

Nota zienswijzen

Park Achterhoek

10 maart 2020

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Park Achterhoek' betreft een herziening van delen van het 'Buitengebied West'. Het bestemmingsplan 'Park Achterhoek' gaat de planologische basis vormen voor een medisch cluster in een verzorgd park, waar behandeling en verzorging, cure en care, elkaar versterken. Een (verblijf)zorggemeenschap van gespecialiseerde behandelingen in combinatie met sport, revalidatie, wellness, verblijf, ontspanning en recreatie.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Park Achterhoek' heeft ter inzage gelegen van woensdag 10 oktober 2018 tot en met dinsdag 20 november 2018. Tijdens de inzageperiode zijn zes zienswijzen ontvangen. In deze nota wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze en zijn deze voorzien van een reactie. Bij iedere reactie is aangegeven of er een aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

In 2019 is besloten het plangebied voor het gezondheidspark te verkleinen. Dit enerzijds vanwege een nieuwe inschatting van de ruimtevraag voor dit type voorzieningen en anderzijds vanwege de zeer actuele behoefte aan bedrijventerrein in onze gemeente. Dit tweede betreft een sterk lokale behoefte die niet op korte of middellange termijn elders in de gemeente ingevuld kan worden. Het herontwikkelen van een deel van het plangebied voor een ander doel (een logistiek centrum voor Obelink Vrijetijdsmarkt BV) ligt dan ook voor de hand. Het oorspronkelijke plangebied is daarom in twee delen gescheiden. Het oostelijke deel (dat grenst aan het huidige Beatrixpark) krijgt een invulling op basis van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. In het westelijke deel (aan de andere zijde van de rondweg en grenzend aan onder meer het buitengebied) wordt het logistieke centrum voor Obelink Vrijetijdsmarkt BV gerealiseerd. Deze wijziging van de visie op het plangebied vraagt om een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het plan dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Ook deze ambtshalve wijzigingen staan vermeldt in deze nota.

2. Samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop

2.1. zienswijze 1

Indiener zienswijze Owin Postbus 31 7100 AA WINTERSWIJK	Zienswijze Datum dagtekening: 18-11-2018 Datum ontvangst: 20-11-2018 Registratienummer: 166836
---	--

2.1.1. Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze zegt teleurgesteld te zijn over de reactie die zij hebben ontvangen op hun inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Ook hadden zij verwacht dat ingegaan zou

worden op een brief die indiener heeft gestuurd op 4 juli 2017. Wij lezen in de zienswijze dat indiener van mening is dat door het bestemmingsplan Park Achterhoek 6 hectare bedrijventerrein verloren gaat. Indiener stelt daarom uitdrukkelijk de voorwaarde dat deze 6 hectare elders in de gemeente gecompenseerd wordt. Er is volgens de indiener thans geen sprake van leegstand van gebouwen en er is volgens de indiener een grote behoefte aan bedrijventerrein. Indiener wijst hierbij op een onderzoek van Movares dat op initiatief van de gemeente is uitgevoerd en waaruit de lokale vraag blijkt.

2.1.2. Gemeentelijke reactie

Gemeente onderkent het gestelde belang en de huidige krapte als het gaat om het aanbod aan bedrijventerrein. We zetten ons dan ook in om het aanbod aan bedrijventerrein te vergroten. Dit door zowel onderzoek te doen (o.a. Movares) en in te zetten op nieuwe regionale afspraken. Ook de motie van de raad (bij de behandeling van de begroting voor 2019, 25 oktober 2018) waarin zij het college van B&W opdraagt actie te ondernemen laat zien dat wij de urgentie erkennen en concreet op zoek gaan naar ruimte voor nieuwe bedrijventerrein c.q. uitbreiding van bestaande terreinen. De keuze om een deel van het plangebied een andere invulling te geven, te weten het deel waar het logistieke centrum van Obelink is beoogd, is in onze ogen een belangrijke stap die direct samenhangt met de behoefte aan bedrijventerrein die de indiener van de zienswijze signaleert. Maar, tegelijkertijd streven wij ook naar een verdere diversifiëring van de lokale economie en werkgelegenheid. Het onderhavige bestemmingsplan draagt daar aan bij. De kansen die het Park Achterhoek biedt moeten we dan ook nu willen benutten.

Wij betreuren het dat de indiener van de zienswijze zich niet volledig herkent in ons antwoord op zijn inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Zoals ook aangeven in onze reactie op het voorontwerp, kiezen wij vanwege de ligging van het plangebied voor de invulling die in het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt. Deze ligging direct naast het ziekenhuis biedt een unieke kans. In het Park Achterhoek is, naast verblijfsfuncties, (planologische) ruimte voor een specifieke doelgroep aan bedrijven. Met andere woorden, ook binnen de gekozen bestemming voor dit plangebied kunnen zich bedrijven vestigen. Hierbij is gekozen voor het faciliteren van een ander type bedrijvigheid dan op de andere bedrijventerreinen. Het Park Achterhoek is gericht op innovatie, werkgelegenheid, scholing en behoud en samenwerking met het ziekenhuis, ter plaatse en ook in de regio. Dit laat natuurlijk onverlet dat we als gemeente er zorg voor willen dragen dat veel meer typen bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen en/of vestigen in de gemeente Winterswijk. De ruimte die we daarvoor moeten vinden, zullen wij echter niet als voorwaarde koppelen aan de vaststelling van het bestemmingsplan Park Achterhoek.

