

Nota van Inspraak, bestemmingsplan De Pas 2010

Augustus 2010

Inleiding

Op 13 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2008.

Als vervolg hierop heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 22 januari 2009 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 11 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Vanwege de lang verstreken termijn sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is besloten om het ontwerpbestemming De Pas 2008 te beschouwen als voorontwerp. De ingediende zienswijzen worden daarmee behandeld als zijnde een inspraakreactie. Derhalve is dit de Nota van Inspraak. De indieners van de inspraakreacties (voorheen zienswijzen) zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Deze nota geeft per inspraakreactie een samenvatting van de aangehaalde punten. Deze samenvatting wordt puntsgewijs van een beantwoording voorzien.

Zienswijzen

I. Ingekomen brief d.d. 9 februari 2009, registratienummer 09i0002554
Samenvatting: I. In het geldende bestemmingsplan is voor het pand Willem de Zwijgerstraat 12 een winkel of klein bedrijf toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid verdwenen. Dit betreft een beperking.
Beantwoording: I. Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan heeft het pand een doorzichtig bolletje. De legenda kent rode en zwarte bolletjes maar geeft geen verklaring voor dit doorzichtige bolletje. Vanwege de ouderdom van het bestemmingsplan is dit niet meer te achterhalen. De inspreker had in het verleden een kapperszaak in het pand. De gemeente vermoedt daarom dat het doorzichtige bolletje een hiaat is op de geldende plankaart. In het actuele detailhandelsbeleid van de gemeente staat dat spreiding van commerciële en detailhandelsvoorzieningen niet wenselijk is. Wij nemen de oude detailhandelsmogelijkheden uit de oude bestemmingsplannen daarom ook niet één op één over. In de actualiseringsplannen werken we daarom met ontheffingen ter plaatse van deze oude mogelijkheden. Alleen wanneer voldaan wordt aan enkele voorwaarden verleent de gemeente een ontheffing. Wij zullen het ontwerpbestemmingsplan voor uw perceel aanpassen. In het ontwerpbestemmingsplan nemen we de aanduiding 'gemengd' op aan de Willem de Zwijgerstraat 12. Met deze aanduiding is het met een ontheffing mogelijk om een detailhandels- of commerciële doeleinden functie te starten in het pand. Aan deze ontheffing zitten voorwaarden gekoppeld waaraan voor de verlening van de ontheffing voldaan moet worden.
Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.

2. Ingekomen brief d.d. 24 februari 2009, registratienummer

09i0003684/09i000446 I
<p>Samenvatting:</p> <p>1. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel omsloten door de Houtkampstraat, Raadhuisstraat en het Glazenmakerswegje worden in het ontwerpbestemmingsplan beperkt en opzichte van het geldende bestemmingsplan. De op 23 juli 2008 ingediende bouwaanvraag kan hierdoor niet meer worden uitgevoerd.</p>
<p>Beantwoording:</p> <p>1. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande bebouwing overgenomen. Dit betreft op enkele punten inderdaad een beperking ten opzicht van het geldende bestemmingsplan. In het vast te stellen plan zal dit worden aangepast conform de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.</p>
<p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

