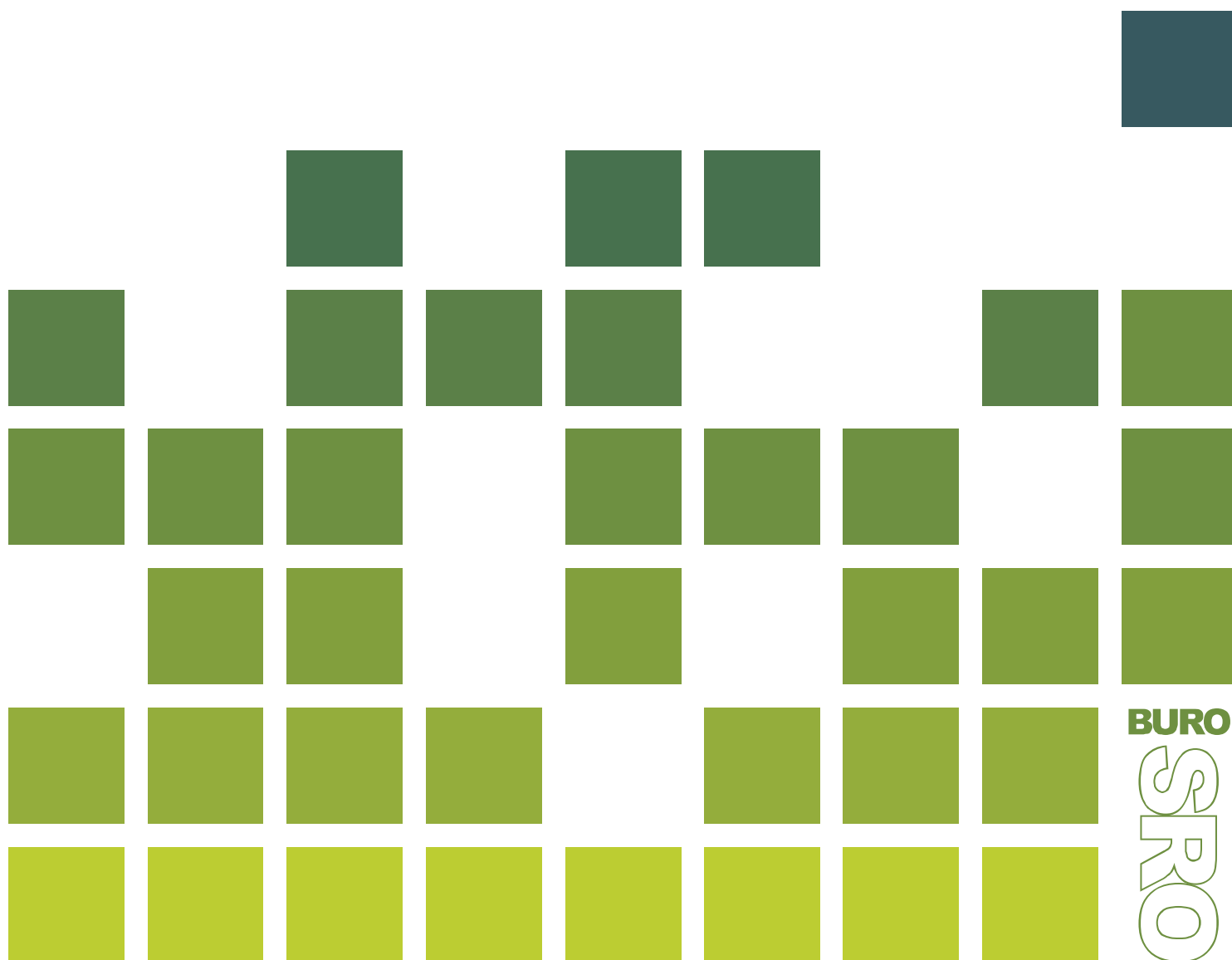


Bestemmingsplan

Partiële herziening Molenveld en De Ooi

Gemeente Doesburg



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Partiële herziening Molenveld en De Ooi
Identificatienummer:	NL.IMRO.0221.BPL22001HMO-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	24 november 2022
Projectnummer Buro SRO:	09.10.39

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Doesburg
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Bloemendaal

Gegevens Buro SRO:

