

Gemeente Winterswijk

**Bestemmingsplan Centrum
Hoek Goudvinkenstraat –
Goudvinkenstraat**



Rapportnummer: 211x02838.046766_1

Datum: 21 april 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: mevrouw R. Lankveld

Projectteam BRO: Wim de Ruiter

Vaststelling: 28 mei 2009

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Centrum Hoek Goudvinkenstraat – Goudvinken-
straat, gemeente Winterswijk

Beknopte inhoud: -

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Inhoud bestemmingsplan	3
1.3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan	4
1.4 Procedure en verslag zienswijzen	5

1. TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Winterswijk heeft besloten de bestaande bestemmingsplannen voor de bebouwde kom te actualiseren. In dat kader is in de gemeenteraadsvergadering van 29 mei 2008 het bestemmingsplan 'Centrum' vastgesteld.

Voor een klein deel van het plangebied heeft de gemeenteraad besloten het plan nog niet vast te stellen. Het betreft hier gronden, die gelegen zijn op de hoek van de Goudvinkenstraat-Goudvinkenstraat. De gemeenteraad heeft Burgemeester en Wethouders verzocht nog eens goed te kijken naar de ingebrachte zienswijzen van de heren Groothuis en Roerdinkholder over betreffende percelen.

Dit voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden, die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze zijn op de bijgevoegde plankaart weergegeven.

1.2 Inhoud bestemmingsplan

In het Masterplan Winterswijk worden verschillende ontwikkelingslocaties in het centrum van Winterswijk genoemd, waaronder de ontwikkelingslocatie nabij het station.

Deze ontwikkelingslocatie omvat onder andere de nieuwbouw van het gemeentehuis en de bouw van een appartementencomplex op de hoek van de Goudvinkenstraat/Goudvinkenstraat. Dit complex omvat commerciële ruimten op de begane grond met daarboven appartementen op de tweede en derde verdieping.

In het ontwerpbestemmingsplan hadden deze gronden de bestemming Woningbouw gekregen met de aanduiding MG (gestapelde woningen). De toegestane bouwhoogte bedroeg 10 meter, terwijl het gebouw diende te worden afgedekt met een schuine kap.

De heer Roerdinkholder heeft hiertegen een zienswijze ingediend. Hij verzoekt de bestemming 'Woningbouw' te wijzigen in Gemengde doeleinden, gelet op het feit, dat op de begane grond geen woningen, maar commerciële ruimten zijn gedacht. De gemeente kan hier mee instemmen, omdat commerciële ruimten gelet op de ligging van deze locatie in het centrum van Winterswijk hier op zijn plaats zijn. Detailhandel is echter niet toegestaan in verband met het gemeentelijke beleid om winkels te concentreren in het kernwinkelgebied en 'winkelstraten voor gerichte

1.4 Procedure en verslag zienswijzen

De gevolgde procedure voor het bestemmingsplan 'Centrum' wordt van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit houdt in, dat voor dit kleine bestemmingsplan niet de gehele bestemmingsplanprocedure herhaald behoeft te worden.

Het plangebied heeft altijd onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan Centrum en is daarin wat betreft alle relevante aspecten (onderzoeken, inspraak, vooroverleg, zienswijzen) ook meegenomen. Het volgen van een nieuwe procedure is dan ook niet noodzakelijk. Iedereen heeft alle wettelijke mogelijkheden gehad om in te spreken en zijn mening over dit ontwikkelingsproject kenbaar te maken.

Voor het bestemmingsplan 'Centrum' is een verslag zienswijzen gemaakt. In dat verslag is ook ingegaan op de zienswijzen van de heren Roerdinkholder en Groot-huis, die betrekking hebben op de geplande nieuwbouw op de hoek Goudvinkenstraat/Goudvinkenstraat.

Nu de gemeenteraad besloten heeft de beslissing over dit nieuwbouwproject (en de ingebrachte zienswijzen) uit te stellen en hiervoor dit nieuwe (kleine) bestemmingsplan is opgesteld dienen in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan de zienswijzen opnieuw beoordeeld te worden.

Hieronder worden de ingebrachte zienswijzen opnieuw samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien.

- 1. B.F. Groothuis**
Goudvinkenstraat 2/07
7101 GK Winterswijk
binnengekomen d.d. 13-01-2008

Inhoud zienswijze:

Reclamant geeft aan, dat de in het vigerende bestemmingsplan geldende bestemming Categorie W (va) met een maximaal toegestane- of boeihoogte 6 meter (2 bouwlagen) in het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door MG3 (gestapelde woningen) met een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen).

Volgens reclamant betekent een en ander een onevenredige aantasting van het woongenot voor met name het verblijf in de woonkamer, serre en op het terras en zal door de ontwikkeling de waarde van de eigen woning dalen vanwege een aantasting van de privacy.

2. Roerdinkholder Makelaars
L. Roerdinkholder
Markt 30
7101 DB Winterswijk
binnengekomen d.d. 18-01-2008

Inhoud zienswijze:

Het perceel Goudvinkenstraat 17 en 19 (oud) heeft de aanduiding MG gekregen. Dit is onjuist. De juiste bestemming is GD (gemengde doeleinden) t.b.v. commerciële ruimtes op de begane grond en appartementen op de 2° en 3° verdieping.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft inmiddels overleg gehad met de heer Roerdinkholder. Afsproken is dat Gemengde doeleinden inderdaad de best passende bestemming is. Tevens is afgesproken dat detailhandel op de begane grond zal worden uitgesloten.

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen en de bestemming te wijzigen in Gemengde doeleinden, waarbij detailhandel wordt uitgesloten. Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.