3. Ingekomen brief d.d. 25 februari 2009, registratienummer 09i0003866
<p>Samenvatting:</p> <p>Op grond van een hoofdlijnenakkoord van het bestuur van het Graafschapcollege en het bestuur van de gemeente Doetinchem dient in het ontwerpbestemmingsplan met de volgende punten rekening te worden gehouden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de verplaatsing van de hoofdingang van de hoofdvesting naar de Dr. Huber Noodtstraat en de aanleg van een rondweg om het gebouw; 2. de bouw van ca. 2.000 m² bvo voor gymzalen en lesruimte waarvan 800 m² alleen wordt gerealiseerd indien extra terrein grenzend aan eigen terrein kan worden verworven; 3. de mogelijke bouw van een kantoorvilla voor eigen gebruik naast de villa aan de Dr. Huber Noodtstraat; 4. de mogelijke bestemmingswijziging dan wel vrijstelling van het bestemmingsplan voor het verkrijgen van een onderwijsfunctie op het pand Dr. Huber Noodtstraat 101, indien het pand wordt aangekocht; 5. het medegebruik van het buitenterrein voor bezoekers van de winkels aan de Bardetplaats in het weekend mogelijk maken; 6. de kaders die het geldende bestemmingsplan biedt wat betreft bebouwingmogelijkheden moeten blijven bestaan.
<p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden van het Graafschapcollege de bestemming Maatschappelijk. Naast de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn ook de bijbehorende voorzieningen toegestaan. Verplaatsing van de hoofdingang en aanleg van een rondweg zijn daarmee toegestaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. 2. Het naastgelegen perceel heeft net als de gronden van het Graafschapcollege de bestemming Maatschappelijk. Het gebruik van dit perceel voor een school is daarmee toegestaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. In het voorontwerpbestemmingsplan was slechts de bestaande bebouwing opgenomen in het bouwvlak. Dit betreft een beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan past de gemeente dit aan conform het geldende bestemmingsplan. De bouw van een kantoorvilla is, met inachtneming van de bouwregels, daarmee mogelijk. 4. Het pand Dr. Huber Noodtstraat heeft in het voorontwerpbestemmingsplan nog een bedrijfsbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt dit pand de bestemming Centrum. Binnen de bestemming Centrum zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan. Het houden van kantoor ten behoeve van het Graafschapcollege is daarmee mogelijk. De

<p>zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>5. In het ontwerpbestemmingsplan voegen we aan de bestemmingsomschrijving toe dat parkeren is toegestaan. Medegebruik van de parkeerplaatsen door de bezoekers van de winkels aan de Bardetplaats is daarmee mogelijk.</p> <p>6. Zie beantwoording onder 3.</p>
<p>Conclusie: De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>4. Ingekomen brief d.d. 1 maart 2009, registratienummer 09i0004533</p>
<p>Samenvatting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. waarom wordt de voorste bouwgrens niet gelijk getrokken met de erker net als bij de overige woningen in de straat; 2. waarom kan J.F. Kennedylaan niet van de "waarde-archeologie" worden uitgesloten welke onderbouwning ligt aan het toekennen van deze waarde ten grondslag; 3. waarom zijn er op het perceel geen twee woningen meer toegestaan; 4. waarom wordt de bouwstrook 3 m ingekort t.o.v. het geldende bestemmingsplan; 5. waarom speelt geluid geen rol bij de woning aangezien de bouwstrook dicht bij de weg wordt gelegd; 6. waarom is de cultuurhistorische waarde zonder onderbouwning en willekeurig toegekend, bezwaar wordt gemaakt tegen de toekenning van deze waarde op de woning; 7. waarom is de praktijkruimte waarvoor een vergunning is verleend in het ontwerpbestemmingsplan strijdig, gelezen 10.5.2.c; 8. gelezen de voorwaarde in artikel 10.7.2 is het onvoorstelbaar dat pas bij een slooopaanvraag wordt bepaald of een gebouw van monumentale waarde is; 9. de uitzonderingen gekoppeld aan het aanlegvergunningstelsel zijn te beperkt zeker bekeken in het kader van de deregulering. De 30 cm moet worden verruimd naar 1 m; 10. Het is zeer storend dat de J.F. Kennedylaan nog steeds een gebiedsontsluitingsweg is. Deze weg voldoet niet aan de daarvoor gestelde eisen.
<p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erkers zijn toegestaan binnen de bestemming Tuin en daarom niet meegenomen in het bouwvlak. Bij de overige woningen aan de J.F. Kennedylaan en in de rest van het plangebied zal het bouwvlak daarop worden aangepast. 2. Sinds september 2007 hebben we te maken met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het archeologisch erfgoed in situ (ter plekke). Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Wie ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en opgravingen betalen. Eén van de gevolgen van de nieuwe wetgeving is de noodzaak voor gemeenten om de archeologische waarden in kaart te brengen en op grond hiervan beleid te maken. Op grond van de archeologische waardenkaart van de gemeente Doetinchem is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie aan het plangebied van De Pas toegekend. 3. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse maximaal twee-aan-een te bouwen woningen toegelaten. In het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2008 is deze directe mogelijkheid niet overgenomen. De huidige situatie, een vrijstaande woning, is overgenomen. Dit om te voorkomen dat verdichting plaatsvindt. In het ontwerpbestemmingsplan zullen we wel een ontheffing opnemen voor het wijzigen van woonvormen in twee-aan-een te bouwen woningen. Aan deze ontheffing zitten wel voorwaarden gekoppeld. 4. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de bouwstrook 15 meter diep. In het

