

raadsbesluit



2010, nr. IX-13

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

het college op 11 maart 2008 heeft ingestemd met het plan voor de bouw van 16 woningen op het terrein van de voormalige kwekerij Excelsior tussen de Tuunterstraat en de Leliestraat, onder de voorwaarde dat het plan gaat voldoen aan alle stedenbouwkundige eisen, dat er een nieuwe doorgaande weg in het plangebied wordt aangelegd en dat de verkeerskundige structuur in de omgeving wordt bekeken;

ter uitwerking van dit collegebesluit een ontwerpbestemmingsplan Excelsior is voorbereid inzake de bouw van 16 woningen, een doorgaande weg en een groenstrook;

dat het bestemmingsplan, stedenbouwkundige gezien, goed inpasbaar is in de bestaande woonomgeving en dat het voldoet aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische randvoorwaarden;

voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Excelsior;

het ontwerpbestemmingsplan "Excelsior" op 27 april 2010 is gepubliceerd in de Staatscourant en de inforubriek van de Winterswijkse Weekkrant;

het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 april 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk, met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan, zienswijzen kenbaar te maken;

van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door (de woordvoerder van) bewoners van:

1. Tuunterstraat 29a, 7101 EE Winterswijk;
2. Tuunterstraat 23 en 25, 7101 EE Winterswijk;
3. Leliestraat 23, 7101 CG Winterswijk;
4. 3^e Gasthuisstraat 7, 7101 EC Winterswijk;
5. 3^e Gasthuisstraat 3,5,7,7-1,9,11,13,15 en Tuunterstraat 12, 3^e Gasthuisstraat 7, 7101 EC Winterswijk;
6. Leliestraat 31, 7101 CG Winterswijk;
7. Leliestraat 27, 7101 CG Winterswijk;
8. 3^e Gasthuisstraat 11, 7101 EC Winterswijk;

de gemaakte zienswijzen zijn weergegeven in bijgevoegde notitie d.d. 12 juli 2010 met als titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior" en dat ten aanzien daarvan wordt overwogen zoals in de notitie vermeld;

bijgevoegde notitie deel uitmaakt van dit besluit;

de ingediende zienswijzen van bewoners van Tuunterstraat 23 en 25, 7101 EE Winterswijk aanleiding geven het bestemmingsplan - gedeeltelijk - gewijzigd vast te stellen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 september 2010, nr. IX-13;

besluit:

1. onder verwijzing naar de van dit besluit deel uitmakende notitie "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior" de zienswijzen ongegrond te verklaren met uitzondering van - een deel van - de zienswijzen van bewoners van Tuunterstraat 23 en 25, 7101 EE Winterswijk;
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 gedeeltelijk gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de ondergrond van de beeldbepalende boom aan de Tuunterstraat: op de verbeelding de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" ter plaatse van de boom wijzigen in de bestemming "Groen", een en ander zoals vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.bp0910kokomwest-VA01 met bijbehorende bestanden waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie 02-2010.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in
zijn openbare vergadering gehouden op 16 september 2010,

de griffier,



de voorzitter,



notitie



titel bijlage, behoort bij raadsbesluit 2010, nr. IX-13
"Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
auteur Rita Lankveld
blad 1/1

"Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"

1. Bewoners van Tuunterstraat 29a, 7101 EE Winterswijk

Inhoud zienswijze:

Reclamant is van mening dat door de aanleg van de beoogde weg in het plangebied het woongenot wordt aangetast en de waarde van de woning Tuunterstraat 29a aanzienlijk naar beneden zal gaan. De weg zal meer verkeer aantrekken en de lichtinval van de koplampen in de ramen boven en onder zal hinderlijk zijn. Daarnaast zal door het vele verkeer de geluidsoverlast en luchtvervuiling toenemen.

Reactie gemeente:

Om een indicatie te krijgen van de effecten op de verkeerscirculatie van de weg door het plangebied is door Grontmij een simulatie van de verkeersstromen gemaakt. Uit deze simulatie kan de toename van het verkeer worden bepaald. De ervaring leert dat de uitkomsten van de simulatie een overschatting zijn. Dat komt doordat het model geen rekening houdt met gewoontegedrag en andere emoties van weggebruikers maar de routekeuze alleen baseert op de kortste/snelste weg. De uitkomsten uit het model, die hieronder genoemd worden, kunnen dan ook als een maximum waarde worden gezien. De aantallen zullen in de praktijk lager liggen.

Op basis van kentallen is berekend dat de bewoners uit het plangebied zelf zorgen voor ca. 140 voertuigbewegingen per dag (ca. 11 per avondspitsuur).

Daarnaast zal de weg gebruikt worden door andere weggebruikers die hun herkomst en bestemming buiten het plangebied hebben. Op het drukste moment (avondspitsuur) rijden 20 auto's van de Leliestraat naar de Tuunterstraat en 50 van de Tuunterstraat naar de Leliestraat. Dit hoge aantal voertuigen in de zuid-noordrichting wordt veroorzaakt door een verschuiving van de routekeuze, met name van de route Gasthuisstraat-(Schoolstraat-Jeugdkerkstraat-Gasthuisstraat-)Haitsma Mulierweg naar de route Gasthuisstraat-Tuunterstraat-Excelsior-Leliestraat-Pronsweg-Haitsma Mulierweg.

Op de Leliestraat betekent dit een toename per avondspitsuur tussen Excelsior en Pronsweg van 35 auto's bovenop de bestaande 65 auto's en tussen Pronsweg en Excelsior van 25 auto's bovenop de bestaande 60 auto's. In beide richtingen samen rijden dan 185 auto's per avondspitsuur over dit deel van de Leliestraat (nu 125 auto's).

Hoewel de toename relatief gezien fors is, blijft de omvang van het verkeer ver onder de maximum streefwaarde van een woonstraat (5.000 auto's per dag; ca. 400 per avondspitsuur) en ook ver onder waarden op de Gasthuisstraat (350 in avondspitsuur) en Tuunterstraat (300 in avondspitsuur). Deze straten hebben dezelfde functie in het wegennet. Door de weg door het plangebied is er sprake van meer spreiding van het verkeer over de wegen aan de westkant van het centrum. De hoeveelheid verkeer door het plangebied en Excelsior is voornamelijk geen aanleiding om maatregelen, zoals eenrichtingverkeer, te treffen.

Met behulp van verkeerstellingen zal de situatie de komende jaren in de gaten gehouden worden en zo nodig kunnen dan nog aanvullende maatregelen getroffen worden.

Door de nieuwe weg door het plangebied kan inderdaad lichtinval van koplampen in de woning ontstaan. Door de projectering van de weg, in het verlengde van de oprit naast de

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 2/21

woning Tuunterstraat 29a, is gestreefd de lichthinder zoveel mogelijk te beperken. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het kruispunt wordt nog gekeken naar een optimalisering van de situatie met als doel de (licht-)overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Onderzocht wordt o.a. of laag opgaand groen (circa 80 cm) kan worden aangebracht aan de zijkant van de nieuwe weg.

