



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Bestemmingsplan Koppelweg 18
Zaakdossier	Z/21/014248 - D/21/043904
Portefeuillehouder	Wethouder A. Boone
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	24 augustus 2021

Opsteller	Jurgen Bloemendal	E-mail	jurgen.bloemendal@doesburg.nl
Team	Wonen, Ondernemen & Recreëren	Telefoonnr.	(0313) 48 13 87

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Koppelweg 18' met inachtneming van de ingediende zienswijze ongewijzigd vast stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0221.BPL20002HMO-VA01.

Inleiding

Aan de Koppelweg in Doesburg wordt het voormalige bedrijventerrein getransformeerd tot een woonlocatie. Eén locatie binnen het bedrijventerrein was tot op heden nog in gebruik als bedrijf met een woning. De eigenaar heeft besloten om, in navolging van de rest van de herontwikkeling, ook dit bedrijf te beëindigen en de locatie voor woondoeleinden in gebruik te nemen. De initiatiefnemer heeft daartoe een plan gemaakt om het merendeel van de bedrijfsgebouwen te slopen, de bestaande woning te behouden en twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. De Koppelweg en de Oude IJssel vormen de grenzen van het plangebied. Ten westen en oosten van het plangebied is de transformatie van het bedrijventerrein tot een woonlocatie reeds in gang gezet. Omdat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Ten gevolge van de wegverkeerslawaaï over de Koppelweg wordt de voorkeursgrenswaarde op de nieuw te bouwen woning overschreden. De maximale te ontheffen geluidbelasting wordt echter niet overschreden. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere waarden zijn inmiddels dan ook vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 maart jl. gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeer- en industrielawaai ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï zijn geen zienswijzen ingediend. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de initiatiefnemer een bezonningsstudie uit laten voeren. In de bijgevoegde zienswijzennota wordt hier inhoudelijk op ingegaan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen in uw vergadering van 30 september 2021.

Doel / meetbaar effect

De ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande woningen, met beëindiging van het bedrijf en behoud van de bestaande woning, aan de Koppelweg 18 te Doesburg planologisch mogelijk maken.

Argumenten

1.1. De zienswijze is betrokken bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 maart jl. gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is in totaal één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij een bezonningsstudie uit laten voeren. Voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Zienswijzennota'. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2. Er is draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling

Er is één zienswijze ingediend. Gesteld kan worden dat er voldoende draagvlak is voor voorliggende ontwikkeling.

1.3. De bestemmingsplanprocedure moet worden vervolgd door vaststelling van het bestemmingsplan.

Om het bestemmingsplan juridisch bindend te maken dient het bestemmingsplan door u te worden vastgesteld. Het is immers aan de gemeenteraad om conform de Wet ruimtelijke ordening te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 De zienswijze is inhoudelijk niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de bijgevoegde beantwoording is de zienswijze samengevat, gewogen en voorzien van een beantwoording. De zienswijze heeft betrekking op de bouwhoogte en daarmee bouwvorm van één van de nieuwe woningen en de schaduwwerking als gevolg daarvan. Naar aanleiding van het laatste genoemde is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is tezamen met het stedenbouwkundig advies uit het voortraject toegevoegd in de bijlagen van het plan. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van derden. De zienswijze geeft om die reden geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Planologische wijzigingen bieden mogelijkheden voor planschadeverzoeken.

Iedere verandering van het planologische regime kan een planschadeoorzaak zijn waardoor een belanghebbende, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van deze vaststelling. In een overeenkomst zijn afspraken met betrekking tot planschade vastgelegd. Deze kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

N.v.t.

Planning

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is vervolgens beroep mogelijk bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij beroep wordt ingesteld tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan.

Het besluit wordt, naast de wettelijk verplichte digitale toezending aan de overlegpartners, bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Doesburgs streekblad de Regiobode, in de Staatscourant en op de website van onze gemeente. Daarbij zal het plan ook digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

N.v.t.

- Bijlage 1: Bestemmingsplan Koppelweg 18
- Bijlage 2: Zienswijzennota (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders van Doesburg,
de secretaris, de burgemeester,

P. Werkman drs. L.W.C.M. van der Meijs