<p>ontwerpbestemmingsplan is de bouwstrook eveneens 15 meter diep.</p> <p>5. De woning betreft een bestaande situatie. Voor bestaande woningen is akoestisch onderzoek niet aan de orde.</p> <p>6. Het voorontwerpbestemmingsplan is gemaakt in de tijd dat de inventarisatie voor beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle panden niet volledig was. De aanduiding cultuurhistorische waarde nemen we in het ontwerpbestemmingsplan daarom ook niet meer op.</p> <p>Inmiddels heeft de gemeente een deel van de nieuwe cultuurhistorische inventarisatie voor de wijk De Pas gereed. Voor die panden die beeldbepalend/cultuurhistorisch waardevol zijn nemen we de aanduiding beeldkwaliteit op. Deze aanduiding moet tezamen met een aanlegvergunning voorkomen dat er afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalendheid van een pand. We koppelden geen sloopvergunning meer aan dergelijke panden. Een tweede deel van deze inventarisatie (de cultuurhistorische inventarisatie van panden van voor 1940) zal met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning J.F. Kennedylaan 35 geen beeldbepalende/cultuurhistorische waarde.</p> <p>7. Dit betreft een onjuistheid het bestemmingsplan. Middels ontheffing dient het mogelijk te zijn om bijgebouwen ook tot 3 meter uit de achterste perceelsgrens toe te staan. Een en ander is gebaseerd op het onlangs door de raad vastgestelde Planologisch Beleid 2009. Het ontwerpbestemmingsplan passen we op dit punt worden aan. Afwijkende situaties vallen daarmee onder het overgangsrecht.</p> <p>8. Zie beantwoording onder 6.</p> <p>9. De uitzonderingen zoals opgenomen in de dubbelbestemming Waarde-archeologie zijn onjuist overgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal hier een betere nuancering in worden aangebracht. Een aanlegvergunning is niet nodig voor werken en werkzaamheden die kleiner zijn dan 100 m² of die groter zijn dan 100 m² maar niet dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld.</p> <p>10. De J.F. Kennedylaan heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer. Daarin wordt juridische verder niets geregeld over de intensiteit. Het opnemen van een wegencategorisering in een bestemmingsplan is ook niet wenselijk.</p> <p>Conclusie: De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>5. Ingekomen brief d.d. 2 maart 2009, registratienummer 09i0004175</p> <p>Samenvatting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het perceel van de Paskerk heeft in het geldende plan een bebouwingspercentage van 30%. In het ontwerpbestemmingsplan is het bebouwingspercentage 100%. Dit is niet wenselijk; 2. Het terrein Holterweg/Meesterstraat met speeltuin heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Groen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het de bestemming Verkeer; 3. De bestemming Groen toekennen aan de hoek Wilhelminastraat/Meesterstraat omdat dat deel van de wijk nog niet veel groen omvat. <p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bebouwingspercentage zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan is onjuist. Het bestemmingsvlak is echter wel groter dan in het geldende bestemmingsplan. Dit heeft te maken met de actuele gebruiksfuncties in het gebied. Het percentage in het ontwerpbestemmingsplan passen wij daarom aan naar 40 %. Verhoudingsgewijs komt dit overeen met de 30 % uit het geldende bestemmingsplan. 2. De bestemming Groen wordt alleen toegekend aan structuurgroen. Overige groenvoorzieningen vallen binnen de bestemming Verkeer. Wijk De Pas is een karakteristieke wijk waarin groen een belangrijke rol speelt. "Al" het groen in de wijk