Door de verhoogde, gelijkwaardige kruising zal enerzijds de snelheid van het autoverkeer op de Tuunterstraat afnemen. Dat is gunstig voor het verkeersgeluid. Anderzijds zullen inderdaad meer auto's afremmen en optrekken dan in de huidige situatie. In vergelijkbare situaties, zoals bijvoorbeeld in de Gasthuisstraat bij Leliestraat en Beukenhorstweg, waar de voorrangskruispunten zijn veranderd in gelijkwaardig kruispunten, zijn geen klachten bekend van meer overlast (in de zin van geluidsoverlast of luchtvervuiling) ten gevolge van de veranderde voorrangssituatie.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een (inbreidings)plan mogelijk te maken dat ruimtelijk aanvaardbaar is en dat binnen de bestaande woonomgeving als passend kan worden beschouwd. Of dit mogelijk leidt tot planschade is nu nog niet aan de orde. Op z'n vroegst kan dit onderzocht worden nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 3/21

2. Bewoners van Tuunterstraat 23 en 25, 7101 EE Winterswijk

Inhoud zienswijze:

Bouwhoogte

In het oorspronkelijke bouwplan is een bouwhoogte van 7 m opgenomen terwijl in het ontwerpplan een bouwhoogte van 9 m staat. Reclamanten vinden dat de hoogte van 9 m enkel het belang van de makelaar dient en bovendien vragen zij zich af hoe onderhandelingen tot stand komen. Reclamanten vinden dat de kwaliteit van het plan op langere termijn gediend moet worden en vraagt zich af wat bedoeld wordt met "de gewijzigde vraag in de woningmarkt".

Verkeer en verblijfsdoeleinden

Reclamanten stellen in deze de volgende vragen:

1. Wat zijn structurele wegen?
2. Heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om binnen de woonbestemming de buurweg niet aan te leggen en deze plek aan te wenden als tuin, erf of wonen?
3. Het is niet duidelijk hoe de wegen (incl. buurweg) aansluiten op de Tuunterstraat.
4. Blijft de linde staan?
5. Is er ruimte voor parkeren? Wat komt er precies?
6. Waarom is er geen verkeersonderzoek gedaan? Is er sprake van eenrichtingsverkeer? Zo ja, welke kant op?

Anterieure overeenkomst

Reclamanten troffen alleen het voorblad van de anterieure overeenkomst aan. Hierdoor blijft onduidelijk wat er tussen de gemeente en de ontwikkelaar is afgesproken, met name over de haalbaarheid. Nu lijkt het wat geheimzinnig en lijkt het alsof de ontwikkelaar alle vrijheid krijgt.

Reactie gemeente:

Bouwhoogte:

Tijdens de presentatie is aangegeven dat in een toekomstig bestemmingsplan wordt gedacht aan (half)vrijstaande/ geschakelde woningen met één bouwlaag en een kap. In de 5 bestemmingsplannen voor de kom hebben wij vaste hoogtematen (uniformiteit) voor onder meer woningen met één bouwlaag en een kap: goothoogte 4,5 m en nokhoogte van 9 m. Deze bouwhoogte is ruimtelijk gezien aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in een woonbuurt in de kom. Een en ander in relatie tot de beoogde afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.

In de referentiebeelden die zijn gepresenteerd, varieert de goothoogte tussen de 3 en 5,5 meter en de totale hoogte tussen 7,5 en 10 meter. Door de beelden is in ieder geval niet de suggestie gewekt dat de bouwhoogte tot 7 meter beperkt zou blijven.

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen worden alle betrokken belangen van (buurt)bewoners, eigenaren, ontwikkelaars etc. afgewogen. Alle belangen worden enkel inhoudelijk beoordeeld in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. (Persoonlijke) belangen, zoals winstoogmerk, die geen betrekking hebben op, of gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit spelen hier geen rol. Burgers kunnen meedenken via inspraak of bijvoorbeeld via een presentatie. Daarnaast worden zij, gedurende de juridische procedure, in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen en beroep in te stellen.

Over "de gewijzigde vraag in de woningmarkt" staat het volgende in de brief van 6 mei 2010:

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
 datum 12 juli 2010
 blad 4/21

De ontwikkelaar heeft in overleg met de gemeente en gezien de gewijzigde vraag in de woningmarkt ingestoken op een vorm van particulier opdrachtgeverschap. Concreet houdt dit in dat kopers zelf, binnen de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders, een eigen woning kunnen laten ontwerpen en realiseren.

Dit betekent dat een grote groep potentiële kopers van nu graag zelf, binnen de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders, een eigen woning willen laten ontwerpen en realiseren.

Verkeer en verblijfsdoeleinden

ad. 1. Structurele wegen maken deel uit van de verkeersstructuur: de samenhang in het gebruik van de verkeersruimte (wegen, fietspaden etc.) door de verschillende soorten weggebruikers.

ad. 2. De bestemming "wonen" biedt de mogelijkheid om de buurweg aan te leggen maar het is, voor wat de planregels betreft, geen plicht dit te doen. Echter de ontwikkelaar is met de bewoners van de 3^e Gasthuisstraat overeen gekomen dat de bestaande buurweg in het nieuwe plan gehandhaafd blijft.

ad. 3. De weg door het plangebied wordt met een verhoogd kruispunt aangesloten op de Tuunterstraat. Dit is een gelijkwaardige kruising (alle bestuurders van rechts hebben voorrang). De buurweg wordt aangesloten met een inritconstructie. Het trottoir langs de Tuunterstraat loopt door over de inrit. Verkeer uit de buurweg moet voorrang verlenen aan al het verkeer op de Tuunterstraat.

ad.4. De waardevolle lindeboom blijft staan. Om het behoud zeker te stellen zal voor de ondergrond van de boom een groenbestemming worden opgenomen.

ad. 5. Bij planontwikkeling moet de ontwikkelaar parkeermogelijkheden op eigen terrein aanleggen voor de toekomstige bewoners. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wordt de parkeernorm gehanteerd: 1,9 parkeerplaats per grondgebonden woning. Het plan biedt naast de vereiste parkeerplaatsen ook de mogelijkheid om 5 extra parkeerplaatsen aan te leggen. Deze 5 extra parkeerplaatsen zijn gunstig in relatie tot de parkeerdruk die in de buurt wordt ervaren.

Bij iedere woning kan 1 auto geparkeerd worden. Voor iedere woning is plek voor een auto op de rabatstrook langs de weg en in het openbare gebied van het plan worden zoals gezegd 5 extra parkeerplaatsen aangelegd.

ad. 6. Om een indicatie te krijgen van de effecten op de verkeerscirculatie van de weg door het plangebied is door Grontmij een simulatie van de verkeersstromen gemaakt. Uit deze simulatie kan de toename van het verkeer worden bepaald. De ervaring leert dat de uitkomsten van de simulatie een overschatting zijn. Dat komt doordat het model geen rekening houdt met gewoontegedrag en andere emoties van weggebruikers, maar de routekeuze alleen baseert op de kortste/snelste weg. De uitkomsten uit het model, die hieronder genoemd worden, kunnen dan ook als een maximum waarde worden gezien. De aantallen zullen in de praktijk lager liggen.

Op basis van kentallen is berekend dat de bewoners uit het plangebied zelf zorgen voor ca. 140 voertuigbewegingen per dag (ca. 11 per avondspitsuur).

