

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Park Ruimzicht Haareweg - 2023**

Anonieme versie

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	4

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023' maakt stadslandbouw met een kas, zes recreatiewoningen, een paviljoen en één woning mogelijk.

Gevolgde procedure

Vanaf donderdag 14 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 24 januari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [Brieffschrijver 1], gedateerd op 5 januari 2024, ontvangen op 8 januari 2024, berichtnummer 1686194
2. [Brieffschrijver 2], gedateerd op 16 januari 2024, ontvangen op 19 januari 2024, berichtnummer 1690426
3. [Brieffschrijver 3], gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 22 januari 2024, berichtnummer 1690851
4. [Brieffschrijver 4], gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer 1691284
5. [Brieffschrijver 5], gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 23 januari 2024, berichtnummer 1691327

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Op 1 februari 2024 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de briefschrijvers heeft in de zienswijze aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. De briefschrijver vindt het een vreemd niet passend plan om een aantal redenen. Er wordt stadslandbouw mogelijk gemaakt, terwijl er op een steenworp afstand verder al een mooi stadstuinbouwproject is bij de stadsboerin bij de Kruisberg. Bij de stadsboerin zijn er daarbij mooie maatschappelijke verbindingen, doelstellingen. Dit stadslandbouw project lijkt primair bedoeld voor Hotel Villa Ruimzicht.

Vanuit de rechtspraak wordt algemeen aangenomen dat concurrentiebelangen geen deel uitmaken van ruimtelijke plannen, als bestemmingsplannen. Concurrentie heeft namelijk als zodanig niets met de inrichting van de ruimte te maken. De Afdeling is dan ook van mening dat concurrentieverhoudingen bij een planologische afweging geen in aanmerking te nemen belang vormen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4645). De planologische ontwikkeling leidt niet tot een verstoring van het gelijke speelveld (ABRvS 7 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:745). Het speelveld waarin stadslandbouw plaatsvindt wordt door voorliggend bestemmingsplan niet duurzaam ontwricht. De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Ook binnen dit plan zijn er maatschappelijk verbindingen en – doelstellingen. Het beheer en exploitatie van de stadslandbouw wordt grotendeels uitgevoerd door doelgroep medewerkers van Stichting de Groenkamer.

De stadslandbouw heeft inderdaad een verbinding met Hotel Villa Ruimzicht. Het restaurant zal gebruik maken van de producten die ter plaatse geteeld worden. Maar is ook gericht op de omgeving. Het stadslandbouwgedeelte is namelijk openbaar toegankelijk. En er is een voedselbos waar bewoners voedsel kunnen plukken.

1-2. De briefschrijver haalt aan dat grond voor nieuwbouwwoningen beperkt aanwezig is in Doetinchem. Juist op deze locatie, die daarbij in eigendom van de gemeente is, zou je van de gemeente woningbouw verwachten in combinatie met een parkuitbreiding voor de tuin bij Ruimzicht waar veel behoefte aan is. Denk daarbij aan betaalbare starterswoningen en seniorenwoningen.

De gemeente zet wel in op woningbouw. De gemeente heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. De gemeente Doetinchem wil tot en met 2030 minimaal 2.470 woningen toevoegen. Dit is o.a. opgenomen in de Woonvisie Doetinchem 2023-2036, vastgesteld op 20 april 2023. Om dit te bereiken worden op diverse locaties in Doetinchem, Gaanderen en Wehl door gemeente en anderen woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn in de woonvisie zoekgebieden opgenomen voor andere nieuwe woningbouwlocaties. Er is bewust voor gekozen om het Park Ruimzicht hiervoor niet te bestemmen, maar te bestemmen voor de functie stadslandbouw vanwege de ligging in de omgeving bij het hotel en het park Ruimzicht.

1-3. De briefschrijver vindt het merkwaardig dat er op een in potentie top bouwlocatie van de gemeente in Doetinchem slechts 6 recreatiewoningen en een beheerderswoning komen. Het zou naar de mening van de briefschrijver logisch zijn om de recreatiewoningen buiten Doetinchem tegen de natuur aan te ontwikkelen.