<p>maakt derhalve onderdeel uit van dat karakteristiek. De bestemming passen wij daarom aan naar de bestemming Groen.</p> <p>3. Zie beantwoording onder 2.</p>
<p>Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>6. Ingekomen brief d.d. 2 maart 2009, registratienummer 09i0004407/09i0004152</p> <p>Samenvatting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prins Hendrikstraat 13 grenst aan de achterzijde aan het perceel van Stichting IJsselkring. Stichting IJsselkring heeft plannen om uit te breiden. Ter plaatse van de noodcontainer wordt een permanent gebouw geplaatst van drie bouwlagen. Het lijkt alsof het ontwerpbestemmingsplan de gewenste ontwikkeling van Stichting IJsselkring mogelijk maakt. Dit is onwenselijk; 2. Het bebouwingspercentage op het perceel van Stichting IJsselkring lijkt vergroot t.o.v. het geldende bestemmingsplan. Dit komt niet overeen met het bestemmingsplan als zijnde beheersplan; 3. Om Stichting IJsselkring tegemoet te komen heeft bezwaarmaker geen bezwaar tegen de uitbreiding indien wordt ingestemd met de aanpassing van erf en bebouwing op zijn perceel. Door extra mogelijkheden op zijn perceel wordt overlast, inkijk, geluid, stank, beperkt. <p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bij het actualiseren van een bestemmingsplan wordt het volgende in het bestemmingsplan vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> - de bestaande situatie; - ontwikkelingen die reeds een eigen planologische procedure hebben doorlopen; - nieuwe ontwikkelingen in bestaand beleid met ruimtelijke gevolgen die niet in de geldende bestemmingsplannen passen; - nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die: <ul style="list-style-type: none"> • voor de komende tien jaar te voorzien zijn; • geen aparte bestemmingsplanprocedure rechtvaardigen; • geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben; - nieuw geformuleerd ruimtelijk beleid met name het gemeentelijk Planologisch Beleid 2007 (ruimtelijke beleidskader voor woningen en bijgebouwen). <p>In het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2008 is bovenstaande ook aangehouden. Ontwikkelingen worden dus niet meegenomen. Op het perceel van Stichting IJsselkring worden in het ontwerpbestemmingsplan alleen de bestaande mogelijkheden wat betreft bebouwing en gebruik overgenomen.</p> <p>Bij de gemeente is bekend dat stichting IJsselkring wil uitbreiden. Wanneer de gemeente wil en kan meewerken aan uitbreiding zal daar een aparte procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor worden doorlopen.</p> 2. Het bebouwingspercentage op grond van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan in onderdelen De Pas was in de bouwstrook 100%. Op het achterterrein 60%. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze bebouwingspercentages overgenomen. 3. Zie beantwoording onder 1. <p>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>7. Ingekomen brief d.d. 2 maart 2009, registratienummer 09i0004139</p> <p>Samenvatting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bezwaar tegen het niet toestaan van kantoor in het in aanbouw zijnde pand op de hoe
--

