

raadsvoorstel



Agendapunt 2013, nr VII-9

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

onderwerp Bestemmingsplan 'Kom Winterswijk 2011'

Blad 1/6

Aan de raad,

Inleiding

Op 4 november 2009 heeft u een actualisatieschema Wro vastgesteld waarin is aangegeven welke bestemmingsplannen wanneer geactualiseerd worden. In het kader van dit schema is in 2011 gestart met een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen voor de kom van Winterswijk. Het betreft hier een herziening van de plannen Kom Oost (vastgesteld 31-10-2002), Kom Noord (vastgesteld 17-02-2005), Kom West (vastgesteld 24-04-2008) en Kom Zuid (vastgesteld 29-05-2008). Ook de verschillende bestemmingsplannen voor De Rikker zijn meegenomen in dit plan, met uitzondering van de recent vastgestelde fase Vb. Het bestemmingsplan Centrum valt buiten dit plan.

Voorstel

1. Met betrekking tot het bestemmingsplan Kom Winterswijk 2011:
 - a. In te stemmen met bijgevoegde notitie "Beoordeling zienswijzen en overige reacties en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011", welk document onderdeel uitmaakt van dit besluit;
 - b. Het bestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011", bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1106KO01-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en gewijzigd vast te stellen voor de onderdelen zoals verwoord in de bijgevoegde notitie, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN;
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid

Uitgangspunt is voornamelijk geweest het bestemmen conform feitelijk bestaand en legaal gebruik. Bij het maken van het plan is wel rekening gehouden met de diverse bestaande beleidsstukken, zoals de structuurvisie van de kom, de detailhandelsvisie en de regionale woonvisie.

Beoogd(e) effect(en)

Beoogd wordt om een actueel bestemmingsplan te hebben voor de gehele kom van Winterswijk, waarbij voldaan wordt aan de actuele digitale standaarden en dezelfde plansystematiek voor het hele plangebied.

Argumenten

Ad 1a. en 1b.

In de bijlage bij het raadsbesluit wordt een complete beantwoording van alle zienswijzen en overige reacties gegeven. Ook wordt hier aangegeven welke ambtshalve wijzigingen wij voorstellen om door te voeren. Hieronder vindt u een toelichting op de belangrijkste punten uit deze notitie.

Zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. 3 zienswijzen betroffen bedrijven aan de Parallelweg / Narcisstraat. De opmerkingen hadden voornamelijk betrekking op de verschillen in bouwmogelijkheden tussen het voorgaande planologisch regime en het nieuwe. Aan de meeste opmerkingen wordt tegemoet gekomen. Er was ook bij één van de indieners onduidelijkheid over de dezonering (geluid) van het bedrijventerrein. Op deze vraag wordt antwoord gegeven, waarbij meegedeeld wordt dat de dezonering geen gevolgen heeft voor het bedrijf. De overige zienswijzen betroffen een verkeerde situering van een beekloop, de bestemming van een kinderdagverblijf, een woning en een winkel, het vergroten van een bouwvlak en het bouwen van een nieuwe woning. Voor de volledige beantwoording verwijzen wij u naar de bijlage.

Overige reacties

Er zijn 3 overige reacties ingediend op het ontwerpplan. Het Waterschap Rijn & IJssel heeft aangegeven dat zij de watertoetstabel in de toelichting misten. Daarnaast verzocht het waterschap om per thema nader uit te werken wat de gevolgen zijn van het plan voor het betreffende thema of hoe het thema wordt ingepast in het plan. In het vast te stellen plan is de gevraagde tabel opgenomen. Daarnaast is ook de toelichting aangepast. Met het waterschap heeft overleg plaatsgehad over de wijzigingen. Het stemt in met de aanpassingen.

De provincie Gelderland vroeg om twee tekstuele aanpassingen in het plan door te voeren met betrekking tot de molenbiotoop en de provinciale verordening. Dit hebben wij conform verzoek aangepast.

De Adviescommissie Cultuurhistorie heeft haar waardering uitgesproken over de mate waarin zij bij het plan betrokken is. Ze vraagt wel om nog meer aandacht te besteden aan het cultuurhistorisch waardevolle groen binnen het plan. Naar aanleiding van deze opmerking wordt het plan op een paar punten aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Een bestemmingsplan mag in afwijking van het ontwerpplan gewijzigd worden vastgesteld, mits de aard en omvang van de wijziging niet met zich brengt dat sprake is van een wezenlijk ander plan. Er mogen dus alleen ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd worden. Dit mede omdat belanghebbenden niet in de gelegenheid zijn om zienswijzen tegen het gewijzigde plan in te dienen. Wat precies wel en niet ondergeschikt is, is niet duidelijk aan te geven. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden. Planwijzigingen die niet ondergeschikt zijn, kunnen dus niet meegenomen worden bij een gewijzigde vaststelling. Gebeurt dit toch, dan lopen we het risico dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bij een eventueel beroep het plan vernietigt.

Wij stellen u voor om een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan door te voeren in verband met geconstateerde fouten of omissies. Ook willen we een aantal wijzigingen doorvoeren die ons inziens leiden tot een verbeterde plansystematiek of die zorgen voor een betere aansluiting bij bestaand beleid. Uitgangspunt blijft wel steeds dat bestemd wordt conform feitelijk legaal gebruik.

Hieronder vindt u een aantal van de belangrijkste wijzigingen. De volledige lijst vindt u in de bijlage bij het raadsbesluit.

Latente ruimte woningbouw

In het ontwerpplan is er in verband met het consoliderende karakter van het plan voor gekozen om bestaande bouwrechten voor woningen (latente ruimte) opnieuw in het plan op te nemen.

Regionaal wordt nog steeds gewerkt aan het reguleren van de woningbouwplanning in verband met de demografische krimp. Elke gemeente vertaalt hierbij de regionale afspraken naar haar eigen woningbouwlijst en hanteert hierbij haar eigen systematiek. Ook Winterswijk heeft een eigen woningbouwplanningslijst die regelmatig wordt geactualiseerd (laatste versie 1 mei 2013). Het college en de raad hebben verder nog geen concrete acties uitgezet om bestaande woningbouwplannen te schrappen. Wel zijn er plannen in de tijd verschoven en buiten de planhorizon vanuit de regionale woonvisie geplaatst (denk bijvoorbeeld aan de volgende Rikker-fasen). In het najaar wordt een ambtelijk voorstel gemaakt waarbij alle woningbouwplannen voor heel Winterswijk onder de loep genomen worden. Hierbij wordt concreet aangegeven welke plannen nog wel en welke niet door kunnen gaan. Dit is een proces dat veel zorgvuldigheid vereist, omdat er grote belangen bij betrokken zijn. Meer uitleg over dit voorstel is in het reeds aan u voorgelegde voorstel met betrekking tot de evaluatie van het regionale woonwensenonderzoek gegeven.

Vooruitlopend op deze besluiten, stellen wij u voor om het bestemmingsplan voor de Kom ten opzichte van het ontwerp toch al te wijzigen voor wat betreft de latente ruimte voor woningbouw. Deze latente ruimte voor woningbouw is onder te verdelen in de recent vastgestelde herzieningen waarbij nieuwe woningen gebouwd kunnen worden (bijvoorbeeld het terrein van Auto Palace) en in de overige latente ruimte. Deze overige ruimte bestaat uit lege plekken in bouwstroken en bijvoorbeeld ook het plan aan

de Roenhorststraat en op de hoek van het Weurden – Huininkmaatstraat. Deze zijn niet via een recent separaat plan mogelijk gemaakt.

Wij stellen voor om in de planregels op te nemen dat alleen de bestaande woningen zijn toegestaan. Onder bestaand worden ook verleende omgevingsvergunningen bouw verstaan. Bij recent vastgestelde plannen die in dit plan zijn overgenomen en bij locaties waar op voorhand duidelijk is dat hier een woning gewenst is, wordt op de verbeelding aangegeven dat daar nog wel woningen gebouwd mogen worden. De overige bouwmogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan en in het ontwerpplan nog wel bestonden, worden onder een afwijkingsbevoegdheid gezet. Dit zijn dan de kavels die in de latente ruimte vallen (waaronder o.a. het terrein op de hoek Weurden – Huininkmaatstraat en het terrein aan de Roenhorststraat).

Het onder afwijkingsmogelijkheid zetten betekent dat wanneer iemand hier wil bouwen, het college eerst een besluit over de afwijking moet nemen. Het is dan mogelijk om de bouw te weigeren op grond van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Hiermee kan het college de woningbouw reguleren. Bij de financiële paragraaf leest u meer over de mogelijke financiële gevolgen van het schrappen van bouwmogelijkheden voor woningen.

Detailhandel rondom Europark en bestemming supermarkten

Om aan te sluiten bij de detailhandelsvisie stellen wij voor om enkele bestemmingen van bedrijven op en rond het Europark te wijzigen. Bij deze bedrijven kennen we dan geen specifieke detailhandelsbestemming meer toe, omdat we deze in het centrum willen faciliteren. Wel is overal detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Door alle percelen een bedrijventerrein-bestemming te geven is het ook overal mogelijk om een bedrijf (in de lagere milieucategorieën) te vestigen. De bestaande detailhandel wordt onder een uitsterfregeling gebracht.

Daarnaast stellen wij voor om supermarkten nog uitsluitend toe te staan op de bestaande locaties. Nieuwe supermarkten mogen niet bij recht gevestigd worden op andere locaties. Het betreffen in dit plan de supermarkten aan de Europalaan, Dingstraat, Ravenhorsterweg en Kloetenseweg.

Bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd. Nieuwe bedrijven moeten zich aan de nieuwe planregels houden.

Koningsweg 30

Het tankstation dat hier gevestigd is, ligt buiten het plangebied. De zone voor externe veiligheid ligt echter binnen het plangebied. Externe veiligheid moet in het bestemmingsplan worden meegenomen. Bij het ontwerpplan werd ervan uitgegaan dat er op korte termijn duidelijkheid zou zijn over de toekomst van dit bedrijf en dat dan de nieuwe zone exact bekend zou zijn. Echter deze duidelijkheid is er nu nog niet. Er zijn wel gesprekken gevoerd met de exploitant. Verwacht wordt dat er begin juli 2013 meer bekend is. Dit is echter te laat om bij de vaststelling van dit bestemmingsplan al vooruit te kunnen lopen op de gewijzigde plannen.

Wij stellen daarom het volgende voor. Het zogenaamde plaatsgebonden risico moet op de planverbeelding opgenomen worden. Het groepsgebonden risico mag tekstueel verwoord worden. Het gedeelte van het plaatsgebonden risico laten wij uit het plangebied (twee woningen, Koningsweg 89 en 91). We hebben hierbij gekeken naar de uitgevoerde QRA¹ en de zone ruim genomen.

Zodra de definitieve nieuwe contour voor externe veiligheid bekend is, zullen wij de betreffende woningen bestemmen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen bij de herziening van het bestemmingsplan voor bedrijventerreinen.

Freriks – de Huusker (Frerikshof 9 en 11-15)

Wij stellen voor om op de verbeelding een koppeling te maken tussen het complex Freriks en De Huusker, zodat dit pand onderdeel kan worden van dezelfde bestemming en bijvoorbeeld ook als bedrijfswoning zou kunnen dienen.

AZC

¹ De letters QRA staan voor "quantitative risk assessment", en kan worden vertaald met kwantitatieve risicoanalyse. QRA is een hulpmiddel om de risico's van het gebruiken, vervoeren en opslaan van gevaarlijke stoffen en voor de luchtvaart inzichtelijk te maken.

