.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en 4 gaat hier op in.

2. Horeca en winkelketens zijn er genoeg in Doesburg en deze dragen weinig bij aan het cultuurhistorische karakter. Het kernwinkel- en horecagebied moet daarom zo klein mogelijk zijn en de aanloopgebieden voor horeca en winkels kunnen achterwege blijven ten gunste van wonen en (kunstnijverheid).

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 21 onder punt 3 gaat in op de grootte van het kernwinkelgebied. Punt 3 en 6 van de beantwoording van zienswijze 1 gaan in op het horecagebied en de aanloopgebieden. Conclusie hier uit is dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de regeling voor de aanloop- en horecagebieden is aangepast. Er is geen aanleiding de afbakening van het kernwinkelgebied te wijzigen.

3. Van de twee cafés in de Roggestraat geeft één dusdanig overlast dat de vergunningen daarvoor wegbestemd zouden moeten worden. Evenzo dient de horecabestemming voor het pand Roggestraat 14 te vervallen.

Reactie gemeente

Beide cafés, waaronder de bedoelde vestiging aan de Roggestraat 16, zijn in de bestaande situatie legaal aanwezig en volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Evenmin is er sprake van strijdigheid met flankerend beleid en wetgeving. De percelen Roggestraat 14 en 16 vallen binnen de bestemming Centrum-Aanloopgebied. Zoals toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1 is in dit gedeelte horeca binnen de categorie 1a toegestaan, volgens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca- activiteiten. Alhoewel enkele wijzigingen zijn doorgevoerd is er, zoals reeds bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3 is toegelicht, geen aanleiding de horecabestemming voor de bedoelde percelen te laten vervallen.

Zienswijze 31

1. De bestemming horeca is voor het pand Roggestraat 16 in het nieuwe plan komen te vervallen, dit is onacceptabel en aanleiding voor het maken van bezwaar.

Reactie gemeente:

Het perceel Roggestraat 16 valt binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Zoals toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1 is in dit gedeelte horeca binnen de categorie 1a toegestaan, volgens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca- activiteiten. Horeca is dus wel degelijk toegestaan in het betreffende pand. Bestaande activiteiten in categorie 3, waaronder een café, komen onder het overgangsrecht te vallen. Het gebruik mag worden voortgezet. Bij een wijziging van het gebruik komt het overgangsrecht te vervallen.

Zienswijze 32

1. De visie dat het zuidelijk gedeelte van de Ooipoortstraat wijzigt van kernwinkelgebied naar aanloopgebied wordt niet gedeeld.

Reactie gemeente:

Het zuidelijk deel van de Ooipoortstraat valt binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied waarbinnen, zoals toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1, bestaande detailhandelsvestigingen en detailhandel tot 50 m² zijn toegestaan. Detailhandel krijgt voornamelijk in het kernwinkelgebied de ruimte. Voor deze wijze van bestemmen is gekozen om zo eerst het huidige kernwinkelgebied te versterken. Een ruimere bewinkeling van het aanloopgebied dan nu reeds aanwezig is, wordt ongewenst geacht. Mocht echter de marktsituatie aanleiding geven tot een verruiming van dit gebied met detailhandel, dan biedt een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid percelen binnen het aanloopgebied aan te wijzen als kernwinkelgebied. Zo ook voor het zuidelijk deel van de Ooipoortstraat.

Voor de begrenzing van het kernwinkelgebied en aanloopgebied is vooral gekeken naar de bestaande situatie in hoeverre al functiemenging aanwezig is. Dit is vooruitlopend op het bestemmingsplan vastgelegd in de startnotitie waarin de uitgangspunten voor de inhoud en begrenzing zijn bepaald. Deze notitie is zorgvuldig voorbereid en vormt de basis voor het bestemmingsplan. Alhoewel als gevolg van de ingediende zienswijzen de aanloopgebieden zijn aangepast, gaf dit geen aanleiding om de begrenzing van het kernwinkelgebied ter discussie te stellen.

Zienswijze 33

1. De wijziging van de bestaande bestemming Verkoopruimten en horecabestemming in de bestemming Wonen voor het pand aan de Koetsveldstraat 8- 10 leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden en daarmee tot schade.

