

## Zienswijzennota bestemmingsplan “Transformatie bedrijventerrein Koppelweg”

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Transformatie bedrijventerrein Koppelweg” voorziet in een herziening van het bestemmingsplan “Koppelweg e.o.”. Het betreft in hoofdlijnen een aanpassing van de bestemming Bedrijventerrein naar Wonen en de inpassing van enkele bestaande percelen.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het Publieksbureau, Philippus Gastelaarsstraat 2 te Doesburg.

Het plan is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0221.18005HMO-ON01.

Gedurende voornoemde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

### Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald. Op het gemeentehuis te is een versie te raadplegen van deze documenten waar de namen en adressen wel te zien zijn.

### Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn respectievelijk op 9 april en 10 april 2019 ingekomen en daarmee ontvankelijk.

### Inhoud van voorliggend document

Hierna volgt een tabel met een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

### Samenvatting van de zienswijze met gemeentelijke reactie.

Onder de kolom 'appellant' en volgnummer staat de naam van degene die een zienswijze heeft ingediend met het correspondentieadres. Waar een ander namens de appellant optreedt, is dat ook aangegeven. De kolom 'adres' bevat het adres / gebied waar de zienswijze betrekking op heeft.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratienr.	Zienswijze appellant	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
Naam	Nr			Samenvatting		
	1		IP/2019/70910	1. De wijziging van de bestemming Bedrijventerrein naar Wonen en Tuin is in strijd met goede ruimtelijke ordening en schaadt op onaanvaardbare wijze de rechten van cliënten.	1. Aan de wijziging van de bestemming is een zorgvuldig traject vooraf gegaan. Reeds aan het begin van deze eeuw zijn de eerste verkenningen uitgevoerd naar een andere invulling van het bedrijventerrein In mei 2016 is de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030 vastgesteld waarin een transformatie naar woon-werk locatie voor het koppelweggebied als koers is opgenomen. Een groot deel van de bedrijfsactiviteiten in het gebied was destijds al beëindigd. Vervolgens is de koers uit de structuurvisie uitgewerkt in de gebiedsvisie De Blauwe Knoop en is een ruimtelijke verkenning opgesteld waarin nieuwbouw en te handhaven functies op elkaar zijn afgestemd. In het traject voor de gebiedsvisie is met belanghebbenden in het gebied gesproken, waaronder een van de eigenaren van betreffend adres. Vanaf het begin is de wens duidelijk geweest om de huidige bedrijfsactiviteiten voort te zetten en is ook aangegeven dat dit in principe aansluit bij de koers van het gebied die gericht is op combineren van wonen en werken. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is in maart 2018 het betreffende adres bezocht, is toen gesproken met een van de eigenaren en zijn de bedrijfsactiviteiten in kaart gebracht. Zoals aangegeven in de zienswijze is de aard van deze bedrijfsactiviteiten door de jaren heen niet wezenlijk veranderd. Er zijn ook geen concrete plannen ingediend voor wijziging of uitbreiding daarvan. Uit de zienswijze blijkt evenmin dat deze er voor de toekomst zijn. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk de bestaande activiteiten voort te zetten zonder dat deze beperkt worden door de aangrenzende woningbouw (zie hiervoor de toelichting onder 4.5 bedrijven en milieuzonering). Een beperking van de planologische rechten uit het verleden is op theorie gebaseerd en niet op de praktijk. Door de jaren heen is geen beroep gedaan op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De grootte van het betreffende perceel en bebouwing beperken de mogelijkheden daartoe. Bovendien is voor de aangrenzende voormalige bedrijfspercelen een andere ontwikkelingsrichting ingezet. Een invulling van het bestemmingsvlak Bedrijventerrein waar het nu onderdeel van uit maakt is daarmee niet meer aan de orde. Samengevat is door inpassing van de jarenlang aanwezige bestaande bedrijfsactiviteiten met de transformatie van het gebied naar een woon-werklocatie juist sprake van een goede ruimtelijke ordening. Met behoud van een goed woon- en leefklimaat kunnen de bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Van de veronderstelde inperking van rechten is daarmee geen sprake.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.