In het ontwerpplan is een "gewone" woonbestemming opgenomen voor het gehele complex. In het vorige bestemmingsplan had het complex de specifieke aanduiding dat er alleen gewoond mocht worden ten behoeve van huisvesting van asielzoekers. Via een wijzigingsbevoegdheid mochten er dan reguliere woningen gemaakt worden. Dezelfde constructie wordt nu weer opgenomen. Voorzieningen voor het AZC zijn dan ook mogelijk binnen deze bestemming.

Bij twee blokken woningen (Merwedestraat 1 t/m 7 en Lekstraat 18 t/m 24) is inmiddels de huur door het AZC opgezegd. De woningcorporatie (eigenaar) wil deze woningen wel weer verhuren. Daarom wordt hier de specifieke aanduiding voor het AZC niet opgenomen. Hier blijft dus de gewone woonbestemming uit het ontwerpplan gehandhaafd. Wij stellen voor om bij één blok (Merwedestraat 1 t/m 7) een aanduiding op te nemen dat maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn. De corporatie heeft aangegeven dat ze hier wellicht een vorm van dagbesteding willen aanbieden. Aangezien dit ruimtelijk gezien eenzelfde impact heeft als de AZC-voorzieningen, wordt dit acceptabel geacht.

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen ook cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk meegewogen dienen te worden. Daarbij dient onderzoek gedaan te worden naar de cultuurhistorische waarden in een plangebied. Uit de analyse van het onderzoek moeten dan conclusies worden getrokken, die vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is er een onderzoek verricht door het Gelders Genootschap en de uitkomsten van dit onderzoek zijn besproken in de Adviescommissie Cultuurhistorie. Daar is geconcludeerd dat het onderzoek zorgvuldig en naar tevredenheid is uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn vertaald in het bestemmingsplan door aanduidingen op de verbeelding (dubbelbestemming waarde – cultuurhistorie) en bijbehorende planregels. Deze regels beschermen de waarden. Voor de sloop van gebouwen met deze aanduiding is een omgevingsvergunning nodig en ook voor sommige (ver)bouwactiviteiten moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden (zie artikel 28 van de planregels). De gebouwen die onder de regeling vallen zijn in een bijlage genoemd. Het rapport van het Gelders Genootschap is niet bij het plan gevoegd. Voor bouwvergunningvrije bouwwerken (volgens de Wabo / Bor) geldt geen omgevingsvergunningplicht.

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 19 juni 2013 hebben twee sprekers ingesproken over het onderwerp cultuurhistorie. Voornaamste kritiekpunt van de sprekers betrof de communicatie rondom het opnemen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Procedureel heeft het bestemmingsplan de juridisch juiste weg gevolgd, maar dit neemt niet weg dat we op een andere wijze hadden kunnen communiceren. Om tegemoet te komen aan de wens tot een betere communicatie over cultuurhistorie, stellen wij voor om een wijzigingsbevoegdheid in de planregels op te nemen. Hiermee krijgt het college de mogelijkheid om de bestemming "waarde – cultuurhistorie" te verwijderen dan wel op te nemen. Het college heeft in de commissievergadering van 19 juni 2013 de toezegging gedaan om een informatie- en discussieronde over de aanduiding cultuurhistorie te houden. Voor alle percelen waar de aanduiding cultuurhistorie opgenomen is, wordt de mogelijkheid opengesteld om een wijzigingsverzoek in te dienen. Er wordt dan een inhoudelijke discussie gevoerd over de cultuurhistorische waarden van het betreffende perceel. Ook de Adviescommissie Cultuurhistorie zal hierbij betrokken worden. Als deze nieuwe communicatieronde leidt tot de conclusie dat sommige aanduidingen onjuist zijn, heeft het college de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen. Daar waar het college van mening is dat de waarden wel bestemd moeten blijven, zal het wijzigingsverzoek afgewezen worden. Tegen het wel of niet wijzigen van de bestemming staat rechtsbescherming open. Het college zal de raad bij deze procedure betrekken. Bij de beantwoording van zienswijze nummer 5 leest u een uitgebreidere beschrijving van dit punt.

Ad 1c.

Exploitatieplan

De grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) biedt via een exploitatieplan (EP) een wettelijke basis om kosten te verhalen als dit niet mogelijk is via gronduitgifte (actieve grondpolitiek) of een overeenkomst (minnelijke weg). Anders gezegd is met een EP kostenverhaal mogelijk op partijen die daar niet vrijwillig aan mee willen werken ("free riders"). Het gaat daarbij om bestemmingsplannen waarbij geld kan worden verdiend aan de grondexploitatie.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als het gaat om:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m2 bruto vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuw functies ten minste 1500 m2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m2 bruto vloeroppervlakte.

Het bestemmingsplan Kom Winterswijk 2011 maakt het mogelijk om nieuwe woningen te bouwen. Het is dus in theorie mogelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De raad kan bij het vaststellen van een bestemmingsplan in bepaalde gevallen besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan onder andere als kostenverhaal op een ander manier verzekerd is (d.m.v. een exploitatieovereenkomst) of als kostenverhaal niet mogelijk is omdat er geen wettelijk verhaalbare kosten zijn. Bij alle nieuwbouwplannen die vanuit voorgaande bestemmingsplannen zijn overgenomen is kostenverhaal via een exploitatieovereenkomst verzekerd. Het enige dat dan nog rest zijn de woningen die onder de latente capaciteit vallen. Hiervan is er maar één rechtstreeks via dit bestemmingsplan toegestaan (naast Acacialaan 12). Aangezien dit perceel direct aan de openbare weg grenst, is hier zeer waarschijnlijk geen kostenverhaal nodig. De betreffende particulier zal de kosten moeten dragen.

Bovendien gelden voor kosten die in een EP worden opgenomen de criteria:

- profijt,
- toerekenbaarheid
- proportionaliteit

Het bestemmingsplan Kom Winterswijk 2011 richt zich niet op nieuwe ontwikkelingen die financieel van grote betekenis zijn en waarvoor de gemeente verhaalbare kosten maakt. Een EP wordt niet zinvol of noodzakelijk geacht.

Financiële aspecten/risico's

Er is nog voldoende budget voor het afronden van het plan.

Qua planschade verwachten wij weinig risico. De meeste rechten uit de vorige plannen zijn overgenomen. Sommige rechten zijn in plaats van rechtstreeks, nu via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Wanneer een dergelijke afwijking bij een aanvraag hiertoe geweigerd wordt, kan wel planschade ontstaan. Deze hoeft niet vergoed te worden wanneer sprake is van een passieve risicoaanvaarding. Als een gemeente aangeeft dat een bepaalde afwijking niet meer verleend zal gaan worden en er een realistische termijn gegeven wordt waarbinnen alsnog gebruik gemaakt kan worden van de betreffende afwijking, dan kan naderhand zonder schadevergoeding een afwijking geweigerd worden. Dit principe wordt onder andere toegepast bij de woningbouw die nu nog onder de latente capaciteit valt. Dit geldt trouwens niet als gedurende de termijn tussen vaststelling van het plan en weigering van de afwijking (met inachtneming termijn voor passieve risicoaanvaarding) het betreffende perceel verkocht wordt, aangezien de oude eigenaar dan niks meer heeft aan de afwijking en toch schade heeft geleden.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

De benodigde procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn doorlopen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Met een aantal indieners van zienswijzen is overleg geweest over hun zienswijze.

Naar aanleiding van inspraak in de commissie Ruimte over het onderwerp cultuurhistorie, zal een nieuwe communicatieronde gehouden worden over dit onderdeel. Zie ook onder argumenten 1a. en 1b. – cultuurhistorie.

Vervolgprocedure/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen die zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen. De dag na de beroepstermijn treedt het plan in werking.

Winterswijk, 24 juni 2013,
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de loco-burgemeester,

H.J.G. Gommers

Bevindingen van de commissie Ruimte.

Vergadering d.d. 19 juni 2013.

Alle fracties zijn van mening dat er niet goed gecommuniceerd is met de eigenaren van de betreffende panden. De wethouder doet het voorstel een wijzigingsbevoegdheid in de planregels op te nemen, waarbij het college de mogelijkheid krijgt om de bestemming 'waarde-cultuurhistorie' te verwijderen dan wel op te nemen. De wethouder zegt toe een informatie- en discussie ronde te houden met de eigenaren van de betreffende panden. De resultaten zullen voor overleg teruggekoppeld worden naar de raad. Het voorstel wordt als bespreekstuk doorgeleid naar de raad.

raadsbesluit



2013, nr. VII-9

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

de gemeenteraad op 4 november 2009 een actualisatieschema Wro heeft vastgesteld waarin is aangegeven wanneer welke bestemmingsplannen geactualiseerd worden;

op basis van dit schema in 2011 gestart is met het actualiseren van het bestemmingsplan voor de kom van Winterswijk;

dit plan een herziening betreft van o.a. de bestemmingsplannen Kom Oost (vastgesteld 31-10-2002), Kom Noord (vastgesteld 17-02-2005), Kom West (vastgesteld 24-04-2008) en Kom Zuid (vastgesteld 29-05-2008). Ook de verschillende bestemmingsplannen voor De Rikker zijn meegenomen in dit plan, met uitzondering van de recent vastgestelde fase Vb. Het bestemmingsplan Centrum valt buiten dit plan;

een ontwerp van het bestemmingsplan Kom Winterswijk 2011 op 24 juli 2012 is gepubliceerd in de Staatscourant en de inforubriek van het Achterhoek Nieuws;

het ontwerpplan vanaf 25 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende de inzagetermijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen op het plan in te dienen;

van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door acht personen / instanties;

de gemaakte zienswijzen en de reacties hierop zijn weergegeven in bijgevoegde notitie met als titel "Beoordeling zienswijzen en overige reacties en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011", welk document onderdeel uitmaakt van dit besluit;

het wenselijk is om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op een aantal punten te wijzigen in verband met overige reacties die gegeven zijn en in verband met geconstateerde fouten of omissies dan wel verbeterde plansystematiek die aansluit bij bestaand beleid;

voor een verdere onderbouwing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bij dit besluit behorende notitie 'Beoordeling zienswijzen en overige reacties en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011";

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 24 juni 2013, nr. VII-9;

besluit:

met betrekking tot het bestemmingsplan 'Kom Winterswijk 2011':

1. in te stemmen met bijgevoegde notitie "Beoordeling zienswijzen en overige reacties en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011", welk document onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011", bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1106KO01-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en

gewijzigd vast te stellen voor de onderdelen zoals verwoord in de bijgevoegde notitie, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN;

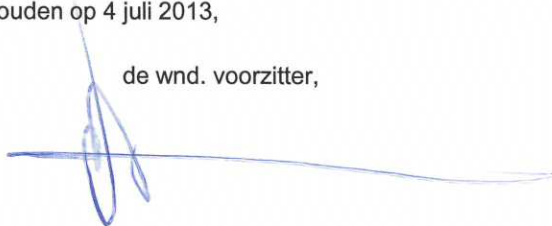
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in
zijn openbare vergadering gehouden op 4 juli 2013,

de griffier,



de wnd. voorzitter,



Bijlage, behoort bij raadsbesluit 2013, nr. VII-9, vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Winterswijk op 4 juli 2013.

Beoordeling zienswijzen en overige reacties en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Winterswijk 2011'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011" is op 24 juli 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en de Inforubriek van het Achterhoek Nieuws.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 juli 2012 zes weken ter inzake gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan. Tevens is het plan gestuurd naar het Waterschap Rijn & IJssel, de provincie Gelderland en de Adviescommissie Cultuurhistorie.

