

ONWIKKELINGSLOCATIE

HOLTERHOEK DOETINCHEM

Participatie

Inleiding

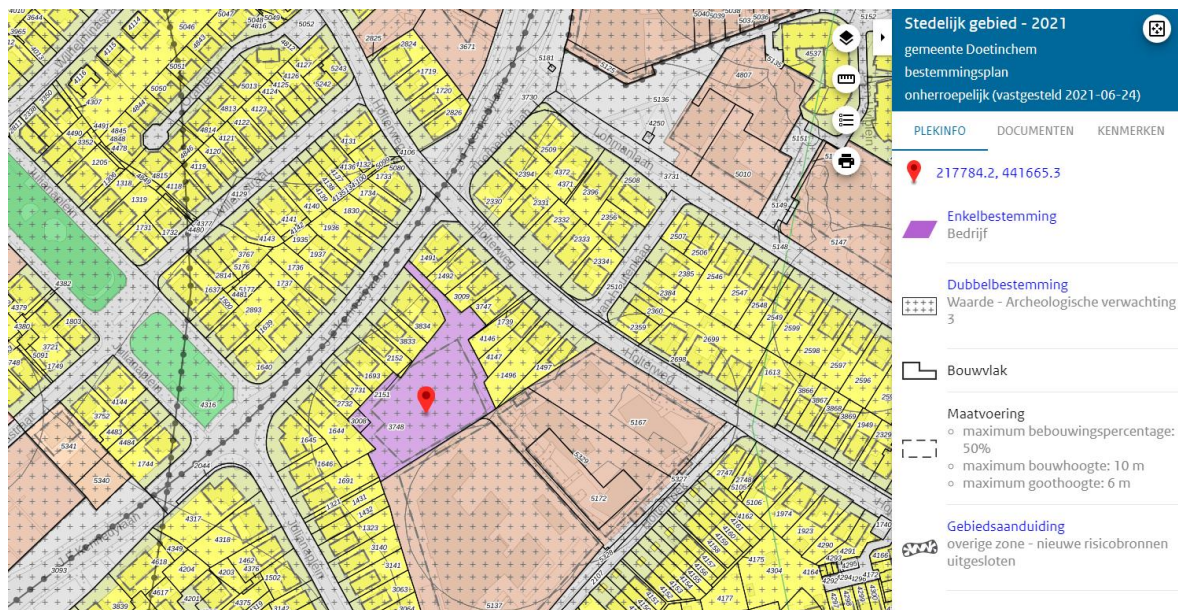
Tussen de J.F. Kennedylaan, Julianaplein en de Holterhoekweg in Doetinchem bevindt zich een braakliggend perceel waar voorheen tot circa 2006 de Lederwaren- en Metaalfabriek Efkadé was gevestigd. Vanaf 2006 ligt het terrein braak. De KlaassenGroep B.V. heeft het initiatief genomen om op de locatie te onderzoeken voor een mogelijke herontwikkeling ten behoeve van woningbouw.

Gemeente Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. In de gehele stad zijn verschillende woningbouwprojecten aan de gang om deze ambitie te kunnen behalen. De locatie in de buurt Holterhoek is tevens geschikt voor woningbouw. De plek, dat al meer dan 15 jaar braak ligt, bevindt zich in de woonwijk Holterhoek nabij het station van Doetinchem en op een kleine afstand van het centrum van de stad. De locatie biedt volop kansen en de ultieme gelegenheid om in te spelen op de toenemende vraag naar woningen. Voor het plangebied is een inrichtingsplan ontwikkeld dat bestaat uit vier vrijstaande woningen gelegen aan een woonerf.

Met het nieuwbouwplan willen wij graag aansluiting vinden bij de bestaande bebouwing. De locatie zal gaan bestaan uit vier ruim opgezette kavels met vrijstaande woningen erop. Door deze locatie te ontwikkelen kan worden voorzien in de marktvrage en doorstromers een woning te bieden in de overspannen woningmarkt. Daarnaast zal de leefbaarheid in de buurt behouden en versterkt worden. Het openbare terrein zal worden verkocht als onderdeel van de vier vrijstaande woningen (huis met mandelig terrein). Momenteel wordt de locatie niet benut en lijkt het te wachten op een ontwikkeling welke inspringt op de mogelijkheden die het perceel biedt. Een transformatie van het perceel zorgt er niet alleen voor dat aan het plangebied kwaliteit wordt toegevoegd, maar ook zal aan de huidige woningbehoefte voldaan worden.