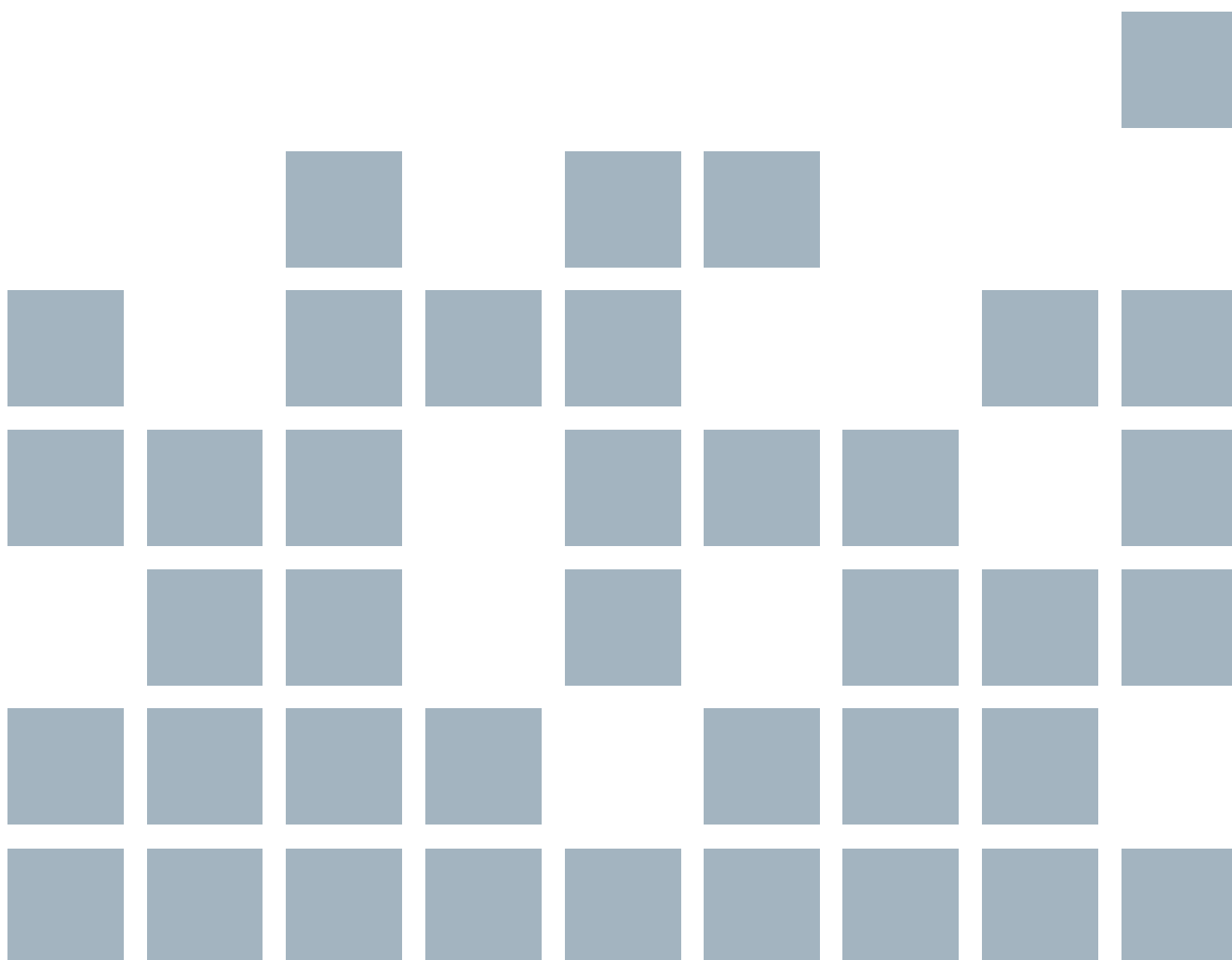
Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het initiatief	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader & uitvoerbaarheidsaspecten	10
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Wijze van bestemmen	12
Hoofdstuk 5	Procedure	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	13
5.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	13
5.4	Verslag zienswijzen	13
Bijlagen bij de toelichting		15
Bijlage 1	Ruimtelijke analyse herstructurering De Ooi	17
Bijlage 2	Zienswijzennota	19
Regels		21
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	23
Artikel 1	Begrippen	23
Artikel 2	Wijze van meten	23
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 3	Overgangsrecht	26
Artikel 4	Slotregel	26

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Doesburg is samen met Woonservice IJsselland bezig met een herstructurering van de wijk De Ooi in Doesburg. Drie locaties worden geherstructureerd omdat de woningen verouderd zijn. Deze drie locaties krijgen een andere ruimtelijke invulling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De functie van het gebied verandert niet, De Ooi blijft een woongebied.