Deze notitie bestaat uit twee onderdelen. In deel A vindt u een samenvatting van de binnengekomen zienswijzen en overige reacties. Op het ontwerpplan zijn acht zienswijzen ingediend. Na de samenvatting volgt de gemeentelijke reactie hierop met een conclusie. In deel B vindt u een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan worden aangebracht.

Deel A: beoordeling zienswijzen en overige reacties

Zienswijzen

1. Nr. 2012-007570

Zienswijze betreft perceel Weurden 29

Samenvatting inhoud zienswijze:

Indiener geeft aan dat de beekloop op zijn eigendom niet goed is weergegeven op de verbeelding.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding is de oude beekloop opgenomen en niet de enkele jaren geleden gewijzigde, meer meanderende beekloop. De doelstelling van dit bestemmingsplan is te bestemmen conform feitelijk legaal gebruik. Wij zullen dan ook de bestaande situatie opnemen op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming water zal overeenkomstig de beekloop op de verbeelding worden opgenomen.

2. Nr. 2012-007776

Zienswijze betreft percelen Handelscentrum 48 en 48a, Verlengde Ratumsestraat 9 en Parallelweg 2 + Misterweg 25

Samenvatting inhoud zienswijze:

Een aantal panden die eigendom zijn van indiener krijgen een andere, voor de indiener nadelige en niet wenselijke bestemming.

1. Handelscentrum 48 en 48a
De huidige bestemming is wonen en een brede maatschappelijke bestemming. De nieuwe bestemming is allen nog kantoor. Daarnaast kon het rechter perceel bebouwd worden.
2. Ratumsestraat 9 (navraag heeft uitgewezen dat indiener Verlengde Ratumsestraat 9 bedoelt)

Hier is detailhandel aanwezig en daarnaast zijn er drie wooneenheden aanwezig. De nieuwe bestemming betreft alleen wonen.

3. Parallelweg 2 + Misterweg 25

Er is een kantoor aanwezig en Misterweg 25 is een dubbele woning. Het nieuwe bestemmingsplan bestemt het perceel alleen als wonen.

Voor alle aangebrachte wijzigingen die financiële of andere nadelige gevolgen hebben wordt de gemeente alvast aansprakelijk gesteld.

Reactie gemeente:

Ad 1.

In het voorgaande bestemmingsplan Hazelder had het perceel de bestemming bijzondere doeleinden. Hier mochten gebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden ten behoeve van onderwijs-, sport-, sociaal-maatschappelijke-, medische-, culturele-, kerkelijke- of andere dienstverlenende doeleinden, alsmede één dienstwoning per bouwperceel, mits voldaan werd aan een aantal voorwaarden. In 1977 is een bedrijf met dienstwoning gebouwd op het perceel, waarbij nummer 46 de dienstwoning was van nummer 48. Nummer 46 heeft een andere eigenaar en is in gebruik als zelfstandige woning en niet meer als dienstwoning van nummer 48. In 1985 is een vergunning verleend voor een verbouwing van nummer 48, waarbij een nieuwe wooneenheid is toegestaan.

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is een bestemming toe te kennen conform feitelijk legaal aanwezig gebruik. Nu het gebouw in gebruik is als kinderopvang is een maatschappelijke bestemming beter passend dan een kantoor.

Tot enkele jaren geleden is het woongedeelte bewoond geweest. Op dit moment wordt het woongedeelte gebruikt voor het kinderdagverblijf. Er is momenteel volgens de definitie van een woning geen dienstwoning aanwezig. Doordat er een muur is verwijderd, is er geen separate verblijfseenheid meer voor wonen (op grond van de Basis Administratie Gebouwen). Alle voorzieningen voor een woning zijn nog wel aanwezig. Omdat in het verleden een woning is toegestaan en aanwezig is geweest en de ruimte al ingericht is voor wonen, vinden wij het niet bezwaarlijk om een nieuwe ingebruikname van de dienstwoning toe te staan in dit pand. Wij zullen in het bestemmingsplan opnemen dat er een dienstwoning is toegestaan. Het rechter perceel had in het vorige bestemmingsplan ook de bestemming bijzondere doeleinden met een bouwvlak. In het ontwerpplan was abusievelijk een woonbestemming opgenomen (zonder bouwvlak) voor dit perceel. Ons inziens is het ruimtelijk passend hier aansluiting te zoeken met het naastgelegen perceel dat ook in eigendom is van de indiener van de zienswijze. Wij zullen dit perceel dan ook een maatschappelijke bestemming geven met bouw mogelijkheden.

Ad 2.

Anders dan indiener aangeeft is de bestemming in het ontwerpplan detailhandel in plaats van wonen. In het vorige bestemmingsplan Kom Oost had het perceel een winkelbestemming. De op het moment van terinzagelegging van dat plan bestaande woningen waren toegestaan. Er is op basis van verleende vergunningen één woning toegestaan op het perceel. In het ontwerpplan is dezelfde bestemming overgenomen. In het ontwerpplan is vergeten de aanduiding bedrijfswoning op te nemen. Echter in het vast te stellen plan wijzigen wij het plan zodanig dat in de planregels wordt opgenomen dat alle bestaande (legale) woningen zijn toegestaan. Hiermee is de bestemming dus hetzelfde als in het vorige plan. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

Ad 3.

Het geldende bestemmingsplan is het "Plan in onderdelen van het dorp Winterswijk". De bestemming van het perceel is industrie. Volgens dit plan zijn er binnen deze bestemming gebouwen met een industrieel karakter toegestaan. Wonen is niet toegestaan, met een afwijking kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 2 bedrijfswoningen per bedrijf toe te staan.

In 1974 is vergunning verleend voor de bouw van een woning en kantoor. Dit ter vervanging van een bestaande woning en kantoorruimte. Het kantoor en de woning maken momenteel geen deel meer uit van het naastgelegen bedrijf. In de laatste verleende bouwvergunning van 1983 is voor het kantoorgedeelte vrijstelling verleend op grond van art. 352 lid 4 van de bouwverordening voor het gebruik als fitnesscentrum.

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel Misterweg 25 / Parallelweg 2 bestemd tot woning in de categorie twee aan één. Momenteel is het pand in gebruik als woning en kantoor. Er is op basis van verleende vergunningen één woning toegestaan. Wij zullen het gebouw conform feitelijke en toegestane gebruik bestemmen als wonen met een aanduiding dat het kantoor ook is toegestaan.

Wanneer er sprake zou zijn van schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is, kan hiertoe een planschadeverzoek of een verzoek tot een ander schadebesluit ingediend worden. Op een dergelijk verzoek wordt dan separaat een besluit genomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. De bestemming van het perceel Handelscentrum 48 wijzigt van kantoor naar maatschappelijk. Het perceel ten oosten van Handelscentrum 48 wordt bij dit bestemmingsvlak gevoegd. Ook wordt er aangegeven dat er een dienstwoning is toegestaan.
2. De bestemming van het perceel Misterweg 25 / Parallelweg 2 wijzigt van wonen naar wonen met de aanduiding "kantoren", zodat het aanwezige kantoor ook is toegestaan.

3. Nr. 2012-007777

Zienswijze betreft perceel Hoge Hazel 4

Samenvatting inhoud zienswijze:

Er wordt verzocht het bouwvlak van het woonperceel te vergroten om meer ruimte te krijgen voor het plaatsen van bijgebouwen.

Reactie gemeente:

Het is niet gebruikelijk om voor het verlengde van de voorgevel van een woning bijgebouwen toe te laten. Er is hier echter sprake van een bijzondere situatie. Ten opzichte van de openbare weg ligt de woning van verzoeker achter de woning Hoge Hazel 2. De woning Hoge Hazel 2 is direct vanaf de straat bereikbaar. Hoge Hazel 4 is alleen via een kleine weggetje langs Hoge Hazel 2 en parallel aan het spoor bereikbaar.

De plek waar het bouwmogelijkheden zijn gewenst ligt daarmee vanuit de straat gezien achter de woning. Een vergroting van het bouwvlak voor bijgebouwen is daarmee denkbaar, mits er enige afstand tot de woning en de spoorbestemming is.

Het is ruimtelijk aanvaardbaar de verbeelding als volgt aan te passen: de bouwgrens voor bijgebouwen is loodrecht op de voorgevel op een afstand van 5 meter tot de woning geprojecteerd. De afstand die in acht wordt genomen tot de spoorbestemming is 2 meter. Deze maat wordt voor bebouwing op zijpercelen, grenzend aan wegen, veelal als minimale maat gehanteerd. Er wordt daarmee voldoende afstand tot de spoorlijn aangehouden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding wordt aangepast zoals hierboven omschreven.

4. Nr. 2012-007804

Zienswijze betreft perceel Acacialaan 12

Samenvatting inhoud zienswijze:

Naast het perceel Acacialaan 12 ligt een perceel grond waarop een woning gebouwd kon en kan worden. Indiener van de zienswijze heeft het perceel in eigendom en wil het perceel ter verkoop aanbieden of zelf een woning op het perceel bouwen. Het verwijderen van de bouwmogelijkheid zou onacceptabel zijn.

Reactie gemeente:

In het ontwerpplan is een bouwmogelijkheid op het perceel aangegeven doordat er een voorgevelrooilijn aanwezig is. Indien voldaan wordt aan de afstandsnormen die in de planregels van het bestemmingsplan staan, kan een woning gebouwd worden. Echter, bij de

vaststelling van het bestemmingsplan wijzigen wij de systematiek van bouwmogelijkheden van nieuw te bouwen woningen. Een aantal woningbouwmogelijkheden die in het vorige bestemmingsplan en ook in het ontwerpplan stonden, brengen wij nu onder een zogenaamde afwijkmogelijkheid. In verband met de te verwachten bevolkingskrimp in de Achterhoek, is in de regio Achterhoek besloten dat er geschrapt moet worden in de woningbouwplanningen. Op 27 januari 2011 heeft de gemeenteraad de Regionale woonvisie vastgesteld.

Uitgangspunt hiervan is om vraag en aanbod van woningen op elkaar af te stemmen.

Beperking van woningbouw is nodig om op een goede wijze aan te sluiten op de vraag naar woningen. In deze visie is op regionaal niveau afgesproken om de woningbouwplanning fors terug te brengen en is het aantal voor Winterswijk te bouwen woningen tot 2020 vastgesteld op 685. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens een hierop gebaseerde woningbouwplanninglijst vastgesteld. Deze lijst zal jaarlijks herijkt worden. Om grip te houden op het wel of niet verlenen van vergunningen voor de bouw van woningen, zetten wij een aantal nieuwe bouwmogelijkheden van woningen onder een zogenaamde afwijkmogelijkheid. Dit betekent dat er eerst een bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden voordat een vergunning voor de bouw verleend kan worden. Er zal vervolgens alleen positief besloten worden op het verzoek tot woningbouw als het verzoek past in het woningbouwbeleid.

Vooralsnog is er een aantal woningen opgenomen op de planningslijst waarvoor wij wel een directe bouwtitel in het plan opnemen. Het perceel waar deze zienswijze betrekking op heeft, is een dergelijke locatie. De betreffende kavel had ook in het vorige bestemmingsplan een specifieke aanduiding voor nieuwbouw. De kavel is voldoende groot om er een vrijstaande woning op te bouwen. Het is een logische stedenbouwkundige opvulling en zorgt voor een regelmatig bebouwingsritme in de straat. Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen dat er nog één woning gebouwd kan worden. Voor dit perceel blijft het dus mogelijk om een woning te bouwen.