Binnen het plangebied worden maximaal 6 recreatiewoningen gerealiseerd om de recreanten de optimale beleving te geven van de stadslandbouw en het aansluitende Park Ruimzicht. De recreatiewoningen in dit plan staan op een locatie waar de twee werelden van stad en natuur samenkomen. De Kruisbergse bossen en landgoed Groot Hagen liggen op loopafstand. Evenals het stadscentrum van Doetinchem. Er is ook vraag naar deze specifieke vorm van recreatie. De locatie en de kleinschaligheid van de recreatiewoningen

passen hierbinnen. Bovendien past dit ook bij de trends die beschreven staan in de Koersnotitie Vrijetijdseconomie gemeente Doetinchem 2020-2030. In de stadslandbouw worden producten lokaal geproduceerd en bereid in het naastgelegen paviljoen. Dit sluit aan bij de trends van 'bewust leven' en 'duurzaamheid' uit de notitie.

De briefschrijver geeft ook aan dat recreatiewoningen eerder in het buitengebied thuishoren. Hoewel de meeste recreatiewoningen inderdaad in het buitengebied zijn gesitueerd, is daarvoor geen noodzaak. De functie recreëren kan evenzeer in de stad plaatsvinden. Het realiseren van overnachtingsmogelijkheden binnen de stad Doetinchem past binnen de ontwikkeling dat er meer vraag is naar mogelijkheden om te overnachten in het centrum van Doetinchem, volgens de Koersnotitie Vrijetijdseconomie gemeente Doetinchem 2020-2030.

1-4. En waarom is er een beheerderswoning nodig voor deze in oppervlak beperkte stadstuinbouw? En door wie en hoe wordt bepaald wie er in deze woning komt te wonen?

De openheid en het karakter van het terrein vragen om sociale controle en toezicht. Vandaar dat er één woning toegestaan wordt. De ontwikkelaar bepaalt wie er in de woning komt te wonen.

1-5 Volgens de briefschrijver lijkt er als buurtbewoner een duidelijke link voor dit plan te zijn met een gunning aan Hotel Villa Ruimzicht. Hoe verhoudt zich de gunning voor dit plan tot het Didamarrest. Het gelijkheidsbeginsel staat zoals bekend een één-op-één verkoop van vastgoed door een gemeente in de weg, als er mogelijk meerdere (potentiële) gegadigden voor dat vastgoed zijn. In dat geval moet er als uitgangspunt een selectieprocedure worden doorlopen. Heeft de gemeente een selectieprocedure?

De gemeente Doetinchem is sinds 2017 in gesprek met de initiatiefnemers van het plan. Voor dit initiatief is er door het college een principebesluit genomen. Dit principebesluit heeft de nodige publiciteit in de media gekregen. Aan het principebesluit heeft de gemeente voorwaarden verbonden om het plan te kunnen realiseren. Vanuit het Didamarrest hoeft er geen mededingingsruimte worden geboden, als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig vooraf te publiceren. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom er volgens de gemeente slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De ontwikkeling voorziet in een aantal specifieke uitgangspunten die het project uniek maken. Deze uitgangspunten zijn aan de verkoop gebonden. Het voornemen tot verkoop is op 27 juli 2022 bekend gemaakt via officiële bekendmakingen.nl, een publicatie op de gemeentepagina van het Doetinchems Vizeer en op de website van de gemeente. Mogelijke gegadigden die van mening waren ook in aanmerking te komen voor verkoop of bedenkingen hadden tegen dit voornemen een kort geding kunnen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gemeente kan daardoor de voorgenomen verkoop afronden.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- De Koersnotitie Vrijetijdseconomie gemeente Doetinchem 2020-2030 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2-1. De briefschrijver haalt aan dat de voorgenomen functies, ambities en kernactiviteiten, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende 'Ruimtelijke onderbouwing' grotendeels al worden ingevuld door de Stadsboerin Doetinchem op het terrein van de voormalige gevangenis De Kruisberg te Doetinchem. Additionele stadslandbouw in de nabijheid is daarom niet wenselijk, mede omdat de uitbreiding niet tot een evenwichtige spreiding leidt. Bovendien wordt in de 'Ruimtelijke onderbouwing' niet uiteengezet dat het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan hiermee rekening heeft gehouden.

