



Centrum DOORWERTH

Verlag inloopbijeenkomst bestemmingsplan Centrum Doorwerth

Onderwerp: Wonen

Dinsdag 30 oktober 2018, 16.00 – 21.00 uur

Door: Miranda Nagel, projectmanager

Dit verslag is een beknopte weergave van dat wat gezegd en besproken is tijdens de inloopbijeenkomst op dinsdag 30 oktober.

Circa 25 inwoners uit Doorwerth en Heveadorp maakten van de gelegenheid gebruik om vragen te stellen over de wijzigingen van het bestemmingsplan. Er is nog geen formele inspraakprocedure gestart. De inloop was onder andere bedoeld om te bespreken waar de wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie zitten en wat dit voor omwonenden en andere belanghebbenden betekent.

Er zijn twee concept ontwerp bestemmingsplannen (bestaande uit een plankaart, toelichting en regels). Deze vormen de basis voor hetDeze bestemmingsplannen zijn gebaseerd op het masterplan. Het ene bestemmingsplan gaat over het zuidelijk deel, te weten het winkelcentrum en winkels Dillenburg. Het andere bestemmingsplan gaat over de rest van het gebied (o.a. LOC en woningen aan Richtersweg en op de locatie van de Dorendalschool). Deze splitsing is gemaakt omdat we er vanuit gaan dat het bestemmingsplan rondom LOC/wonen op het moment dat deze onherroepelijk is, ook in uitvoering gaat. Voor de gewenste ontwikkelingen voor het zuidelijke deel, verwachten we dat deze niet op korte of middellange termijn uitgevoerd worden. Je kunt dit verschil ook terugzien in de concept ontwerpen plankaarten. Bij het LOC/Wonen wordt de bestemming al concreet gewijzigd en rondom het winkelcentrum wordt gewerkt met een wijzigingsbevoegdheid. Met een wijzigingsbevoegdheid moet je, als je de plannen concreet gaat uitwerken, opnieuw een procedure doorlopen waarbij de nieuwe bestemmingen dan daadwerkelijk op kaart vastgelegd worden.

Met de opmerkingen en vragen die tijdens de inloop gesteld zijn, worden de concept ontwerp bestemmingsplannen verder uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan dat we naar verwachting in januari/februari 2019 in procedure gaan brengen.

Vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn er diverse vragen gesteld. De vragen en de beantwoording zijn onderstaand opgenomen:

Vraag: Hoe definitief is de locatie van het leer- en ontmoetingscentrum (LOC)?

Vanuit een groep inwoners woonachtig in de clusters grenzend aan de (toekomstige) locatie van het LOC werd de vraag gesteld hoe definitief deze locatie is. Zij gaven daarbij aan dat de komst

van een brede school met 360 leerlingen voor (geluids)overlast zal gaan zorgen en dat daardoor ook de woningen in waarde gaan dalen.

Antwoord: Medio vorig jaar is het masterplan vastgesteld door de raad. Dit masterplan is vanuit een burgerparticipatieproces tot stand gekomen en er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd. Bovendien kon men via internet reageren en stond er in het centrum van Doorwerth een tijdlang een informatiecaravan. Dit masterplan is nu leidend voor de verdere uitwerking van de plannen en daarmee ook voor de locatie van het LOC. De locatie (speelterrein/trapveld noordelijk van de Wegwijzer) ligt dus vast maar in het ontwerp van het LOC is nog wel ruimte om bijvoorbeeld het schoolplein meer aan de oostkant en dus van de woningen af te situeren. Het bestemmingsplan biedt in het proces voor de realisatie van het masterplan de eerste formele mogelijkheid om te reageren door het indienen van een zienswijze. Een wijziging van het bestemmingplan biedt, op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, ook de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

Vraag: Is er voldoende afstand gepland tussen de geplande woningen in het bos en de bestaande clusterwoningen? Met name ter hoogte van de locatie Dorendal lijkt het alsof de woningen dichterbij gaan komen dan de huidige bebouwingsgrens in het huidige bestemmingsplan toestaat. Kan het plan niet zuidelijk opgeschoven worden?