Huidige bestemmingsplan



De huidige bestemming maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Stedelijk gebied - 2021" en betreft een enkelbestemming 'bedrijf' en een dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 3.

De voorgenomen plannen voldoen niet aan de regels van het bestemmingsplan en om deze reden is er een principeverzoek ingediend bij de gemeente Doetinchem. In juli 2022 heeft de gemeente het plan positief benaderd en zouden zij in principe mee willen werken met het plan voor het realiseren van vier vrijstaande woningen. Er zijn door de gemeente een aantal voorwaarden aan de initiatiefnemer opgelegd waaraan zij dienen te voldoen. Eén van deze voorwaarden is dat er ingegaan dient te worden op het maatschappelijk draagvlak (participatie) voor het plan. De directe omgeving is immers een belangrijke rol in de procesvorming bij ruimtelijke initiatieven.

Participatie in het plan

Op 3 februari 2022 zijn de directe omwonenden middels een informatiebrief op de hoogte gebracht van de plannen op het perceel tussen de J.F. Kennedylaan en de Holterhoek. In deze brief is aangegeven dat het voornemen bestaat om vijf vrijstaande woningen (plan gewijzigd na aanleiding van contact met Liander) te realiseren. Omwonenden zijn geïnformeerd over de komende plannen en zij hebben een contactpersoon toegewezen gekregen. Naar aanleiding van deze brief hebben er meerdere geïnteresseerden contact opgenomen met de initiatiefnemer over hun interesse in één van de woningen of in het kopen van een stuk grond die grenst aan hun achtertuin. Ook heeft een van de omwonenden een klacht ingediend met betrekking tot het wildgroei aan (prikkel)struiken op het perceel. Naar aanleiding van deze klacht heeft de initiatiefnemer het perceel laten egaliseren en zijn de prikkelsstruiken, voor zover dit mogelijk was, uit het hekwerk verwijderd. De eerste informatiebrief is toegevoegd in bijlage 1 van dit document.

Middels een informatiebrief van 24 november 2022 zijn omwonenden wederom op de hoogte gebracht van de stand van zaken. In de informatiebrief stond onder andere aangegeven dat de gemeente positief tegenover het plan staat en in principe mee wil werken met het plan. Ook werden de directe omwonenden middels deze brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst op 6 december 2022. De tweede informatiebrief is tevens toegevoegd in bijlage 2 van dit document.

Informatiebijeenkomst

Op 6 december 2022 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op de locatie Anna Hoeve Elver aan de Holterweg 138 in Doetinchem. Tijdens een vrije inloop werden omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen en werden hun vragen waar mogelijk beantwoord. De opkomst tijdens de informatieavond was goed. Er is een aanwezigheidslijst bijgehouden waarop omwonenden hun gegevens konden achterlaten. Door middel van post-its konden omwonenden hun reactie achterlaten. Tijdens de informatiebijeenkomst was de sfeer over het algemeen positief. Er werden verschillende vragen gesteld betreft onderwerpen als bouw- en goothoogte, inrichting openbare ruimte, afstandsmaten tot perceelsgrenzen en de planning. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is het aangepast, waarbij rekening is gehouden met de wensen van omwonenden. In bijlage 3 van deze rapportage zijn foto's toegevoegd van de borden en de post-its. De verzamelde opmerkingen zijn toegevoegd in bijlage 4.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst hebben wij van één van de omwonenden nog een mail ontvangen t.a.v. de ongelukkige positionering van het transformatiehuisje. Door de nieuwbouw wordt volgens hen de toegankelijkheid tot het transformatiehuisje bemoeilijkt, er zijn beperkte vluchtroutes aanwezig, gezondheidsrisico's door straling en rommelige perceelsgrenzen. De initiatiefnemer heeft de desbetreffende omwonenden laten weten dat nog uitgezocht dient te worden hoe om te gaan met het transformatiehuisje op de locatie en dat de reactie ten aanzien hiervan volgt.

Terugkoppeling informatiebijeenkomst

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst hebben wij meerdere aspecten verder onderzocht. Allereerst hebben wij overleg gehad met de Liander betreft het transformatiehuisje grenzend aan het perceel. Uit het overleg met hen is gebleken dat wij verplicht zijn een toegangsweg aan te leggen. Op basis hiervan hebben wij het plan aan moeten passen en is deze aanpassing afgestemd met de gemeente. In de informatiebrief d.d. 7 juni 2023 hebben wij de omwonenden op de hoogte gebracht van deze wijzigingen en de nieuwe definitieve verkaveling. De derde informatiebrief is toegevoegd in bijlage 5 van dit document.

Oude situatie:



Nieuwe situatie:



Vervolg

Omwonenden worden op de hoogte gehouden over het vervolgproces. Belangrijke stappen hierbij zijn het in procedure brengen van het bestemmingsplan, aanvraag omgevingsvergunningen en het plaatsvinden van de nulmeting. De directe omwonenden zullen hierover per brief geïnformeerd worden. Initiatiefnemer is daarnaast bereikbaar voor vragen. Tijdens de bouw is de uitvoerder het aanspreekpunt voor omwonenden.

Bijlage 1: Informatiebrief nr. 1 omwonenden



KlaassenGroep B.V.
Vestiging Arnhem
Postbus 2173
6802 CD Arnhem

Bezoekadres:
Meander 601, Arnhem
T 026 - 36 98 100
F 026 - 36 98 101
E lgarnhem@klaassen.com
I www.klaassen.com

Aan de bewoners en/of
gebruikers van dit adres

Uw kenmerk	-	Datum	3 februari 2022
Ons kenmerk	01202_5_won_Holterhoek	Contactpersoon	M.A. (Manon) Borkes
Onderwerp	Nieuwbouw 5 vrijstaande woningen	Bijlage(n)	-

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij brengen wij u op de hoogte van de plannen op het braakliggend perceel gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Julianaplein en de Holterweg in Doetinchem. Wij zijn voornemens om op dit perceel vijf vrijstaande woningen te realiseren.

De nieuwbouw plannen zitten op dit moment in de beginfase. Wij hebben de grond aangekocht en werken het plan verder uit in overleg met de gemeente. Zodra de plannen verder uitgewerkt zijn en de gemeente in hoofdlijnen akkoord is, informeren wij u nader en kunt u de plannen inzien. Vervolgens zullen wij de procedure opstarten om het bestemmingsplan te wijzigen.

De komende periode maken wij het terrein bouwrijp, voeren wij enkele (bodem)onderzoeken ter plaatse uit en worden de bouwhekken geplaatst. Wij hopen dat u hiervan zo min mogelijk hinder aan ondervindt.

Mocht u vragen hebben over de voorgenomen plannen dan hoor ik het graag! U kunt mij bereiken per e-mail of telefonisch middels borkes@klaassen.com of 026 – 369 81 00.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

M.A. (Manon) Borkes
Junior Commercieel Manager KlaassenGroep

Bijlage 2: Informatiebrief nr. 2 omwonenden & uitnodiging informatieavond



Aan de bewoners en/of gebruikers van dit adres

Uw kenmerk	-	Datum	24 november 2022
Ons kenmerk	01202_5_won_Holterhoek	Contactpersoon	M.A. (Manon) Borkes
Onderwerp	Nieuwbouw 5 vrijstaande woningen	Bijlage(n)	-

Geachte heer, mevrouw,

Op 3 februari jl. hebben wij u middels een informatiebrief op de hoogte gebracht van de plannen op het braakliggend perceel gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Julianaplein en de Holterweg in Doetinchem. Wij hebben u op de hoogte gebracht van onze voornemens om op dit perceel vijf vrijstaande woningen te realiseren.

Wij hebben het plan voor het braakliggend perceel verder uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente Doetinchem. De gemeente heeft het plan positief benaderd en zij willen in principe mee werken met het plan. Naar aanleiding van deze principemedewerking hebben wij de benodigde onderzoeken op locatie uit laten voeren.

Nu het plan verder uitgewerkt is, de gemeente positief is en de onderzoeken afgerond zijn willen wij u graag op de hoogte brengen van onze plannen. Op dinsdag 6 december 2022 tussen 16:30 en 18:00 zullen op de locatie Anna Hoeve Elver Holterweg 138 in Doetinchem de plannen getoond worden tijdens een vrije inloop. Wij hechten een grote waarde aan de reactie van omwonenden en willen u om deze reden in de gelegenheid stellen om te reageren op het plan. Wij zullen de reacties verzamelen en evalueren.

Mocht u vragen hebben over de voorgenomen plannen dan hoor ik het graag! U kunt mij bereiken per e-mail of telefonisch middels borkes@klaassen.com of 026 - 369 81 00.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien u graag tijdens de informatie bijeenkomst.

