



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg
Zaakdossier	Z/25/061817 - D/25/198227
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	16 december 2025
Afdeling	Leefomgeving
Functie	Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen behorende bij het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg'.
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg', conform de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0221.TAM22AHBU-VA01.

Financieel beslispunt

N.v.t.

Procedureel beslispunt

N.v.t.

Juridische grondslag

Artikel 2.4 en 16.30 Omgevingswet

Inleiding

Het perceel aan de Eekstraat 5 betreft een woonerf in het buitengebied van Doesburg. Op het perceel staat een monumentaal gebouw (zie geel omcirkeld in onderstaande afbeelding) dat oorspronkelijk is gebouwd als kleine boerderij met een woon- en stalgedeelte. Nadien is het verbouwd tot woning met garage.



Luchtfoto Eekstraat 5 uit 2011

Verzocht is om op de plek waar eerder een bijgebouw stond een nieuwe woning te realiseren (voor de locatie zie het blauw omcirkelde op bovenstaande afbeelding). Op 7 mei 2024 is door ons besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan om hier een schuurwoning te realiseren. Aan de medewerking waren de volgende stedenbouwkundige voorwaarden verbonden:

- er dient voor de nieuwe woning uitgegaan te worden van één volume zonder extra bijgebouwen;
- de nieuwe woning dient qua positionering, maatvoering, materialisering en kleurstelling voldoende ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (de bestaande woning);
- van belang is dat er sprake is van een schuurwoning die samen met het bestaande gebouw één erf vormt, waarbij geen extra uitwegen worden gerealiseerd;
- de positie van de parkeerplaatsen dient aan te sluiten op het principe van één erf.

Op basis hiervan is een ontwerp uitgewerkt waarbij rekening is gehouden met de stedenbouwkundige kaders en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Door de verschijningsvorm van de nieuwe woning als schuur, is deze ondergeschikt aan het monumentale hoofdgebouw. Voor de ligging is uitgegaan van een traditionele opzet van een agrarisch erf met behoud van cultuurhistorische en landschappelijk waarden.



Nieuwe landschappelijke inpassing

Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede van het landschappelijke inpassingsplan zichtbaar met daarop de nieuwe schuurwoning. Voor de volledige landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijgevoegde bijlage 1 bij de motivering.

Het omgevingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. De locatie heeft grotendeels al een woonbestemming, maar er is maar één woning toegestaan. Daarom is er een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. De techniek voor het wijzigen van het omgevingsplan is complex en ook nog in ontwikkeling. Voor het plan aan de Eekstraat 5 is daarom gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Met deze TAM is het juridisch een echte wijziging van het omgevingsplan, maar mag voor de onderliggende techniek gebruik gemaakt worden van de techniek van de eerdere bestemmingsplannen. Voorwaarde is wel dat het gebruik van de oude techniek vermeld wordt in de plannaam. In de naam van de wijziging staat daarom 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a' voor de projectnaam.

Doel / meetbaar effect

De ontwikkeling van een schuurwoning aan de Eekstraat 5 planologisch mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Het plan is aangepast ten opzichte van het ontwerp.

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 19 juni 2025 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de termijn 3 zienswijzen ingediend. Deze geven deels aanleiding om de regels en de motivering te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Daarnaast is ambtshalve in de motivering verwerkt dat er zienswijzen zijn ingediend.

Naar aanleiding van bespreking van het raadsvoorstel in de raadscommissie op 12 november 2025 is aanvullend advies gevraagd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en Cultuurhistorie Doesburg. Bij het adviesverzoek is aangegeven dat door insprekers bij de raadscommissie is verzocht om het bouwvlak op te schuiven richting het oosten zodat er meer zicht is op het bestaande monumentale pand en er meer afstand is tot het agrarisch bouwvlak aan de westzijde.

Rekening houdend met deze aspecten kan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en Cultuurhistorie instemmen met het opschuiven van het bouwvlak met 5 meter richting de oostzijde. Het advies is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd. Daarmee wordt aangesloten op het verzoek van de bewoner van het bestaande pand (5 meter oostwaarts opschuiven) en is er meer dan 50 meter afstand tot het agrarisch bouwvlak (circa 52 meter). Met de beperkte opschuiving is nog voldoende sprake van het één-erf-principe. Door verdere opschuiving wordt dit principe teveel aangetast en dit is ook onwenselijk vanwege de landschappelijke kwaliteit en inpassing (in het landschapsplan zijn daar bomen voorzien).