<p>Tjalmastraat/Raadhuisstraat;</p> <p>2. Voor de locatie Tjalmastraat 3 is in 2005 een bouwplan ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan dient hiermee rekening te houden door het bouwvlak te verruimen, een bebouwingspercentage van 100% en een goot- en nokhoogte van 17 m;</p> <p>3. Het geldende bestemmingsplan biedt meer bebouwingsmogelijkheden dan het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Beantwoording:</p> <p>1. De ontheffing voor de bouw van de Tjalraad was verleend voor commerciële dienstverlening waaronder een bankgebouw. De begripsbepaling van het voorontwerpbestemmingsplan was hierin wat onduidelijk. In het ontwerpbestemmingsplan verduidelijken wij dit. Een bankgebouw is mogelijk binnen de bestemming Gemengd.</p> <p>2. In het bestemmingsplan De Pas worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de bestaande situatie overgenomen wat betreft bebouwing en gebruik. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit wat betreft gebruik en bebouwing niet goed gedaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit hersteld waarbij het bebouwingspercentage overeen wordt gebracht met de bestaande aanwezige bebouwing.</p> <p>De bouwplannen zijn bij de gemeente bekend. In het ontwerpbestemmingsplan nemen we daarom een wijzigingsbevoegdheid op voor het perceel. Wanneer planvorming gereed is kan middels een aparte procedure de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Bij de voorwaarden wordt aangesloten bij de bebouwing van de Tjalraad: een goothoogte van 14 meter een nokhoogte van 16 meter en een bebouwingspercentage van 80 %.</p> <p>3. In het bestemmingsplan De Pas worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. In het plan is derhalve de bestaande situatie overgenomen wat betreft bebouwing en gebruik. In het bestemmingsplan Uitbreidingsplan in onderdelen De Pas hebben de gronden de bestemming Openbare en bijzondere doeleinden, een bebouwingspercentage van 40%. Een goot- en of nokhoogte is niet gegeven. Wel is in de voorschriften bepaald dat burgemeester en wethouders aan plaatsing en afmetingen der gebouwen eisen kunnen stellen.</p> <p>In de huidige situatie is sprake van een maatschappelijke functie in het gebouw en is het toegestane bebouwingspercentage (meer dan) volledig gevuld. En staat er een gebouw met een hoogte van ca 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2008 is deze bestaande situatie overgenomen. De bestaande situatie komt overeen met hetgeen is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Bij ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals wij deze opnemen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>8. Ingekomen brief d.d. 3 maart 2009, registratienummer 09i0004342</p>
<p>Samenvatting:</p> <p>1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van Stichting IJsselkring i.v.m. privacy, horizonvervuiling en zonreductie.</p>
<p>Beantwoording:</p> <p>1. Zie beantwoording bij zienswijze 6.</p>
<p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>9. Ingekomen brief d.d. 3 maart 2009, registratienummer 09i0004498</p>
<p>Samenvatting:</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. Bezwaar tegen de aanduiding “cultuurhistorische waarden” op het pand Brouwerskamp I en Holterweg 2 vanwege strijd met art 3.2 Algemene wet bestuursrecht, rechtszekerheid en onjuiste aanduiding; 2. Bezwaar tegen de aanduidingen twee-aan-een en vrijstaand op het pand Brouwerskamp I en Holterweg 2; 3. De maximum bouwhoogte van Brouwerskamp I en Holterweg 2 verhogen.
<p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zie de beantwoording bij zienswijze 4.6. 2. De dubbele aanduiding op het pand Brouwerskamp I en Holterweg 2 is inderdaad onjuist. In het ontwerpbestemmingsplan nemen we de aanduiding “vrijstaand” op. 3. De gemeente hanteert het planologisch beleid 2009 voor wat betreft de goot- en nokhoogte van een woning. Deze bedragen resp. 6 en 10 meter. Wij passen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet aan.
<p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Pas 2010.</p>

<p>10. Ingekomen brief d.d. 3 maart 2009, registratienummer 09i0004443</p>
<p>Samenvatting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bezwaar tegen de aanduiding “cultuurhistorische waarden” op het pand Emmastraat 15 vanwege strijd met art 3.2 Algemene wet bestuursrecht, rechtszekerheid en onjuiste aanduiding.
<p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zie de beantwoording bij zienswijze 4.6.

<p>11. Ingekomen brief d.d. 4 maart 2009, registratienummer 09i0004464</p>
<p>Samenvatting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het souterrain van het Ludgercollege valt buiten de bebouwingsgrenzen i.v.m. toekomstige uitbreidingsmogelijkheden de bebouwingsgrens aanpassen.
<p>Beantwoording:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wij passen het ontwerpbestemmingsplan aan conform de huidige bebouwingsgrenzen van het souterrain.