Conclusie:

De zienswijze leidt op zichzelf niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal door een wijziging in de plansystematiek een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen dat er nog één woning gebouwd kan worden.

5. Nr. 2012-007846

Zienswijze betreft perceel Narcisstraat 2

Samenvatting inhoud zienswijze:

1. Het bestemmingsplan mag geen ruimtelijke beperkingen inhouden voor bebouwing van het perceel Narcisstraat 2.
In het ontwerpbestemmingsplan Kom Winterswijk zijn enkel de bestaande gebouwen in een bouwvlak gesitueerd. In het huidige bestemmingsplan (Plan in onderdelen van het dorp Winterswijk) is geen sprake van bouwvlakken. Indien er wenst bouwmogelijkheden die overeen komen met het huidige bestemmingsplan.
2. Indien er wenst de huidige mogelijkheid voor de bouw van twee dienstwoningen in voorliggend bestemmingsplan te handhaven.
3. De toevoeging cultuurhistorie is volgens indiener niet gewenst. Voor indiener komt dit uit de lucht vallen en vraagt zich af of de raad hierover al een besluit heeft genomen. Voor het onbebouwde deel van de locatie acht indiener een dergelijke toevoeging eveneens niet gewenst.
Indiener verneemt graag de onderbouwing voor genoemde toevoeging.

Opmerking: In paragraaf 1.4 van de toelichting staat het Plan in onderdelen van het dorp Winterswijk niet weergegeven.

Aanvulling commissievergadering

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 19 juni 2013 heeft de vertegenwoordiger van de eigenaren van het perceel ingesproken over het onderwerp cultuurhistorie. Er werden twee punten aangehaald. Het belangrijkste punt betrof de

communicatie rondom de terinzagelegging van het bestemmingsplan. De eigenaren zijn niet op de hoogte gebracht van het opnemen van hun pand in het bestemmingsplan als cultuurhistorisch waardevol. Dit zou strijdig zijn met het communicatieplan ruimtelijke projecten en het coalitieprogramma "een luisterend oor". Er is nog veel onduidelijkheid over de opgenomen bepaling, die weggenomen had kunnen worden door betere informatievoorziening. Onder andere de zinsnede in de toelichting van het plan waar staat dat een functieverandering naar wonen of recreatie alleen mogelijk is in karakteristieke gebouwen, is onbegrijpelijk nu het bedrijf van indieners op een bedrijventerrein ligt. Er is geen goede discussie mogelijk geweest.

Een tweede aangehaalde punt betreft planschade. De inspreker is van mening dat het opnemen van de aanduiding cultuurhistorie leidt tot aanzienlijke planschade, aangezien het pand minder courant zou zijn door deze aanduiding. Inspreker verzoekt de gemeenteraad om het onderdeel cultuurhistorie uit het bestemmingsplan te halen en voor dit onderdeel een nieuwe procedure te volgen.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Uit zowel stedenbouwkundig als milieuhygiënisch oogpunt is het niet bezwaarlijk om het bouwvlak uit te breiden (zie bijlage).

Om te kunnen bepalen of bestaande rechten al dan niet worden aangetast is een vergelijk tussen de mogelijkheden op grond van het geldend recht en voorliggend bestemmingsplan van belang (zie bijlage).

Het perceel is, op basis van het bestemmingsplan "Plan in onderdelen van het dorp Winterswijk" bestemd tot (ontworpen) industrie en tevens is de bouwverordening van kracht. Er is bij het bepalen van de voorgevellijn (zie bijlage) op basis van de bouwverordening (paarse stippellijn) uitgegaan van de bestaande bebouwing (het dichts bij de weg gelegen) van waaruit een voorgevellijn zoveel mogelijk evenwijdig met de Narcisstraat is getrokken, aansluitend op de aanwezige bebouwing op het naastgelegen perceel. De bouwdiepte van deze strook (paarse stippellijn) is 15 meter en de maximale goot- en nokhoogte vrijwel overal 15 meter. Op het terrein achter deze bouwstrook is volgens de bouwverordening alleen met ontheffing bebouwing mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan biedt, nu het bouwvlak wordt uitgebreid, op het achterterrein een flinke verruiming van de bouw mogelijkheden: daar waar op basis van de bouwverordening enkel met ontheffing mag worden gebouwd wordt in voorliggend bestemmingsplan voor het gehele bouwvlak rechtstreeks een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Tevens zal, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, via een afwijkingsmogelijkheid, een maximale goothoogte van 12 meter worden opgenomen. Stedenbouwkundig gezien is het, om visueel een ruimere aanblik te creëren, belangrijk dat de er enige ruimte wordt gelaten tussen de weg en de voorgevel en tussen de achtererven van de woningen aan de Hyacinthstraat en de zijgevel van dit bedrijf. Deze geringe beperking van bouw mogelijkheden (zie oranje kruis) is, alles afwegende, niet bezwaarlijk.

Ad 2.

Voor het toestaan van dienstwoningen is de relatie tussen de woning en het bedrijf relevant in die zin dat de bewoner van een dienstwoning een relatie dient te hebben met het bedrijf en dat de dienstwoning noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf (bijvoorbeeld noodzakelijk toezicht). Daarnaast is, stedenbouwkundig gezien, oriëntatie op de openbare weg vereist.

Onder genoemde voorwaarden is het toestaan van de gewenste dienstwoningen niet bezwaarlijk.

Echter, voorliggende locatie biedt nagenoeg, naast het bestaande pand, geen mogelijkheden om een eventuele bedrijfswoning te oriënteren op de openbare weg. Hiervoor zal, enkel voor een eventuele bedrijfswoning, buiten het bouwvlak een locatie worden aangeduid (zie verbeelding). Tevens wordt in de planregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, zodra aan genoemde voorwaarden wordt voldaan, afgeweken kan worden van de bestemming.

Ad 3.

Het aspect cultuurhistorie dient onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan (artikel 3.1.6, tweede lid, sub a Besluit ruimtelijke ordening). Daarom is voor dit bestemmingsplan

een inventarisatie gemaakt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan stelt de raad, indien hij ermee in kan stemmen, mede dit onderdeel vast.
De reden waarom hier sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand heeft het Gelders Genootschap als volgt omschreven;

In 1961 is het complex gebouwd als stoelenfabriek ('TWEHA KLEIN INDUSTRIE'). De ronde opzet van de plattegrond van de fabriek is zeer kenmerkend. Het productieproces is hiermee zo efficiënt mogelijk ingebed in het ontwerp van de fabriek. Deze vorm is ondanks diverse verbouwingen nog steeds herkenbaar aanwezig en is hiermee een goed voorbeeld van een architectuurstijl en het pionierskarakter (productieproces) uit die periode. Ook de voorgevel van het voormalige fabriekspand is zeer karakteristiek en in vorm nog duidelijk overeenkomstig met de bouwtekening uit 1961.

Om recht te blijven doen aan de cultuurhistorische waarde van het pand is het van belang dat de aanduiding Waarde – Cultuurhistorie voor het pand gehandhaafd blijft en dat het pand vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar blijft.
De bestaande panden op het achterterrein zijn niet cultuurhistorisch waardevol. Het is dan ook niet bezwaarlijk om de aanduiding cultuurhistorie hier weg te laten. Het plan zal op dit onderdeel worden aangepast.

Naar aanleiding van aanvullende opmerking: Het Plan in onderdelen van het dorp Winterswijk had inderdaad in paragraaf 1.4. opgenomen moeten worden. Wij zullen dit aanpassen.

Reactie op de aanvulling

Naast de vertegenwoordiger van de eigenaren van Narcisstraat 2, hebben ook de eigenaren van het pand aan de Laan van Hilbelink 6 over het onderwerp cultuurhistorie ingesproken in de commissievergadering. Zij hebben geen zienswijze op het plan ingediend. Ook zij hadden moeite met het proces rondom het opnemen van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan.

Communicatietraject

Het bestemmingsplan Kom Winterswijk 2011 heeft de reguliere procedure doorlopen. Er is een publicatie gedaan waarin is aangekondigd dat het bestemmingsplan ter inzage ligt en dat een ieder zienswijzen kan indienen. Er zijn geen specifieke informatiebijeenkomsten gehouden. Reden hiervoor was dat het een grotendeels consoliderend bestemmingsplan betrof.

Een aantal personen heeft nu bij ons kenbaar gemaakt dat zij een gebrek aan communicatie heeft ervaren met betrekking tot het opnemen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Vraag is of dit te herstellen is en of hier alsnog in kan worden voorzien. Formeel juridisch gezien hebben we de juiste procedure gevolgd en heeft iedereen kunnen reageren. Dit neemt echter niet weg dat we op een andere wijze hadden kunnen communiceren en met de wetenschap van nu hadden we dat ook gedaan.

Uitgangspunt is dat het wenselijk is om het bestemmingsplan zo snel mogelijk vast te stellen in verband met de wettelijke actualiseringsplicht. Wij zullen het bestemmingsplan vaststellen conform het raadsvoorstel, dus inclusief cultuurhistorische waarden. Hiermee voldoen wij namelijk aan de wettelijke plicht. Ook zijn wij van mening dat het opnemen van de cultuurhistorische waarden gebaseerd is op een inhoudelijk goed rapport van het Gelders Genootschap. Om tegemoet te komen aan de wens tot een betere communicatie, nemen we een wijzigingsbevoegdheid in de planregels op. Hiermee krijgt het college de mogelijkheid om de bestemming "waarde – cultuurhistorie" te verwijderen dan wel op te nemen. Het college heeft in de commissievergadering van 19 juni 2013 de toezegging gedaan om een informatie- en discussieronde over de aanduiding cultuurhistorie te houden. Voor alle percelen waar de aanduiding cultuurhistorie opgenomen is, wordt de mogelijkheid opengesteld om een wijzigingsverzoek in te dienen. Er wordt dan een inhoudelijke discussie gevoerd over de cultuurhistorische waarden van het betreffende perceel. Ook de Adviescommissie Cultuurhistorie zal hierbij betrokken worden. Als deze nieuwe communicatieronde leidt tot de conclusie dat sommige aanduidingen onjuist zijn, heeft het college de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen. Daar waar het college van mening is dat de waarden wel bestemd moeten blijven, zal het wijzigingsverzoek afgewezen worden. Tegen het wel of niet wijzigen

van de bestemming staat rechtsbescherming open. Het college zal de raad bij deze procedure betrekken. Voorafgaand aan deze nieuwe procedure willen wij al wel vast zeggen dat de procedure bedoeld is voor informatie en discussie over het wel of niet aanwezig zijn van cultuurhistorische waarden. De procedure is niet bedoeld voor discussie over of cultuurhistorische waarden beschermd moeten worden. Zoals ook bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is aangegeven, zijn wij immers van mening dat de aanwezige waarden wel bescherming behoeven.

De inspreker van Narcisstraat 2 wees ook nog op een zin in de toelichting van het bestemmingsplan waar gewezen wordt op de mogelijkheid tot hergebruik van karakteristieke panden voor een woon- en recreatiebestemming. Aangezien dit beleid voornamelijk van belang is voor het buitengebied en hier tot verwarring leidt, wordt deze zin uit de toelichting verwijderd.

Planschade

De insprekers spreken ook nog over planschade die zou ontstaan door het opnemen van de dubbelbestemming cultuurhistorie. Hierover valt het volgende te zeggen. Planschade kan pas geclaimd worden als er voor het betreffende bouwplan eerst een omgevingsvergunning (voor cultuurhistorie) wordt aangevraagd en deze vervolgens wordt geweigerd op grond van cultuurhistorische waarden. Dan is het nog de vraag wat de schade bedraagt. Er zijn ook rapporten bekend waarin juist gesteld wordt dat een pand meer geld waard wordt doordat ze als cultuurhistorisch waardevol gezien worden. Planschade kan geclaimd worden tot maximaal 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De kosten voor planschade zullen uit de algemene middelen betaald moeten worden. Wij schatten het risico op het optreden van relevante financiële consequenties als laag in (kans klein en omvang klein). Op voorhand zien wij niet in dat dit tot onaanvaardbare financiële problemen zal leiden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Het bouwvlak wordt vergroot;
2. Er wordt een afwijkingsmogelijkheid voor twee dienstwoningen toegevoegd;
3. In de bedrijvenbestemming wordt via een afwijkingsmogelijkheid een maximale goothoogte van 12 meter opgenomen;
4. De aanduiding Waarde – Cultuurhistorie wordt verwijderd op het achterterrein;
5. Er wordt een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in het plan, waarbij de bestemming "waarde – cultuurhistorie" verwijderd, dan wel opgenomen kan worden;
6. De zinsnede "Voor het hergebruik van bebouwing geldt dat een functieverandering naar wonen of recreatie in Winterswijk alleen mogelijk is in karakteristieke gebouwen." van paragraaf 4.4.2 uit de toelichting wordt verwijderd.

6. Nr. 2012-007877

Zienswijze betreft perceel Parallelweg 4

Samenvatting inhoud zienswijze:

1. Het ontwerp laat op het perceel categorie 1 en 2-bedrijven toe. Indiener heeft een categorie- 4 bedrijf. Uit niets blijkt dat hier een categorie- 4 bedrijf is toegestaan. Een wijziging waarbij een categorie-4 bedrijf mogelijk wordt is hier noodzakelijk.
2. Het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Indiener wenst hetzelfde bouwvlak in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
3. Bouwwerken van indiener vallen volgens het ontwerp binnen de bestemmingsregeling van aangrenzend meubelbedrijf. Dit is onjuist en zal aangepast moeten worden.
4. De maximale bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan is 12 meter. Enkele bestaande bouwwerken zijn 12 meter hoog. Voorliggend ontwerp staat een maximale hoogte van 10 meter toe. Dit is niet toereikend.

5. In de toelichting staat niet vermeld dat er in de grond van ons perceel 10 kV-kabels liggen. Wellicht moet dit nog worden aangepast.
6. Het bedrijf wenst in brede zin, mocht indiener iets over het hoofd hebben gezien, niet te worden gehinderd in uitbreiding of bedrijfsvoering.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Dit bedrijf is een machinefabriek voor de productie van pompen en pompinstallaties (productieoppervlak > 2000 m²). Onderdeel van deze fabriek is een gieterij voor verschillende metalen (productiecapaciteit < 4000 ton/jaar). Hiermee valt dit bedrijf volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering in milieucategorie 4.2. Een specifieke aanduiding is daarom van belang. Die specifieke aanduiding is wel aangegeven op de verbeelding, maar per abuis niet terug te vinden in de regels. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

Ad 2.

Uitbreiding van het bouwvlak is in deze niet bezwaarlijk; in dit bestemmingsplan zal het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein" worden opgenomen.

Ad 3.

Uit het beschikbare kaartmateriaal blijkt inderdaad dat enkele gebouwen van indiener binnen de bestemming van het naburige meubelbedrijf zijn geprojecteerd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal de bestemmingsregeling aangepast worden overeenkomstig de feitelijke situatie.

Ad 4.

Op basis van artikel 31 "Algemene bouwregels" worden bestaande bouwhoogtes toegestaan. De bestaande hoogtes, hoger is dan 10 meter, zijn hiermee afdoende geregeld. Het voorstel van indiener om de bouwhoogtes die nu mogelijk zijn, toe te staan is niet bezwaarlijk: in de planregels zal een afwijkmogelijkheid worden opgenomen die een goothoogte van maximaal 12 m toestaat.

Ad 5.

10 kV-kabels hoeven niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Ad 6.

Mogelijkheden van bedrijfsuitbreiding en -voering worden, naast bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (zie boven) met name begrensd door de milieu-hygiënische omstandigheden, zoals nabij gelegen bestaande burgerwoningen, waarin beoogd perceel is gelegen.

Voor wat betreft het bouwvlak het volgende. Wij stellen voor om het bouwvlak vrijwel gelijk te houden aan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan "Industrieterrein" uit 1973 (zie bijlage: gele stippellijn op de kaart). Wel wordt de afstand tot de zijdelingse perceelgrens met de woning Freule van Dorthstraat 20 in voorliggend bestemmingsplan iets ruimer.

Stedenbouwkundig gezien is het, om visueel een ruimere aanblik te creëren, namelijk belangrijk dat de er enige ruimte wordt gelaten tussen de bedrijfsbebouwing en de zijdelingse perceelsgrens van genoemde woning.

Aan zijde Parallelweg wordt de gevellijn iets verruimd omdat hier wordt uitgegaan van 4 meter.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Er wordt een "specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek" opgenomen in planregels;
2. Het bouwvlak wordt vergroot;
3. De aanduiding meubelbedrijf wordt aangepast overeenkomstig het feitelijk gebruik;
4. In de bedrijvenbestemming wordt via een afwijkmogelijkheid een maximale goothoogte van 12 meter opgenomen.

7. Nr. 2012-007880

Zienswijze betreft perceel Handelscentrum 48

Samenvatting inhoud zienswijze:

Aan het perceel Handelscentrum 48 is een kantoorbestemming toegekend. Er zit momenteel een kinderopvang, conform de vorige brede bestemming. Er was ook een woonbestemming aan het perceel toegekend. Verzocht wordt om de bestaande situatie te bestemmen, zodat de kinderopvang voortgezet kan worden en een opvolgende eigenaar of huurder deze of een andere maatschappelijke functie ook uit kan oefenen.

Reactie gemeente:

Zienswijze nummer 2 gaat ook over dit perceel. Wij verwijzen voor de beantwoording dan ook naar de beantwoording van deze zienswijze, waarbij de conclusie is dat de bestemming gewijzigd wordt naar een maatschappelijke bestemming. Ook wordt er in het plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een dienstwoning.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Handelscentrum 48 wordt gewijzigd in een maatschappelijke bestemming. Ook wordt er een afwijkingsmogelijkheid voor de realisering van een dienstwoning toegevoegd.

8. Nrs. 2012-007845, 2012-007963, 2012-008183

Zienswijze betreft perceel Parallelweg 2-3

Samenvatting inhoud zienswijzen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Winterswijk zijn enkel de bestaande gebouwen in een bouwvlak gesitueerd. In het huidige bestemmingsplan (Plan in onderdelen van het dorp Winterswijk) is geen sprake van bouwvlakken. Indiener wenst bouwmogelijkheden die overeen komen met het huidige bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan mag geen ruimtelijke beperkingen inhouden voor bebouwing van de percelen Parallelweg 2-3.
2. Bouwwerken van het buurbedrijf van indiener vallen volgens het ontwerp binnen de bestemmingsregeling van het meubelbedrijf van indiener. Dit is onjuist en zal aangepast moeten worden.
3.
 - a. In bijlage 1 van de toelichting (akoestisch onderzoek Van der Boom) is gesteld dat onderzoek naar de geluidemissie van de gecumuleerde geluidsbelasting (van Parallelweg 2-3 en 4) niet heeft plaatsgevonden. Indiener wenst opheldering over eventueel in het geding zijnde bedrijfsbelangen.
 - b. Onduidelijk is waarom geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van intern zonebeheer.
 - c. In artikel 5.1 van de planregels zou onder a moeten worden opgenomen "een meubelfabriek uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelfabriek.'"
 - d. In bijlage 1 van de regels zou in de tabel naar voren moeten komen dat meubelfabrieken vallen onder categorie 3.

Tot slot enkele opmerkingen:

- I. In tabel 11.2 op pagina 7 van het onderzoek van Van der Boom is sprake van een zoneringsonderzoek van DHV. Waarom is dit onderzoek niet bijgevoegd?
- II. Waarom is er geen staat van bedrijfsactiviteiten op maat opgenomen?
- III. - In hoeverre beperkt de in het rapport van Van der Boom genoemde correctie voor de bedrijfsduur de mogelijkheid om in de toekomst de bedrijfsduur in de avond op te rekken?
 - a. - Onduidelijk is, indien vergroting van oppervlak wordt toegestaan, de opheffing van de zonering, bij bedrijfsuitbreiding, belemmerend gaat werken.
- IV. Indiener wenst de huidige mogelijkheid voor de bouw van twee dienstwoningen in voorliggend bestemmingsplan te handhaven.
- V. Indiener wenst een bouwvlak op te nemen overeenkomstig de voorgevelrooilijn uit het vigerend plan.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Uit zowel stedenbouwkundig als milieuhygiënisch oogpunt is het niet bezwaarlijk om het bouwvlak uit te breiden (zie bijlage).

Om te kunnen bepalen of bestaande rechten al dan niet worden aangetast is een vergelijk tussen de mogelijkheden op grond van het geldend recht en voorliggend bestemmingsplan van belang (idem zie bijlage).

De geldende bestemming voor deze locatie is: (ontworpen) industrie. Er wordt op de plankaart een rooilijn gesuggereerd maar in de voorschriften is hierover niets geregeld. Aan deze lijn kan dan ook niet getoetst worden. Voor toetsing kan daarom enkel aan de bepalingen uit de bouwverordening worden getoetst.

Op de kaart (bijlage) is een bouwstrook aangegeven (paarse stippellijn) waar volgens de bouwverordening mag worden gebouwd. De voorgevellijn loopt evenwijdig aan de weg en dient bij "regelmatige of nagenoeg regelmatige bebouwing" de bestaande bebouwing zoveel mogelijk te volgen. Indien er geen bebouwing is, is de voorgevellijn op 10 meter uit de as van de weg gesitueerd. Dit doet zich voor bij het achterliggende deel aan de zijde van de Narcisstraat.

De bouwhoogte in de bouwstrook is aan de zijde van de Parallelweg 15 meter. Aan de zijde van de Narcisstraat geldt, daar waar de bestaande bebouwing direct aan de straat staat, een goothoogte van 6,96 meter (= breedte straat + 1 meter). De nokhoogte van is 15 meter, waarbij de dakhelling maximaal 45 graden is.

De bouwdiepte van de bouwstrook is 15 meter. Achter deze strook kan (uitgezonderd enkele kleine overschrijdingen) alleen met een ontheffing worden gebouwd.

In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de bouwlijn langs de Parallelweg op een afstand van 4 meter geprojecteerd. De bebouwingmogelijkheden aan deze zijde zijn daarmee iets ruimer dan de bouwverordening.

Langs het eerste gedeelte van de Narcisstraat volgt de voorgestelde bouwlijn de bestaande gevel – hier is geen verschil met de bouwverordening. Op het achterste deel van de Narcisstraat is, nu het bouwvlak wordt uitgebreid, de bouwlijn op 5 meter van de straat geprojecteerd. Hier ontstaat een kleine verruiming van de bouwmogelijkheden.

Deze afstand tussen de weg en het bouwvlak is om stedenbouwkundige redenen belangrijk. Op deze wijze wordt een visueel ruimere aanblik gecreëerd. Om dezelfde reden is er enige ruimte gelaten tussen de achtererven van de woningen aan de Crocusstraat en het bouwvlak. Het voorliggend bestemmingsplan biedt op het achterterrein een verruiming van de bouwmogelijkheden omdat op basis van de bouwverordening hier enkel met ontheffing mag worden gebouwd; het nieuwe bestemmingsplan biedt zonder ontheffing, bouwmogelijkheden tot 10 m hoog over het gehele bouwvlak.

Een hogere goothoogte kan aanvaardbaar zijn. Dit is afhankelijk van het bouwplan (o.a. situering van de hogere goothoogte ten opzichte van naastgelegen bebouwing). Daarom staan wij niet op voorhand voor het gehele perceel een hogere goothoogte toe. In het bestemmingsplan zal een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen die een maximale goothoogte van 12 meter mogelijk maakt.

Bij een vergelijk van de bouwmogelijkheden geboden door de bouwverordening en het nieuwe bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat beide planologische regimes zowel voor- als nadelen bieden. Bij een afweging van genoemde voor- en nadelen achten wij de bouwmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt niet onredelijk en derhalve aanvaardbaar.

Ad 2.

Uit het beschikbare kaartmateriaal blijkt inderdaad dat enkele gebouwen van het buurtbedrijf binnen de bestemming van het meubelbedrijf van indiener zijn geprojecteerd.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal de bestemmingsregeling aangepast worden overeenkomstig de feitelijke situatie.

Ad 3a.

Dit heeft geen gevolgen voor indiener. Geluidsemissies van het bedrijf zijn allemaal geregeld via het Activiteitenbesluit. Dat is en dat blijft zo. Een gecumuleerde berekening van meerdere

bedrijven is alleen nodig als er sprake is van een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder. Dit vormt voor bedrijven vaak een beperking omdat de geluidsuitstoot van alle bedrijven gezamenlijk op de zonegrenzen wordt berekend. Door het wegvallen van de zonering krijgen bedrijven meestal meer ruimte en mogelijkheden.

Ad 3b.

Als de zogenaamde grote lawaaimakers als genoemd in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht niet meer op een terrein zijn toegestaan, is er volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder geen sprake van een industrieterrein. Een zonering op grond artikel 41 van de Wet geluidhinder is dan niet meer mogelijk. Er is dan geen wettelijke grondslag meer om geluid van bedrijven gecumuleerd te berekenen en te toetsen.

Dit betekent echter niet dat een bevoegd gezag niet vrijwillig mag zoneren en toetsen. Voorwaarde is daarbij wel dat hiervoor regels zijn gesteld. Men kan het immers niet te pas en te onpas gaan gebruiken. In het geluidbeleid van de gemeente Winterswijk zijn geen regels gesteld over vrijwillig zoneren. Dit betekent dat intern zoneren niet aan de orde is. Om die reden is akoestisch onderzoek dus ook niet nodig.

Ad 3c.

Dit is correct. Een meubelfabriek valt volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in categorie 3.2. Het bedrijf kan dus niet uit de voeten met de in zijn algemeenheid voor de binnen dit plan voor de bestemming bedrijventerrein geldende categorie 1 en 2. Een specifieke aanduiding is daarom op zijn plaats. Die specifieke aanduiding is in het ontwerpplan wel aangegeven op de verbeelding, maar niet terug te vinden in de regels. De planregels zullen hierop worden aangepast.

Ad 3d.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn alleen bedrijven in categorie 1 en 2 opgenomen. Het plan staat deze categorieën bij rechte toe binnen de bestemming bedrijventerrein. Bedrijven in hogere categorieën worden specifiek bestemd. Deze hogere categorieën zijn terug te vinden de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is geënt op deze publicatie, maar geeft alleen een overzicht van de bedrijven die in beginsel zijn toegestaan binnen het plangebied. Voor bedrijven in hogere categorieën geldt de systematiek van specifieke aanduidingen.

Reactie op de opmerkingen:

Ad I.

Het onderzoek van DHV is achterhaald doordat de zonering op grond van de Wet geluidhinder niet meer aanwezig is. Dit onderzoek van DHV zal een beeld geven van de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bedrijven op de oude zonering. Het zal gebaseerd zijn op de vergunde geluidsbelastingen van de afzonderlijke bedrijven. Deze vergunde geluidsbelastingen zullen ook in de nieuwe situatie gelijk blijven. Het onderzoek van DHV voegt daarin niets toe. Het staat ook niet in de weg dat het ter inzage kan worden gegeven.

Ad II.

Voor een reactie op deze opmerking kan verwezen worden naar de reactie hier boven (punt 3d.)

Ad III.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat dit bedrijf onder het Activiteitenbesluit valt. Bedrijfstijden opgenomen in de milieuvergunning komen hiermee te vervallen. Het Activiteitenbesluit stelt geen regels aan werktijden als zodanig, aldus zijn bedrijfsactiviteiten "de klok rond" in beginsel geoorloofd. Echter, er gelden wel geluidnormen voor dag-, avond-, en nachtperiode. De bedrijfsactiviteiten die indiener ontplooit of wil gaan ontplooiën dienen hieraan te voldoen. Het bestemmingsplan staat hier los van. Zoals al is weergegeven, betekent het verdwijnen van een geluidzone veelal dat bedrijven wat meer ruimte krijgen. Dit omdat bij de berekening van de geluidbelasting, zonder geluidzone, cumulatie van geluid niet meer wordt meegenomen. Vergroting van het bouwvlak betekent niet dat er automatisch meer geluid geproduceerd mag worden. In het Activiteitenbesluit liggen geluidnormen vast; dit staat los van de oppervlakte beschikbare bouwgrond.

Ad IV.

Voor het toestaan van dienstwoningen is de relatie tussen de woning en het bedrijf relevant in die zin dat de bewoner van een dienstwoning een relatie dient te hebben met het bedrijf en dat de dienstwoning noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf (bijvoorbeeld noodzakelijk toezicht).

Onder genoemde voorwaarden is het toestaan van de gewenste dienstwoningen niet bezwaarlijk.

In het plan zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen om, zodra aan genoemde voorwaarden wordt voldaan, afgeweken kan worden van de bestemming.

Ad V.

Voor een reactie op deze opmerking kan worden verwezen naar de reactie onder punt 1.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Er wordt een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – meubelfabriek" opgenomen in de planregels;
2. Het bouwvlak wordt vergroot;
3. De aanduiding meubelfabriek wordt op de verbeelding aangepast overeenkomstig het feitelijk gebruik;
4. Er wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor twee dienstwoningen.

Overige reacties

1. Waterschap Rijn en IJssel (ingeboekt nr. 2012-007315)

Samenvatting inhoud:

1. De watertoetstabel ontbreekt in de waterparagraaf.
2. Verzocht wordt om per thema nader uit te werken wat de gevolgen zijn van het plan voor het betreffende thema of hoe het thema wordt ingepast in het plan.

Reactie gemeente en conclusie:

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De watertoetstabel wordt toegevoegd aan de toelichting van het plan. Ook wordt de waterparagraaf aangepast.

2. Provincie Gelderland (via e-mail d.d. 15 augustus 2012, contactpersoon dhr. J. Zegveld)

Samenvatting:

1. De molenbiotoop is goed opgenomen in het bestemmingsplan, maar in relatie hiermee een kleine opmerking. Graag in artikel 33 de tekst "uitgroei" toevoegen. Dit omdat het jong aanplanten van bomen voldoet en pas later een (ongewenste) verstoring wordt van de windvang.
2. In het plan wordt nog uitgegaan van de Ruimtelijke Verordening Gelderland die is vastgesteld in 2010. Inmiddels hebben PS op 27 juni 2012 de nieuwe verordening vastgesteld. Deze is op 5 juli 2012 in werking getreden.

Reactie gemeente en conclusie:

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting en planregels worden aangepast conform de opmerkingen.

3. Adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk (ingeboekt nr. 2012-010832)

Samenvatting:

1. De karakteristieke bebouwing is naar het oordeel van de commissie goed opgenomen in het plan. Beschermd stads- en dorpsgezichten staan ook in het plan. Ensembles, structuren, overige wijken en de groene omgeving zijn minder of niet beschermd. In de bestemming groen is cultuurhistorie niet meegenomen. De bestemmingsplanregels zijn nog heel erg gericht op de individuele gebouwen. De commissie ziet graag een betere omschrijving van de groenbestemming, opdat het cultuurhistorische groen beschermd wordt.
2. De commissie is blij dat cultuurhistorie binnen het plan een (bijna) volwaardige rol heeft gekregen. De commissie is nauw betrokken geweest bij het uitgevoerde batenonderzoek cultuurhistorie dat onderdeel vormde van de voorbereiding van dit plan. De manier waarop de commissie betrokken is bij het proces wordt bijzonder gewaardeerd.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Naar aanleiding van de opmerking over de groenbestemming hebben wij de verschillende groenelementen die in de inventarisatie van cultuurhistorie¹ genoemd zijn, bekeken. Hoofdstuk 4 van de inventarisatie behandelt de groenstructuren en landschappelijke elementen. De cultuurhistorische waarden zijn gewaardeerd met een + of een ±.

Wij zijn met u van mening dat bescherming van deze elementen aandacht vergt. Maar voor de genoemde elementen achten wij het bestemmingsplan niet altijd het meest geschikte instrument. In verband met deregulering willen wij voorkomen dat waarden op meerdere manieren beschermd worden. Als wij bijvoorbeeld zelf eigenaar zijn van gronden en daarmee groenstructuren, zullen wij ons bij het beheer van de gronden houden aan ons eigen groenbeleid. In het Groenstructuurplan dat hierbij leidend is, is aandacht besteed aan

¹ Gelders Genootschap, Inventarisatie Cultuurhistorie t.b.v. bestemmingsplan bebouwde kom Winterswijk, d.d. november 2011

cultuurhistorie. Ook worden veel elementen al op een andere wijze beschermd (o.a. Monumentenwet en Bomenverordening), waardoor extra bescherming via het bestemmingsplan geen toegevoegde waarde heeft en daardoor niet nodig is.

Hieronder geven wij aan hoe wij de verschillende elementen uit de inventarisatie in het bestemmingsplan bestemd hebben en in hoeverre wij het nodig achten om een nadere regeling in het bestemmingsplan op te nemen om de waarden te kunnen beschermen. Met een + gewaardeerd zijn:

- *Whemerbeek als beeldbepalende watergang door Winterswijk*
De betreffende gronden hebben voornamelijk een bestemming Groen en de beek zelf heeft een Water-bestemming. De gemeente is grotendeels eigenaar van deze en waardevolle aanliggende gronden en heeft een eigen visie voor deze beek. In deze visie is ook aandacht voor cultuurhistorie. Ook het Groenstructuurplan besteedt de nodige aandacht aan het groen langs deze beek. Er is een themakaart landschap en cultuurhistorie opgenomen. De belangrijke onderdelen van deze kaart, zoals de beek, zijn ook in het Groenstructuurplan verwerkt. Het hele beekdal is als depressie aangegeven, het groen tussen de Roenhorststraat en de beek als landschappelijk waardevol gebied (evenals Scholtenbrug). De Willinkbegraafplaats is als begraafplaats opgenomen. Ten oosten van de Eelink Es staat het Huininkmaatbos als oud bos op de kaart, evenals de houtwallen en het bos van landgoed Eelink. Heel plan Eelink m.u.v. de es langs de beek staat als landschappelijk waardevol gebied op de kaart (de es zelf als essen en kampen). De gemeente is gehouden om zich aan haar eigen beleid te houden. Extra bescherming via het bestemmingsplan is ons inziens hier niet nodig.
- *Begraafplaatsen:*
 - *Kerkhoflaan 9 (Algemene Begraafplaats): diverse waardevolle elementen*
De bestemming is maatschappelijk, met de aanduiding begraafplaats. Het betreft gemeentelijk eigendom. De gemeente heeft een plan van aanpak voor het beheer en onderhoud van de begraafplaats waarin aandacht besteed is aan de cultuurhistorie van het terrein.
 - *Misterweg 144 (Joodse Begraafplaats): diverse waardevolle elementen*
De bestemming is maatschappelijk, met de aanduiding begraafplaats. Het is een rijksmonument en daardoor al beschermd.
- *Infrastructuur: wegen en paden (laanbeplanting):*
 - *Groenloseweg (restanten laanbeplanting)*
 - *Burg. Van Nispenstraat (laanbeplanting)*
 - *Algemeen: Laanbeplanting langs oude uitvalswegen is binnen de bebouwde kom in het algemeen slechts fragmentarisch bewaard gebleven*
De laanbeplanting valt binnen de bestemming Verkeer. Hierin zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. De gemeente is grotendeels eigenaar van de laanbeplanting in de bebouwde kom. De Bomenverordening beschermt de waardevolle bomen. Ook het Groenstructuurplan beschermt de laanbeplanting en streeft naar uitbreiding daarvan op geschikte momenten, bijvoorbeeld bij herinrichting van de openbare ruimte. Extra bescherming via het bestemmingsplan is hier ons inziens niet nodig.
- *Infrastructuur: spoorwegtrace:*
 - *Omgeving Wamelinkweg (tracé vm Bochooltsebaan)*
De bestemming van dit perceel is Groen. Aangezien niet duidelijk is hoe de cultuurhistorische waarden hier versterkt kunnen worden, is het niet zinvol om een extra bescherming in het bestemmingsplan op te nemen.
- *Parken en plantsoenen:*
 - *Plantsoen in "villapark bij Passantenkamp/Bankastraat (eigendom gemeente)*
plantsoen hoek Vreesweg/Oostervoort (eigendom gemeente) en
Groenloseweg/Wilhelminastraat (eigendom De Woonplaats) gewaardeerd met een +/-.
Deze plantsoenen hebben allen een bestemming Groen. De eerste twee genoemde parken zijn eigendom van de gemeente. Extra bescherming via het bestemmingsplan lijkt ons hier niet nodig. Het Groenstructuurplan geeft de kaders voor het beheer van de openbare ruimte. In dit plan is aandacht besteed aan cultuurhistorie. Het Tricotcomplex is als complex aangewezen als rijksmonument. Hieronder valt ook de tuin. Extra bescherming via het bestemmingsplan is niet

nodig.

Frerikshof 11-15 met een +

De gracht bij het complex heeft de bestemming Water. De heemtuin valt binnen de bestemming Maatschappelijk. Op dit perceel zit wel een aanduiding cultuurhistorie, maar deze beschermt het gebouw en niet de tuin. En aangezien het gebouw een gemeentelijk monument is, is bescherming van het gebouw juist niet nodig. Dit perceel is nu nog gemeentelijk eigendom, maar zal worden verkocht. Wij zullen de algemene aanduiding cultuurhistorie verwijderen en een separate aanduiding voor de tuin opnemen.

- *Algemeen: Plangebied is niet rijk aan fraaie (ontworpen) groenstructuren zoals parken en plantsoenen.*

De overige genoemde groenstructuren/landschappelijke elementen zijn gewaardeerd met een ±.

Van de genoemde waarden zullen wij alleen bij de tuin van het pand Frerikshof 11-15 een extra aanduiding opnemen waarbij de tuin beschermd wordt. Ook zullen wij (ambtshalve) de tuin aan de Pr. Hendrikstraat 21 een bescherming geven. In het vorige bestemmingsplan Kom West was deze tuin ook beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. In het ontwerpplan van het nieuwe bestemmingsplan was de aanduiding niet opgenomen. De overige genoemde elementen geven wij geen extra bescherming via het bestemmingsplan. Wel zullen wij in de planregels aandacht vragen voor het Groenstructuurplan. Dit is niet juridisch bindend, maar heeft wel een signaalfunctie.

Ad 2.

Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. De gemeente waardeert ook de inzet van de commissie en zal haar in het vervolg bij het ruimtelijk beleid blijven betrekken.

Conclusie:

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tuin van Frerikshof 11-15 zal worden beschermd door middel van het toevoegen van een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken (voormalige aanlegvergunning). Ambtshalve wordt ook de tuin bij de Pr. Hendrikstraat 21 beschermd.

Wel zullen wij in de planregels aandacht vragen voor het Groenstructuurplan. Dit is niet juridisch bindend, maar heeft wel een signaalfunctie.

Deel B: ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in verband met geconstateerde fouten of omissies danwel verbeterde plansystematiek die aansluit bij bestaand beleid, waarbij bestemd wordt conform feitelijk legaal gebruik:

1. Bocholtsestraat 75-77

Het betreffende plangebied was buiten het ontwerpplan gehouden in verband met een lopende procedure. Het is inmiddels vastgesteld en kan er weer meegenomen worden in het plan.

2. Groenloseweg 63

Het betreffende plangebied was buiten het ontwerpplan gehouden in verband met een lopende procedure. Het is inmiddels vastgesteld en kan er weer meegenomen worden in het plan.

3. Emmastraat 30

Het perceel zat foutief in het ontwerpplan. Het betreft geen kapsalon maar een tandarts. Dit wordt gewijzigd.

4. Verzorgingscentra Vredensehof + Pelkwijk

De hoogte bij de Vredensehof wordt aangepast aan de feitelijke situatie. Deze is immers hoger dan de 10 meter die in het ontwerpplan aangegeven was. Bij Vredensehof en Pelkwijk wordt een specifieke woonbestemming (W-BW) opgenomen in plaats een maatschappelijke en gewone woonbestemming, net zoals bij de Berkhof.

De nieuwe bebouwing achter de Vredensehof was niet meegenomen in het ontwerpplan. Deze wordt nu alsnog bestemd.

5. Jaspersweg/Ravenhorsterweg

Het wegprofiel wordt iets breder in verband met de gewenste aanleg van een fietspad.

6. Dennendijk 42

Nummer 42 staat deels buiten het bouwvlak (bij 38 en 40 is de bouwlijn verder naar voren geschoven t.o.v. Kom West). Dit wordt gerepareerd.

7. Javastraat 1

Er blijken hier twee woningen aanwezig, en één boven de werkplaats. De bestemming wordt gewijzigd in wonen met de aanduiding gestapeld.

8. Asterstraat 46-68

Een deel van de gevellijn aan de achterzijde van de woning wordt weggehaald, aangezien een voorgevel hier niet wenselijk is.

9. Freriks – Frerikshof 11-15

In verband met de verkoop van het complex (en enkele geconstateerde fouten) worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Aanduiding museum wordt verwijderd op de verbeelding;
- De aanduiding kinderboerderij komt alleen op het noordelijke gedeelte in plaats van op het gehele vlak;
- De aanduiding cultuurhistorie wordt verwijderd (het betreft immers een monument en het gebouw is hiermee al beschermd) en vervangen door een specifieke aanduiding "karakteristieke tuin" met aanlegvergunningstelsel voor het zuidelijke gedeelte. Het betreft de bescherming van de gracht, het lanenstelsel, de parkbomen en de structuren;
- Er wordt een aanduiding opgenomen dat er wonen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden is toegestaan. Hierbij mag alleen intramuraal gewoond worden, dus met gemeenschappelijke voorzieningen. Het betreft dan wonen gerelateerd aan de maatschappelijke bestemming zonder dat voldaan wordt aan de definitie van woning;

- Er wordt een koppeling gemaakt met het pand Frerikshof 9 (de Huusker), zodat dit pand onderdeel kan worden van dezelfde bestemming en bijvoorbeeld ook als bedrijfswoning zou kunnen dienen;
- Het groen ten zuiden (hertenwei) was in het ontwerpplan als bos bestemd, dit wordt gewijzigd in groen.

10. Algemene begraafplaats (zijde P.J. Oudlaan)

Een gedeelte van de begraafplaats dat in het ontwerpplan als maatschappelijk – begraafplaats bestemd was, wordt als groen bestemd, in verband met het ecologische belang van dit stuk.

11. AZC (Berkelstraat – Amstelstraat – Maasstraat – Lekstraat – Waalstraat – Merwedestraat)

In het ontwerpplan is een gewone woonbestemming opgenomen voor het gehele complex. In het vorige bestemmingsplan had het complex de specifieke aanduiding dat er alleen gewoond mocht worden ten behoeve van huisvesting van asielzoekers. Via een wijzigingsmogelijkheid mochten er dan “gewone” woningen gemaakt worden. Deze zelfde constructie wordt nu weer opgenomen. Voorzieningen voor het AZC zijn dan ook mogelijk binnen deze bestemming. Bij twee blokken woningen (Merwedestraat 1 t/m 7 en Lekstraat 18 t/m 24) is inmiddels de huur door het AZC opgezegd. De woningcorporatie (eigenaar) wil deze woningen wel weer verhuren. Daarom wordt hier de specifieke aanduiding voor het AZC niet opgenomen. Hier blijft dus de gewone woonbestemming uit het ontwerpplan gehandhaafd. Bij één blok (Merwedestraat 1 t/m 7) wordt een aanduiding opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn. De corporatie heeft aangegeven dat ze hier wellicht een vorm van dagbesteding willen aanbieden. Aangezien dit ruimtelijk gezien eenzelfde impact heeft als de AZC-voorzieningen, wordt dit acceptabel geacht.

12. Kobstederstraat 53d

Het bijgebouw staat deels in een groenbestemming, dit wordt gewijzigd.

13. De Rikker V-Vb-VI

In het ontwerpplan is een gedeelte ten oosten van de kom niet bestemd (Rikker V en VI). Bij de vaststelling wordt dit alsnog gedaan, aangezien hier op korte termijn geen nieuw bestemmingsplan wordt voorzien. Het betreft voornamelijk agrarisch gebied. De bestaande wijzigingsmogelijkheid naar wonen wordt opnieuw opgenomen, conform voorgaande bestemmingsplan.

De grenzen van het bestemmingsplan De Rikker, fase Vb en dit komplan worden op elkaar afgestemd.

14. Pelkpark (Laan van Hilbelink – Hakkelerkampstraat)

Dit bestemmingsplan is zeer recent vastgesteld. Het is niet nodig dit plangebied in deze herziening op te nemen. Het wordt dan ook buiten dit plan gelaten.

15. Sambergweg 25

Het gaat om een woning die op de begane grond in twee is gesplitst en boven behoort tot één deel. De bestemmingsaanduiding vrijstaand wordt gewijzigd in 2-aan-een.

16. Bergingen voor de voorgevelrooilijn

Bij (delen van) de Koningsweg, Piersonstraat, Pashegge, Kempenaerstraat en Abraham Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Thorbeckestraat staan bergingen voor de voorgevelrooilijn. Hier wordt een speciale bouwaanduiding opgenomen. Er gelden dan andere bouwregels die passen bij de situatie.

