

## raadsbesluit

2018, nr. Vlc-2

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

in 2007 het project Spek-Ende is opgestart en de eerste fase heeft geleid tot 'winkelen aan de straat' en 'wonen rond het pleintje';

de tweede fase van het project Spek-Ende bestaat uit de herontwikkeling van het pand aan de Jonenstraat 5;

voor de locatie aan de Jonenstraat het plan bestaat om de bestaande woning met bijgebouw te slopen en daarvoor in de plaats een appartementencomplex met 8 woningen te realiseren ten behoeve van de sociale huursector;

het vigerende bestemmingsplan geen flexibiliteitsbepalingen bevat op basis waarvan herontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en dat daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is;

het toevoegen van 7 extra woningen in overeenstemming met de gemeentelijke woningbouw planningslijst;

er ook geen overige belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van een appartementencomplex, waarbij voor de nadere onderbouwing en ruimtelijke en juridische aanvaardbaarheid van het plan wordt verwezen naar het voorliggende bestemmingsplan 'Spek-Ende 2';

het ontwerpbestemmingsplan op 27 februari 2018 is gepubliceerd in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad;

het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 februari 2018 tot en met 10 april 2018 ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken;

ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

deze zienswijze geen aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen;

Spek-Ende fase II het laatste project is van PPS WRS en dat het financiële risico van de ontwikkeling door PPS WRS wordt gedragen;

na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de grondexploitatie van het project Spek-Ende wordt afgerond, verwacht wordt dat daarna de PPS kan worden beëindigd zonder dat de gemeente aanvullend moet bijdragen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 29 mei 2018, nr. 150717;

**besluit:**

1. in te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Spek-Ende II';
2. het bestemmingsplan Spek-Ende II ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1708SGSPEKENDE2-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 28 juni 2018,

de griffier,



de wnd. voorzitter,





Bijlage, behoort bij raadsbesluit 2018, nr. VIc-2, vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk in zijn openbare raadsvergadering op 28 juni 2018

## **Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Spek-Ende 2**

### **Zienswijze 1, ingediend door Van Wijk Juridisch Advies, namens bewoners Gasthuisstraat 10**

Van Wijk Juridisch Advies heeft op 4 april 2018 namens de bewoners van Gasthuishuisstraat 10 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Spek-Ende 2.

De zienswijze bestaat uit vier onderdelen, die hierna zullen worden samengevat en van een reactie worden voorzien.

#### *1. Spek-Ende II, nieuwe ontwikkeling of doorontwikkeling van plan Spek-Ende uit 2009?*

- Gesteld wordt dat het bestemmingsplan 'Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum ten behoeve van het plan Spek-Ende' de ontwikkeling mogelijk maakt van hoogbouw, realisatie van 21 wooneenheden, een parkeergarage en 21 ondergrondse bergingen.
- Het ontwerpbestemmingsplan Spek-Ende 2 maakt nog eens 8 appartementen mogelijk. Daarmee betreft dit een doorontwikkeling van het plan uit 2009. Beide plannen zijn gelieerd en verbonden. Dit heeft als rechtstreeks gevolg dat de conclusie dat een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking achterwege kan blijven onjuist en ondeugdelijk is.

#### *2. Twee planwijzigingen binnen één planperiode*

- Het ontwerpbestemmingsplan Spek-Ende 2 betreft een tweede wijziging van het vigerende bestemmingsplan binnen de plantermijn van tien jaar. In de praktijk wordt zeer restrictief omgegaan met twee planwijzigingen voor hetzelfde gebied binnen één planperiode. Daarnaast is dit van invloed op de rechtszekerheid van belanghebbenden.
- Tegen het bestemmingsplan voor Spek-Ende fase 1 is destijds geen zienswijze ingediend. In redelijkheid had niet verwacht kunnen worden dat indieners op dat moment ter overweging hadden moeten nemen dat Spek-Ende een tweede fase zou hebben. Indien indieners destijds wel hadden geweten dat een tweede fase beoogd werd, was de afweging toen anders geweest.

#### *3. Woonvoorraad Winterswijk*

- De conclusie in de plantoelichting dat ruimschoots sprake is van ruimte voor het per saldo toevoegen van 7 wooneenheden waardoor het plan passend is binnen de Woonvisie van de gemeente Winterswijk is:



- Niet actueel en daarmee niet deugdelijk onderbouwd;
- In de praktijk achterhaald;
- Het stoplichtenmodel staat onder druk, onder andere omdat er nog beleidsmatige beslissingen moeten worden genomen over het model.

4. *Rechtstreekse en concrete gevolgen voor het perceel aan de Gasthuisstraat 10.*

- Het plangebied is gelegen binnen 20 meter afstand van betrokken perceel. Bij uitvoering van voorliggende bestemmingsplanwijziging in de voorgelegde omvang en bouwmogelijkheden heeft dit potentieel de navolgende gevolgen:
  - De hoogte van de nieuwbouw zal mogelijk schaduwwerking hebben op het betrokken perceel;
  - De situering van balkons en ramen in de appartementen zullen van invloed zijn op de privacy;
  - Door de situering van de balkons zal het geluid toenemen op het betrokken perceel. In de plantoelichting is het effect van geluid en potentiële toename daarvan op gevoelige objecten in de directe omgeving buiten beschouwing gelaten.

Beantwoording zienswijze

De ingediende zienswijze zal per onderwerp worden beantwoord.

1.

