

## raadsbesluit



2012, nr. VII-3

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

voor het gebied Eelink het bestemmingsplan Eelink 2006 geldt en dat op grond van dit bestemmingsplan een aantal grote woningen op ruime kavels gebouwd kunnen worden;

uit de praktijk is gebleken dat tot op heden onvoldoende bouw kavels verkocht zijn;

uit onderzoek is gebleken dat de zeer ruime kavels en de woningen met een minimuminhoud van 1000 m<sup>3</sup> slechts voor een beperkt aantal potentiële kopers financieel mogelijk is;

het college op 17 mei 2011 heeft ingestemd met het voorstel om een nieuw bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan voor het gebied Eelink in procedure te brengen met als doel meer flexibiliteit te creëren zodat ook woningen met minder inhoud mogelijk zijn (750 m<sup>3</sup> i.p.v. 1000 m<sup>3</sup>) en minder grote kavels uitgegeven kunnen worden;

voor deze wijziging van het bestemmingsplan, in verband met wegverkeerlawaai op de gevel, akoestisch onderzoek is verricht en dat is gebleken dat de geluidbelasting wegverkeerlawaai op de gevel van de beoogde extra woning op het perceel tussen De Eelinkes 51 en de Kottenseweg, geprojecteerd op 20 meter uit de rand van de Kottenseweg, de voorkeursgrenswaarde overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder wordt overschreden;

in het kader van de Wet geluidhinder in deze een hogere grenswaarde wegverkeerlawaai zal worden vastgesteld;

voorliggend bestemmingsplan Eelink 2012 en het beeldkwaliteitplan Eelink 2012, stedenbouwkundig gezien, goed inpasbaar is in de bestaande (woon)omgeving en dat het voldoet aan alle overige ruimtelijke en milieuhygiënische randvoorwaarden;

voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan Eelink 2012;

het ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012, het beeldkwaliteitplan Eelink 2012 en het ontwerpbesluit in het kader van de Wet geluidhinder inzake hogere grenswaarde wegverkeerlawaai op 13 maart 2012 zijn gepubliceerd in de Staatscourant en de inforubriek van Achterhoek Nieuws;

het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit in het kader van de Wet geluidhinder inzake hogere waarde wegverkeerlawaai met ingang van 14 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk, met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan en/of genoemd ontwerpbesluit hogere waarde wegverkeerlawaai, zienswijzen kenbaar te maken;

ten aanzien van het beeldkwaliteitplan geen zienswijzen zijn ingediend;

ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend door bewoners van:

1. Berberislaan 84, 7101 ZZ Winterswijk
2. De Eelinkes 51, 7101 PZ Winterswijk

de gemaakte zienswijzen zijn weergegeven in bijgevoegde notitie d.d. 30 mei 2012 met als titel 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012' en dat ten aanzien daarvan wordt overwogen zoals in de notitie vermeld;

bijgevoegde notitie deel uitmaakt van dit besluit;

de zienswijze ingediend door bewoners van De Eelinkes 51, 7101 PZ Winterswijk, later per brief van 15 mei 2012, weer is ingetrokken maar dat dit heeft geleid tot ambtshalve aanpassingen van de verbeelding en derhalve aanleiding geven het bestemmingsplan - gedeeltelijk - gewijzigd vast te stellen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 25 juni 2012, nr. VII-3;

## besluit:

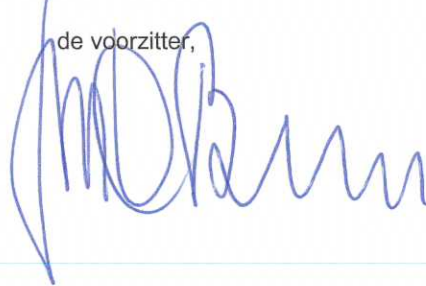
1. onder verwijzing naar de van dit besluit deel uitmakende notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012' de zienswijze ingediend door bewoners van Berberislaan 84, 7101 ZZ Winterswijk ongegrond te verklaren;
2. a. het bestemmingsplan, met uitzondering van het gestelde onder b, vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen;  
b. het plan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 2 uit de bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012' in verband met een aantal aanpassingen op de verbeelding ten aanzien van de kavels aan de noordwestzijde van het plangebied, een en ander zoals vervat in het GML-bestand:  
NL.IMRO.0294.BP1104SGKOEELINK-VA01 met bijbehorende bestanden waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie 01-2012.
3. het beeldkwaliteitplan Eelink 2012 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 5 juli 2012,

de griffier,



de voorzitter,



**Bijlage, behorende bij raadsbesluit 2012, nr. VII-3, vastgesteld door de raad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering op 5 juli 2012.**

### **Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012**

Zienswijze ingediend door:

1. JS4Ever b.v. Ing. G.W. Smit, Berberislaan 84, 7101 ZZ Winterswijk

Inhoud zienswijze:

- a. Reclamant heeft reeds eerder een verzoek inzake 5 bouw kavels ingediend voor het perceel 'Den Harden', ten noordoosten van het plangebied. Concretisering van dit verzoek zal de huidige agrarische bestemming en bijbehorende geurcirkel opheffen. Door opheffing van de geurcirkel kan de gemeente extra bouw kavels verkopen.
- b. In het bestemmingsplan Eelink 2006 was kavel 24 opgenomen aan de oostzijde van voorliggend plangebied. Deze is nu niet meer opgenomen. Wat zijn de redenen hiervoor?
- c. Reclamant vraagt zich af of de verdichting ook gaat gelden voor het bouwplan van 'Den Harden'.

Reactie gemeente:

ad a. Het beoogde verzoek is inderdaad bekend bij de gemeente maar dit verzoek heeft nog niet geleid tot concrete plannen; meeliften met voorliggend bestemmingsplan bleek dan ook niet mogelijk. In een reactie van de gemeente is een en ander reeds meegedeeld aan reclamant. Deze situatie leidt er inderdaad toe dat de agrarische bestemming en bijbehorende geurcirkel voorlopig gehandhaafd blijven waardoor een aantal kavels (voorlopig) onverkoopbaar zijn.

ad. b. Het doel van dit bestemmingsplan is om een nieuwe verkaveling toe te passen die leidt tot een aantal kleinere en een flexibelere breedte van de kavels. Dit om meer potentiële kopers te trekken. Bij deze herverkaveling is bedoelde kavel 24 niet meer als zodanig opgenomen. Deze zeer grote kavel (bijna 16.000 m<sup>2</sup>) leent zich stedenbouwkundig ook voor een andere invulling dan één woning. De eigenaar onderzoekt momenteel of een alternatief plan mogelijk is. Het bestemmingsplan Eelink 2006 blijft voor deze kavel relevant zolang geen nieuwe, stedenbouwkundig aanvaardbare, plannen voor handen zijn.

ad. c. Of de verdichting (herverkaveling) ook gaat gelden voor het perceel 'Den Harden' is niet bekend omdat er geen concrete plannen, ter beoordeling, beschikbaar zijn. Zodra concrete plannen voorliggen zullen deze worden getoetst aan het recht, beleid en inzichten van dat moment.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. ir. H.C. Smit, De Eelinkes 51, 7101 PZ, Winterswijk

Deze zienswijze is bij brief van 15 mei 2012 weer ingetrokken maar heeft geleid tot een aantal ambtshalve aanpassingen overeenkomstig de bijlage op pagina 2.





Bylage

# raadsvoorstel



Agendapunt 2012, nr VII-3

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

**onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Eelink 2012' en  
beeldkwaliteitplan 'Eelink 2012'  
blad 1/3

Aan de raad,

## Inleiding

In 2006 is voor het gebied ten zuiden van de kom van Winterswijk, Eelink, een bestemmingsplan (incl. beeldkwaliteitplan) in procedure gebracht. Dit plan biedt 26 kavels waarbij het merendeel van de kavels ca. 2500 m<sup>2</sup> groot is. In oktober 2006 is gestart met de uitgifte van de kavels.

Uit de praktijk blijkt dat, door de kavelgrootte en de bouwvoorwaarden, slechts een beperkte groep van kopers in staat is om dergelijke woonkavels aan te kopen. Tot en met 2009 zijn 6 kavels verkocht waarvan er inmiddels 4 zijn bebouwd met grote, bijzondere landhuizen/ villa's. In 2010 is er geen kavel verkocht.

Reeds in 2008 is geconstateerd dat het selecteren en vervolgens gericht benaderen van de juiste doelgroep van potentiële kopers, ondanks een ruim budget voor reclame en publiciteit, een lastige opgave is. Om meer grip te krijgen op de geschetste problematiek is het bureau USP Marketing Consultancy uit Rotterdam in de arm genomen om te onderzoeken hoe de beoogde doelgroep in beeld kan worden gebracht en aansluitend adviezen te geven voor een gerichte benadering. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de benadering van de website verbeterd kan worden. Hiervoor is contact gezocht met een reclamebureau.

De einduitslag van deze onderzoeken heeft ertoe geleid dat de projectgroep een aantal verbeterpunten heeft geformuleerd die betrekking hebben op zowel de financiële aspecten van de exploitatie als voorschriften van het bestemmingsplan. Aansluitend heeft uw college bij besluit van 17 mei 2011 ingestemd met het voorstel om een ontwerpbestemmingsplan landgoed Eelink (incl. beeldkwaliteitplan) voor te bereiden waarbij, naar aanleiding van genoemde verbeterpunten, een verkaveling mogelijk wordt die meer kopers zal trekken. Daarnaast is ingestemd met de voorgestelde acties om de verkoop te stimuleren en een aangepaste grondexploitatie.

De voorbereiding van het bestemmingsplan Eelink 2012 is afgerond en het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Aan één van de zienswijzen is inmiddels, na overleg met betrokken ambtenaren, tegemoet gekomen.

## Voorstel

Wij stellen voor, onder verwijzing naar de van dit besluit deel uitmakende notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012' de zienswijze ingediend door bewoners van Berberislaan 84, 7101 ZZ Winterswijk ongegrond te verklaren.

Het bestemmingsplan Eelink 2012 – voor een deel – gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitplan Eelink 2012 vast te stellen.

## Relatie met (huidig) beleid

Voorliggend bestemmingsplan behelst een nadere uitwerking van het bestemmingsplan Eelink 2006. Volgens huidig beleid behoort dit gebied tot de woongebieden van Winterswijk.

## Argumenten

1. Ter uitwerking van het collegebesluit van 17 mei 2011 is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld. De omvang van het plangebied is, met uitzondering van het perceel Kottenseweg/ Bataafseweg, ongewijzigd gebleven maar in plaats van bouwblokken zijn in het nieuwe ontwerp bouwstroken



opgenomen. In de bouwstroken ligt de verkaveling niet vast waardoor meer flexibiliteit ontstaat. Zo kan naar wens gekozen worden voor een groot danwel klein kavel. Indien voor kleinere bouwkavels wordt gekozen kunnen 4 extra bouwkavels uitgegeven worden.

2. In de planregels en het bijbehorende beeldkwaliteitplan is meer flexibiliteit gebracht door onder andere woningen toe te staan met een minimuminhoud van 750 m<sup>3</sup> (i.p.v. 1000 m<sup>3</sup>). Een conceptbeeldkwaliteitplan heeft tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Genoemde wijzigingen in het huidige bestemmingsplan leiden naar alle waarschijnlijkheid tot het aantrekken van meer potentiële kopers.

3. De kavel in de punt aan de noordwestzijde van het plangebied (Kottenseweg) wordt gesplitst in twee kleinere kavels.
  - a. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat hier de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de beoogde (gevel van de) woning wordt overschreden. Aanvankelijk werd voorgesteld om stil asfalt op de Kottenseweg aan te brengen maar gezien de kosten (€ 60.000,-) bleek dit een "zware" maatregel in relatie tot het beoogde doel: één extra woning. Door de projectie van het bouwblok aan te passen en aanvullend onderzoek hierop af te stemmen is gebleken dat door toepassing van een hogere grenswaarde de woning ook mogelijk gemaakt kon worden. Uiteraard is dit aan te bevelen nu de genoemde kosten voor stil asfalt bespaard kunnen worden. Het conceptbesluit inzake de hogere grenswaarde heeft tezamen met het ontwerpbestemmingsplan Eelink 2012 ter inzage gelegen.
  - b. Met betrekking tot de invulling van deze kavels aan de noordwestzijde van het plangebied is, naar aanleiding van een zienswijze, ambtshalve, een aantal kleine aanpassingen op de verbeelding aangebracht. Zie bijlage 2. De zienswijze is bij brief van 15 mei 2012 weer ingetrokken.  
Genoemde aanpassingen leiden tot een gewijzigd vastgesteld plan.

#### **Financiële aspecten/risico's**

Kern is een exploitatietermijn die loopt tot eind 2019 op basis waarvan een positieve grondexploitatie mogelijk is. Inmiddels is een doorrekening gemaakt met een termijn tot eind 2022 en ook daarin is er nog sprake van een positieve exploitatie.

#### **Juridische aspecten/wet- en regelgeving**

Het ontwerpbestemmingsplan, en het beeldkwaliteitplan hebben met ingang van 14 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk, met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan, zienswijzen kenbaar te maken

#### **Communicatie/betrokkenenparagraaf**

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan wijkt enkel op detailniveau af van het bestemmingsplan Eelink 2006. Voor omwonenden zijn er, ruimtelijk gezien, dan ook geen grote wijzigingen te verwachten. Om die reden is extra communicatie met omwonenden, voordat het plan in procedure gaat, achterwege gebleven.

#### **Vervolprocedure/evaluatie**

Na vaststelling worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gepubliceerd en het bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen bij de raad hebben ingediend (i.c. geen) en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

**betreft** Vaststelling bestemmingsplan 'Eelink 2012' en beeldkwaliteitplan 'Eelink 2012'  
**blad** 3/3

Winterswijk, 25 juni 2012,  
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de burgemeester,

drs. M.J. van Beem

**Bevindingen van de commissie Ruimte.  
Vergadering d.d. 20 juni 2012.**

De wethouder beantwoordt een vraag van de PvdA-fractie. Alle fracties kunnen instemmen met het voorstel. Het voorstel wordt als akkoordstuk doorgeleid naar de raad.