Voorgesteld wordt om de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in bijlage 8 van de motivering. Het gaat om de volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerp:

Regels:

- Bijlage 2 Landschappelijke inpassing is vervangen. Inhoudelijk is aan noordzijde van de bestaande woning 1 parkeerplaats toegevoegd en de gewenste inpandige parkeerplaats voor de nieuwe schuurwoning is toegevoegd. Daarnaast is in de versie voor de regels duidelijker opgenomen welke groenelementen vallen onder de voorwaardelijke verplichting. Ook is de schuurwoning 5 meter richting het oosten opgeschoven.

Verbeelding:

- Het bouwvlak is 5 meter opgeschoven richting het oosten.

Motivering:

- In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) en bijlage 1 is de afbeelding van het schetsontwerp vervangen.
- In paragraaf 4.3 (geluid) is de conclusie aangepast naar aanleiding van het opschuiven van het bouwvlak.
- In paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering) is verwijderd dat ter plaatse de aanduiding 'fruitteelt' van toepassing is. Die aanduiding ligt niet over de locatie (de aanduiding geldt voor het gebied tussen de Hoge Linie en de Grietstraat). Ook is de tabel met afstanden



aangepast naar aanleiding van het opschuiven van het bouwvlak, waarbij de tabel nu de afstanden aangeeft tot het bouwvlak van de nieuwe schuurwoning.

- In paragraaf 4.10 (geur) is de conclusie aangepast naar aanleiding van het opschuiven van het bouwvlak.
- In paragraaf 6.4 (zienswijzen) is verwerkt dat er zienswijzen zijn ingediend en de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is als bijlage 8 toegevoegd aan de motivering.

2.1 De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan instructieregels en evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft aan dat bij het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan de uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd moet worden. Het plan dient te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en de provincie Gelderland.

In hoofdstuk 3 van de motivering is de haalbaarheid van het plan getoetst aan de instructieregels van Rijk en provincie. In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan de diverse aspecten die samen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormen.

Naar aanleiding van het opschuiven van het bouwvlak voor de schuurwoning is bekeken of alle onderzoeken ook aansluiten op de nieuwe locatie. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat op de eerdere locatie de hoogste waarde 49 dB bedraagt. Dit was de waarde voor het bouwvlak dat op circa 50 meter van de weg lag. Op circa 45 meter van de weg bedraagt de geluidsbelasting dan 50 dB. Het akoestisch onderzoek is hiervoor niet aangepast, deze waarde kan berekend worden doordat er een vaste verhouding is tussen geluidsbelasting en de afstand tot de bron. Daarmee wordt ook voor de nieuwe locatie ruim voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB voor lokale wegen. Het onderzoeksgebied voor de onderzoeken naar archeologie, ecologie en bodem zien ook op de opgeschoven locatie van het bouwvlak, omdat daar de bijbehorende tuin al was voorzien. De conclusies van deze onderzoeken gelden daarom ook voor de nieuwe locatie. Ook voor de andere onderzochte onderwerpen in de motivering geldt dat de conclusie door het opschuiven van het bouwvlak niet wijzigt.

Conclusie is dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook voldoet het plan aan de instructieregels van Rijk en de provincie Gelderland.

2.2 Deze wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor erfontwikkelingen in het buitengebied wordt per geval gekeken wat de gewenste ruimtelijke kwaliteit is, waarbij de één-erf-gedachte en landschappelijke inpassing uitgangspunten zijn. Het plan voor de schuurwoning aan de Eekstraat 5 komt overeen met vergelijkbare ontwikkelingen aan de Pastoor Blaisseweg waarover uw raad al eerder heeft besloten. Omdat er geen vastomlijnd beleidskader is, vallen de erfontwikkelingen in het buitengebied niet onder het delegatiebesluit. De gemeenteraad blijft voor die ontwikkelingen dus het bevoegd gezag om het omgevingsplan te wijzigen.