Reactie gemeente:

Gekozen is voor een systematiek waar in het kernwinkelgebied ruimte wordt geboden aan detailhandel en in beperkte mate in de aanloopgebieden. Daarnaast is op basis van het huidige horeca- aanbod een zonering bepaald waar welke horecacategorie mag komen.

Samenvattend komt het er op neer dat de bestemmingen horeca en detailhandel met name voorkomen in de bestemmingen Centrum- Kernwinkelgebied en Centrum- Aanloopgebied. Daarbuiten geldt in beginsel de bestemming Wonen, tenzij er in de huidige situatie een andere functie aanwezig is. Deze krijgt dan een specifieke bestemming. Aangezien de Koetsveldstraat geen onderdeel uitmaakt van zowel het kernwinkelgebied als het aanloopgebied en er in de huidige situatie sprake is van wonen, heeft het pand een woonbestemming gekregen. Voor de begrenzing van het kernwinkelgebied en aanloopgebied is vooral gekeken naar in hoeverre in de bestaande situatie al functiemenging aanwezig is. Dit is vooruitlopend op het bestemmingsplan bepaald in de startnotitie waarin de uitgangspunten voor de inhoud en begrenzing zijn bepaald. Alhoewel als gevolg van de ingediende zienswijzen aanpassingen zijn doorgevoerd, bestond op dit punt geen aanleiding om de voorgestelde regeling ter discussie te stellen. Overigens heeft alleen de Koetsveldstraat 8 de bestemming "Verkoopruimten". De Koetsveldstraat 10 heeft de bestemming "Ambachtelijke bedrijven".

2. Door bepaling 1.16 in de regels worden illegale bouwwerken gelegaliseerd.

Reactie gemeente:

De bedoelde bepaling geeft uitsluitend een omschrijving van het begrip "bestaand" zoals dat in de regels moet worden geïnterpreteerd. Legalisering is in deze begripsomschrijving niet aan de orde.

3. In bepaling 2.8 is de zin onder c niet afgemaakt.

Reactie gemeente:

Dit is correct. De bepaling zal bij vaststelling een aanvulling krijgen.

4. De afwegingscriteria bij bepaling 4.3.2. en 5.3.2. zijn onvoldoende toetsbaar. Deze ontheffingen zijn dusdanig ingrijpend dat zij moeten vervallen en enkel via een bestemmingsplanwijziging mogelijk moeten zijn.

Reactie gemeente:

Deze mening wordt niet gedeeld. Zoals in de toelichting aangegeven staat gaat het om situaties waar het bebouwingspercentage al dusdanig hoog is dat er kleine stukken grond resteren met weinig gebruikswaarde. In die gevallen zou een bebouwingspercentage van 100% mogelijk zijn. Een verzoek voor een dergelijke ontheffing wordt vanuit dit oogpunt beschouwd in combinatie met de geformuleerde criteria bij de ontheffing. Bij de toepassing daarvan vindt een zorgvuldige afweging plaats van de belangen die bij een specifieke situatie spelen. Aangezien dit voor elk geval verschillend is, is gekozen voor een meer algemene omschrijving die toegespitst wordt per situatie. Hiermee wordt een zorgvuldigheid in acht genomen die recht doet aan het beschermd stadsgezicht.

5. De wijzigingsbevoegdheid van Centrum- Aanloopgebied naar Centrum- Kernwinkelgebied is dusdanig ingrijpend dat deze bevoegdheid bij de raad zou moeten liggen en niet bij het college.

Reactie gemeente:

Wettelijk is bepaald dat een wijzigingsbevoegdheid bij het college ligt. Indien de raad van mening is dat het college deze bevoegdheid niet mag krijgen, zal zij dat bij de vaststelling kenbaar moeten maken. Overigens waarborgen de gestelde voorwaarden dat een zorgvuldige afweging plaatsvindt waarbij de vraag in hoeverre de wijziging ingrijpt in het centrum uiteraard aan bod komt.

6. Waarom heeft Roggestraat 9 t/m 15 een bestemming waarbij horeca is toegestaan?

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3 gaat in op de afbakening van de horecagebieden.