Daarnaast zal de weg gebruikt worden door andere weggebruikers die hun herkomst en bestemming buiten het plangebied hebben. Op het drukste moment (avondspitsuur) rijden 20 auto's van de Leliestraat naar de Tuunterstraat en 50 van de Tuunterstraat naar de Leliestraat. Dit hoge aantal voertuigen in de zuid-noordrichting wordt veroorzaakt door een verschuiving van de routekeuze, met name van de route Gasthuisstraat-(Schoolstraat-Jeugdkerkstraat-Gasthuisstraat-) Haitsma Mulierweg naar de route Gasthuisstraat-Tuunterstraat-Excelsior-Leliestraat-Pronsweg-Haitsma Mulierweg.

Op de Leliestraat betekent dit een toename per avondspitsuur tussen Excelsior en Pronsweg van 35 auto's bovenop de bestaande 65 auto's en tussen Pronsweg en Excelsior van 25

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 5/21

auto's bovenop de bestaande 60 auto's. In beide richtingen samen rijden dan 185 auto's per avondspitsuur over dit deel van de Leliestraat (nu 125 auto's).

Hoewel de toename relatief gezien fors is, blijft de omvang van het verkeer ver onder de maximum streefwaarde van een woonstraat (5.000 auto's per dag; ca. 400 per avondspitsuur) en ook ver onder waarden op de Gasthuisstraat (350 in avondspitsuur) en Tuunterstraat (300 in avondspitsuur). Deze straten hebben dezelfde functie in het wegennet. Door de weg door het plangebied is er sprake van meer spreiding van het verkeer over de wegen aan de westkant van het centrum. De hoeveelheid verkeer door het plangebied en Excelsior is vooralsnog geen aanleiding om maatregelen, zoals eenrichtingverkeer, te treffen.

Met behulp van verkeerstellingen zal de situatie de komende jaren in de gaten gehouden worden en zo nodig kunnen dan nog aanvullende maatregelen getroffen worden.

Anterieure overeenkomst

Door de gemeente is voldaan aan de wettelijke verplichtingen inzake de publicatie van dergelijke overeenkomsten:

- het sluiten van de overeenkomst is bekend gemaakt via publicatie in de gemeentelijk informatierubriek in het plaatselijke huis-aan-huisblad (verplicht op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening);
- een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft ter inzage gelegen (verplicht op grond van Art. 6.2.12 Besluit Ruimtelijke Ordening). De zakelijke beschrijving van plan Excelsior omvat 1 pagina en is door reclamanten klaarblijkelijk aangezien voor een voorblad.

In de Nota van toelichting Bro (Stb. 2008, 145) wordt toegelicht waarom niet de gehele overeenkomst openbaar hoeft te worden gemaakt. De wetgever houdt er namelijk rekening mee dat het goed mogelijk is dat op delen van een dergelijke overeenkomst een van de uitzonderingsgronden op openbaarheid uit de Wet openbaarheid van bestuur van toepassing is. De gemeente mag volstaan met het ter inzage leggen van een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over de vergoeding van de door de gemeente te maken kosten en over de financiële zekerheden die ten behoeve van de gemeente worden verstrekt. De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voor de gemeente in voldoende mate gewaarborgd.

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het plan: voor de linde wordt een groenbestemming opgenomen.

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 6/21

3. Mevrouw Müller, Leliestraat 23, 7101 CG Winterswijk

Inhoud zienswijze:

Reclamant vindt de bouwhoogte van de 4 woningen (2 bouwlagen met kap) te hoog omdat in eerste instantie 1 bouwlaag met kap was beloofd. Door deze hogere bouwhoogte worden privacy en uitzicht belemmerd.

Daarnaast vindt reclamant de stijl van de nieuwe woningen niet passen bij de stijl van de woningen in de buurt.

Reactie gemeente:

Gedurende het proces ontstond de wens om meer variatie in woningtypen te brengen en is besloten om voor maximaal 4 woningen een hogere bouwhoogte toe te staan: goothoogte 6,5 m en totale hoogte van 10 m. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld 3^e Gasthuisstraat 3-5, 33-37 en Leliestraat 15-31 en is binnen de bebouwde kom, te midden van een woongebied, aanvaardbaar.

De referentiebeelden die tijdens de inloop zijn getoond laten verschillende bouwstijlen zien maar deze referentiebeelden zijn bedoeld als impressie, niet als eindplaatje.

In het kader van het bestemmingsplan is de bouwstijl echter niet relevant. Later, in de bouwvergunningfase komt dit aspect aan de orde. Tijdens de bouwvergunningfase wordt gelegenheid geboden om bezwaar te maken tegen de bouwvergunning.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 7/21

4. Bewoners van 3^e Gasthuisstraat 7, 7101 EC Winterswijk

Reclamant heeft moeite met de bestemming woningbouw omdat dit het vrije uitzicht naar achteren zal belemmeren. Door de woningbouw worden privacy, rust en bezonning verstoord en dat gaat tevens ten koste van de waarde van de woning en het woongenot.

Naar aanleiding van de inloopmiddag zijn door middel van antwoordformulieren op 3 juli 2007 kanttekeningen geplaatst bij de voorgenomen plannen. Inmiddels blijkt dat hier niets mee is gedaan. Ook door de gemeente niet.

Reclamant maakt bezwaar tegen woningbouw achter zijn woning die hoger wordt dan 6,5 a 7 m en waarbij de kaprichting noordwest wordt waardoor blokkering van uitzicht en zonlicht ontstaat.

Reclamant verzoekt de gemeente om meer duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van de randvoorwaarden voor de bouw waarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande punten.

Reactie gemeente:

Voor de voormalige kwekerij is een bedrijvenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kom West. Deze bedrijvenbestemming te midden van de bestaande woonbuurt is, ruimtelijk gezien, ongunstig. Door de uitoefening van bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk allerlei nadelige effecten ontstaan voor de woonomgeving (lawaaï, stof, toename vervoersbewegingen van (zwaar) verkeer etc.). Dat de voormalige kweker geen bedrijfsactiviteiten heeft uitgeoefend waarbij genoemde effecten zijn ontstaan doet niet af aan het feit dat de bestemming wel degelijk tot dergelijke effecten had kunnen (kan) leiden. Door verwijdering van de bedrijvenbestemming en hier woningbouw toe te staan wordt, ruimtelijk gezien, de invulling aangepast aan de bestaande woonomgeving.

Of de nieuwe woningen ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn wordt bepaald door de bouwhoogte in relatie tot de afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woningen

Bouwhoogte

Tijdens de inloopmiddag is aangegeven dat in het toekomstig bestemmingsplan wordt gedacht aan (half)vrijstaande/ geschakelde woningen met één bouwlaag en een kap. In de 5 bestemmingsplannen voor de kom hebben wij vaste hoogtematen (uniformiteit) voor onder meer woningen met één bouwlaag en een kap: goothoogte 4,5 m en nokhoogte van 9 m. Deze bouwhoogte is ruimtelijk gezien aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in een woonbuurt in de kom. Een en ander in relatie tot de beoogde afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.

Gedurende het proces ontstond de wens om meer variatie in woningtypen te brengen en is besloten om voor maximaal 4 woningen een hogere bouwhoogte toe te staan: goothoogte 6,5 m en totale hoogte 10 m. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld 3^e Gasthuisstraat 3-5, 33-37 en Leliestraat 15-31 en is daarom en mede gezien de ligging in een woongebied binnen de bebouwde kom, ruimtelijk aanvaardbaar.