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum ten behoeve van het plan Spek-Ende' (hierna: Spek-Ende fase 1) is, zoals de naam van het plan al aangeeft, een herziening van het bestemmingsplan Centrum. Het bestemmingsplan Centrum is vastgesteld op 29 mei 2008. Op basis van dit bestemmingsplan had de planlocatie gedeeltelijk de bestemming 'Gemengde doeleinden' en gedeeltelijk de bestemming 'Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' is op deze locatie bebouwing toegestaan met een goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Binnen deze bestemming is woningbouw rechtstreeks toegestaan. Deze planregels zijn de vertaling van het project 'Spek-Ende' waarvoor in PPS verband in 2007 plannen gemaakt, waar nieuwe woningen aan de Misterstraat en de Jonenstraat onderdeel van zijn. Dit plan is al in 2008 vertaald in het bestemmingsplan Centrum.

De partiële herziening voor Spek-Ende fase I was dan ook niet nodig om 21 wooneenheden en hoogbouw mogelijk te maken. Dit was al toegestaan op basis van het bestemmingsplan Centrum. Spek-Ende fase I was noodzakelijk voor het realiseren van een parkeergarage met 21 ondergrondse bergingen, een hoogteaccent aan de Misterstraat en zijn de bouwhoogtes een de Misterstraat en het voorste stuk aan de Jonenstraat verhoogd. De ontwikkeling van woningbouw aan de Jonenstraat is al in het bestemmingsplan Centrum opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex mogelijk. Dit appartementencomplex is mogelijk op basis van de eerder genoemde bestemmingsplannen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan Spek-Ende 2 wordt deze bouwmogelijkheid verplaatst in noordwestelijke richting.



De conclusie dat er sprake is van een activiteit waarvoor de 'Ladder van duurzame verstedelijking' doorlopen moet worden, wordt niet gedeeld. Zoals hierboven al uiteen is gezet, is (een deel van) het project Spek-Ende al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Centrum. Voorliggend bestemmingsplan betreft een verschuiving van een reeds bestaande bouwmogelijkheid die al in 2008 is verankerd in het bestemmingsplan. De 21 appartementen waar naar verwezen wordt zijn ook toen ook al mogelijk gemaakt en inmiddels gerealiseerd.

2.

In 2008 is de basis van de herontwikkeling van de locatie Spek-Ende (het gebied tussen de Gasthuisstraat, Misterstraat en de Jonenstraat) vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum. Op basis van dit plan is het mogelijk uitvoering te geven aan een nieuwe invulling van dit gebied, waarbij sprake is van nieuwbouw ten behoeve van centrumfuncties als winkels met woningbouw. Ook is het plan opgevat een binnentuin te maken met een ondergrondse parkeerkelder. Dit principe is opgenomen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum. Ook wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Centrum uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van het Spek-Ende. In deze toelichting is destijds opgenomen dat de herontwikkeling gefaseerd uitgevoerd zou worden, omdat voor nog niet alle onderdelen de haalbaarheid kon worden aangetoond. Wel was het op basis van het bestemmingsplan Centrum al mogelijk om woningbouw tot 11 meter hoog te realiseren aan de Jonenstraat.

In 2009 is een eerste herziening vastgesteld voor deze locatie. Nu ligt een tweede herziening voor. Beide herzieningen maken echter geringe aanpassingen mogelijk van het concept dat is vastgelegd in 2008. Op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van dit deel aan de Jonenstraat verlaagd ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum én het bestemmingsplan voor Spek-Ende fase 1. De conclusie dat dit van invloed is op de rechtszekerheid wordt dan ook niet gedeeld.

3.

Zoals eerder al is aangegeven was op basis van het vigerende bestemmingsplan (Spek-Ende fase 1) al rechtstreeks woningbouw toegestaan.

Feitelijk gezien wordt nu uitvoering gegeven aan een plan waarbij netto 7 woningen worden toegevoegd. Er wordt een appartementencomplex met 8 appartementen gerealiseerd. De vrijstaande woning (Jonenstraat 5) zal worden gesloopt.

De toevoeging van deze 7 woningen heeft altijd als 'groen' in het stoplichtenmodel gestaan. Deze lijst is de afgelopen jaren regelmatig geactualiseerd, waarbij dus ook elke keer een opnieuw een afweging is gemaakt.

De vergelijking die wordt gemaakt met het restrictief behandelen van woningbouw verzoeken gaat dan ook niet op. Het voorliggende plan is geen nieuw plan, maar een bestaand plan welke al gedurende langere tijd als 'groen' is opgenomen in het stoplichtenmodel. Dit komt niet terug in paragraaf 4.4.2 van de toelichting. Deze zal daarop worden aangepast.

4.

Er zijn schaduwtekeningen gemaakt voor het perceel van indiener van de zienswijze. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de nieuwe situatie, de huidige situatie én de situatie die maximaal mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van de huidige situatie zal alleen in de zomer meer schaduw het gevolg zijn. Dit blijft dan beperkt tot de eerste helft van de



ochtend. Wanneer de toekomstige situatie wordt vergeleken met de maximale invulling van het huidige bestemmingsplan, zal zelfs sprake zijn van een verbetering.

Indieners van de zienswijze hebben tijdens de informatieavond van 30 augustus 2017 hun zorgen kenbaar gemaakt met betrekking tot hun privacy. Hierover zijn ook diverse gesprekken geweest waarbij de Woonplaats en de gemeente ook aanwezig zijn geweest. Er zijn voorstellen gedaan om de zorgen weg te nemen. Het gaat daarbij om het plaatsen van melkglas en privacy schermen tegen de inkijk.

Bij het toevoegen van woningen (in de bestemming Wonen) naast andere woningen (in dit geval bestemd als Gemengde Doeleinden) geldt dat de bestemming Wonen niet wordt aangemerkt als geluid veroorzakende functie. Daarom is onderzoek ook niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.