Appellant en volgnr.		Adres	Registratienr.	Zienswijze appellant	Antwoord gemeente	Gegronde? / aanpassing bestemmingsplan
				<p>2. De bestemmingswijziging perkt de rechten van de huidige bestemming onaanvaardbaar in, de wijziging is onzorgvuldig en ondoordacht. Gemeente had in gesprek moeten gaan om de wensen te inventariseren.</p>	<p>2. Zie beantwoording onder punt 1. Hieruit blijkt dat er overleg heeft plaatsgevonden waaruit de wens bleek om de bestaande bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	<p>Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.</p>
				<p>3. Het is onbegrijpelijk dat in het bestemmingsplan de milieucategorie gewijzigd is van een 4.2 bedrijf naar een 3.1 bedrijf. De mogelijkheden voor het bedrijf lijken hiermee nu en in de toekomst beperkt te worden. Gemeente had hierover in gesprek moeten gaan.</p>	<p>3. Op de onderbouwing van de wijziging, de veronderstelde inperking van rechten en de communicatie is ingegaan onder voorgaande punten. Aanvullend daarop moeten de toekomstige mogelijkheden bezien worden vanuit de transformatie van bedrijventerrein naar wonen die het gebied doormaakt. De bestaande mogelijkheden zijn gebaseerd op een situering binnen een bedrijventerrein, in het nieuwe bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden die naar aard en schaal passen binnen een gebied met combinaties van wonen en werken. Voor het betreffende perceel is dit naast de bestaande bedrijfsactiviteiten ook een bedrijf aan huis.</p>	<p>Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.</p>
				<p>4. Binnen de bedrijfshal zijn alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten toegestaan, eventueel andere vergelijkbare activiteiten of lagere milieucategorie zijn uitgesloten. Een bedrijfsbestemming is echter goed inpasbaar. Het is ontoelaatbaar dat de bestaande rechten fors worden ingeperkt.</p>	<p>4. Zie de beantwoording onder voorgaande punten.</p>	<p>Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.</p>

Appellant en volgnr.		Adres	Registratienr.	Zienswijze appellant	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
				5. Een vestiging wordt gevraagd dat dat het/de bestaande bedrijf/bedrijfsactiviteiten kunnen worden overgedragen aan derden dan wel door een ander mag worden voortgezet onder eigen titel.	5. De bedoelde overdracht is mogelijk onder de gestelde voorwaarde van onderbroken gebruik (16.2.3.).	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
				6. Onduidelijk is hoeveel woningen mogelijk zijn bij eventuele herontwikkeling van de bedrijfshal.	6. Zoals aangegeven onder punt 1 is vanaf het begin van de planontwikkeling uit gegaan van voortzetting en inpassing van het huidige bedrijf en de aanwezige woning. Met dit uitgangspunt is de gebiedsvisie uitgewerkt en het bestemmingsplan opgesteld. Een eventuele herontwikkeling vraagt om een afzonderlijk plantraject waarin onder meer het aantal mogelijke woningen aan de orde zal komen.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
Naam	Nr					
	2			1. Het voorliggende plan stelt als voorwaarde dat een deel van ons grondgebied openbaar moet worden. Dit is in strijd met het privaatrecht.	1. De bedoelde voorwaarde is gekoppeld aan wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die een mogelijke herontwikkeling van het perceel naar woningbouw mogelijk kan maken. Deze is niet gekoppeld aan de huidige situatie en rechten. Het openbaar maken is voor dat moment dan ook niet aan de orde. Van strijdigheid met het privaatrecht is daarom geen sprake. Het stellen van voorwaarden aan een ontwikkeling is dat evenmin. Het bestemmingsplan regelt immers enkele de bestuursrechtelijke aspecten. Mocht u gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheid dan zal daar op dat moment een vervolg aan worden gegeven en verder uitgewerkt en vastgelegd worden in een overeenkomst tussen u en de gemeente.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
				2. De combinatie van de voorwaarde om een deel van het perceel openbaar te maken met de maximale bouwhoogte en grondgebruik maakt de realisatiekansen van een ontwikkeling bijzonder klein. Elders worden meer mogelijkheden geboden.	2. Het toegankelijk maken van het gebied is een ambitie die vanaf het begin van de planontwikkeling is gehanteerd. Door dit te combineren met de gewenste doorzichten wordt de impact op het voor woningbouw te ontwikkelen gebied zo klein mogelijk gemaakt. Op het betreffende perceel van circa 2.000 m <sup>2</sup> wordt de mogelijkheid geboden om twee bestaande woningen en een voormalig bedrijf te herontwikkelen naar maximaal 16 woningen. Ter vergelijking: op de naastgelegen voormalige bedrijfspercelen zijn haalbare plannen in ontwikkeling voor 51 woningen op circa 7.000 m <sup>2</sup> en 14 woningen op circa 4.000 m <sup>2</sup> . Dit zijn lagere woningdichtheden dan toegestaan op het betreffende perceel. Afgaande op deze en andere vergelijkbare ontwikkelingen bieden de geboden mogelijkheden voldoende basis om te komen tot een haalbaar plan.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.