Zie reactie onder 1-1.

2-2. De briefschrijver vindt dat het plan veelal haaks staat op de speerpunten 1, waarbij de ambitie is om in 2036 te groeien naar 70.000 inwoners, en 3 waarbij de ambitie is om een divers woningaanbod te creëren, zoals beschreven in de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036' terwijl onder andere met de Stadsboerin Doetinchem reeds afdoende invulling wordt gegeven aan een aantal ambities van speerpunt 4. De integrale stad-brede afweging, zoals beschreven onder '3.5.10 Woonvisie Doetinchem 2023-2036' in de bijbehorende 'Ruimtelijke onderbouwing', wordt niet verder toegelicht.

Zie reactie onder 1-2

2-3. Volgens de briefschrijver beoogt de 'Ruimtelijke onderbouwing' met de voorgenomen realisatie van additionele stadslandbouw, dat op loopafstand van het stadscentrum van Doetinchem komt te liggen, "letterlijk de springplank van stad naar platteland en vice versa" te worden terwijl in de nabijheid van het stadscentrum al voldoende voorzien is voor groen om vergelijkbare activiteiten – al dan niet blijvend – te ontplooiën. Het stadscentrum is immers omringd door het Amphionpark, Mark Tennantplantsoen, Sportpark Zuid en De Bleek. Hierdoor zal de toegevoegde waarde van het project, zoals beschreven in de 'Ruimtelijke onderbouwing', mogelijk veel beperkter zijn dan dat deze onderbouwing suggereert. Bovendien past deze redenering beter bij de nota 'Actualisatie Detailhandelsbeleid 2013', waarbij clustering en consolidatie van het aanbod het uitgangspunt is.

Het bestaande Park Ruimzicht heeft op dit moment een vergelijkbare functie als het Amphionpark, Mark Tennantplantsoen of de Bleek. Door het toevoegen van stadslandbouw blijft het park geopend voor het publiek maar krijgt het extra functies zoals een voedselbos. Hiermee krijgt het park een andere belevingswaarde dan de omliggende parken. Overigens wordt ongeveer de helft van het huidige park benut voor stadslandbouw. Het overige gedeelte blijft intact. Dat de redenering volgens de briefschrijver beter past bij de nota 'Actualisatie Detailhandelsbeleid 2013' is niet juist. Het gaat hier om stadlandbouw met aanverwante activiteiten zoals educatie. Detailhandel is hier van ondergeschikt belang en is alleen toegestaan als het gaat om ter plaatse geproduceerde producten.

2-4. In het verlengde op de twee voorgaande punten draagt volgens de briefschrijver het huidige ontwerp bestemmingsplan niet bij aan de toekomstige demografische ontwikkelingen in verhouding tot sportaccommodaties, zoals beschreven in het recent gepubliceerde rapport 'Sportaccommodaties in Nederland 2023' door het gezaghebbende Mulier instituut. Een sterke groei van sportende Nederlanders, schrijven de Mulier-onderzoekers, "leidt in de meeste gebieden tot een tekort aan accommodaties, en een

groot tekort in stedelijke gebieden". Deze sterke groei is vooral in de steden – waar de bevolking jong blijft en in een veel hoger tempo groeit – niet onwaarschijnlijk. Bovendien blijkt uit afgelopen najaar gepubliceerde cijfer van het CBS, die in samenwerking met het RIVM werden verzameld, dat 56 procent van de Nederlanders op dit moment onvoldoende beweegt terwijl de overheid veel meer mensen aan het sporten en bewegen wil krijgen – 75 procent moet in 2040 voldoende bewegen. Het realiseren van een sportveld op deze plek met daar achter een passend woningaanbod geeft veel beter invulling aan zowel de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036' als het Mulier-onderzoek.

Onder 1.2 is toegelicht om welke redenen er voor gekozen is om de locatie de invulling te geven die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Overigens blijft het gedeelte van het park dat niet wordt bestemd voor stadslandbouw beschikbaar voor sport en recreatie.