7. Waarom heeft de nieuw Apostolische Kerk geen maatschappelijke bestemming?

Reactie gemeente:

Het betreffende pand heeft de bestemming Centrum- Aanloopgebied. Daarbinnen is een maatschappelijke bestemming, waaronder voorzieningen ten behoeve van religie, toegestaan. Daarnaast heeft in de keuze van bestemmen meegewogen dat het pand zich voegt in een bouwblok met meerdere panden en daar niet nadrukkelijk van afwijkt.

Zienswijze 34

1. Instellingen en bedrijven die overlast veroorzaken horen niet thuis in de Koepoortstraat. Deze tasten het karakter van de straat aan. De bestemming dienstverlening moet geschrapt worden.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 gaat hier op in, in het bijzonder onder de punten 4 en 6.

Zienswijze 35

1. Verzocht wordt het bouwblok van de Koepoortwal te vergroten tot een vergelijkbare omvang als elders in de straat, aangezien hiervoor geen stedenbouwkundige belemmeringen zijn en het beschermd stadsgezicht niet wordt geschaad.

Reactie gemeente:

Uit een nadere bestudering van de situatie en de behandeling van de zienswijze blijkt dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan voor het vergroten van het bouwvlak. De wijziging bestaat uit het 4 meter dieper maken van het bouwvlak.

2. Ter versterking van het beschermd stadsgezicht zou langs de gehele Bleekersgracht een strook met de bestemming Groen moeten komen, zoals ook toegepast bij de Kempermansgracht.

Reactie gemeente:

Dit voorstel wordt overgenomen en komt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 36

1. Zorg voor de levendigheid is geen ruimtelijk aspect en daarmee geen functie van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1 gaat hier op in.

2. De woonfunctie krijgt onvoldoende aandacht in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 gaat hier op in.

3. De horecafunctie krijgt overmatig veel aandacht in het bestemmingsplan waarbij het bestemmingsplan ruime mogelijkheden biedt voor de vestiging van nieuwe horecagelegenheden. Onderzoek naar de behoefte hieraan ontbreekt.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3 gaat hier op in.

4. De regeling van de bestemming Centrum Aanloopgebied is te algemeen en vooral gericht op de economische functie. De mogelijkheden tot functieverandering anders dan wonen tasten de cultuurhistorische waarden aan.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4 gaat hier op in.

5. De aanloopgebieden zijn overwegend woonstraten waar door toename van economische activiteiten overlast zal ontstaan, in het bijzonder door horeca- activiteiten. Gevreesd wordt voor een potentiële aantasting van de leefbaarheid.

Reactie gemeente:

De beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5 gaat hier op in.

6. De bouwmogelijkheden die de bestemming Centrum- Aanloopgebied aan de achterzijde van de bebouwing mogelijk maakt betekent voor veel panden een ernstige aantasting van de monumentale waarden van de meestal monumentale woningen.

Reactie gemeente:

De totstandkoming van de regeling is enerzijds gezien vanuit de cultuurhistorische waarden. Het is inderdaad zo dat niet alleen de voorgevel daarin bepalend is. Anderzijds is het van belang, ook in een historische binnenstad, dat mogelijkheden tot uitbreiding worden geboden. De meest aangewezen locatie daarvoor blijft de achterzijde van de bebouwing. De nu opgenomen bouwmogelijkheden komen grotendeels overeen met de vigerende rechten. Er is geen aanleiding deze rechten in te perken. Daarbij wordt opgemerkt dat indien sprake is van een monument de bescherming daarvan plaatsvindt door de bepalingen in de Monumentenwet 1988.

Zienswijze 37

7. Ter behoud van voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan kunnen de groenbestemmingen in het parkeerterrein Kloostertuin achterwege blijven om zo in te kunnen spelen op eventuele toekomstige herinrichtingen.

Reactie gemeente:

Gezien de centrale ligging van de Kloostertuin en de functie als parkeerterrein is het denkbaar dat toekomstige ontwikkelingen in het kernwinkelgebied vragen om een herinrichting, in het bijzonder ten behoeve van de optimalisering van de parkeergelegenheid.