In de referentiebeelden die zijn gepresenteerd varieert de goothoogte tussen de 3 en 5,5 meter en de totale hoogte tussen 7,5 en 10 meter. De referentiebeelden zijn bedoeld om een

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 8/21

idee te geven wat mogelijk gebouwd zou kunnen worden. Door de beelden is in ieder geval niet de suggestie gewekt dat de bouwhoogte tot 7 meter beperkt zou blijven.

Afstand tussen nieuwe woningen en bestaande woningen

In het bestemmingsplan is een bouwdiepte van 12 m toegestaan. Dit is een veel voorkomende dieptemaat voor halfvrijstaande woningen en ruimtelijk aanvaardbaar. Achter deze bouwlijn zijn aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m.

In het geval van de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 15 m toegestaan. Wel is in dat geval de ruimte tussen de woningen groter zodat meer licht en lucht tussen de woningen ontstaat.

De afstand tussen de hoofdbouw, bij een vrijstaande woning met goothoogte 6,5 m en nokhoogte 10 m, en de perceelgrens van de bestaande woning is minimaal circa 17 m. De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de 3^e Gasthuisstraat varieert tussen circa 37 en 44 m. In de bebouwde kom zijn dit aanvaarbare maten.

Dit neemt niet weg dat bij een aantal bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat met weinig bijgebouwen en groen in de achtertuin er gedurende de zomer na circa 18.00 uur minder avondzon in de tuin zal vallen. Echter, dit mogelijk gemis van wat avondzon weegt niet op tegen het belang van woningbouw waarbij kan worden voldaan aan de toenemende vraag naar onder meer kleine, betaalbare woningen.

De richting van de kappen van de woningen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Dwarskappen of kappen die in het verlengde worden gebouwd zijn namelijk beide, gezien de ruime afstand tot de bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat, ruimtelijk aanvaardbaar voor deze inbreidingslocatie.

Overigens is ten opzichte van de gepresenteerde schets in het bestemmingsplan de bouwlijn circa 1 meter naar het westen verschoven zodat de afstand tot de bestaande woningen iets groter is geworden.

Privacy

De beoogde afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen in relatie tot de beoogde bouwhoogte is zoals gezegd ruimtelijk aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in de kom. Hierdoor zal dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woongenot en de privacy van omwonenden.

Waarde woning

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een (inbreidings)plan mogelijk te maken dat ruimtelijk aanvaardbaar is en dat binnen de bestaande woonomgeving als passend kan worden beschouwd. Of dit mogelijk leidt tot planschade is nu nog niet aan de orde. Op z'n vroegst kan dit onderzocht worden nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Reclamant heeft, mede namens de bewoners van de 3^e Gasthuisstraat, in een eerder stadium reeds aangegeven dat de initiatiefnemer/ gemeente niet iedereen persoonlijk heeft bericht over de reactie van de initiatiefnemer/ gemeente op de ingediende antwoordformulieren van omwonenden.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben, in een gesprek met reclamant op donderdag 29 april jl., bevestigd dat dit inderdaad niet is gebeurd maar dat alle opmerkingen van omwonenden zijn afgewogen bij de voorbereiding van de plannen. Reclamant gaf aan dat de indieners van de antwoordformulieren wel degelijk een persoonlijke reactie hadden

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 9/21

verwacht. De gemeente heeft daarop, in overleg met reclamant, aangeboden om deze bewoners alsnog een brief te schrijven waarin de belangrijkste knelpunten zouden worden toegelicht. Reclamant stemde hiermee in. Samen met reclamant zijn vervolgens de knelpunten opgesomd en opgenomen in een brief die een week later is verzonden (d.d. 6 mei 2010).

De gemeente is van mening dat tussen omwonenden, de gemeente en de initiatiefnemer meer dan voldoende over de plannen is gecommuniceerd. Mocht dit door omwonenden anders worden ervaren dan spijt ons dat zeer.

Overigens zijn alle reacties die de buurtbewoners door middel van het antwoordformulier hebben ingediend geïnterviewd, afgewogen en daar waar mogelijk en gewenst zijn reacties meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Zo is bijvoorbeeld de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen naar aanleiding van deze reacties zo groot mogelijk gehouden. Hiervoor is de ligging van de weg aangepast en moest het groen nabij de begraafplaats versmald worden. Ook zijn bijvoorbeeld naar aanleiding van de reacties over de vrees voor toename van verkeer door sluipverkeer alternatieven onderzocht (zoals afsluiting of eenrichtingsverkeer), indien mocht blijken dat inderdaad (te) veel sluipverkeer gaat ontstaan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 10/21

5. Bewoners van 3^e Gasthuisstraat 3,5,7,7-1,9,11,13,15 en Tuunterstraat 12,

Inhoud zienswijze:

1. In de nota van burgemeester en wethouders (besluit van 16 maart 2010) wordt aangegeven uitvoerig overleg met de buurt heeft plaats gevonden. Dit is niet juist want er is slechts één inloopmiddag geweest.

2. Tijdens de inloop werd het volgende gepresenteerd:

- een plan dat verantwoord dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing;
- 15 lage woningen, vergelijkbaar met de ca. 7 m hoge generatiewoningen op de Huininkmaat en Lelieveld
- afstand tot de bestaande bebouwing 3^e Gasthuisstraat van 41 tot t 43 meter
- handhaving van de huidige buurweg (ca. 5 m breed)

In de buurt staan overwegend woningen van 6 a 7 m hoog. De woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap zijn uitzonderingen.

De huidige privacy, rust, vrijheid van uitzicht en bezonning zijn een meerwaarde. De ligging naast de voormalige kwekerij is voor de bewoners een meerwaarde geweest bij de aankoop van hun woning.

De hoge woningbouw die wordt beoogd gaat ten koste van de late avondbezonning.

De in 2007 gepresenteerde lage woningen zijn voor de buurt dan ook essentieel.

De bewoners hebben bezwaar tegen het voorliggende plan omdat de woningen hoger worden dan de beloofde 7 m. en is de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen met 8 m verkleind. Daarnaast maken reclamanten bezwaar tegen de ontheffingsmogelijkheid voor 4 woningen in twee bouwlagen met kap (10 m. hoog). De buurweg zou 5 m. breed worden; deze is ten onrechte 4 m breed geworden.

Als de kaprichting van de woningen noord-zuid wordt dan wordt te veel licht en avondzon weggenomen; de kappen dienen dan ook in de richting oost-west gebouwd te worden.

Als laatste heeft de buurt bezwaar tegen verkleining van de afstand tussen de bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat en de nieuwe woningen omdat dan verlies van privacy en rust ontstaat.

Reactie gemeente:

Ad1. In 2007 is een inloopmiddag georganiseerd door de initiatiefnemer waarbij onder meer referentiebeelden zijn getoond. De bezoekers konden door middel van een antwoordformulier hun mening en ideeën omtrent de plannen kenbaar maken aan de initiatiefnemer.

Alle antwoordformulieren zijn beoordeeld en afgewogen bij de verdere uitwerking van de plannen. De buurt heeft in april 2010 aangegeven dat de buurtbewoners graag individueel een reactie van de initiatiefnemer/ gemeente hadden gehad maar dat dit ten onrechte niet was gebeurd. De gemeente heeft daarop, in overleg met een buurtbewoner namens de buurt, aangeboden om deze bewoners alsnog een brief te schrijven waarin de belangrijkste knelpunten zouden worden toegelicht. Reclamant stemde hiermee in. Samen met reclamant zijn vervolgens de knelpunten opgesomd en opgenomen in een brief die een week later is verzonden (d.d. 6 mei 2010).

Overigens zijn alle reacties die de buurtbewoners door middel van het antwoordformulier hebben ingediend geïnventariseerd, afgewogen en daar waar mogelijk en gewenst zijn reacties meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Zo is bijvoorbeeld de

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 11/21

afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen naar aanleiding van deze reacties zo groot mogelijk gehouden. Hiervoor is de ligging van de weg aangepast en moest het groen nabij de begraafplaats versmald worden. Ook zijn bijvoorbeeld naar aanleiding van de reacties over de vrees voor toename van verkeer door sluisverkeer alternatieven onderzocht (zoals afsluiting of eenrichtingsverkeer), indien mocht blijken dat inderdaad (te) veel sluisverkeer gaat ontstaan.

In de periode vanaf de presentatie in 2007 heeft reclamant, namens de buurtbewoners van de 3^e Gasthuisstraat, meerdere gesprekken met de initiatiefnemer gevoerd. Er heeft regelmatig emailverkeer plaatsgevonden tussen reclamant, de initiatiefnemer, verschillende ambtenaren en de wethouders ruimtelijke ordening en verkeer. Ook heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant, wethouder ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige van de gemeente. Daarnaast heeft reclamant met de initiatiefnemer en ook met de gemeente regelmatig zowel telefonisch als schriftelijk contact gehad.

De gemeente is dan ook van mening dat tussen omwonenden, de gemeente en de initiatiefnemer meer dan voldoende over de plannen is gecommuniceerd. Mocht dit door omwonenden anders worden ervaren dan spijt ons dat zeer.

Ad 2. Voor de voormalige kwekerij is een bedrijvenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kom West. Deze bedrijvenbestemming te midden van de bestaande woonbuurt is, ruimtelijk gezien, ongunstig. Door de uitoefening van bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk allerlei nadelige effecten ontstaan voor de woonomgeving (lawaai, stof, toename vervoersbewegingen van (zwaar) verkeer etc.). Dat de voormalige kweker geen bedrijfsactiviteiten heeft uitgeoefend waarbij genoemde effecten zijn ontstaan doet niet af aan het feit dat de bestemming wel degelijk tot dergelijke effecten had kunnen (kan) leiden. Door verwijdering van de bedrijvenbestemming en hier woningbouw toe te staan wordt, ruimtelijk gezien, de invulling aangepast aan de bestaande woonomgeving.

Of de beoogde woningbouw ruimtelijk gezien aanvaardbaar is wordt onder andere bepaald door de bouwhoogte in relatie tot de afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woningen:

Bouwhoogte

Tijdens de inloopmiddag is aangegeven dat in het toekomstig bestemmingsplan wordt gedacht aan (half)vrijstaande/ geschakelde woningen met één bouwlaag en een kap. In de 5 bestemmingsplannen voor de kom hebben wij vaste hoogtematen (uniformiteit) voor onder meer woningen met één bouwlaag en een kap: goothoogte 4,5 m en nokhoogte van 9 m. Deze bouwhoogte is ruimtelijk gezien aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in een woonbuurt in de kom. Een en ander in relatie tot de beoogde afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.

Gedurende het proces ontstond de wens om meer variatie in woningtypen te brengen en is besloten om voor maximaal 4 woningen een hogere bouwhoogte toe te staan: goothoogte 6,5 m en totale hoogte 10 m. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld 3^e Gasthuisstraat 3-5, 33-37 en Leliestraat 15-31 en is daarom en mede gezien de ligging in een woongebied binnen de bebouwde kom, ruimtelijk aanvaardbaar.

In de referentiebeelden die zijn gepresenteerd varieert de goothoogte tussen de 3 en 5,5 meter en de totale hoogte tussen 7,5 en 10 m. De referentiebeelden zijn bedoeld om een

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 12/21

idee te geven wat mogelijk gebouwd zou kunnen worden. Door de beelden is in ieder geval niet de suggestie gewekt dat de bouwhoogte tot 7 m beperkt zou blijven.

Afstand tussen nieuwe woningen en bestaande woningen

In het bestemmingsplan is een bouwdiepte van 12 m toegestaan. Dit is een veel voorkomende dieptemaat voor halfvrijstaande woningen en ruimtelijk aanvaardbaar. Achter deze bouwlijn zijn aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m.

In het geval van de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 15 m toegestaan. Wel is in dat geval de ruimte tussen de woningen groter zodat meer licht en lucht tussen de woningen ontstaat.

De afstand tussen de hoofdbouw, bij een vrijstaande woning met goothoogte 6,5 m en nokhoogte 10 m, en de perceelgrens van de bestaande woning is minimaal circa 17 m. De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de 3^e Gasthuisstraat varieert tussen circa 37 en 44 m. In de bebouwde kom zijn dit aanvaardbare maten.

Dit neemt niet weg dat bij een aantal bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat met weinig bijgebouwen en groen in de achtertuin er gedurende de zomer na circa 18.00 uur minder avondzon in de tuin zal vallen. Echter, dit mogelijk gemis van wat avondzon weegt niet op tegen het belang van woningbouw waarbij kan worden voldaan aan de toenemende vraag naar kleine, betaalbare woningen.

Overigens is ten opzichte van de gepresenteerde schets in het bestemmingsplan de bouwlijn circa 1 m naar het westen verschoven zodat de afstand tot de bestaande woningen iets groter is geworden.

Privacy

De beoogde afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen in relatie tot de beoogde bouwhoogte is zoals gezegd ruimtelijk aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in de kom. Hierdoor zal dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woongenot en de privacy van omwonenden.

Buurtweg

Momenteel ligt aan de achterzijde van de woningen 3^e Gasthuisstraat 3-15 een circa 3 m breed pad dat met de auto bereden kan worden. Deze weg maakte deel uit van de bedrijfsbestemming en werd in beperkte mate door het bedrijf gebruikt. Aan het einde van de weg staat een dubbele carport. Ten tijde dat de kwekerij in gebruik was, waren er langs de weg verder geen parkeermogelijkheden.

In de nieuwe situatie is het voornemen een weggetje van circa 4 m breed aan te leggen. De buurtweg sluit middels een uitritconstructie aan op de Tuunterstraat. Een wegbreedte van 4 m biedt geen ruimte om auto's langs deze buurtweg te parkeren. Dit om te voorkomen dat door geparkeerde auto's toegangen naar percelen worden geblokkeerd.

Behalve dat via deze weg de bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat kunnen worden ontsloten, wordt ook de nieuwe bewoners de mogelijkheid geboden om via deze weg hun perceel aan de achterzijde te ontsluiten. De verkeersdruk zal iets toenemen, maar gezien het feit dat de nieuwe woningen ook aan de voorzijde toegankelijk zijn, zal dit beperkt zijn.

De richting van de kappen van de woningen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Dwarskappen of kappen die in het verlengde worden gebouwd zijn namelijk

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 13/21

beide, gezien de ruime afstand tot de bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat, ruimtelijk aanvaardbaar voor deze inbreidingslocatie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 14/21

6. Bewoners van Leliestraat 31, 7101 CG Winterswijk

Inhoud zienswijze:

1. Reclamant heeft de woning gekocht vanwege de vrije ligging en daardoor veel privacy. Door de komst van dit plan met woningen tot 10 m hoog wordt de privacy en de rust verstoord. Ook zal zonlicht minder in de tuinen kunnen schijnen.
2. De nieuwe weg zal als sluiproute worden gebruikt worden. Het verkeer zal toenemen en daarmee de geluidoverlast. Volgens reclamant moet dit een eenrichtingsweg worden.
3. Er is één inloophoudag geweest waarbij het plan summier is toegelicht. Reclamant heeft toen een antwoordformulier ingevuld maar daar geen reactie op gehad. Ook is reclamant niet op de hoogte gesteld van de wijziging in het bouwplan (woningen met een nokhoogte van 10 m).
Reclamant heeft het voorstel gedaan een weg achter hun tuin (en die van de burens) te realiseren zodat de nieuwe tuinen niet aan die van hun zal grenzen.
Reclamant is van mening dat door de nieuwbouw de waarde van de woning zal verminderen.

Reactie gemeente:

Ad 1. Voor de voormalige kwekerij is een bedrijvenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kom West. Deze bedrijvenbestemming te midden van de bestaande woonbuurt is, ruimtelijk gezien, ongunstig. Door de uitoefening van bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk allerlei nadelige effecten ontstaan voor de woonomgeving (lawaai, stof, toename vervoersbewegingen van (zwaar) verkeer etc.). Dat de voormalige kweker geen bedrijfsactiviteiten heeft uitgeoefend waarbij genoemde effecten zijn ontstaan doet niet af aan het feit dat de bestemming wel degelijk tot dergelijke effecten had kunnen (kan) leiden. Door verwijdering van de bedrijvenbestemming en hier woningbouw toe te staan wordt, ruimtelijk gezien, de invulling aangepast aan de bestaande woonomgeving.

Of de beoogde woningbouw ruimtelijk gezien aanvaardbaar is wordt onder andere bepaald door de bouwhoogte in relatie tot de afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woningen:

Bouwhoogte

Tijdens de inloophoudag is aangegeven dat in het toekomstig bestemmingsplan wordt gedacht aan (half)vrijstaande/ geschakelde woningen met één bouwlaag en een kap. In de 5 bestemmingsplannen voor de kom hebben wij vaste hoogtematen (uniformiteit) voor onder meer woningen met één bouwlaag en een kap: goothoogte 4,5 m en nokhoogte van 9 m. Deze bouwhoogte is ruimtelijk gezien aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in een woonbuurt in de kom. Een en ander in relatie tot de beoogde afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.

Gedurende het proces ontstond de wens om meer variatie in woningtypen te brengen en is besloten om voor maximaal 4 woningen een hogere bouwhoogte toe te staan: goothoogte 6,5 m en totale hoogte 10 m. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld 3^e Gasthuisstraat 3-5, 33-37 en Leliestraat 15-31 en is daarom en mede gezien de ligging in een woongebied binnen de bebouwde kom, ruimtelijk aanvaardbaar.

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 15/21

Afstand tussen nieuwe woningen en bestaande woningen

In het bestemmingsplan is een bouwdiepte van 12 m toegestaan. Dit is een veel voorkomende dieptemaat voor halfvrijstaande woningen en ruimtelijk aanvaardbaar. Achter deze bouwlijn zijn aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m.

In het geval van de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 15 m toegestaan. Wel is in dat geval de ruimte tussen de woningen groter zodat meer licht en lucht tussen de woningen ontstaat.

De afstand tussen de hoofdbouw, bij een vrijstaande woning met goothoogte 6,5 m en nokhoogte 10 m, en de perceelgrens van de bestaande woning is minimaal circa 17 m. De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de 3^e Gasthuisstraat varieert tussen circa 37 en 44 m. In de bebouwde kom zijn dit aanvaardbare maten.

Dit neemt niet weg dat bij een aantal bestaande woningen aan de 3^e Gasthuisstraat met weinig bijgebouwen en groen in de achtertuin er gedurende de zomer na circa 18.00 uur minder avondzon in de tuin zal vallen. Echter, dit mogelijk gemis van wat avondzon weegt niet op tegen het belang van woningbouw waarbij kan worden voldaan aan de toenemende vraag naar onder meer kleine woningen.

Overigens is ten opzichte van de gepresenteerde schets in het bestemmingsplan de bouwlijn circa 1 m naar het westen verschoven zodat de afstand tot de bestaande woningen iets groter is geworden.

Privacy

De beoogde afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen in relatie tot de beoogde bouwhoogte is zoals gezegd ruimtelijk aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in de kom. Hierdoor zal dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woongenot en de privacy van omwonenden.

Ad 2. Om een indicatie te krijgen van de effecten op de verkeerscirculatie van de weg door het plangebied is door Grontmij een simulatie van de verkeersstromen gemaakt. Uit deze simulatie kan de toename van het verkeer worden bepaald. De ervaring leert dat de uitkomsten van de simulatie een overschatting zijn. Dat komt doordat het model geen rekening houdt met gewoontegedrag en andere emoties van weggebruikers, maar de routekeuze alleen baseert op de kortste/snelste weg. De uitkomsten uit het model, die hieronder genoemd worden, kunnen dan ook als een maximum waarde worden gezien. De aantallen zullen in de praktijk lager liggen.

Op basis van kentallen is berekend dat de bewoners uit het plangebied zelf zorgen voor ca. 140 voertuigbewegingen per dag (ca. 11 per avondspitsuur).

Daarnaast zal de weg gebruikt worden door andere weggebruikers die hun herkomst en bestemming buiten het plangebied hebben. Op het drukste moment (avondspitsuur) rijden 20 auto's van de Leliestraat naar de Tuunterstraat en 50 van de Tuunterstraat naar de Leliestraat. Dit hoge aantal voertuigen in de zuid-noordrichting wordt veroorzaakt door een verschuiving van de routekeuze, met name van de route Gasthuisstraat-(Schoolstraat-Jeugdkerkstraat-Gasthuisstraat-) Haitsma Mulierweg naar de route Gasthuisstraat-Tuunterstraat-Excelsior-Leliestraat-Pronsweg-Haitsma Mulierweg.

Op de Leliestraat betekent dit een toename per avondspitsuur tussen Excelsior en Pronsweg van 35 auto's bovenop de bestaande 65 auto's en tussen Pronsweg en Excelsior van 25 auto's bovenop de bestaande 60 auto's. In beide richtingen samen rijden dan 185 auto's per avondspitsuur over dit deel van de Leliestraat (nu 125 auto's).

Hoewel de toename relatief gezien fors is, blijft de omvang van het verkeer ver onder de

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 16/21

maximum streefwaarde van een woonstraat (5.000 auto's per dag; ca. 400 per avondspitsuur) en ook ver onder waarden op de Gasthuisstraat (350 in avondspitsuur) en Tuunterstraat (300 in avondspitsuur). Deze straten hebben dezelfde functie in het wegennet. Door de weg door het plangebied is er sprake van meer spreiding van het verkeer over de wegen aan de westkant van het centrum. De hoeveelheid verkeer door het plangebied en Excelsior is vooralsnog geen aanleiding om maatregelen, zoals eenrichtingverkeer, te treffen.

Met behulp van verkeerstellingen zal de situatie de komende jaren in de gaten gehouden worden en zo nodig kunnen dan nog aanvullende maatregelen getroffen worden.

Ad 3 In 2007 is een inloopmiddag georganiseerd door de initiatiefnemer waarbij onder meer referentiebeelden zijn getoond. De bezoekers konden door middel van een antwoordformulier hun mening en ideeën omtrent de plannen kenbaar maken aan de initiatiefnemer. Alle reacties die de buurtbewoners hierop hebben ingediend zijn geïnterviewd, afgewogen en daar waar mogelijk en gewenst zijn reacties meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Zo is bijvoorbeeld de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen naar aanleiding van deze reacties zo groot mogelijk gehouden. Hiervoor is de ligging van de weg aangepast en moest het groen nabij de begraafplaats versmald worden. Ook zijn naar aanleiding van de reacties over de vrees voor toename van verkeer door sluipverkeer alternatieven onderzocht (zoals afsluiting of eenrichtingsverkeer), indien mocht blijken dat inderdaad (te) veel sluipverkeer gaat ontstaan.

Over de woningen met een maximum nokhoogte van 10 m: zie ad. 1.

Een nieuwe weg aanleggen tussen de bestaande tuinen en de nieuwe tuinen is ruimtelijk gezien niet noodzakelijk omdat de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen voldoende ruim is. Zie ad 1. Een extra weg zou bovendien leiden tot kleinere tuinen bij de nieuwe woningen. Dit is voor de kwaliteit van deze bouwkavels ongunstig.

Waarde woning

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een (inbreidings)plan mogelijk te maken dat ruimtelijk aanvaardbaar is en dat binnen de bestaande woonomgeving als passend kan worden beschouwd. Of dit mogelijk leidt tot planschade is nu nog niet aan de orde. Op z'n vroegst kan dit onderzocht worden nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Reclamant biedt aan de bezwaren in een gesprek toe te lichten. De zienswijzen zijn echter helder en duidelijk in de brief uiteengezet. Een toelichting hierop kan dan ook achterwege blijven.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 17/21

7. Bewoners van Leliestraat 27, 7101 CG Winterswijk

Inhoud zienswijze:

1. Met de boogde nieuwbouw gaat de rust en privacy grotendeels verloren.
2. Reclamant heeft initiatiefnemer voorgesteld een weg of fietspad te realiseren achter de woningen zodat meer privacy ontstaat in relatie tot de nieuwe bewoners.
3. Er is gezegd dat enkel seniorenwoningen worden gebouwd. Nu blijkt dat er woningen komen met een nokhoogte van 10 m.
4. Er dreigt verkeersoverlast door sluipverkeer. Er zou op z'n minst een eenrichtingsweg moeten komen.
5. De waarde van de woning zal verminderen.

Reactie gemeente:

Ad. 1,2 en 3. Voor de voormalige kwekerij is een bedrijvenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kom West. Deze bedrijvenbestemming te midden van de bestaande woonbuurt is, ruimtelijk gezien, ongunstig. Door de uitoefening van bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk allerlei nadelige effecten ontstaan voor de woonomgeving (lawaaï, stof, toename vervoersbewegingen van (zwaar) verkeer etc.). Dat de voormalige kweker geen bedrijfsactiviteiten heeft uitgeoefend waarbij genoemde effecten zijn ontstaan doet niet af aan het feit dat de bestemming wel degelijk tot dergelijke effecten had kunnen (kan) leiden. Door verwijdering van de bedrijvenbestemming en hier woningbouw toe te staan wordt, ruimtelijk gezien, de invulling aangepast aan de bestaande woonomgeving.

Of de beoogde woningbouw ruimtelijk gezien aanvaardbaar is wordt onder andere bepaald door de bouwhoogte in relatie tot de afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woningen:

Bouwhoogte

Tijdens de inloophouding is aangegeven dat in het toekomstig bestemmingsplan wordt gedacht aan (half)vrijstaande/ geschakelde woningen met één bouwlaag en een kap. In de 5 bestemmingsplannen voor de kom hebben wij vaste hoogtematen (uniformiteit) voor onder meer woningen met één bouwlaag en een kap: goothoogte 4,5 m en nokhoogte van 9 m. Deze bouwhoogte is ruimtelijk gezien aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in een woonbuurt in de kom. Een en ander in relatie tot de beoogde afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.

Gedurende het proces ontstond de wens om meer variatie in woningtypen te brengen en is besloten om voor maximaal 4 woningen een hogere bouwhoogte toe te staan: goothoogte 6,5 m en totale hoogte 10 m. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld 3^e Gasthuisstraat 3-5, 33-37 en Leliestraat 15-31 en is daarom en mede gezien de ligging in een woongebied binnen de bebouwde kom, ruimtelijk aanvaardbaar.

Afstand tussen nieuwe woningen en bestaande woningen

In het bestemmingsplan is een bouwdiepte van 12 m toegestaan. Dit is een veel voorkomende dieptemaat voor halfvrijstaande woningen en ruimtelijk aanvaardbaar. Achter deze bouwlijn zijn aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m.

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 18/21

In het geval van de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 15 m toegestaan. Wel is in dat geval de ruimte tussen de woningen groter zodat meer licht en lucht tussen de woningen ontstaat.

De afstand tussen de hoofdbouw, bij een vrijstaande woning met goothoogte 6,5 m en nokhoogte 10 m, en de perceelgrens van de bestaande woning is minimaal circa 17 m. De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de 3^e Gasthuisstraat varieert tussen circa 37 en 44 m. In de bebouwde kom zijn dit aanvaarbare maten.

Overigens is ten opzichte van de gepresenteerde schets in het bestemmingsplan de bouwlijn circa 1 m naar het westen verschoven zodat de afstand tot de bestaande woningen iets groter is geworden.

Privacy

De beoogde afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen in relatie tot de beoogde bouwhoogte is zoals gezegd ruimtelijk aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in de kom. Hierdoor zal dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woongenot en de privacy van omwonenden.

Een nieuwe weg of fietspad aanleggen tussen de bestaande en de nieuwe tuinen is ruimtelijk gezien niet noodzakelijk omdat de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen voldoende ruim is. Zie boven. Een extra weg zou bovendien leiden tot kleinere tuinen bij de nieuwe woningen. Dit is voor de kwaliteit van deze bouwkvavels ongunstig.

Ad 4. Om een indicatie te krijgen van de effecten op de verkeerscirculatie van de weg door het plangebied is door Grontmij een simulatie van de verkeersstromen gemaakt. Uit deze simulatie kan de toename van het verkeer worden bepaald. De ervaring leert dat de uitkomsten van de simulatie een overschatting zijn. Dat komt doordat het model geen rekening houdt met gewoontegedrag en andere emoties van weggebruikers, maar de routekeuze alleen baseert op de kortste/snelste weg. De uitkomsten uit het model, die hieronder genoemd worden, kunnen dan ook als een maximum waarde worden gezien. De aantallen zullen in de praktijk lager liggen.

Op basis van kentallen is berekend dat de bewoners uit het plangebied zelf zorgen voor ca. 140 voertuigbewegingen per dag (ca. 11 per avondspitsuur).