Appellant en volgnr.	Adres	Registratienr.	Zienswijze appellant	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
			3. Gevraagd wordt om de bouwhoogten te verhogen om de ontwikkelingskansen van het gebied te vergroten. Een hoogte van 12 meter is nodig voor nieuwbouw en bestaande bouw in plaats van respectievelijk 11 en 8 meter.	3. De gehanteerde bouwhoogten zijn gecontroleerd en vergeleken met de toegestane hoogten elders in het gebied. Hieruit bleek dat met name voor gestapelde bouw het niet geheel in overeenstemming is. De maximale hoogten zijn daarom verhoogd naar respectievelijk 12 meter voor drie bouwlagen en 9 meter voor twee bouwlagen. Tevens is, net als bij het naastgelegen woongebied, ter verduidelijking het maximaal aantal bouwlagen opgenomen.	Zienswijze gegrond, aanpassing bestemmingsplan.
			4. Waarom is er geen mogelijkheid tot 4 of 5 woonlagen in plaats van de beperking tot 3 woonlagen.	4. Voor de bepaling van het aantal bouwlagen is een ruimtelijke verkenning gemaakt als uitwerking van de gebiedsvisie. De daarin opgenomen ruimtelijke zonering en bijbehorend hoogteprofiel is door de gemeenteraad als leidend aangegeven voor het op te stellen bestemmingsplan.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
			5. De beperking voor twee bouwlagen is alleen van toepassing op appartementenbouw. Verzoek is deze aan te passen/ te schrappen vanuit oogpunt grondgebonden bouw.	5. De bedoelde bepaling is opgenomen om de gewenste variatie in hoogtes tot stand te brengen zoals aangegeven in de gebiedsvisie en de ruimtelijke verkenning. Dit geldt zowel voor gestapelde als grondgebonden bouw.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
			6. De opbouw van een hoog middendeel met lagere bouw aan de flanken weerspiegelt niet de intentie van de gebiedsvisie.	6. In de gebiedsvisie is deze opbouw juist als uitgangspunt aangegeven (zie pagina 25). Zowel de ruimtelijke verkenning als het bestemmingsplan zijn dus geheel in lijn met de intentie van de gebiedsvisie.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.
			7. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden bieden meer mogelijkheden in bouwhoogte en woningaantallen dan door de gemeenteraad is vastgesteld.	7. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om enige flexibiliteit te bieden bij de verdeling van het aantal en type woningen in het gebied. Dit kan uitsluitend indien voldaan is aan een aantal voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Het stedenbouwkundig paspoort dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld blijft daarin leidend. Mogelijkheden tot verhoging van de bouwhoogte worden niet geboden, het gaat enkel om woningaantallen binnen een vastgesteld stedenbouwkundig kader.	Zienswijze ongegrond, geen aanpassing.