De nu toegepaste gedetailleerde wijze van bestemmen van het groen legt de bestaande situatie echter min of meer vast. Vandaar dat het bestemmingsplan wordt aangepast door een deel van de groenbestemmingen binnen de Kloostertuin te wijzigen in de bestemming Verkeer. Overigens blijft bij een eventuele herinrichting het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van kracht waarin het behoud van groen in de Kloostertuin als uitgangspunt staat vermeld.

8. De bepaling dat voor wonen op een verdieping in het kernwinkelgebied uitsluitend één woning per hoofdgebouw is toegestaan levert onnodige belemmeringen voor eventuele herontwikkeling ten behoeve van bijvoorbeeld appartementen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Binnenstad gaat primair uit van de bestaande toestand. Eventuele ontwikkelingen, waaronder de realisering van woningen boven winkels afwijkend van de huidige situatie, vragen een bredere beoordeling op bijvoorbeeld milieuaspecten en parkeren. Vandaar dat hiervoor een afzonderlijke procedure wordt gevolgd.

9. De aanduiding 'onderdoorgang' is niet in overeenstemming met de huidige inpandige private situatie. Verzocht wordt de aanduiding te verwijderen dan wel een nadere ontheffingsmogelijkheid op te nemen.

Reactie gemeente:

Het besef is aanwezig dat de onderdoorgang geen openbaar karakter heeft, maar wel een meerwaarde voor het gehele centrum heeft als extra doorsteek naar het parkeerterrein Kloostertuin. Vanuit dat oogpunt heeft het een vertaling gekregen in het bestemmingsplan, zij het dat de redactie van de betreffende regel met bouwbeperking sterk gericht is op een openbaar karakter. Deze bepaling zal daarom meer in overeenstemming worden gebracht met de werkelijke situatie. Een eventuele aanpassing van de onderdoorgang zal, wanneer een ontwikkeling daar aanleiding toe geeft, afzonderlijk worden beoordeeld.

Zienswijze 38

1. Het bestemmingsplan kent een beheergerichte doelstelling, bevat geen nieuwe ontwikkelingen en geeft daardoor geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

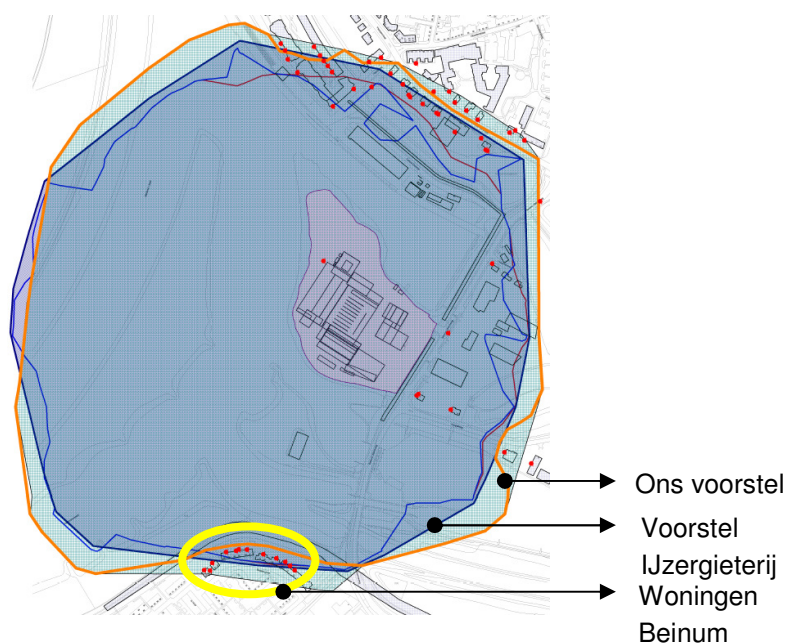
Reactie gemeente:

Van deze reactie is kennis genomen.

3. OVERZICHT WIJZIGINGEN

Onderstaand overzicht bevat de wijzigingen in het bestemmingsplan Binnenstad Doesburg ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Onderstaande wijzigingen waren reeds in de concept zienswijzennota opgenomen.