De gemeente Doesburg heeft in aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet de wens om de besluitvorming van de herstructurering te delegeren van de gemeenteraad naar het college van B&W. Vanuit deze gedachte heeft de gemeenteraad een stedenbouwkundig kader vastgesteld voor de herstructurering en de bevoegdheid voor de verdere uitwerking wordt gedelegeerd aan het college van B&W. Met voorliggende partiële herziening wordt daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi".

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden in de wijken Molenveld en De Ooi in Doesburg. Het gaat om de deelgebieden:

1. Notenstraat;
2. Prunusstraat e.o.;
3. Betulastraat.

Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van de deelgebieden en de omgeving.



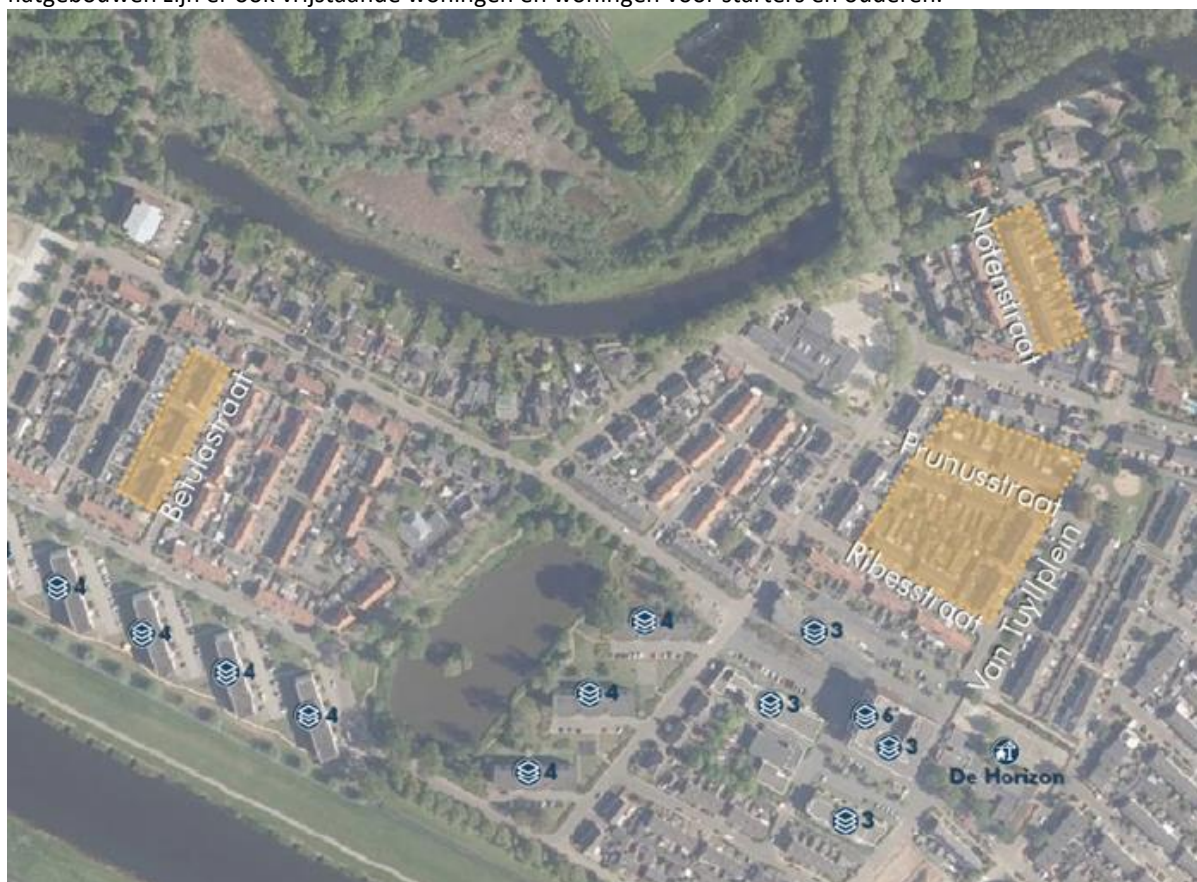
De ligging van de deelgebieden in Doesburg (bron: openstreetmaps.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. In hoofdstuk 3 wordt summier ingegaan op de beleidskaders (vigerend bestemmingsplan) en de uitvoerbaarheidsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

De wijk De Ooi is de tweede uitbreidingswijk van Doesburg na de tweede wereldoorlog. De wijk is ontstaan in de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw. De Ooi ligt op een eiland tussen de kronkelende oude tak van de Oude IJssel en de nieuwe, gekanaliseerde Oude IJssel. Het water en het groen in de omgeving geven kwaliteit aan het wonen in De Ooi. Vanuit veel plekken in de wijk is het voelbaar of zichtbaar. De Ooi is een typische jaren '60 wijk met gelijkvormige woonblokken (stempels) en ruime straten. Het winkelcentrum en de voorzieningen liggen centraal in de wijk. Het woningaanbod is gevarieerd. Naast de typische rijtjeshuizen en flatgebouwen zijn er ook vrijstaande woningen en woningen voor starters en ouderen.