Appellant en volgnr.	Adres	Registratienr.	Zienschijze appellant	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
			8. Zorgen worden geuit over de kwaliteit van de leefomgeving door een eventuele herinrichting van de Koppelweg met ander materiaalgebruik dat mogelijk de nu al hoge geluidsbelasting vergroot.	8. De Koppelweg zelf is geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, een eventuele herinrichting valt buiten de reikwijdte van het plan. Mocht dit aan de orde zijn, dan moet zo nodig aangetoond worden dat de herinrichting niet leidt tot overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor geluid.	Zienschijze ongegrond, geen aanpassing.
			9. Onduidelijk is welke afwegingen zijn gemaakt tussen het publiek toegankelijk maken van het gebied en het woongenot om de bestaande woningen. Appellant is het oneens met keuzes en uitgangspunten voor het deel van het plan naast het "woongebied".	9. Zoals aangegeven onder punt 2 is het toegankelijk maken van het gebied een rode draad die door de hele planontwikkeling loopt. Gekozen is voor een combinatie met de doorzichten, omdat dit logische plekken zijn die naar het water leiden. Onduidelijk is waarom appellant het niet eens is met de keuzes en uitgangspunten voor het deel van het plan naast het woongebied.	
			10. Van de hoge ambities op het gebied van energie en duurzaamheid is het plan weinig terug te vinden. Begrippen als energieneutraliteit en circulariteit lijken verlaten te zijn. Het is een gemiste kans dat de Oude IJssel als energiebron niet wordt meegenomen.	10. De omvang van de paragraaf in het bestemmingsplan moet niet gerelateerd worden aan de ambities ten aanzien van energie en duurzaamheid. Zoals daarin aangegeven komt dit aan de orde bij de uitwerking van het plan, inclusief de suggestie om gebruik te maken van de Oude IJssel als energiebron.	
			11. De geboden mogelijkheid tot herontwikkeling wordt gewaardeerd, maar door het stellen van steeds scherpere randvoorwaarden wordt de kans op het realiseren van	11. Het is gebruikelijk dat gaandeweg de planontwikkeling de kaders steeds concreter worden en door gemaakte afwegingen en besluitvorming soms bijstelling daarvan nodig is. Voor wat betreft de geboden mogelijkheden om te komen tot een haalbaar plan zie de beantwoording onder punt 2.	

Appellant en volgnr.	Adres	Registratienr.	Zienschijze appellant	Antwoord gemeente	Gegronde? / aanpassing bestemmingsplan
			een nieuwbouwplan steeds kleiner.		
			12. Gaandeweg de planontwikkeling heeft de gemeente het belang van een mooi bouwplan op het perceel dan wel het behoud van het huidige woongenot uit het oog verloren.	12. Voor het gebied is een zorgvuldige afweging gemaakt van alle belangen die er spelen en dit heeft geleid tot het plan dat er nu ligt. Het genoemde belang is daarin vanaf het begin meegenomen.	

**Wijzigingen naar aanleiding van zienschijzen**

De ingediende zienschijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In artikel 14.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 maximale hoogten verhogen naar respectievelijk 12 meter voor drie bouwlagen en 9 meter voor twee bouwlagen. Opnemen van het maximaal aantal bouwlagen.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Enkele tekstuele verduidelijkingen in de toelichting en regels zonder inhoudelijke gevolgen.
- De verwijzing 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' is gecorrigeerd naar het stedenbouwkundig paspoort in plaats van naar de Gebiedsvisie.
- Binnen de vrijwaringszones zijn uitstekende balkons mogelijk, mits zo minimalistisch en transparant mogelijk ontworpen.