- Een aanvulling in de toelichting waarin specifiek de woonfunctie in de binnenstad aandacht krijgt;
- Het opnemen van een oppervlaktebeperking tot maximaal 50 m² voor alle horecacategorieën in de bestemming Centrum- Aanloopgebied;
- In artikel 12.2 van de regels komt een bepaling welke het oprichten van gebouwen uitsluit. Eveneens zal de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast worden naar maximaal 2,5 m;
- Het speeltuintje achter Bresstraat 2- 20 krijgt de bestemming Groen in plaats van Wonen;
- De gehele hoofdbouwmassa van de Zandbergstraat 46 zal binnen het bouwvlak worden opgenomen;
- Aan de woonbestemming ter hoogte van het pand Burg. Nahuyssingel 5 wordt de aanduiding "kantoor" toegevoegd waarbij naast wonen een kantoor is toegestaan tot maximaal 150 m²;
- Een zodanige uitbreiding van het plangebied dat het hele terrein van de Jachtwerf Doesburg in het bestemmingsplan komt te vallen;
- De omschrijving van "ondergeschikt" wordt zodanig aangepast dat hieronder ook ondergeschikte detailhandel bij de jachtwerf inclusief de verkoop van (reserve)onderdelen met toebehoren wordt verstaan;
- Om onduidelijkheid te voorkomen zal het bestemmingsplan worden aangepast door expliciet te bepalen dat het aanwezig zijn van schepen, al dan niet afgebouwd, op het terrein van de jachtwerf is toegestaan: dit wordt niet gezien als opslag;
- Ter hoogte van de Jachtwerf Doesburg komt de mogelijkheid voor de bouw van één kraan tot een maximum hoogte van 15 meter. Voorts vindt een aanpassing van de regels plaats, zodanig dat een terreinafscherming tot 3 m. hoog mogelijk is en de afstandsbeperking tot de perceelgrenzen voor bebouwing niet geldt voor de jachtwerf;
- In zowel de bestemmingsomschrijving van Centrum- Kernwinkelgebied als de bestemming Centrum- Aanloopgebied zal een museum specifiek worden toegestaan;
- Aanpassing geluidzone IJzergieterij conform het voorstel in onderstaande afbeelding;

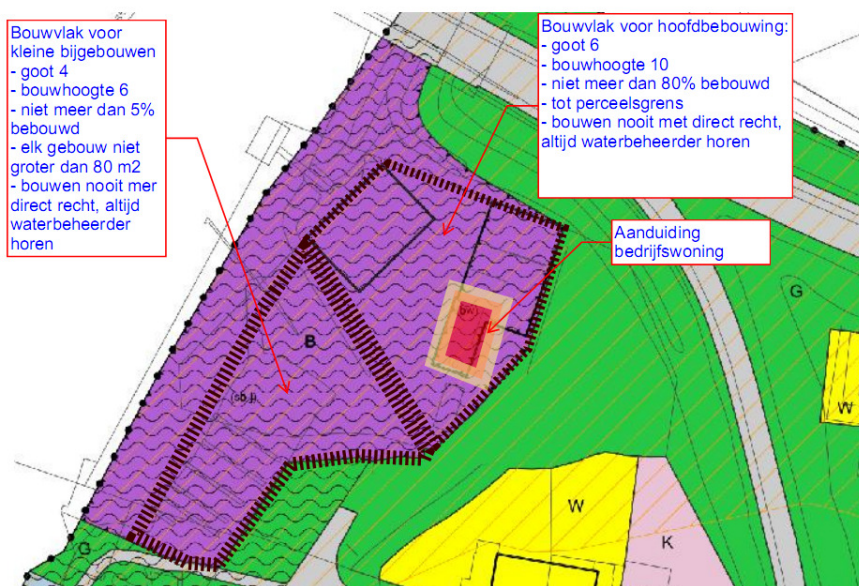


- In de delen van het terrein van de IJzergieterij die aangewezen zijn als bouwvlak komen de regels ter bescherming van de waterkering te vervallen;
- De hoogtebeperking in de regels voor buitenopslag op het terrein van de IJzergieterij komt op 6 m. in plaats van 3 meter;
- Binnen het perceel van de Koepoortstraat 34 komt de bestemming Verkeer met de aanduiding garage (ga) welke de bouw van een garage mogelijk maakt;
- De tuin achter het huis aan de Heerenstraat 20 krijgt de bestemming Wonen in plaats van Centrum- Aanloopgebied;
- De tuin van het perceel dat grenst aan achterperceelsgrens van het huis aan de Heerenstraat 20 krijgt de bestemming Tuin- Stadstuin in plaats van Centrum- Kernwinkelgebied;
- Het bouwvlak van de Heerenstraat 18 komt om het bestaande hoofdgebouw te liggen;
- De bestemming van de Gasthuisstraat 31 tot en met 39 wordt Wonen in plaats van Centrum- Aanloopgebied;
- Het wijzigen van de bestemming Verkeer in Tuin – Stadstuin in het binnenhof voor de Gasthuisstraat 31 tot en met 39;
- De ontheffingsmogelijkheden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Barend Ubbinkweg 9 ontbreken. Deze zullen alsnog worden toegevoegd aan de bestemming Detailhandel;
- Aanvullen bepaling 2.8 onder c;
- Langs de gehele Bleekersgracht komt een strook met de bestemming Groen, zoals ook toegepast bij de Kempermansgracht;
- Een deel van de groenbestemmingen binnen de Kloostertuin worden gewijzigd in de bestemming Verkeer.

De hieronder opgenomen wijzigingen kwamen voort uit de behandeling van de concept zienswijzennota.

- Een aanpassing van de Staat van Horeca- activiteiten waarbij categorie 1 wordt opgesplitst in 1a ('lichte horeca' waaronder croissanterie, koffiebar, lunchroom, tearoom en traiteur) en 1b ('aan de detailhandelfunctie verwante lichte horeca' waaronder automatiek, snackbar, cafetaria en ijssalon als voorbeeld wordt verstaan). Aan categorie 2 wordt de kookstudio toegevoegd;
- Binnen de bestemming Centrum- Aanloopgebied wordt het niet meer mogelijk om horeca of detailhandel uit te gaan oefenen (behoudens bestaande bedrijven) en tenzij het anders is aangegeven (zie 3 en 4 hieronder);
- Voor de percelen aan de Koepoortstraat 6- 24, Hogestraat 2, Gasthuisstraat 1- 19, 4- 20, Herenstraat 2, Ooipoortstraat 36- 74, 29- 79, Zandbergstraat 50, Roggestraat 12- 20, 19- 29 wordt in aanvulling op de voornoemde regeling voor de bestemming Centrum- Aanloopgebied aangegeven dat hier alleen nog maar lichte horeca mag komen tot categorie 1a en detailhandel tot 50 m² (tenzij reeds meer aanwezig);
- Voor de percelen aan de Roggestraat 4- 10, 1- 17, Koepoortstraat 2- 12, Philippus Gastelaarstraat 1- 5 wordt in aanvulling op voornoemde regeling voor de bestemming Centrum- Aanloopgebied aangegeven dat hier alleen nog maar horeca tot en met categorie 2 mag komen en detailhandel tot 50 m² (tenzij reeds meer aanwezig). Na ontheffing is, onder voorwaarden, categorie 3 mogelijk. Voor De Waag wordt de regeling uit het ontwerp niet aangepast en blijft het categorie 3;
- Voor de niet- woonfuncties binnen Centrum- Aanloopgebied gaat gelden dat deze alleen in gebouwen uitgeoefend mogen worden;
- Uit het begrip 'Dienstverlening' verdwijnt 'kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf en reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten';
- Enkele percelen met de bestemming Centrum- Aanloopgebied krijgen de bestemming Wonen. Dit geldt voor Kosterstraat 1- 11, Kloosterstraat 12- 24, 7a- 9b, 3- 4, Ooipoort 2- 10, Zandbergstraat 48- 46 tot 44, de oostelijke delen van de percelen Ooipoortstraat 63- 77 gelegen aan de Zandbergstraat;
- Een vermelding in de toelichting van de specifieke status van de Jachtwerf in het bestemmingsplan als 'grote lawaaimaker';

- Een aanpassing van de regeling en plankaart ter hoogte van de jachtwerf op basis van onderstaande afbeelding;



- In de St. Antoniuskapel worden middels een aanduiding diverse culturele activiteiten toegestaan;
- Het bouwvlak ter hoogte van de Koepoortwal 7 wordt 4 meter dieper gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Binnenstad

Regels

Ten behoeve van de van toepassingverklaring van het bestemmingsplan Archeologie wordt het artikel 'Overige regels' lid 1 'Van toepassing verklaring archeologie' opgenomen met de volgende tekst: "Het bestemmingsplan Archeologie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 oktober 2009 met plan- ID NL.IMRO.0221.BPL09003HBY- OH01, blijft van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan."