Antwoord: We gaan op dit moment uit van een begrenzing van het woongebied dat nagenoeg gelijk loopt met de huidige begrenzing van de maatschappelijk bestemming ter hoogte van de bestaande clusterwoningen. Het woongebied heeft een aantal duidelijke begrenzingen, waaronder het pad dat vanaf de Bachlaan (ter hoogte van de school) naar de Richtersweg (ter hoogte zorgcluster) loopt. Dit pad is al van oudsher aanwezig. Daarnaast zal een deel van het groen ingezet worden als speelbos. Verplaatsing van het woongebied over het pad en richting speelbos is niet bespreekbaar.

Vraag: Tussen de clusters en het woongebied is nu de bestemming verkeer opgenomen. Betekent dit dat hier een doorgaande weg komt?

Antwoord: Nee, met deze bestemming willen we mogelijk maken dat de nieuwe woningen bereikbaar worden. Het kan dus gezien worden als een (inrit) voor de woningen. Als dit mogelijk is binnen de bestemming Groen, dan kan de bestemming verkeer omgezet worden naar Groen.

Vraag: Hoe blijft de groenkwaliteit aan de Richtersweg geborgd?

Antwoord: De grote bomen parallel aan de Richtersweg vallen nu al binnen de verkeersbestemming en niet de woonbestemming. We gaan kijken op welke manier we nog meer 'bescherming' kunnen bieden aan deze bomen.

Vraag: Waarom is het plein ten zuiden van het zorgcluster als verkeersbestemming opgenomen?

Antwoord: Binnen de bestemming verkeer kan verkeer/parkeren/groen/spelen plaatsvinden en daarmee geeft het ruimte voor de gewenste ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan. Handhaving van de huidige bestemming – Groen (waarin ook ondergeschikt ook verkeer en parkeren is toegestaan), is ook mogelijk. We gaan kijken of deze bestemming ook de ruimte biedt die nodig is om het masterplan te realiseren (zoals de nodige verhardingen).

Vraag: Waarom nieuwe horeca toevoegen? Bewoners van de Richtersweg maken veelvuldig gebruik van deze open plek tussen de bomen en willen dit graag zo houden.