2-5. De briefschrijver geeft aan dat in het verlengde van punt 3, zie 2-3, de 'Ruimtelijke onderbouwing' onder '3.5.11 Detailhandelsbeleid Doetinchem' nauwelijks beschrijft hoe De Buitenplaats van plan is om financieel onafhankelijk te functioneren. Dit is vooral van belang omdat De Buitenplaats naar verwachting hoofdzakelijk gericht zal zijn op het lokale verzorgingsniveau en slechts van een relatief kleine externe kern afhankelijk zal zijn, zoals beschreven in de 'Ruimtelijke onderbouwing'.

Op welke wijze De Buitenplaats financieel functioneert is niet ruimtelijk relevant. Voor de bestemmingsplanprocedure wordt uitsluitend de ruimtelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd. Waarbij de financiële uitvoerbaarheid primair bezien moet worden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Op basis daarvan zijn geen redenen om op voorhand te beoordelen dat het plan niet uitvoerbaar is. Er is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten op basis waarvan eventuele planschade is geborgd. Daarnaast is niet in strijd gehandeld met het Didam-arrest (zie 1-5) en is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Wat betreft dat laatste heeft initiatiefnemer een Investerings- en exploitatiebegroting ingediend. Op basis hiervan is o.a. een provinciale en gemeentelijke subsidie toegekend conform de voorwaarden die daaraan verbonden zijn.

2-6. De briefschrijver haalt aan dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid, zoals beschreven onder '4.12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de 'Ruimtelijke onderbouwing', niet voorziet in harde afspraken tussen de initiatiefnemer en omwonenden als blijkt dat bezoekers de auto toch aan de Haareweg parkeren. Dat is buitengewoon zorgelijk. In het 'Verslag omgevingsdialog', welke als bijlage is toegevoegd aan de 'Ruimtelijke onderbouwing', geven de bewoners nadrukkelijk aan dat zij zich bij eerder beklag met betrekking tot de Haareweg niet gehoord voelen.

De parkeerbalans is sluitend en past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarmee wordt een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd dat passend is bij het beoogde gebruik van de locatie. In de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer deze parkeerplaatsen ook moet realiseren. Daarmee is naar mening van de gemeente voldoende hard afgesproken tussen gemeente en initiatiefnemer dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Geen.

Zienswijze 3

3-1. De briefschrijver vindt de locatie niet geschikt voor recreatiewoningen. Een betere locatie is dan de campings rond het centrum van Doetinchem en Landal park Stroombroek. En niet te vergeten de Stadboerin en de Kruisberg gevangenis evt. voor recreatie.

Zie reactie onder 1-3

3-2. De briefschrijver haalt aan dat er op dit moment sprake is van een gebrek aan starterswoningen, huurwoningen voor de werkende of zoekende inwoners van Doetinchem. Op deze plek Park Ruimzicht kunnen deze woningen gebouwd of geplaatst worden. En dan evt. duurzaam milieu vriendelijk betaalbaar en verplaatsbaar, zodat het woning tekort voorlopig opgelost word.

Zie reactie onder 1-2

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

- Zie zienswijze nummer 1

Zienswijze 4

4-1. Dit punt uit de zienswijze komt overeen met punt 1-1.

Zie reactie onder 1-1.

4-2. Volgens de briefschrijver zal dit project zeer weinig bijdragen aan de lokale economie, anders dan de financiën van Ruimzicht en de beheerder. Er zal beperkt gebruik worden gemaakt van de faciliteiten die het centrum van Doetinchem biedt. Dit doordat er slechts op kleine schaal bezoekers van buitenaf gebruik zullen/kunnen maken van de lodges.

De gemeente is om eerder genoemde redenen onder 1-2 van mening dat de beoogde invulling van de locatie passend is, ondanks de beperkte schaal van de ontwikkelingen.

4-3. Het bevreemdt de briefschrijver dat er zo wordt omgegaan met de zeer beperkte en in potentie zeer geschikte bouwgrond. Om de groei van Doetinchem te bewerkstelligen kan de briefschrijver zich niet voorstellen dat een project van deze lage economische en toegevoegde waarde, op bestaand aanbod, hier kan worden gerealiseerd. Het voormalig plan om hier woontorens te creëren in een groene omgeving met oog voor de natuur past veel beter voor bij de grote uitdagingen waar we als Doetinchem voor staan. Dit lijkt op het onmogelijk maken van een nieuwe woonwijk voor een prestige project.