17. Koningsweg 30 (tankstation met externe veiligheidscontour)

Dit tankstation ligt buiten het plangebied, maar de zone voor externe veiligheid ligt binnen het plangebied. Bij het ontwerpplan werd ervan uitgegaan dat er op korte termijn duidelijkheid zou zijn over de toekomst van dit bedrijf en dat dan de nieuwe zone exact bekend zou zijn. Echter deze duidelijkheid is er nu nog niet. Deze wordt niet verwacht voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het zogenaamde plaatsgebonden risico moet op de planverbeelding opgenomen worden. Het groepsgebonden risico mag tekstueel verwoord worden. Het

gedeelte van het plaatsgebonden risico laten wij uit het plangebied (twee woningen, Koningsweg 89 en 91). We hebben hierbij gekeken naar de uitgevoerde QRA en de zone ruim genomen.

18. Bilderdijkstraat (noordkant)

De voorgevelrooilijn van de nog te realiseren nieuwbouw was in het ontwerp verkeerd geprojecteerd, deze wordt drie meter naar achteren gelegd.

19. Vredenseweg 50

Aan de achterzijde wordt een bouwgrans op het perceel aangebracht, om afstand (licht en ruimte) te houden ten opzichte van aangrenzende percelen

20. Honesweg 2

Er wordt een koppelteken aangebracht bij de bedrijfsbestemming Honesweg 2, aangezien de twee percelen bij hetzelfde bedrijf horen.

21. Achter Vredenseweg 27 en 29

Dit perceel had in het ontwerp een woonbestemming en krijgt een bedrijvenbestemming conform feitelijk gebruik.

22. Nabij het fastfoodrestaurant Europark 26

De bestemming Groen wordt gewijzigd in Verkeer – Verblijfsdoeleinden. Hierin is ook groen mogelijk, maar het biedt meer flexibiliteit voor eventuele aanpassing van de betreffende parkeerplaatsen. Het groen was in het vorige bestemmingsplan ook niet specifiek bestemd (ook verkeersbestemming) en is niet dermate waardevol dat het perse behouden moet blijven. Daarnaast wordt een watergang in de omgeving verwijderd, aangezien deze niet aanwezig is.

23. Misterweg 132

Voor dit perceel is een procedure gevolgd om het gebruik te wijzigen. De bestemming wordt aangepast aan de feitelijke situatie: Maatschappelijk in plaats van Detailhandel.

24. Spreeuwstraat

Hier is een speeltuin met gebouwtje aanwezig. De bestemming Maatschappelijk is beter passend dan Groen, dit wordt gewijzigd.

25. Achter B.H. Heldstraat

Hier is een speeltuin met gebouwtje aanwezig. De bestemming Maatschappelijk is beter passend dan Groen, dit wordt gewijzigd.

26. Prins Hendrikstraat 21

In het bestaande bestemmingsplan Kom West is voor de tuin van dit perceel een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In het ontwerpplan was deze abusievelijk niet overgenomen. Er wordt nu opnieuw een aanduiding karakteristieke tuin opgenomen om de waarde te beschermen.

27. Waliënsestraat 61 hoek Troelstrastraat:

Hier was geen bouwvlak opgenomen. Aangezien er wel bebouwing aanwezig is, wordt een bouwvlak toegevoegd.

28. Hoge Hazel 10-12-14

Op 2 plaatsen op de verbeelding wordt een gevellijn toegevoegd. Deze was in het ontwerpplan niet opgenomen.

29. Rikker IV a - Amerstraat

De gevellijn is in het ontwerpplan voor de rooilijn van de bestaande woningen gelegd. De gevellijn wordt nu ter plaatse van de rooilijn gesitueerd. Ook de bouwgrans aan de achterzijde van de woningen is verlegd.

30. De Rikker fase III ev: Scheldestraat 19 en 40

Naast Scheldestraat 40 wordt het bouwvlak doorgetrokken, zonder voorgevelrooilijn. Naast Scheldestraat 19 wordt de voorgevelrooilijn verwijderd. Ook wordt een milieuzone opgenomen over deze percelen, conform voorgaande bestemmingsplan (De Rikker, fase III e.v.). Dit betreft een zone waar geen geurgevoelige objecten mogen worden gebouwd.

31. Handelscentrum 12-44 (kantoor met appartementen De Woonplaats)

De onderzijde van het pand was kantoor (De Woonplaats), de overige bebouwing wordt gebruikt voor wonen. De aanduiding "kantoor toegestaan" wordt toegevoegd.

32. Morgenzonweg 29

Bij Pronsweide wordt aangegeven dat er intramuraal wonen is toegestaan (wonen zonder dat voldaan wordt aan de definitie van woning).

33. Achterzijde Lingestraat

De gevellijn aan de achterzijde van de woningen Rikker fase II (Lingestraat) wordt verwijderd.

34. Hoek Tuunterstraat/Europalaan/Handelscentrum

Er wordt een gevellijn aangebracht.

35. Vredenseweg 67

Hier is op de begane grond een cafetaria aanwezig. Dit wordt aangegeven in het plan.

36. Huininkmaatstraat

Het perceel achter de school wordt gebruikt als parkeerterrein voor de school: de bestemming wordt gewijzigd in Maatschappelijk in plaats van Groen.

37. Parallelweg 2

Aan de zijde die een bedrijfsbestemming heeft wordt de aanduiding "kantoor toegestaan" toegevoegd.

38. Generaal Berenschotweg 4

Dit perceel had een verkeersbestemming, het gebouw was niet bestemd. Het gebouw wordt nu wel bestemd als opslagruimte / garagebox conform voorgaande bestemmingsplan Kom Noord.

39. Groenloseweg 70-I en 70-II

In het ontwerpplan was geen goot- en bouwhoogte ingevuld. Dit wordt alsnog gedaan.

40. Achter Pashegge 116-124

De carports en bergingen achter de woningen zijn bestemd binnen de verkeersbestemming. Dit wordt gewijzigd in wonen.

41. Tussen Hakkelerkampstraat en Hortensialaan, ten zuiden van de supermarkt

Een parkeerplaats was bestemd als Groen. Dit wordt gewijzigd in een verkeersbestemming.

42. Wamelinkweg (bij hoek Albert Schweitzerlaan)

Hier was bij een woonbestemming de gevellijn vergeten. Deze wordt alsnog toegevoegd.

43. Bij de maatschappelijke bestemming wordt de zinsnede "ondergeschikt aan maatschappelijke voorzieningen" (art. 12.1 onder d van het ontwerpplan) verwijderd. Hier is namelijk juist zelfstandige horeca toegestaan.

44. Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

Een aantal 50-km wegen had in het ontwerp de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied terwijl hier de bestemming Verkeer had moeten zijn. Dit wordt gewijzigd.

45. Volkstuinjes Nieuw Beusinkweg

We maken het mogelijk om bij dit volkstuinencomplex kleine kassen te plaatsen van max. 2.30 meter hoog en max. 12 m2.. Bij het volkstuinencomplex aan de Achterweg is dit in het verleden ook mogelijk gemaakt. Ook de bestaande schuilgelegenheid op het volkstuincomplex wordt bestemd.

46. Bestemmingen rondom Europark – detailhandel

Om aan te sluiten bij de detailhandelsvisie worden enkele bestemmingen gewijzigd.

- Europark: alle bedrijven krijgen de bestemming Bedrijventerrein met overal detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Dit betekent dat de detailhandelsbestemming van de supermarkt (Europalaan 105), de bruin- en witgoedwinkel (Europark 18-20) en de fietsenhandel (Europark 22-24) wijzigen in bedrijventerrein met aanduiding detailhandel in volumineuze goederen. De supermarkt aan de Europalaan krijgt ook de aanduiding “supermarkt toegestaan” (zie ook punt 43);
- De definitie van volumineuze goederen wordt aangevuld met; fietsen;
- Bij de bedrijven aan de Europalaan 107 t/m 117 wordt de specifieke aanduiding detailhandel verwijderd en vervangen door volumineuze detailhandel;
- De kringloopwinkel (Handelscentrum 6a) krijgt de bestemming Maatschappelijk in plaats van bedrijventerrein;
- Bij de brandweerkazerne wordt de aanduiding kantoor toegevoegd, conform recent verleende omgevingsvergunning;
- De detailhandelsbedrijven aan het Handelscentrum 10 en 10 a en b blijven de aanduiding “detailhandel toegestaan” houden, maar krijgen hier een uitsterfregeling. Ook de bruin- en witgoedwinkel aan Europark 16-20 krijgt deze regeling om de bestaande rechten te behouden. Zodra de detailhandel eindigt, is detailhandel niet langer toegestaan. Zij krijgen ook de aanduiding volumineuze goederen toegestaan;

47. Supermarkten

Supermarkten worden uitsluitend toegestaan op de bestaande locaties. Nieuwe supermarkten mogen niet bij recht gevestigd worden op andere locaties. Het betreffen in dit plan de supermarkten aan de Europalaan, Dingstraat, Ravenhorsterweg en Kloetenseweg.

48. Contingent – (bedrijfs-)woningen

- Woningen
In het ontwerpplan was geen maximum aan woningen opgenomen. Bij een woonbestemming kon een nieuwe woning gebouwd worden als voldaan kon worden aan genoemde normen (alle voldoende grote lege plekken konden opgevuld worden). In verband met de woonvisie wordt deze systematiek gewijzigd zodat alleen de bestaande woningen zijn toegestaan. Nieuw te bouwen woningen worden onder een afwijkingsmogelijkheid gebracht. Dit geldt voor de bestemming Wonen, Wonen – bijzondere woonvorm en Centrum. Voor recent vastgestelde plannen die in dit plan zijn overgenomen worden wel aantallen woningen opgenomen, zodat hier geen procedure meer gevolgd hoeft te worden.
- Bedrijfswoningen
De systematiek wordt hier gewijzigd. In het ontwerpplan waren de bedrijfswoningen op de verbeelding aangegeven. Wij wijzigingen dit naar dezelfde systematiek als woningen. Ook hier wordt in de regels aangegeven dat bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze systematiek is ook gebruikt bij de voorgaande bestemmingsplannen voor de kom.

49. Wijzigingen toelichting

In de toelichting worden diverse tekstuele wijzigingen aangebracht. Dit betreffen voornamelijk het verbeteren van fouten en het aanvullen van gegevens.

50. Archeologie

De planregels met betrekking tot archeologie worden aangepast aan de laatste stand van zaken uit de wetgeving en jurisprudentie.

51. Parkeernormen

De nieuwe parkeernormen uit de parkeernota worden opgenomen.

52. Definitie woning

De definitie van woning wordt aangepast aan de Basis Administratie Gebouwen: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden (één verblijfsobject met een woonfunctie)

53. (afwijking) bouwgrens aanpassen

In verband met flexibiliteit in het plan wordt in artikel 34.1.a. (van het ontwerpplan) in plaats van 2,5 meter 3 meter opgenomen (zoals ook bij andere plannen).

54. Er wordt een algemene regel opgenomen dat bestaande gebouwen buiten een bouwvlak zijn toegestaan.

55. Er wordt een algemene wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor wijziging van bestemmingsgrenzen.

56. In de bestemming (definitie) Maatschappelijke doeleinden wordt toegevoegd dat ook sportvoorzieningen zijn toegestaan.

57. Groenloseweg 60

In het ontwerpplan is aan het perceel Groenloseweg 60 een maatschappelijke bestemming toegekend. In het vorige bestemmingsplan Kom Noord was een horecabestemming aanwezig. Dit is ook de feitelijke bestemming. De bestemming wordt weer gewijzigd in een horecabestemming.

Bijlage behorende bij de beantwoording van de zienswijzen 5, 6 en 8