Met vriendelijke groet,

M.A. (Manon) Borkes
Ontwikkelingsmanager KlaassenGroep

hoe vaak eroggen
met vocht balace

Waarom geen grensdroek
bussen het plots pad en
de bestanden de kavels
naar de Helderweg

Ging eruit geïnformeerd uit
vinden om de mogelijkheid
van het project uit te
breiden van de Helderweg 111
verder naar de Kruisweg
Spaak 11/12/13

↳ Betuws overlast
aico
School



Bijlage 4: Verzamelde reacties informatiebijeenkomst

Reacties informatiebijeenkomst 6 december - Realiseren 5 vrijstaande kavel Holterhoek Doetinchem

	Vragen/opmerkingen	Antwoorden
1.	Hoe wordt er omgegaan met de toegankelijkheid van het fietspad (gelegen langs kavel 5)? En wie wordt eigenaar van deze grond? Wie is er verantwoordelijk voor?	Dient nader onderzocht te worden
2.	Hoe wordt er omgegaan met het geluidsoverlast van de airco die op het dak staat van het Prakticon?	Dient nader onderzocht te worden
3.	Waarom wordt er in plaats van het fietspad langs kavel 5 geen groenstrook gerealiseerd tussen het fietspad en de bestaande kavels aan de Holterweg ?	Fietspad naast kavel 5 is toegevoegd op verzoek van de gemeente
4.	Verzoek om bij aanvraag omgevingsvergunning de omwonenden te informeren.	Omwonenden zullen tijdens start bestemmingsplanprocedure en indienen omgevingsvergunning geïnformeerd worden.
5.	Hoe wordt er omgegaan met de omliggende oudere huizen ten tijde van de bouw als er eventueel schade door trillingen ontstaat?	Uitvoeren nulmeting bij omliggende woningen.
6.	Waar ligt de toegang naar het trafo huisje aan de achterzijde van kavel 1?	Contact opnemen met Liander
7.	Verzoek om in de koopovereenkomst op te nemen dat er maximaal 40% van de kavels bestraat mogen worden.	Akkoord, gaan wij opnemen in de overeenkomsten met de nieuwe bewoners
8.	Hoe wordt omgegaan met het in en uitrijden van de vuilniswagen?	Dient nader onderzocht te worden
9.	Verzoek van bewoners J.F. Kennedylaan 44 Doetinchem: Graag zouden de bewoners hun erfgras langs de oprit recht door willen trekken om zo een parkeerplaats voor hun auto op het achtererf te creëren.	Dient nader onderzocht te worden
10.	Verzoek van bewoners J.F. Kennedylaan 44 Doetinchem: Huidige erfafscheidingshekwerk verwijderen in verband met schoonhouden terrein (Bramen e.d. zijn moeilijk te verwijderen).	Wordt naar gekeken.

Bijlage 5: Informatiebrief nr. 3 omwonenden



Aan de bewoners en/of
gebruikers van dit adres

Uw kenmerk	-	Datum	7 juni 2023
Ons kenmerk	Z01202_4_won_Holterhoek	Contactpersoon	M. (Manon) Borkes
Onderwerp	Nieuwbouw 4 vrijstaande woningen	Bijlage(n)	-

Geachte heer, mevrouw,

Op 6 december 2022 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de plannen die wij hebben voor het braakliggend perceel gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Julianaplein en de Holterweg in Doetinchem. Wij hebben u destijds op de hoogte gebracht van onze voornemens om op dit perceel vijf vrijstaande woningen te realiseren.

Na de informatiebijeenkomst hebben er wijzigingen plaatsgevonden in het plan. Wij hebben, naar aanleiding van een overleg met de Liander, de verkaveling aan moeten passen. Wij hebben in het plan een toegangsweg toegevoegd die leidt naar de trafo grenzend aan onze kavel. Hierdoor is een woning komen te vervallen en bestaat het plan nu uit vier vrijstaande woningen. De nieuwe verkaveling is inmiddels positief benaderd door de gemeente Doetinchem. Op dit moment zijn we volop bezig met het aanpassen van de benodigde onderzoeken voor de bestemmingsplanwijziging.



Nieuwe verkaveling



Zodra de onderzoeken gereed zijn en de ruimtelijke onderbouwing akkoord bevonden is door de gemeente Doetinchem, dan kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Indien dit zover is zullen wij u nogmaals Informeren over de status.

Mocht u vragen hebben over de voorgenomen plannen dan hoor ik het graag! U kunt mij bereiken per e-mail of telefonisch middels borkes@klaassen.com of 026 – 369 81 00.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

M.A. (Manon) Borkes
Ontwikkelingsmanager KlaassenGroep