Kanttelingen

1.1 In zienswijzen aangegeven dat er geen participatie is geweest.

In twee zienswijzen is aangegeven dat de betreffende personen niet geïnformeerd zijn over de plannen. De initiatiefnemer heeft aangegeven zich hierin niet te herkennen en heeft dit met concrete voorbeelden onderbouwd. Daarnaast heeft de bestaande woning te koop gestaan op Funda, waarbij ook is benoemd wat de plannen met de nieuwe schuurwoning waren. Voor meer informatie over de participatie zie onder 'communicatie'.

2.1 Een wijziging van het omgevingsplan kan leiden tot financieel nadeel.

Een wijziging van het omgevingsplan kan voor belanghebbenden in de omgeving leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Diegenen kunnen na realisatie van het bouwplan hiervoor bij de gemeente een verzoek indienen tot compensatie van hun financieel nadeel (voorheen planschade). Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst staat dat eventueel uit te keren nadeelcompensatie in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer.

2.2 Inwerkingtreding afhankelijk van beroep en voorlopige voorziening.

Na vaststelling door uw raad kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Wanneer de wijziging van het omgevingsplan inwerking treedt en onherroepelijk wordt hangt af van eventueel ingediend beroep en verzoek voorlopige voorziening.

Financiën

De gemeentelijke kosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer, daarmee hoeven er geen gemeentelijke financiële middelen beschikbaar gesteld te worden.

Uitvoering

Planning

Nadat het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg' door uw raad is vastgesteld zal het besluit gedurende zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd.

Communicatie

Het ter inzage leggen van de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan zal op de gemeentelijke website, de gemeentepagina in de Regiobode en het Gemeenteblad bekend gemaakt worden. Daarbij zal het plan ook digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken door te zoeken op het adres. De indieners van een zienswijze ontvangen een afschrift van het besluit, de nota zienswijzen en de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad.

Evaluatie

n.v.t.

Burgerparticipatie

De gemeente Doesburg heeft geen beleid op grond waarvan participatie verplicht wordt voorgeschreven. Wel worden initiatiefnemers geadviseerd om omwonenden en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van plannen te betrekken.

In paragraaf 6.2 van de motivering is aangegeven op welke wijze er participatie heeft plaats gevonden:

“Initiatiefnemer heeft in mei 2024 via de app-groep Buurtschap Noord Oost het voornemen voor de bouw van de nieuwe woning kenbaar gemaakt. Hij heeft hier alleen positieve reacties op gekregen. Met de direct omwonenden (totaal 9 adressen) is ook persoonlijk gesproken en niemand heeft bezwaren geuit. Er waren alleen leuke, positieve reacties. In mei 2024 is het bestaande woonhuis Eekstraat 5 op openbare website Funda geplaatst ten behoeve van de verkoop. Bij de omschrijving op de site is ook het nieuwe bouwplan gedetailleerd beschreven, inclusief de tekening met het schetsontwerp. Dit is dus altijd voor een ieder te zien geweest.”

Bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan is afgestemd met de adviseurs waarvan mogelijk belangen spelen bij het voorgenomen plan. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) is om advies gevraagd vanwege de ligging van een transportleiding voor gevaarlijke stoffen in de omgeving. Ook het is plan voor advies voorgelegd aan Gelders Genootschap, de Archeologische dienst en Omgevingsdienst Regio Arnhem. De uitgebrachte adviezen zijn verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan.

Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten rondom participatie in de Omgevingswet met onderliggende regelgeving.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Raadsbesluit
- Bijlage 2: Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 3: Regels TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 4: Regels bijlage 1 Nevenactiviteiten TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 5: Regels bijlage 2 Landschappelijke inpassing TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 6: Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 7: Motivering bijlage 1 Analyse en schetsontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 8: Motivering bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 9: Motivering bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 10: Motivering bijlage 4 Advies VGGM TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 11: Motivering bijlage 5 Digitaal wateradvies TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5



- Bijlage 12: Motivering bijlage 6 Quicksan Natuur TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 13: Motivering bijlage 7 Archeologisch onderzoek TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5
- Bijlage 14: Motivering bijlage 8 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5