Zie reactie onder 1-2

4-4. De briefschrijver haalt aan dat het project in die mate van kleine schaal is dat de briefschrijver zich afvraagt waarom dit niet op een andere plek wordt gecreëerd, buiten de stadsgrens. Waarom het wiel opnieuw uitvinden? Zou er niet bij de stadsboerin een aantal lodges kunnen worden geplaatst. Of de gevangenis kunnen worden herontwikkeld tot groen hotel. Ook is er een plan om een fors aantal recreatiewoningen te creëren bij Wehl.

Zie reactie onder 1-3

4-5. De briefschrijver verbaast zich dat er over een beheerders woning wordt gesproken. Voor 6 lodges absoluut geen noodzaak.

Zie reactie onder 1-4

4-6. Is er representatief onderzoek gedaan, onder de bewoners van Doetinchem, of dit project überhaupt voorziet in een behoefte die speelt?

De gemeente is om eerder genoemde redenen onder 1-2 van mening dat de beoogde invulling van de locatie passend is. Daarbij is het geldend beleid betrokken en onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Overigens wordt het bestemmingsplan gewijzigd op verzoek van initiatiefnemer, waarbij mag worden aangenomen dat initiatiefnemer kennis heeft van behoefte dan wel aansluiting vindt bij aanwezige behoefte.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 4:

- Zie zienswijze nummer 1

Zienswijze 5

5-1. De briefschrijver heeft bezwaar tegen het ontwerp omdat in een periode van grote woningnood er 6 recreatiewoningen worden gebouwd waardoor het vrije uitzicht van de briefschrijver wordt belemmerd.

De dichtstbijzijnde recreatiewoning is gelegen op ruim 50 meter van de briefschrijver. De grond aansluitend op de recreatiewoningen richting de woning van de briefschrijver wordt ingericht met heesters en een haag. De groenstrook met voetpad tussen het fietspad aan de Haareweg en het plangebied blijft ook behouden. Door de ruime afstand van de recreatiewoningen, de inrichting van het plangebied en behoud van een bestaande structuur wordt het vrije uitzicht van de briefschrijver door zes recreatiewoningen slechts op grote afstand belemmerd.

5-2. De Briefschrijver haalt aan dat het parkeren aan de Haareweg een probleem is en dit zal verder toenemen.

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de activiteiten die gaan plaats vinden binnen het plangebied is er een parkeerbalans opgesteld. Uit de parkeerbalans blijkt dat er 37 parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied worden er 38 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is de parkeerbalans sluitend. En past het plan binnen het parkeerbeleid van de gemeente Doetinchem.

5-3 Het laatste argument van de briefschrijver is dat het ongetwijfeld voor meer geluidsoverlast zorgt.

Het plangebied is nu ook een openbaar park waar mensen kunnen wandelen, elkaar ontmoeten of recreëren. Bij de ontwikkeling van stadslandbouw blijft het park openbaar toegankelijk. De stadslandbouw heeft een extensief karakter. Het gebruik van het deel van het plangebied voor stadslandbouw is daarmee vergelijkbaar met het huidige gebruik. Het plan heeft een minimale verkeersaantrekkende werking. Daarbij ligt het plangebied aan de Haareweg, waardoor het verkeer naar en van het plangebied opgaat in het reguliere verkeersbeeld. De verwachting is dan ook dat het geluid ter hoogte van de woning van de briefschrijver niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Het plan is ook getoetst aan de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave geeft o.a. richtafstanden die gelden tussen nieuwe activiteiten en bestaande woningen voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Uit deze toetsing blijkt dat er ruim voldaan wordt aan de richtafstanden die door de VNG zijn opgesteld en er daarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij bestaande woningen.

5-4. Dit punt uit de zienswijze komt overeen met punt 1-5.
--

Zie reactie onder 1-5.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 5:

- Geen.