Een regeling om het parkeren van auto's in de voortuin te voorkomen wordt opgenomen. Parkeren op, en net naast, de oprit is wel mogelijk maar 'midden' in de voortuin niet.

In artikel 4.5.1 wordt een tekstuele en digitale link gemaakt met artikel 4.1 (de gronden die gewijzigd kunnen worden) als ook een tekstuele en digitale link naar artikel 5.1 (de functie die na wijziging mogelijk is). Dit geldt idem voor artikel 5.5.1 Dit behelst louter een technische verbetering.

De verwijzing van artikel 19.2.1 onder 'e' behoort naar 19.2.1 'd' te verwijzen in plaats van 'b'. Dit wordt hersteld door in lijn met vergelijkbare regels elders in dit plan niet de woorden 'als bedoeld in sub b' in dit lid op te nemen.

De bepaling omtrent de plaats van de voorgevel van een gebouw als omschreven onder artikel 19.2.1.e.1 wordt daar weggehaald en toegevoegd aan artikel 19.2.1 onder 'e' en geldt dan voor alle woningen. De 'e' uit het huidige plan vernummert tot 'f'.

De goothoogte bij aan-, uit- bijgebouwen en overkappingen bij Wonen wordt verhoogd van 2,75m tot 3,00m.

Sommige verwijzingen binnen de ontheffingen kloppen niet. Dit wordt hersteld door de koppeling niet meer op te nemen. De tekst blijft hierdoor leesbaar. Daarom wordt bij alle ontheffingen waar verwezen wordt naar lid 1 of 2 van het desbetreffende artikel de toevoeging weggehaald.

Het opnemen van een verplichting tot het aanvragen van een sloopvergunning ex. artikel 3.3 Wro. Hiermee wordt het verplicht gesteld voor sloopactiviteiten een vergunning aan te vragen. Het doel hiervan is om ongewenste sloopactiviteiten die het karakter van de gronden gelegen in het gehele plangebied, dus meer dan het beschermde stadsgezicht, te beschermen. Artikel 3.3 Wro wordt via paragraaf 3.4.2 Wro gekoppeld aan de Monumentenwet 1988 als ook de Woningwet en Wabo. Om deze reden wordt in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan opgenomen, dat onder slopen wordt verstaan het slopen uit paragraaf 3.4.2 Wro.

De bestemming Centrum- Aanloopgebied voor het pand Zandbergstraat 15 wordt gewijzigd in Maatschappelijk.

De bestemming Centrum- Aanloopgebied voor het Arsenaal wordt gewijzigd in de bestemming Kantoor met daarbij mogelijkheden uit de bestemming Maatschappelijk met als ondergeschikte nevenactiviteit de functies zoals mogelijk in de bestemming Centrum- Aanloopgebied.

Implementatie van de werkafpraak van Geonovum in verband met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 met tevens aanpassing van enkele woorden uit het overgangsrecht in lijn met de Wabo.

Het verwijderen van de procedurebepaling voor binnenplanse ontheffingen, omdat de Wabo de procedure hiervoor overneemt.

Plankaart

De gronden achter de Windmolenstraat 22 – 26, gelegen achter het erf tegen de weg, krijgen de bestemming Groen (circa 100m²) in plaats van de bestemming Wonen.

Het perceel van de R.K. Parochie 'Levend water' wordt mede aangeduid tot religie (dit werkt ook door in de regels).

De bestemming Centrum- Aanloopgebied voor het Arsenaal wordt gewijzigd in de bestemming Kantoor met een aanduiding ten behoeve van de mogelijkheden uit de bestemming Maatschappelijk en als ondergeschikte nevenactiviteit de functies zoals mogelijk in de bestemming Centrum- Aanloopgebied.