Wij hebben de oproep die indiener heeft gedaan (in haar brief van 4 juli 2017, in haar inspraakreactie en in deze zienswijze) duidelijk gehoord en hebben ook actie ondernomen. Niet alleen door het uitvoeren van onderzoek naar de ruimtebehoefte van lokale bedrijven en door, zoals hiervoor reeds benoemd, voor dit specifieke plangebied een splitsing aan te brengen en een plan voor te bereiden die de komst van een logistiek centrum voor Obelink Vrijtijdsmarkt BV mogelijk maakt. Door de splitsing van het plangebied (t.o.v. het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen) kunnen we nog steeds ruimte bieden voor innovaties op het gebied van zorg maar bieden we ook ruimte aan een actuele behoefte van een van onze bestaande bedrijven. Wij rekenen er op daarmee tegemoet gekomen te zijn aan de standpunten van de indiener van de zienswijze.

2.1.3. Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan?

Deze zienswijze is er mede aanleiding voor om een deel van het plangebied uit dit bestemmingsplan te halen. Voor dat deel is een separaat bestemmingsplan opgesteld waarmee een lokaal bedrijf gefaciliteerd kan worden in haar uitbreidingsbehoefte.

2.2. Zienswijze 2

Indiener zienswijze Honesweg 2 7103 AX WINTERSWIJK	Zienswijze Datum dagtekening: 19-11-2018 Datum ontvangst: 20-11-2018 Registratienummer: 166829
---	--

2.2.1. Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze noemt dat er drie punten zijn in het ontwerp bestemmingsplan waar hij bedenkingen bij heeft. Het eerste betreft het perceel agrarische grond ten noorden van het plangebied. In een gesprek tussen de gemeentelijke projectleider en de indiener van de zienswijze is aangegeven dat deze grond mogelijk gebruikt zal gaan worden voor stadstuinbouw. Indiener vraagt of hij een garantie kan krijgen dat dit terrein niet bebouwd zal gaan worden op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan. Indiener stelt hierbij dat dit ten koste gaat van zijn uitzicht.

Het tweede punt betreft de bouwmogelijkheden in groenstroken in het plangebied. Indiener noemt dat tijdens een informatiebijeenkomst is aangegeven dat het bestemmingsplan bouwmogelijkheden biedt in deze groenstroken. Indiener stelt dat er, wanneer er gebouwd gaat worden, geen sprake meer is van een groenstrook. Indiener vraagt een garantie dat er niet gebouwd gaat worden in de groenstroken in het plangebied.

Het derde punt betreft de mogelijkheid die in een deel van het plangebied wordt geboden voor een gebouw met een bouwhoogte van 23 meter. Indiener spreekt hierbij van een toren en noemt dat deze toren zijn uitzicht zal aantasten. Indiener zegt niet tegen het bouwen ten behoeve van het Park Achterhoek te zijn, maar heeft wel bezwaar tegen een maximale bouwhoogte van 23 meter. Ook stelt de indiener dat de hoogte wellicht nog zal toenemen doordat een verhoging wordt gedoogt.

2.2.2. Gemeentelijke reactie

Het idee om een stadstuinbouwvoorziening te realiseren aangrenzend aan het Park Achterhoek moet nog nader uitgewerkt worden. Het terrein waarop de stadstuinbouw activiteiten zelf ontwikkeld zou kunnen worden maakt geen deel uit van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, maar van het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Arrisveld'. In dat geldende bestemmingsplan heeft dit terrein de bestemming 'Agrarisch – Cultuurlandschap'. Binnen die geldende bestemming is het realiseren van gebouwen niet toegestaan. Het nu voorliggende bestemmingsplan creëert dan ook geen nieuwe bouwmogelijkheden voor dat terrein. De bebouwing ten behoeve van de stadstuinbouw zal moeten worden gerealiseerd in het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn twee vlakken opgenomen met de bestemming 'Groen'. Voor die vlakken (het westelijke vlak in het geheel, het oostelijke vlak slechts deels) is in het ontwerp bestemmingsplan inderdaad een beperkte bouwmogelijkheid opgenomen. Zoals aangegeven in artikel 3.2 van de planregels moet het daarbij gaan om een deel of delen van gebouwen die in het

naastgelegen bestemmingsvlak kunnen worden gerealiseerd. Het mogen dus geen zelfstandige gebouwen zijn. Hierbij geldt daarnaast de voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bebouwing per bestemmingsvlak met de bestemming 'Groen' niet meer dan 100 m² mag bedragen. Wij zijn het niet met de indiener van de zienswijze eens dat er hierdoor geen sprake meer zou zijn van een groenstrook. Wel hebben wij besloten dat de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied (grenzend aan de Tuberweg) voor een groot deel geheel vrij moet blijven van bouwwerken. Wij hebben de door de indiener genoemde bouwmogelijkheid dan ook uit het plan gehaald voor die groenstrook. Dit in combinatie met de (in de bindende planregels opgenomen) voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een inrichtingsplan is in onze ogen een voldoende waarborg voor de groene kwaliteit van het plangebied.

Voor een deel van het plangebied was in het ontwerp bestemmingsplan inderdaad een hogere bouwhoogte toegestaan. Deze hoogte bedroeg 22 meter (zie ook artikel 4.2.1 aanhef en onder b van de planregels). Nu wij er voor gekozen hebben het plangebied te splitsen in twee delen, komt dit hoogte accent van 22 meter in westelijke deel van het plangebied geheel te vervallen. Wij vertrouwen er op daarmee ook tegemoet te komen aan dit deel van de zienswijze.

2.2.3. Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan?

De bouwmogelijkheid zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een deel van de in het plan als 'Groen' bestemde groenstroken verwijderd. Verder wordt het plangebied verkleind, waarbij de aanduiding 'hoogteaccent' en de daarbij behorende hogere bouwhoogte van 22 meter komt te vervallen.

2.3. Zienswijze 3

<p>Indiener zienswijze Waterschap Rijn en IJssel Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM</p>	<p>Zienswijze Datum dagtekening: 20-11-2018 Datum ontvangst: 21-11-2018 Registratienummer: 166828</p>
--	--

2.3.1. Samenvatting zienswijze

Indiener stelt het ontwerp bestemmingsplan op zondag 4 november toegestuurd te hebben ontvangen. Indiener kan zich niet vinden in de aanduiding 'specifieke vorm van water – maatschappelijk'. Indiener stelt dat deze mogelijkheid voor het realiseren van gebouwen onwenselijk is omdat dit de functie van het huidige watersysteem zou belemmeren. Hierbij wijst de indiener op de doorstroom- en bergingscapaciteit alsmede het beheer van de bestaande vijver. Verder stelt de indiener dat de beeldkwaliteit van de vijver zal worden aangetast door het realiseren van gebouwen. Voorts is de indiener van de zienswijze van mening dat deze wijze van bestemmen niet overeenstemt met het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De daarop aangegeven gebouwen zouden zijn gerealiseerd in een uitbreiding van de bestaande vijver. Indiener stelt voor de aanduiding (met bijbehorende planregels) 'specifieke vorm van water – maatschappelijk' te laten vervallen.

Indiener stelt dat het percentage verhard oppervlak (gebouwen en andere verharding) dat genoemd is in de toelichting niet overeenstemt met het bebouwingspercentage dat genoemd is op de verbeelding. Indiener stelt voor om ofwel het bebouwingspercentage op de verbeelding te verlagen

ofwel de berekening van de benodigde waterberging aan te passen aan een hoger percentage verhard oppervlak.

Tot slot stelt de indiener voor een extra bepaling toe te voegen aan artikel 4 van de planregels met de volgende strekking: *Volgens de ontwerprichtlijnen voor de waterhuishouding, zoals vastgelegd in de notitie van Civicon (bijlage 9), moet er bij een bui van $T=10+10\%$, min. 40 mm. water worden geborgen, om vertraagd af te voeren, en moet er bij een bui van $T=100+10\%$, min. 82 mm. water worden geborgen tot maaiveld, zodat er geen wateroverlast ontstaat.*

2.3.2. Gemeentelijke reactie

De zienswijze is door ons buiten de inzagetermijn ontvangen. Gelet op artikel 3:16 Awb jo. Artikel 6:9 lid 2 Awb en gezien het feit dat wij de zienswijze daags na afloop van de inzagetermijn per post hebben ontvangen, gaan wij er vanuit dat de zienswijze binnen de zienswijzentermijn ter post is aangeboden door de indiener en dat deze derhalve tijdig is ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan is door ons op 9 oktober 2018 gepubliceerd in onder meer de Staatscourant. Op 4 oktober 2018 hebben wij het waterschap op de hoogte gesteld van het feit dat wij het ontwerp bestemmingsplan zouden gaan publiceren. De opmerking van de indiener dat zij het plan op zondag 4 november ontvangen zouden hebben kunnen wij niet plaatsen en is ook feitelijk onjuist. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is meerdere malen overleg gevoerd met het waterschap over dit plan. Ook heeft er vooroverleg plaatsgevonden aan de hand van een voorontwerp bestemmingsplan.

In artikel 6.1 aanhef en onder b van de planregels is expliciet aangegeven dat de waterbergende capaciteit van de plandelen met de bestemming 'Water' niet mag worden aangetast wanneer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – maatschappelijk' tevens ander gebruik dan waterhuishoudkundig gebruik plaatsvindt. De stelling van de indiener dat er sprake zal zijn van een aantasting van de waterhuishoudkundige belangen als gevolg van dit bestemmingsplan volgen wij dan ook niet. Temeer omdat het waterhuishoudkundige belang ook juridisch is verankerd in de Keur van het waterschap en het waterschap eigenaar is van de ondergrond van de bestaande vijver. Ontwikkelingen in of direct aangrenzend aan de vijver kunnen dus enkel met toestemming van de indiener plaatsvinden. Het betoog van de indiener dat naast de waterbergende capaciteit ook de doorstroming en het onderhoud een rol spelen kunnen wij wel volgen. Om die reden zullen wij artikel 6.1 aanhef en onder b van de planregels gewijzigd vaststellen.

De stelling van de indiener dat de beeldkwaliteit van de bestaande vijver wordt aangetast door de geboden bouwmogelijkheid nemen wij voor kennisgeving aan. Wij hebben er voor gekozen om het plangebied te verkleinen. Hierdoor valt voornoemde vijver niet langer binnen het plangebied.

Wat betreft het bebouwingspercentage het volgende. Het bebouwingspercentage dat is genoemd op de verbeelding betreft een stedenbouwkundig uitgangspunt. Wij zijn het met de indiener eens dat er een discrepantie zit tussen het bebouwingspercentage en de berekening in de waterparagraaf van de toelichting. Wij zullen dit aanpassen, waarbij het realiseren van 30% aan gebouwen in het bruto plangebied (met de daarbij behorende overige verhardingen, zoals wegen, paden en parkeren) het uitgangspunt zal zijn. Ook zullen wij in de toelichting op het bestemmingsplan benoemen dat waterbergende capaciteit van de bestaande vijver geheel is gericht op de woonwijk Zuilenes. Dit wil zeggen dat de bestaande vijver weliswaar in het plangebied ligt van het bestemmingsplan Park

Achterhoek, maar in zijn huidige omvang geen functionele binding heeft met dat plangebied als het gaat om het bergen van (hemel)water.

Wij zullen de ontwerprichtlijn zoals ook benoemd door Civicon in de planregels verankeren, maar dan via een voorwaardelijke verplichting. Dit omdat wij van mening zijn dat de voorwaardelijke verplichting het geëigende instrument daarvoor is.

2.3.3. *Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan?*

- Het bestaande artikel 4.3.2 wordt hernoemd naar 4.3.3.
- Er wordt een nieuw artikel 4.3.2 toegevoegd met de volgende strekking:

Artikel 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterhuishouding

Het is verboden enige bebouwing of ander verhard oppervlak te bouwen of aan te leggen waardoor water niet rechtstreeks in de bodem kan infiltreren, tenzij er maatregelen zijn getroffen die er zorg voor dragen dat bij een bui van $T=100+10\%$, min. 82 mm. water worden geborgen tot maaiveld, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

- In paragraaf 4.10 wordt een passage opgenomen over de functie van de bestaande vijver in zijn huidige omvang relatie tot de woonwijk Zuilenes. Daarbij zal worden aangegeven dat voor het bergen van water uit het plangebied waarvan de vijver deel uitmaakt, de waterbergende capaciteit van de vijver vergroot zal moeten worden of maatregelen moeten worden getroffen met een vergelijkbaar effect (zoals een waterpartij elders in het plangebied).

2.4. Zienswijze 4

<p>Indiener zienswijze Tuberweg 2 7101 BE WINTERSWIJK</p>	<p>Zienswijze Datum dagtekening: 16 november 2018 Datum ontvangst: 19-11-2018 Registratienummer: 166684</p>
--	--

2.4.1. *Samenvatting zienswijze*

Indiener noemt dat er veel onderzoek heeft plaatsgevonden, maar dat een historisch onderzoek ontbreekt. Indiener noemt dat in het archeologische onderzoek een aantal veldnamen zijn genoemd, maar dat een aantal historische gegevens dat genoemd is in dit onderzoek beperkt is. Indiener stelt dat het terrein voor 1860 bestond uit onontgonnen heidegronden en dat de kans op archeologische vondsten hier niet zo groot is. Indiener stelt dat nadere bestudering van de ontwikkelingen vanaf 1860 de moeite waard zijn. Indiener draagt zelf een aantal historische gegevens aan in een bijlage bij zijn zienswijze.

De indiener vraagt of de rol die wordt toegedicht aan de supervisor betekent dat de welstandscommissie geen rol meer speelt bij de beoordeling van plannen? Indiener stelt dat, indien het antwoord ja is, dit onwenselijk is. Dit omdat de supervisor een betrokkenen is die niet onafhankelijk kan adviseren aan het college van B&W. Ook stelt de indiener dat een commissie bestaat uit verschillende leden zodat vanuit verschillende perspectieven kan worden geoordeeld en dat een enkel persoon dat niet zondermeer kan.

Indiener zegt er de voorkeur aan te geven dat de beoogde (bestaande en nieuwe) groenstructuren in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Indiener noemt daarbij dat op de bladzijden 6, 7, 8 en 9 van de toelichting een omschrijving is gegeven van de gewenste inrichting van het gebied. De indiener stelt dat het hierbij niet duidelijk is wat nu het streefbeeld is dat wordt nagestreefd. Indiener stelt dat deze onduidelijkheid ongewenst is gezien de doelstelling om veel groen te realiseren.

Indiener doet enkele suggesties voor de padenstructuur rondom het plangebied. Indiener zegt zich bewust te zijn van het feit dat deze opmerkingen niet zien op het onderhavige bestemmingsplan, maar ziet deze zienswijze als een effectieve spreekbuis om zijn ideeën hieromtrent voor het voetlicht te brengen.

2.4.2. Gemeentelijke reactie

Wij waarderen het dat de indiener van de zienswijze de moeite heeft genomen de door hem opgedane kennis met ons te delen. Wij zullen deze informatie verwerken daar waar mogelijk en relevant in de toelichting op het bestemmingsplan.

De stelling van de indiener dat het streefbeeld dat wordt nagestreefd niet duidelijk is, herkennen wij niet. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen als het gaat om de inrichting van het plangebied (artikel 4.3.1). Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is als bijlage gevoegd bij de planregels en maakt daarmee deel uit van de planregels. In dit inrichtingsplan is aangegeven wat het streefbeeld is. Wij hebben er overigens wel voor gekozen om het inrichtingsplan verder te verduidelijken en hopen daarmee onder meer aan deze zienswijze tegemoet te komen.

De suggesties voor de padenstructuren rondom het plangebied nemen wij met dank voor kennisgeving aan. Dit gaat om ontwikkelingen buiten het plangebied voor het nu voorliggende bestemmingsplan.

2.4.3. Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan

De historische informatie die is aangereikt door de indiener zal daar waar nodig, mogelijk en relevant worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

2.5. Zienswijze 5

Indiener zienswijze Odos B.V. Postbus 279 7550 AG HENGELO	Zienswijze Datum dagtekening: 2-11-2019 Datum ontvangst: 2-11-2018 Registratienummer: 166154
---	--

2.5.1. Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt de noodzaak van het plan Park Achterhoek in te zien en wil hier in meewerken en meedenken. Wel stelt de indiener dat de aanleg van het zorgpad niet zal leiden tot een betere bezetting van de bestaande panden op het bestaande Beatrix Bedrijvenpark. Indiener stelt dat de doelgroep voor deze bestaande panden juist kleiner zal worden omdat vanwege het zorgverkeer de doelgroep aan huurders specifiek en daarmee kleiner wordt. Indiener stelt dat de huidige zorgbehoefte en het daarvoor beschikbare kapitaal wordt ingezet voor het nieuwe te ontwikkelen Park Achterhoek waardoor langdurige leegstand ontstaat voor de panden op het Beatrix

Bedrijvenpark. Indiener stelt pertinent tegen het planologisch mogelijk maken van short stay of andersoortige behandelingen op het nieuw te ontwikkelen Park Achterhoek. Indiener stelt dat deze functies ook goed op het bestaande bedrijvenpark in de bestaande gebouwen gehuisvest kunnen worden. Indiener stelt aanpassingen te willen doen aan zijn eigen panden. Nieuwbouw op het Park Achterhoek zou daarom niet nodig zijn. Verder vraagt de indiener om een verbod op het vestigen van een fysiotherapiepraktijk of soortgelijke behandeling in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Dit om een overconcentratie te voorkomen.

2.5.2. Gemeentelijke reactie

Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan beogen we tot een gebied te komen met een geheel ander karakter dan dat waarin de panden van de indiener zich bevinden. Dit andere (groene) karakter is ook gewaarborgd in het voorliggende bestemmingsplan. Functioneel gezien is aansluiting gezocht bij het bestaande Beatrix Bedrijvenpark en het ziekenhuis. Dat het zorgpad niet zelfstandig ervoor zal zorgen dat bestaande leegstand wordt opgelost is helder, maar deze fysieke verbinding tussen de verschillende deelgebieden draagt wel bij aan de beoogde functionele samenhang. De stelling dat de doelgroep (qua huurders) voor de bestaande panden van de indiener kleiner zal worden volgen wij niet. Dit mede omdat er planologische verschillen aangebracht tussen het Beatrix Bedrijvenpark en het Park Achterhoek. Het bestaande Beatrix Bedrijvenpark kent zeer ruime gebruiksmogelijkheden. Voor het pand van de indiener geldt dat deze tevens als zelfstandige kantoorruimte gebruikt mag worden. Het gebruik als zelfstandige kantoorruimte is in het bestemmingsplan Park Achterhoek niet toegestaan. Dit om te voorkomen dat het huidige overaanbod aan zelfstandige kantoorruimten in dit deel van Winterswijk verder vergroot zal worden. De planologische gebruiksmogelijkheden en de toekomstige inrichting van het Park Achterhoek hangen heel nauw samen. Dit levert een combinatie op die uniek is voor Winterswijk. Dit is ook een combinatie die niet gerealiseerd kan worden op het Beatrix Bedrijvenpark of in enig ander deel van de bebouwde kom van Winterswijk. De suggestie van de indiener om binnen het plangebied van het Park Achterhoek zorgverblijf uit te sluiten nemen wij dan ook niet over. Ook het voorstel om gebruik ten behoeve van fysiotherapie en soortgelijke behandelingen uit te sluiten nemen wij niet over. Een concentratie van dit type functies rondom het ziekenhuis (of dit nu in het Park Achterhoek is of op het Beatrix Bedrijvenpark) achten wij juist wenselijk om zo een uniek zorgcluster tot stand te brengen.

2.5.3. Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan?

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.6. Zienswijze 6

Indiener zienswijze	Zienswijze
Locis Adviseurs namens Groenloseweg 113 Groenloseweg 107 Groenloseweg 115 Groenloseweg 121 Groenloseweg 105 Groenloseweg 99-1 Groenloseweg 101 Groenloseweg 99 Groenloseweg 100 Groenloseweg 111 Groenloseweg 113	Datum dagtekening: 19-11-2018 Dagtekening aanvulling: 06-12-2018 Datum ontvangst: 20-11-2018 Datum ontvangst aanvulling: 06-12-2018 Registratienummer: 166805

p/a Leeuwerikstraat 33a 7051 XD VARSSEVELD	
---	--

2.6.1. *Samenvatting zienswijze*

- a. Indiener stelt dat uit de voorschriften blijkt dat de voorgestelde maatvoering kan worden opgerekt ten nadele van de indiener. Indiener stelt dat hij de voorgenomen activiteiten aan de noord- en oostzijde van het plangebied het meest van belang vindt omdat deze direct zouden grenzen aan de locatie van de indiener.
- b. Indiener stelt dat een deel van het plangebied thans bestemd is als agrarisch gebied, waarbij het bestemmingsplan Winterswijk West 1987 het vigerende plan is.
- c. Indiener stelt dat direct grenzend aan de Tuberweg twee bestemmingsvlakken met de bestemming Groen zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Indiener stelt dat een van deze bestemmingsvlakken bebouwd kan worden tot een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Ook noemt de indiener dat er toeritten en paden mogelijk zijn en dat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming Groen te wijzigen. Indiener zegt dit niet acceptabel te vinden en dat dit niet voldoet aan gemaakte afspraken. Indiener stelt dat ten tijde van het voorontwerp afgesproken is dat een groen zone van 20 meter bestemd zou worden waar geen bebouwing of ontsluiting vanuit de Tuberweg mogelijk wordt gemaakt. Indiener doet daarbij zelf een voorstel bestaande uit de volgende elementen:
 - a. Een groenstrook van minimaal 30 meter, bestaande uit 15 meter struweelhaag en 15 meter houtsingel, waarbij indiener ook suggesties doet voor de toe te passen soorten en het plantverband;
 - b. Geen bebouwing;
 - c. Geen toeritten;
 - d. Geen bouwwerken geen bebouwing zijnde, zoals bijvoorbeeld lichtmasten;
 - e. De bestaande bomen die loodrecht op de Tuberweg staan handhaven;
 - f. De vigerende agrarische bestemming ten noordoosten van het plangebied en grenzend aan de Tuberweg handhaven.
- d. Indiener stelt dat een nadere beschrijving van het begrip 'peil' (art. 1.54 van de planregels) noodzakelijk is. Indiener stelt dat er sprake is van een hoogteverschil van 1 meter tussen het perceel van de indiener en dat het daardoor niet mogelijk zou zijn de bouwhoogten te beoordelen. Indiener noemt dit onacceptabel.
- e. De indieners noemen dat een hoogteaccent van 22 meter, zoals in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, contrasteert met de bouwhoogte die in het omringende buitengebied mogelijk wordt gemaakt. Indiener vraagt te beseffen dat het plangebied grenst aan het Nationaal Landschap. Indiener stelt dat niet is aangetoond of gemotiveerd waarom deze bouwhoogte noodzakelijk, passend en mogelijk is. Ook vraagt de indiener of er getoetst is aan de criteria van de Omgevingsverordening Gelderland. Indiener stelt dat niet blijkt dat getoetst is aan de kernkwaliteiten van het nationale landschap in relatie tot de bouwhoogte van 22 meter.
- f. De indieners stellen dat bij de stikstofberekening aangesloten is bij de PAS-systematiek. Indiener stelt dat dit niet juist is en dat overigens deze PAS-systematiek in twijfel getrokken kan worden. Verder stelt de indiener dat het onjuist is dat bij de stikstof-berekening is uitgegaan van het gebruik van aardgas voor het verwarmen van gebouwen. Indiener stelt dat

dit niet juist en dat er sprake is van een onzorgvuldigheid gezien het voornemen om nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het aardgasnet.

- g. De indieners stellen dat er sprake is van een MER-plicht omdat het gaat om een uitbreiding van 8560 m² aan bedrijventerrein, het bestemmen van een helikopterluchthaven en stellen dat er een passende beoordeling uitgevoerd moet worden. Indiener stelt daarbij dat in het ontwerp bestemmingsplan niet is aangegeven hoe de aanmeldnotitie-m.e.r. is betrokken in de procedure.
- h. Indiener stelt dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Indiener stelt dat dit niet zo is omdat een deel van het plangebied thans bestemd is als agrarisch gebied.
- i. Indiener stelt dat de ecologische onderzoeken niet meer actueel zijn omdat deze uit 2016 stammen en nog verwijzen naar de Flora en Faunawet.
- j. Indiener stelt dat het bodemonderzoek niet op het gehele plangebied ziet en dat het onderzoek gedateerd is. Indiener stelt dat daardoor geen sprake is van een zorgvuldige beoordeling.
- k. Indiener stelt dat het archeologische onderzoek niet het gehele plangebied beslaat. Ook stelt de indiener dat een proefsleuvenonderzoek niet is bijgevoegd. Ook stelt de indiener dat verwezen wordt naar onderzoeken uit 2015 en 2016 maar dat deze niet zijn bijgevoegd. Indiener stelt dat hierdoor niet bepaald kan worden of de keuze om het gebied archeologisch vrij te geven juist is.
- l. Indiener stelt dat het geluidsonderzoek niet het gehele plangebied beslaat en daarom niet gebruikt kan worden als onderbouwing voor het bestemmingsplan.

2.6.2. Gemeentelijke reactie

- a. Aangezien de zienswijze is ingediend namens meerdere personen, moet de stelling dat het noordoosten van het plangebied direct grenst aan de percelen van de indieners als onjuist worden bestempeld. Indiener geeft niet aan om welke planregels het gaat aangaande maatvoering en waaruit een eventuele oprekking zou bestaan. Op grond van artikel 4.5 kan inderdaad bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft een wijziging van de dakvorm zonder dat hierbij de voorgeschreven bouwhoogten wijzigen. Niet valt in te zien dat dit tot nadeel van een van de indieners van de zienswijze zal leiden. Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen andere flexibiliteitsbepalingen die leiden tot een andere maatvoering zodat de zienswijze op dit punt feitelijke grondslag mist.
- b. Deze stelling van de indieners is juist. Dit is ook expliciet aangegeven in paragraaf 2.3 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Deze stelling van de indieners wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.
- c. Direct grenzend aan de Tuberweg bevindt zich één bestemmingsvlak met de Bestemming Groen. Een deel van dit bestemmingsvlak heeft een functieaanduiding die een beperkte bouwmogelijkheid geeft. Wij zullen naar aanleiding van deze zienswijze de raad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hierbij zal de bouwmogelijkheid zoals genoemd in artikel 3.2.1 van de planregels geheel komen te vervallen voor een groot deel van de groenstrook die grenst aan de Tuberweg (het deel dat grenst aan de tuinen). Dit betreft het deel van de groenstrook dat 20 m breed is. Ook wegen, paden en andere bouwwerken in deze groenstrook worden geheel uitgesloten voor een groot deel van die groenstrook. Verder wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat de vorm en grootte van

deze groenstrook niet gewijzigd mag worden. In het groeninrichtingsplan is uitgewerkt welk type groen zal worden gerealiseerd in de groenstrook. Er is gekozen voor opgaande beplanting die deels bestaat uit wintergroene planten. Dit om deze groenstrook een afschermend karakter te geven zodat het zicht op het plangebied zoveel mogelijk wordt ontnomen voor omwonenden en vice versa. Het inrichtingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de planregels en is daarmee juridisch bindend. Dit alles om de realisatie van een kwalitatief goede groenstrook in het bestemmingsplan te verankeren.

- d. Wij zijn het niet met de indieners eens dat het opgenomen peilbegrip ertoe leidt dat het niet mogelijk zou zijn om bouwhoogten te beoordelen. Een bestaand hoogteverschil tussen de percelen van de indieners en delen van het plangebied maken dit niet anders. Wij achten de gevraagde nadere omschrijving dan ook niet noodzakelijk en nemen dit voorstel niet over. Wel zullen wij de raad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit door voor een deel van het plangebied de maximale goothoogte van 7 meter te vervangen door een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit betekent dat het deel van het plangebied dat het dichtst ligt bij de woningen van de indieners een lagere maximale bouwhoogte kent dan de rest van het plangebied om daarmee tegemoet te komen aan de wensen van de indieners.
- e. Het hoogteaccent zal komen te vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan. Overigens, in artikel 2.7.4.2 van de vigerende Gelderse Omgevingsverordening is een koppeling gelegd tussen de aanwijzing als Nationaal Landschap, een vigerend bestemmingsplan en een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. In dit geval heeft het grootste deel van het plangebied een bedrijfsbestemming. Het onderhavige bestemmingsplan moet dan ook beoordeeld worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De toekomstige inrichting van het plangebied en het toegestane bebouwingspercentage, zoals verankerd in het bestemmingsplan, zijn zo gekozen dat aansluiting is gevonden bij het omliggende landschap en gebruik wordt gemaakt van bestaande (groene) kwaliteiten in het plangebied. In dat kader is dan ook geen sprake van enige aantasting van kernkwaliteiten dan wel strijdigheid met de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Dit is uiteraard ook afgestemd met de provincie Gelderland.
- f. De regels met betrekking tot aardgasloos bouwen gelden thans alleen voor de nieuwbouw van woningen. In het plangebied wordt de nieuwbouw van woningen niet toegestaan. De stelling van de indieners dat uitgegaan had moeten worden van aardgasloos bouwen moet dan ook als onjuist bestempeld worden. Recente jurisprudentie heeft de toepassing van de PAS-systematiek inderdaad sterk gewijzigd. Vanwege de recente ontwikkelingen op het gebied van stikstof hebben wij ervoor gekozen een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan die uitgaat van aardgasloos bouwen. Vanwege het vervallen van de PAS-systematiek zal een nieuw stikstof onderzoek worden uitgevoerd voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.
- g. Blijkens de aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling is geen sprake van een planMER-plicht dan wel projectMER-plicht. Als het gaat om de helikopter landplaats, dan betreft dat een bestaande en als zodanig in het thans vigerende bestemmingsplan bestemde functie. Dit betreft een helikopterplatform dat uitsluitend wordt gebruikt door de traumahelikopter voor vluchten van en naar het ziekenhuis. Omdat wij hebben gekozen voor een verkleining van

het plangebied maakt deze helikopter landplaats geen deel meer uit van het vast te stellen bestemmingsplan.

- h. De stelling van de indieners dat de vigerende bestemming van een deel van het plangebied leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking, is onjuist. Het al dan niet kenmerken van een gebied als bestaand stedelijk gebied is van meer factoren afhankelijk. In dit geval betreft het een bestaand bestemd bedrijventerrein aan de rand van de bebouwde kom. Het feit dat een deel van het plangebied bestemd is als agrarische grond, doet niet af aan het feit dat het plangebied in zijn geheel beschouwd gezien moet worden als bestaand stedelijk gebied.
- i. In 2019 is er een wetswijziging geweest (Wet natuurbescherming) op grond waarvan thans insecten- en diersoorten beschermd zijn die dat ten tijde van het ontwerp niet waren. Wij zullen daarom aanvullend ecologisch onderzoek laten uitvoeren alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.
- j. De bestaande vijver en het helikopterplatform maken inderdaad geen onderdeel meer uit van het onderzochte gebied.
- k. Het archeologische onderzoek dat ten grondslag is gelegd aan dit bestemmingsplan bestrijkt een veel groter gebied dan enkel het plangebied. In dat onderzoek wordt inderdaad geconcludeerd dat een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk kan zijn. Echter, die conclusie betreft locaties die buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan liggen zodat het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek niet aan de orde is. Ook de stelling dat de bestaande onderzoeken ontoereikend zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan delen wij niet.
- l. De stelling dat niet het gehele plangebied onderzocht zou zijn klopt in zoverre dat de gronden onder en rondom de bestaande vijver niet zijn meegenomen als zijnde plangebied. Vanwege het verkleinen van het plangebied maken deze percelen geen deel meer uit van het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan. De stelling dat het onderzoek daarom niet gebruikt kan worden als onderbouwing voor het onderhavige bestemmingsplan volgen wij dan ook niet. Het plan kent een zekere mate van flexibiliteit als het gaat om de concrete invulling. Gezien het type functies dat mogelijk wordt gemaakt is voor de geluidsbelasting op de woningen van de indieners vooral de invulling van de noordoostzijde van het plangebied van belang. Het akoestisch onderzoek ziet daar dan ook op zodat dit ten grondslag kan worden gelegd aan dit bestemmingsplan.

2.6.3. Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan?

- De bestemming van de groenstrook die grenst aan de Tuberweg wordt zodanig gewijzigd dat het bouwen van bouwwerken daar niet mogelijk gemaakt wordt. Dit betreft het deel van de strook dat 20 m breed is. Ook worden wegen, paden en andere bouwwerken uitgesloten in dat deel van de groenstrook.
- Het plangebied wordt sterk verkleind en het hoogteaccent komt geheel te vervallen.
- In het ontwerp dat het dichtst bij de tuinen van de bewoners aan de Groenloseweg ligt was in het ontwerp een maximale goothoogte van 7,5 meter opgenomen. Deze maximale goothoogte wordt bij de vaststelling vervangen door een maximale bouwhoogte van 10 meter.