Luchtfoto van de drie deellocaties (bron: Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi, Buro SRO)

Er is gewerkt aan vernieuwing van de wijk. Het centrumgebied is daar een voorbeeld van en onlangs is vervangende nieuwbouw gerealiseerd tussen de koppelweg en de Seringenlaan. Nu is het voornemen om drie locaties te herontwikkelen waarbij verouderde woningen worden vervangen voor nieuwbouw. Het gaat om vervanging van rijwoningen in de Betulastraat, Notenlaan en omgeving Prunusstraat. Deze grondgebonden woningen zijn gedateerd en met de nieuwbouw kan een gevarieerder woningaanbod worden gerealiseerd. Tevens is het dan mogelijk de woningen te verduurzamen en een verdere kwaliteitsimpuls aan de wijk te geven. Voor alle drie de locaties is een ruimtelijke analyse gemaakt en daarop volgend een eerste denkrichting ontwikkeld voor de herontwikkeling. Deze analyse en denkrichtingen zijn uitgewerkt in de Ruimtelijke analyse herstructurering De Ooi, welke is opgenomen in bijlage 1.

De ruimtelijke analyse vormt de basis voor de verdere uitwerking van de herstructurering.

Hoofdstuk 3 Beleidskader & uitvoerbaarheidsaspecten

Voorliggend initiatief voorziet enkel in het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid aan het vigerende bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi" om een herstructurering van 3 woonlocaties mogelijk te maken. Er is en blijft sprake van een woonfunctie, waarmee herstructurering logischerwijs uitvoerbaar is. De uitgebreide toets van de ontwikkeling aan de relevante beleidskaders en uitvoerbaarheidsaspecten volgt bij het opstellen van het wijzigingsplan.

Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi", vastgesteld door de gemeente Doesburg op 30 maart 2017. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Molenveld en De Ooi (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1. Notenstraat;

Binnen deze deellocatie gelden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Binnen de woonbestemming liggen twee bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan. In de regels is bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 10 m bedraagt.

2. Prunusstraat e.o.;

Binnen deze deellocatie gelden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Binnen de woonbestemming liggen meerdere bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan. In de regels is bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 10 m bedraagt.

3. *Betulastraat.*

Binnen deze deellocatie gelden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Binnen de woonbestemming liggen drie bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan. In de regels is bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 10 m bedraagt.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

4.2 Wijze van bestemmen

Voorliggende partiele herziening voorziet enkel in de toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid aan het vigerende bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi". De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in Hoofdstuk 3, Artikel 26.2. De bestemmingen mogen binnen het aangeduide gebied worden gewijzigd in passende bestemmingen om de beoogde herstructurering binnen het aangeduide gebied mogelijk te maken. Verder zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan "Molenveld en de Ooi" van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

5.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorliggende partiële herziening is vanwege de beperkte (ruimtelijke) reikwijdte in het kader van het wettelijk vooroverleg niet toegezonden aan de relevante instanties.

5.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er is bij voorliggend plan geen sprake van een formele inspraakprocedure. Voorliggende partiële herziening wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.4 Verslag zienswijzen