Daarnaast zal de weg gebruikt worden door andere weggebruikers die hun herkomst en bestemming buiten het plangebied hebben. Op het drukste moment (avondspitsuur) rijden 20 auto's van de Leliestraat naar de Tuunterstraat en 50 van de Tuunterstraat naar de Leliestraat. Dit hoge aantal voertuigen in de zuid-noordrichting wordt veroorzaakt door een verschuiving van de routekeuze, met name van de route Gasthuisstraat-(Schoolstraat-Jeugdkerkstraat-Gasthuisstraat-)Haitsma Mulierweg naar de route Gasthuisstraat-Tuunterstraat-Excelsior-Leliestraat-Pronsweg-Haitsma Mulierweg.

Op de Leliestraat betekent dit een toename per avondspitsuur tussen Excelsior en Pronsweg van 35 auto's bovenop de bestaande 65 auto's en tussen Pronsweg en Excelsior van 25 auto's bovenop de bestaande 60 auto's. In beide richtingen samen rijden dan 185 auto's per avondspitsuur over dit deel van de Leliestraat (nu 125 auto's).

Hoewel de toename relatief gezien fors is, blijft de omvang van het verkeer ver onder de maximum streefwaarde van een woonstraat (5.000 auto's per dag; ca. 400 per avondspitsuur) en ook ver onder waarden op de Gasthuisstraat (350 in avondspitsuur) en Tuunterstraat (300 in avondspitsuur). Deze straten hebben dezelfde functie in het wegennet. Door de weg door het plangebied is er sprake van meer spreiding van het verkeer over de wegen aan de westkant van het centrum. De hoeveelheid verkeer door het plangebied en Excelsior is vooralsnog geen aanleiding om maatregelen, zoals eenrichtingverkeer, te

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 19/21

treffen.

Met behulp van verkeerstellingen zal de situatie de komende jaren in de gaten gehouden worden en zo nodig kunnen dan nog aanvullende maatregelen getroffen worden.

Ad. 5. Voorliggend bestemmingsplan beoogt een (inbreidings)plan mogelijk te maken dat ruimtelijk aanvaardbaar is en dat binnen de bestaande woonomgeving als passend kan worden beschouwd. Of dit mogelijk leidt tot planschade is nu nog niet aan de orde. Op z'n vroegst kan dit onderzocht worden nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 20/21

8. Bewoners van 3^e Gasthuisstraat 11, 7101 EC Winterswijk

Inhoud zienswijze:

Reclamanten vrezen dat door de bouwplannen het woongenot wordt aangetast. Ook maken ze bezwaar tegen gefaseerde bouw omdat dit veel overlast met zich meebrengt. Door de bouwplannen drien reclamanten hun parkeervoorziening aan de achterzijde van hun perceel te verliezen. Reclamanten mochten een parkeervoorziening realiseren op basis van een huurovereenkomst met de vorige eigenaar, de voormalige kweker. Door de aanleg van de buurweg moet de parkeervoorziening wijken.

Reactie gemeente:

Voor de voormalige kwekerij is een bedrijvenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kom West. Deze bedrijvenbestemming te midden van de bestaande woonbuurt is, ruimtelijk gezien, ongunstig. Door de uitoefening van bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk allerlei nadelige effecten ontstaan voor de woonomgeving (lawaaï, stof, toename vervoersbewegingen van (zwaar) verkeer etc.). Dat de voormalige kweker geen bedrijfsactiviteiten heeft uitgeoefend waarbij genoemde effecten zijn ontstaan doet niet af aan het feit dat de bestemming wel degelijk tot dergelijke effecten had kunnen (kan) leiden. Door verwijdering van de bedrijvenbestemming en hier woningbouw toe te staan wordt, ruimtelijk gezien, de invulling aangepast aan de bestaande woonomgeving.

Of de beoogde woningbouw ruimtelijk gezien aanvaardbaar is wordt onder andere bepaald door de bouwhoogte in relatie tot de afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woningen:

Bouwhoogte

Tijdens de inloopmiddag is aangegeven dat in het toekomstig bestemmingsplan wordt gedacht aan (half)vrijstaande/ geschakelde woningen met één bouwlaag en een kap. In de 5 bestemmingsplannen voor de kom hebben wij vaste hoogtematen (uniformiteit) voor onder meer woningen met één bouwlaag en een kap: goothoogte 4,5 m en nokhoogte van 9 m. Deze bouwhoogte is ruimtelijk gezien aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in een woonbuurt in de kom. Een en ander in relatie tot de beoogde afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.

Gedurende het proces ontstond de wens om meer variatie in woningtypen te brengen en is besloten om voor maximaal 4 woningen een hogere bouwhoogte toe te staan: goothoogte 6,5 m en totale hoogte 10 m. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving op meerdere plaatsen voor, bijvoorbeeld 3^e Gasthuisstraat 3-5, 33-37 en Leliestraat 15-31 en is daarom en mede gezien de ligging in een woongebied binnen de bebouwde kom, ruimtelijk aanvaardbaar.

Afstand tussen nieuwe woningen en bestaande woningen

In het bestemmingsplan is een bouwdiepte van 12 m toegestaan. Dit is een veel voorkomende dieptemaat voor halfvrijstaande woningen en ruimtelijk aanvaardbaar. Achter deze bouwlijn zijn aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m.

In het geval van de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 15 m toegestaan. Wel is in dat geval de ruimte tussen de woningen groter zodat meer licht en lucht tussen de woningen ontstaat.

notitie



titel "Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Excelsior"
datum 12 juli 2010
blad 21/21

De afstand tussen de hoofdbouw, bij een vrijstaande woning met goothoogte 6,5 m en nokhoogte 10 m, en de perceelgrens van de bestaande woning is minimaal circa 17 m. De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de 3^e Gasthuisstraat varieert tussen circa 37 en 44 m. In de bebouwde kom zijn dit aanvaarbare maten. Overigens is ten opzichte van de gepresenteerde schets in het bestemmingsplan de bouwlijn circa 1 m naar het westen verschoven zodat de afstand tot de bestaande woningen iets groter is geworden.

Privacy

De beoogde afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen in relatie tot de beoogde bouwhoogte is zoals gezegd ruimtelijk aanvaardbaar voor een inbreidingslocatie in de kom. Hierdoor zal dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woongenot en de privacy van omwonenden.

Eventueel overlast van bouwactiviteiten heeft betrekking op de uitvoering van de bouwactiviteiten en staat derhalve los van voorliggend bestemmingsplan. Mogelijke overlast van bouwactiviteiten is echter wel met initiatiefnemer overlegd. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij niet onevenredig veel overlast verwacht en dat zij zich zal inspannen om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Een huurovereenkomst tussen reclamanten en de (voormalige) eigenaar is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant voor zover de haalbaarheid van het plan niet wordt aangetast. Binnen de woonbestemming kan zowel een parkeergelegenheid alsook de buurtweg worden opgenomen; de haalbaarheid van het plan staat aldus niet onder druk. Het is aan contractpartijen om hier duidelijkheid te scheppen en desgewenst nadere afspraken te maken.

Reclamant biedt aan de bezwaren in een gesprek toe te lichten. De zienswijzen zijn echter helder en duidelijk in de brief uiteengezet. Een toelichting hierop kan dan ook achterwege blijven.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.