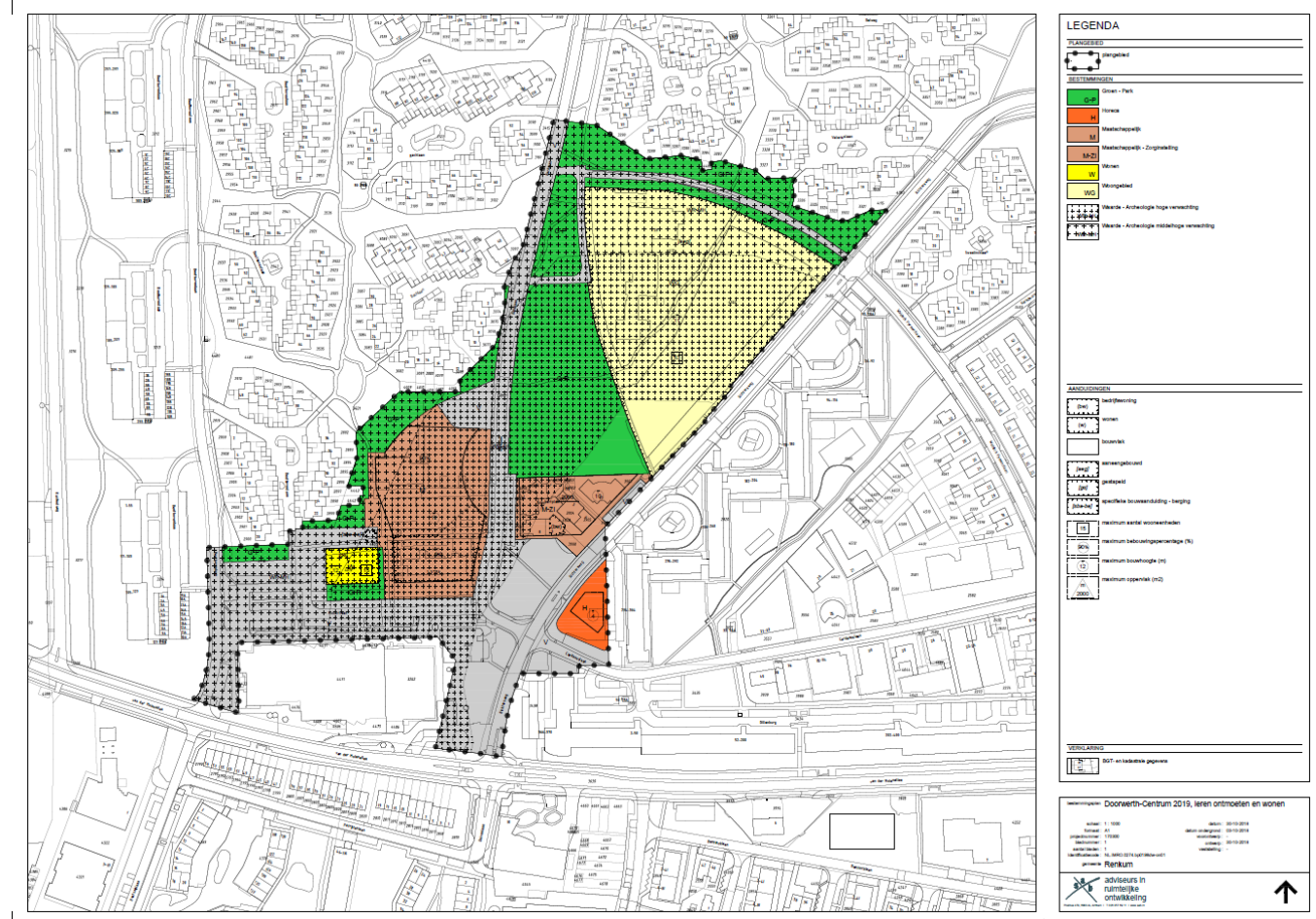
Antwoord: Deze locatie maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van het masterplan en levert een fysieke bijdrage aan het realiseren van een centraal (ontmoetings)plein. Voor wat betreft de horeca zal blijken of er behoefte is aan aanvullende of vernieuwende horeca. De zitplek onder de bomen wordt dan mogelijk verplaatst naar het centrale deel van het (ontmoetings)plein.

Vraag: Binnen hoeveel tijd moet het gebouw De Poort van Doorwerth verdwijnen als het bestemmingsplan gewijzigd is?

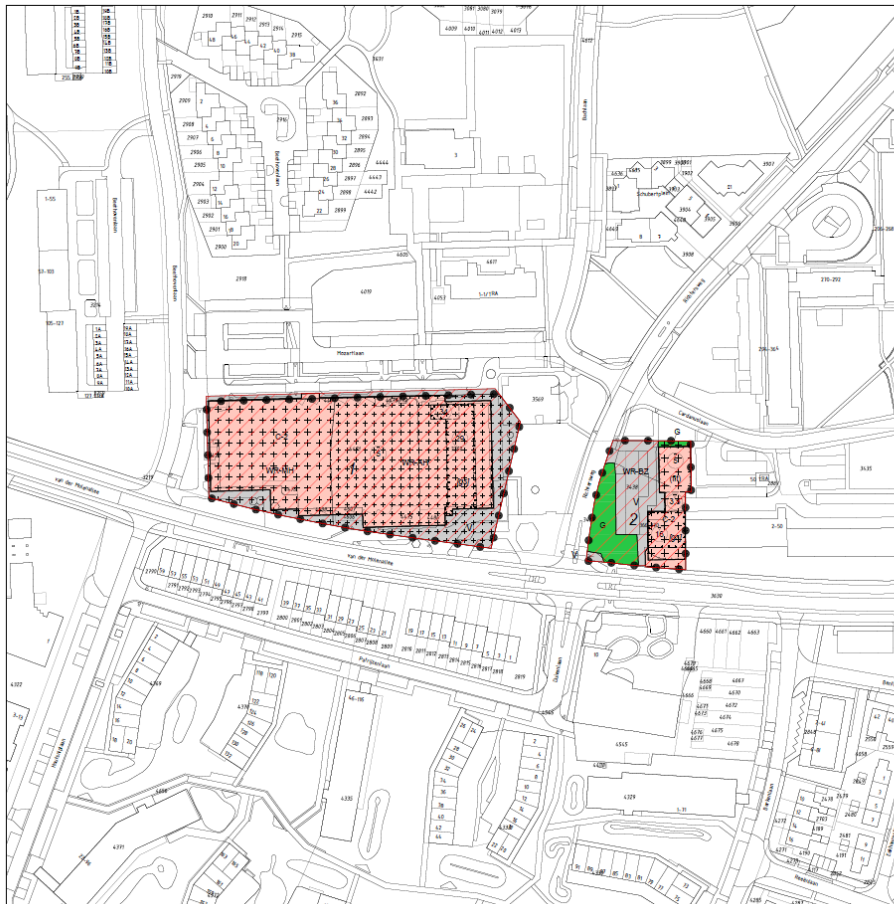
Antwoord: Met een wijziging van de bestemming naar verkeer (of groen) komt niet direct het gebouw te vervallen. Er geldt een overgangsregeling waarbij gesteld wordt dat als het huidige gebruik niet wijzigt, het huidige gebruik doorgezet kan worden (zolang het huidige gebouw niet gesloopt wordt). Kanttekening: hierbij geldt natuurlijk wel dat betrokken partijen daar mee in moeten stemmen.

Vraag: Een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan deel winkelcentrum-commerciële ruimten Dillenburg, lijkt nu niets te wijzigen. Moet je wel een zienswijze indienen als je het niet eens bent met wat hier zou kunnen komen?

Antwoord: Ja, in de toelichting van het bestemmingsplan staat duidelijk omschreven waarvoor de wijzigingsbevoegdheid ingezet kan worden. Namelijk de ontwikkelingen zoals vastgelegd in het Masterplan. Mocht je het niet eens zijn met deze plannen dan is het verstandig om een zienswijze in te dienen. Doe je dat nu niet dan kan het gezien worden als een (in hoofdlijnen) instemming met het plan en de beoogde wijziging.



Concept ontwerp bestemmingsplan deel LOC/Wonen/Horeca



LEGENDA

PLANGEBIED
 plangebied

BESTEMMINGEN

C-2 Centrum 2
 Groen
 V Verkeer

Waarde - Beschermingszone niet-watervoerende lagen en grondwaterstromen
 Waarde - Archeologie hoge verwachting
 Waarde - Archeologie middelste verwachting

AANDUIDINGEN

1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
 2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
 (M) fitnesscentrum
 bouwvlak
 gestapeid
 maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

B/S* en kadastrale gegevens

Bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2019, winkelcentrum

schaal 1: 5000	datum 11-10-2018
formaat A2	datum ondergrond 05-10-2018
projectnummer 170200	voorstelnummer -
bladnummer 1	ontwerp 11-10-2018
actielid 264en	verdelijking -
identificatienummer NL.IMRO.0274.spo1907.bev-wc01	
gemeente Gemeente	

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Concept ontwerp bestemmingsplan deel winkelcentrum/commerciële ruimten Dillenburg