

ALDUS VASTGESTELD 25 APRIL 2024

Bestemmingsplan 'Park Ruimzicht
Haareweg - 2023'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023' (NL.IMRO.0222.DoB014-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 23 maart 2021 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan voor de ontwikkeling van stadslandbouw in het Park Ruimzicht aan de Haareweg in Doetinchem. Het betreft een deel van het perceel van het Park Ruimzicht gelegen tussen Hotel Villa Ruimzicht en de Haareweg. Het park is in de huidige functie ingericht als openbaar groen.

Naast stadslandbouw voorziet het plan in zes recreatiewoningen, een paviljoen, een kas en één woning. In de recreatiewoningen is het mogelijk om te overnachten, maar is permanente bewoning niet toegestaan. De activiteiten in het paviljoen zijn verwant aan de stadslandbouw. Het paviljoen voorziet in horeca en in de verkoop van ter plaatse geteelde producten. De stadslandbouw heeft een open karakter en het realiseren van één woning draagt bij aan het toezicht op het terrein. De woning mag een maximale inhoud van 600 m³ hebben, verder gelden de regels ten behoeve van woningen zoals ook opgenomen is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'.

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. De zienswijzen vormden geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ambtshalve wijzigingen zijn redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reacties op de zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen stemt u in met de beantwoording van de zienswijzen.

1.2 De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.

De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

2.1 Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Wij adviseren u ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen.

2.2 De zienswijzen geven aanleiding tot het aanvullen van het beleidskader in de toelichting van het bestemmingsplan

De zienswijzen vormen aanleiding tot het aanvullen van hoofdstuk 3 beleidskader van de toelichting van het bestemmingsplan met de koersnotitie Vrijetijdseconomie gemeente Doetinchem 2020-2030. De koersnotitie onderschrijft nader de zes recreatiewoningen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

2.3 De inhoud van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de genomen collegebesluiten.

Op 23 maart 2021 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan voor stadslandbouw. En op 12 juli 2022 hebben wij nog een besluit genomen met een kleine aanpassing van het inrichtingsplan. De inhoud van het bestemmingsplan sluit daar met regels en verbeelding bij aan. Alleen is er in het bestemmingsplan voor gekozen om de stadslandbouw te bestemmen als 'Recreatie' met de specifieke functieaanduiding 'stadslandbouw' in plaats van de bestemming 'Groen' zoals opgenomen in het principebesluit van 23 maart 2021. Eerst is er voor de bestemming 'Groen' gekozen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, maar deze bestemming past niet bij de uitoefening van stadslandbouw. Binnen de bestemming 'Recreatie' met de specifieke functieaanduiding 'stadslandbouw' is er ook geen ruimte voor ongewenste ontwikkelingen.

2.4 Het plan is goed onderbouwd en uitvoerbaar

Om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen, zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken tonen aan dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is.

2.5 De functie van Park Ruimzicht wordt versterkt en blijft toegankelijk voor iedereen.

Het grootste deel van het perceel wordt bestemd als stadslandbouw en bestaat onder andere uit een moestuin, voedselbos en een park. Het is vrij toegankelijk voor iedereen. Buurtbewoners of bezoekers kunnen er wandelen en gebruikmaken van het voedselbos. Ook kunnen bewoners, bezoekers en leerlingen zien hoe gezond voedsel in de eigen omgeving geproduceerd kan worden; dit draagt bij aan de educatie over stadslandbouw.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Doetinchem, 17 april 2024

Kantttekeningen

Geen.

Vervolg

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarna ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit staat in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen dan in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er is geen provinciaal belang of rijksbelang in de wijzigingen. Dit hebben de provincie en het Rijk in brieven uitgelegd. De provincie in de brief van 22 oktober 2009 met nummer 2009-018420. En het Rijk met een brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Deze brief is van 21 februari 2012 met kenmerk IENM/BSK-2012/15367. Daarom kan het besluit zo snel mogelijk na de vaststelling ter inzage. En hoeven we niet zes weken te wachten zoals in artikel 3.8 lid 4 van de Wro staat.

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolgpprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeentebblad en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023'
2. Nota van zienswijzen 1693378 / 1808305 1702173 / 1808305 (anoniem)
3. Nota van wijzigingen 1701783 / 1808305

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 14 december 2023 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB014-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 13-07-2023 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 13-07-2023;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 11 april 2024 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023' (NL.IMRO.0222.DoB014-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 25 april 2024,

, griffier

, voorzitter

**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.

Gevolgte 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. [Briefschrijver 1], gedateerd op 5 januari 2024, ontvangen op 8 januari 2024, berichtnummer 1686194
2. [Briefschrijver 2], gedateerd op 16 januari 2024, ontvangen op 19 januari 2024, berichtnummer 1690426
3. [Briefschrijver 3], gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 22 januari 2024, berichtnummer 1690851
4. [Briefschrijver 4], gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer 1691284
5. [Briefschrijver 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 Vizier 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 omgevingsdialoog', 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 stadboerin 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.

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

Nota: 6 maart 2024 / R. Wolters

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Ruimzicht Haareweg - 2023' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
5.2.4 sub c	<i>Aanvulling regel met: " zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub d genoemde oppervlaktenorm"</i>	<i>Sub c maakt het realiseren van een trap mogelijk t.b.v. de recreatiewoningen. De oppervlakte moet apart gezien worden van de maximale oppervlakte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde die in sub d geregeld is.</i>
5.4.1	<i>Verwijdering regel</i>	<i>De gebruiksregel parkeren is van toepassing op meerdere bestemmingen binnen dit plan. Daarom de regel opgenomen in de algemene gebruiksregels.</i>
6.5.3	<i>Idem</i>	<i>Idem</i>
11	<i>Toevoegen artikel 11.4</i>	<i>Het algemeen regelen van de gebruiksregel parkeren voor de bestemmingen 'Horeca', 'Recreatie' en 'Wonen'.</i>

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Er zijn geen wijzigingen op de plankaart.

Wijzigingen in de toelichting

Waar (hoofdstuk)	Wat	Reden
3	Toevoeging beleidsstuk 'Koersnotitie Vrijetijdseconomie 2020-2030'	Het beleidsstuk is toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen gericht op de ontwikkeling van zes recreatiewoningen binnen het plan. De notitie onderschrijft de ontwikkeling van zes recreatiewoningen binnen het plangebied.

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de toelichting.

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn 'cursief' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.