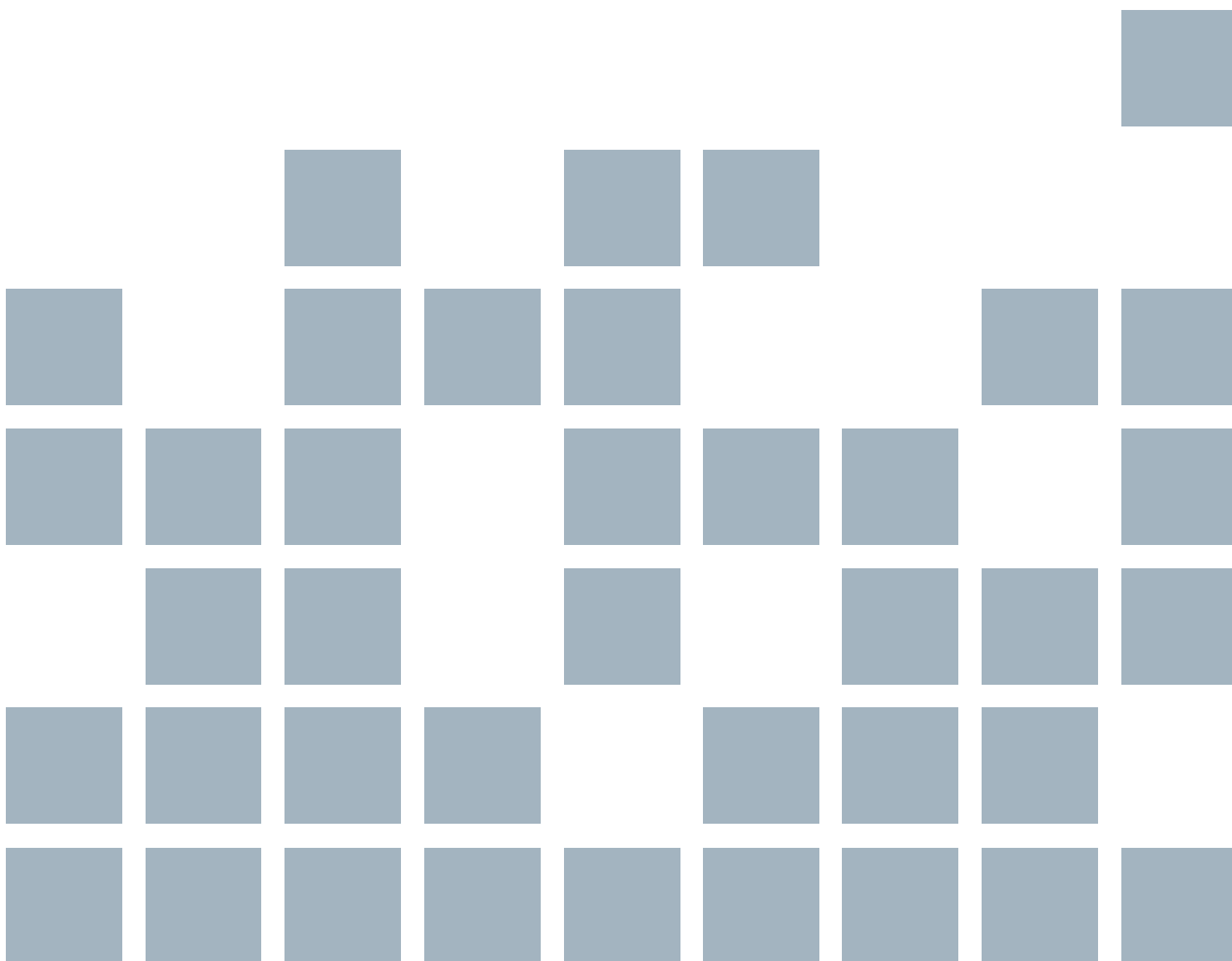
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 juni 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota van bijlage 2. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ruimtelijke analyse herstructurering De Ooi

Bijlage 2 Zienswijzennota

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Partiële herziening Molenveld en De Ooi" met identificatienummer NL.IMRO.0221.BPL22001HMO-VA01 van de gemeente Doesburg;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi"

het bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi", met identificatienummer NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02, vastgesteld op 30 maart 2017 door de raad van de gemeente Doesburg;

1.4 overige begrippen

op dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de begrippen van het bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi" van toepassing. Deze begrippen zijn te raadplegen via:

bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi":

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02/r_NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02.html#_1_Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi" van toepassing. Deze zijn te raadplegen via:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02/r_NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02.html#_2_Wijzevanmeten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Voor de bestemmingsregels zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Molenveld en De Ooi' van toepassing. Deze regels zijn te raadplegen via:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02/r_NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02.html#_2_Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Voor de algemene regels zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan Molenveld en De Ooi' van toepassing. Deze regels zijn te raadplegen via:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02/r_NL.IMRO.0221.BPL16002HMO-VA02.html#_3_Algemeneregels

waarbij artikel 26 'Algemene wijzigingsregels' als volgt wordt aangepast:

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de vorm slechts in geringe mate wordt gewijzigd en de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% afwijkt.

26.2 Herstructurering De Ooi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van herstructurering van woningen, waarbij in de nieuwe situatie zowel grondgebonden als gestapelde woningen zijn toegestaan. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet daarbij zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat het wijzigingsplan past binnen de op 21 april 2022 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige kaders 'Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi, december 2021' van Buro SRO, welke in bijlage 1 van de toelichting is opgenomen en de bebouwing uit maximaal 3 bouwlagen bestaat;
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- e. dat het wijzigingsplan past in een goede waterhuishouding;
- f. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 3.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 3.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 3.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 3.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 3.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Molenveld en De Ooi'.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement