

Nota van inspraak plan Kruisbergseweg 181 in Doetinchem

Omschrijving plan

Het plan betreft de bouw van vier vrijstaande woningen. Ter compensatie worden op diverse andere locaties in de gemeente opstallen gesloopt, wordt een bestaande woning verplaatst en vindt het beschikbaar stellen van gronden voor natuurontwikkeling plaats. Burgemeester en wethouders zijn van plan hieraan medewerking te verlenen met een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gevolgde inspraakprocedure

Voordat de procedure wordt gestart is er een inspraakprocedure gevolgd. Vanaf 5 augustus tot en met 15 september 2010 heeft het plan ter inzage gelegen in de gemeentewinkel. In deze periode kon iedereen een reactie geven op het plan. Er zijn meerdere reacties door omwonenden ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft er op 15 oktober 2010 een bijeenkomst plaats gevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het plan nader toegelicht en konden er vragen worden gesteld.

Ingediende inspraakreacties

Reactie E.J. Bulten, Kruisbergseweg 161

1. Verzoek afschrift beschikkingen, voorschriften en restricties aan belendende percelen waarvoor (Europese) subsidie is toegekend t.b.v. de realisering van het natuurgebied op het terrein van het asielzoekerscentrum aan de Christoffelstraat.
2. Toezegging aan buurman dat op grond “nooit zou mogen worden gebouwd”. Wat is de functie van inkleuring van gebieden als de bestemming zo eenvoudig gewijzigd wordt? Wat is waarde uitspraak ambtenaar in functie?

Reactie van familie C. de Pee, Kruisbergseweg 179

3. Verbazing dat in een gebied waar net met veel subsidiegeld is geïnvesteerd in een natuurgebied woningen worden gebouwd. Dit zal zorgen voor drukte en lawaai.
4. Uitspraak ambtenaar dat er eerste 50 jaar niet mag worden gebouwd. Destijds grond als landbouwgrond verkocht, waardoor meeropbrengst van de toekomstige verkoopwaarde wordt misgelopen.
5. Verstoring wildtrekroute naar de Slangenburgse bossen.
6. Aantasting vrije uitzicht.
7. Vermindering privacy.
8. Waardevermindering woning.

Reactie A.D. Wagenaar, Kruisbergseweg 151

9. Klopt het dat binnen een bepaalde afstand van het aangelegde natuurgebied niet gebouwd mag worden? Was dit niet een voorwaarde voor het subsidiegeld?
10. Kunnen de posities van de woningen nog gewijzigd worden? (i.v.m. uitzicht).
11. Mogen er bij de nieuwe woningen bijgebouwen worden geplaatst? Zo ja, hoeveel en waar?
12. Hebben wij inspraak op de vormgeving, materiaalkeuze en afmetingen van de woningen welke in ons gezichtsveld worden gebouwd?
13. Wat is de kans op bezwaar als de gemeente belanghebbende is in dit project?
14. Kunt u ons informatie verschaffen over het indienen van een verzoek om planschade?

Reactie namens diverse omwonenden

15. De openheid van de bebouwing moet behouden blijven. Er is hier geen sprake van lintbebouwing zoals in de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven. Door dit plan ontstaat er juist lintbebouwing.
16. Voor deze locatie is al eerder gebruik gemaakt van de “rood-voor-rood” regeling. Door hier nogmaals gebruik van te maken ontstaat een ongewenste (nieuw)bouwconcentratie. Aantasting landschaps- en natuurwaarden.
17. De gegevens van het onderzoek geurhinder zijn sterk verouderd en zal opnieuw uitgevoerd moeten worden. Zie onderstaande punten:
 - a. Bezelhorstweg 31 heeft rundvee in de stallen, geen zeugen;
 - b. Kruisbergseweg 25 Doetinchem (Ziekenhuis) heeft geen melkvee. Dit moet Kruisbergseweg 25 Zelhem (gemeente Bronckhorst) zijn;
 - c. Kruisbergseweg 33 is een poeliersbedrijf en dus geen melkveebedrijf. Dit bedrijf is ook in Zelhem gevestigd;
 - d. Bezelhorstweg 15 in Doetinchem is rundveehouder en niet opgenomen in het onderzoek.
18. Het flora- en fauna onderzoek is uitgevoerd in de periode van augustus 2005 tot juli 2006. De uitvoering heeft daarmee plaatsgevonden voordat het naastgelegen natuurgebied is aangelegd. Er is dus veel veranderd in de omgeving en er zal dan ook een nieuw onderzoek uitgevoerd moeten worden. Een goede onderbouwing op basis van een recent representatief onderzoek is noodzakelijk.
19. Het is erg tegenstrijdig dat aan de ene kant het natuurgebied wordt uitgebreid en aan de andere kant woningbouw wordt gepland ten koste van natuur. De doorn in het oog van de gemeente Doetinchem (locatie Nieuwstraat 13 in Wehl) wordt verplaatst naar het oog van de bewoners aan de Kruisbergseweg. Hiervoor is een sterke onderbouwing nodig die wij graag willen horen.

Reactie Waterschap Rijn en IJssel

20. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het waterbeheerplan 2007-2010. Inmiddels is al het waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld.

Antwoord gemeente op de ingediende reacties

1. Er zijn gelden beschikbaar gesteld door het AZC op basis van herinrichting van de locatie als het AZC weer vertrekt. Ook zijn saneringsgelden gebruikt uit een subsidiepot van de voormalige woonwagenkampen. Er is nergens iets omschreven over de omliggende gronden van het natuurgebied die ook niet als zodanig zijn bestemd. Het is alleen al meerwaarde dat de heer Eskes 1 hectare grond nieuwe natuur aanlegt en dan deze 1 hectare voor 1 euro aan de gemeente overdraagt. Er is geen EU subsidie verleend dus hierover zijn geen documenten beschikbaar. Voor nadere vragen kan contact opgenomen worden met de projectleider natuurontwikkeling AZC, de heer R. Langendoen van de gemeente Doetinchem.
2. Ambtenaren kunnen geen toezeggingen doen over de toekomst, alleen vertellen hoe het bestemmingsplan en beleid op dat moment is. In de loop van de tijd kunnen er nieuwe visies ontstaan en kan er nieuw beleid worden opgesteld. In dit geval wordt gebruik gemaakt van nieuwe beleidsmogelijkheden waardoor er beperkte toevoeging van woningen in het buitengebied mogelijk is.
3. De te bebouwen percelen zijn nu privébezit. Dit betekent onder andere dat het bemest wordt, wat belastend is voor de natuur. Bovendien is het niet openbaar toegankelijk. Het plan maakt ruimte voor een stuk extra natuur dat wordt aangelegd

- en dat openbaar toegankelijk wordt. Dit is gunstig voor de natuur en daarmee de burger.
4. Zie beantwoording onder 2.
 5. Hiervoor wordt verwezen naar het onderdeel Flora en fauna van de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek is niet gebleken dat er verstoringen worden verwacht, anders was dit opgenomen.
 6. Er geldt in Nederland niet zoiets als recht op 'vrij uitzicht'. Zie ook beantwoording onder punt 8.
 7. Hiervoor wordt ook verwezen naar de beantwoording bij punt 8. Verder kan worden opgemerkt dat er een eigen risico geldt van 2% van de waarden van het onroerend goed.
 8. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Dit kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit. Een projectbesluit is onherroepelijk als tegen de bouwvergunning geen bezwaar of beroep meer mogelijk is. Een verzoek om planschade moet worden ingediend bij de gemeente. Hiervoor is een formulier beschikbaar welke moet worden ingevuld. Aan een dergelijk verzoek zijn wel kosten verbonden. Het verzoek zal door een onafhankelijke commissie worden beoordeeld. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Doetinchem. Hier staat onder andere de planschadeverordening op.
 9. Zie beantwoording onder 1.
 10. De positie van een van de woningen is gewijzigd. Mede vanwege omwonenden. De aanvraag bevat nu de definitieve plaats van de woningen. Zie ook beantwoording onder 12.
 11. Alleen bij de T- boerderij komt een vrijstaand bijgebouw (zie bouwaanvraag). Wat vergunningvrij gebouwd mag worden is landelijk geregeld. Deze mogelijkheden gelden voor iedereen.
 12. De gemeentelijke landschapsdeskundige en stedenbouwkundige zijn akkoord met het ontwerp van de architect. Er hebben nog aanpassingen op detailniveau plaatsgevonden. De welstandscommissie heeft de ontwerpen goedgekeurd en op 27 januari 2011 zijn de definitief ingediende bouwaanvragen akkoord bevonden. Dit is ook vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het plan kan niet meer worden gewijzigd.
 13. Dit plan heeft inderdaad ook een maatschappelijk en openbaar belang. Er wordt 1 hectare natuurgebied aangelegd en de karakteristieke maalderijlocatie wordt behouden. Dit wil niet zeggen dat de gemeente zich niet hoeft te houden aan wettelijke regels.
 14. Zie reactie onder 8.
 15. Er is hier al sprake van lintbebouwing. Ook na het verlaten van de bebouwde kom. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen dit consequent door te voeren.
 16. Als een plan leidt tot een substantiële bijdrage van de ruimtelijke kwaliteit is het toegestaan om in bijzondere situaties maatwerk toe te passen. Dit staat in de regionale notitie 'functies zoeken plaatsen zoeken functies'. De provincie staat hier ook achter. Zij hebben de locatie bezocht en zijn akkoord met de wijze waarop de gemeente Doetinchem handelt in dit project. Dit maatwerk initiatief sluit ook aan bij de 'Parapluperziening Buitengebied'. De locatie aan de Nieuwestraat 13 is een knellocatie. Dit betekent dat het niet wenselijk is om hier woningen te realiseren. Vandaar dat er daarom naar een nieuwe 'maagdelijke locatie' kan worden gegaan. Aan de Nieuwestraat 13 verdwijnt de woonbestemming en blijft alleen het maalderijgebouw staan. Deze krijgt een nieuwe maatschappelijke functie. Alle andere gebouwen gaan weg. Daarnaast worden aan de Wardsestraat 6 ook voormalige agrarische gebouwen

gesloopt. Dit slooprecht wordt ook ingezet aan de Kruisbergseweg 181. Dit voldoet aan het oude beleid, wat van toepassing was voor de parapluherziening. Zie voor nadere toelichting de ruimtelijke onderbouwing.

17. Kobessen Milieu heeft een uitgebreide reactie gegeven op de opmerkingen over het geurhinder onderzoek (zie bijlage). Conclusie is dat er geen aanleiding bestaat om nader onderzoek uit te voeren. In het onderzoek is uitgegaan van wat maximaal mogelijk is op basis van verleende milieuvergunningen. Dus de meest ongunstigste situatie.
18. Er is naast het onderzoek uit 2005-2006 ook onderzoek verricht in oktober 2009 door St. Staring Advies. Dit staat ook in de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen ontheffing nodig is op grond van de Flora en faunawet.
19. Zie ruimtelijke onderbouwing en beantwoording onder 16.
20. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast.

Conclusie

De ingediende reacties geven geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen.