

Nota zienswijze bouw appartementen Dingstraat

In deze nota wordt de zienswijze behandeld tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van appartementen aan de Dingstraat.

Inleiding

Het ontwerpbesluit, met zaaknummer Z2023-00001658, heeft vanaf 29 augustus 2025 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden door eenieder zienswijzen worden ingediend over het plan. Wij hebben één zienswijze ontvangen. In deze nota reageren wij op de ingediende zienswijze en geven wij aan of en zo ja, tot welke wijzigingen van het plan dit heeft geleid. Indien er niet wordt benoemd dat er sprake is van een wijziging in het ontwerpbesluit, wordt er niets gewijzigd.

In de e-mail die wordt gezien als zienswijze, wordt er door indieners zowel gereageerd op het ontwerpbesluit voor de bouw van de appartementen aan de Dingstraat, als de Omgevingsvisie Kom die eveneens ter inzage heeft gelegen. Deze nota richt zich enkel op de zienswijze tegen de bouw van de appartementen aan de Dingstraat.

Zienswijze 1 - Samenvatting zienswijze en beantwoording

Gegevens indiener zienswijze	Gegevens zienswijze
[REDACTED]	I [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Zaaknummer [REDACTED]

1.1 Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

[Zienswijze, letterlijk overgenomen:](#)

“Facetbestemmingsplan parkeren in Winterswijk

Er zouden geen parkeerplekken onder de appartementen komen vlgs .dhr. Barten (projectontwikkelaar).

Tijdens één van de laatste bijeenkomsten in het gemeentekantoor gaf hij aan dat er openbare parkeerplekken zouden komen o.a. aan de Kleine Parallelweg en dat de bewoners gebruik zouden kunnen maken van een deelauto?!

Dat laatste gaf een lelijke discussie: Niet hij bepaalt het gebruik van een deelauto, dat is nog altijd de keus van de bewoners.

Nu komen er toch parkeerplekken onder de appartementen en worden de bewoners verplicht via de VvE deel te nemen aan dit plan.

Voor 2 deelauto's.

Ook verdwijnen de huidige 10 openbare parkeerplekken aan de Dingstraat?!

Waar worden die gecompenseerd?

- De parkeerplaatsen van de AH/Petershof zijn geen openbare parkeerplaatsen en zullen in 2026 door een slagboom afgesloten worden!

De toegang voor bezoekers aan de AH en ook voor de bewoners van de Petershof zullen dan via een parkeersysteem geregeld gaan worden.”

Reactie gemeente Winterswijk

Onderhavige omgevingsvergunning bevat inderdaad een parkeergarage onder de appartementen. Voor dit initiatief is een parkeerberekening gemaakt en hieruit blijkt een parkeerbehoefte van 70 parkeerplaatsen, waarvan de parkeerkelder plaats biedt voor 53 voertuigen. Een parkeerkelder is voor ons een zeer wenselijke oplossing, omdat op deze manier geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken en er geen extra gronden in gebruik moeten worden genomen om in parkeerplaatsen te voorzien.

In de ruimtelijke onderbouwing op pagina 59, onderdeel van de omgevingsvergunning, wordt uitgelegd hoe de deelauto's worden ingezet. In de Vereniging van eigenaren (VVE) voor de appartementen worden de elektrische deelauto's opgenomen en de vaste kosten voor de deelauto's worden uit de VVE betaald. Bij aankoop van een appartement zijn kopers dus verplicht deel te nemen aan de deelauto's. In de ruimtelijke onderbouwing is ook een paragraaf opgenomen over de parkeerberekening en de onderbouwing hiervan.

1.2 De hoogte van het appartementencomplex

Zienswijze, letterlijk overgenomen:

“Thuis hebben we verder gezocht (Internet/DIGI D) en kwamen we op de gegevens van HaRo projecten waar we het complete Document Ontwerp Omgevingsvergunning van 27 augustus 2025 wel konden inzien. Pagina 12 gaf ons antwoord op de vraag die wij vele jaren geleden al gesteld hebben op de 1^e bijeenkomst van de plannen die er toen voorlagen:

• **HOE HOOG MAG ER GEBOUWD WORDEN OP DEZE LOCATIE?**

Het antwoord staat duidelijk op pag. 12.

- De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” en “Wonen”.
- Maximum bouwhoogte 3m, 10m en maximum goothoogte 6m. “aaneen gebouwd”.

Volgens de plannen nu wordt:

- Blok A incl. parkeerkelder 14,9m.
- Blok B incl. parkeerkelder 17,6m.

Op deze pagina staat dan ook duidelijk dat het bouwplan, bouwen van een appartementencomplex voor 49 appartementen in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De bijlage 6.1 over de ruimtelijke onderbouwing konden wij nergens vinden!”

Reactie Gemeente Winterswijk

Onderhavige omgevingsvergunning ziet op een afwijking van het bestemmingsplan. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Kom Winterswijk 2011” en heeft de bestemming “Maatschappelijk” en “Wonen”. Onderhavige omgevingsvergunning is inderdaad in strijd met het geldende bestemmingsplan, onder andere omdat er een appartementencomplex ten behoeve van wonen gebouwd wordt op de bestemming Maatschappelijk.

Daarom wordt onderhavige omgevingsvergunning ook verleend en behandeld met de uitgebreide procedure onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, wordt er gekeken of er aan de hand van geldend beleid af kan worden geweken van het bestemmingsplan. Dit is in onderhavig geval ook gebeurd. Onze -door de gemeenteraad vastgestelde- Structuurvisie Kom Winterswijk benoemt onder andere:

“De Dingstraat zal in de toekomst transformeren tot een meer stedelijke omgeving waardoor het mogelijk is het centrum “ontspannen” te houden en daar de cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte te ontwikkelen. Door de Dingstraat te ontwikkelen in hogere dichtheden zullen ook oplossingen als hoogwaardig ondergronds parkeren tot de mogelijkheden gaan behoren. De Dingstraat zal een nieuwe identiteit – meer stedelijke identiteit – toevoegen aan het centrum van Winterswijk.”

Met onderhavige omgevingsvergunning, 49 appartementen en ondergronds parkeren, zal worden bijgedragen aan een meer stedelijke identiteit van de Dingstraat en is er sprake van hoogwaardig ondergronds parkeren. Wij verwijzen ook naar de ruimtelijke onderbouwing voor een uitgebreide toetsing aan geldend beleid.

Daarnaast willen we opmerken dat de projectontwikkelaar op de 2 hoogste etages van het appartementencomplex aanpassingen heeft gemaakt door de balkons aan de zijde van de Dingstraat te verwijderen. Op deze manier bestaat er minder inkijk in het appartementencomplex Petershof. Op de volgende pagina is ter verduidelijking een uitsnede opgenomen van de bouwtekening die onderdeel vormt van de omgevingsvergunning.

Volledigheidshalve willen wij opmerken dat de ruimtelijke onderbouwing inmiddels is toegestuurd aan indieners.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de omgevingsvergunning niet aangepast. De omgevingsvergunning zoals deze ter inzage heeft gelegen vormt het definitieve besluit.



Zienswijze 2 - Samenvatting zienswijze en beantwoording

Gegevens indiener zienswijze	Gegevens zienswijze
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Zaaknummer 2406784
[REDACTED]	

Zienswijze 2 heeft niet geleid tot aanpassing of heroverweging van het ontwerpbesluit. Vanwege de inhoud van de zienswijze is er inhoudelijk geen reactie op te geven en neemt het college deze zienswijze ter kennisgeving aan.

