

Beantwoording van de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg-Narcisstraat'.

Zienswijze

Inleiding

Reactie gemeente op de punten 1 t/m 5

Woningbouwprogramma vs woningbouwbeleid

(6 t/m 7) De indiener twijfelt of met het plan de juiste invulling wordt gegeven aan het woningbouwprogramma en woningbouwbeleid en meent dat het op dat punt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan voorziet in onvoldoende

betaalbare huur- en koopwoningen. Het verwijst hiervoor naar de Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Woondeal en Woonagenda

(8 t/m 9) In de regionale woondeal en -agenda staat dat de gemeente de opgave heeft om 60% betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In het plan wordt 46,65% betaalbaar gerealiseerd. De gemeente kan elders in Winterswijk meer betaalbare woningen bouwen, maar uit de plantoelichting blijkt niet hoe dit geborgd gaat worden. Hiermee voldoet het niet aan de afspraken in de woondeal en -agenda.

(10 t/m 11) De gemeente zou te veel zijn meegegaan in de wens van de projectontwikkelaar om een winstgevend plan te realiseren. Als niet verzekerd is dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd, leidt dit tot een scheefgroei in de woningvoorraad. Daarom wordt de raad verzocht het plan niet vast te stellen.

Reactie gemeente op de punten 6 t/m 11

In de Woondeal en Regionale Woonagenda wordt gericht op 28% sociale huur en 32% betaalbare koop en middenhuur. In het ontwerpbestemmingsplan waren in totaal 74 woningen beoogd, waarvan circa 48,6% betaalbaar is (12 sociale huur rijwoningen, 12 rijwoningen en 12 appartementen). Het concept woningbouwplan was het maximaal haalbare woningbouwprogramma in relatie tot de eisen van de Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

In het vast te stellen bestemmingsplan is sprake van 12 sociale huurwoningen, 24 betaalbare koop en 34 overige koop (in totaal 70 woningen). Dit houdt in dat het plan afgerond 51,5% betaalbare woningen bevat. Een woningbouwplan met een woningbouwprogramma dat 60% betaalbare woningen bevat, is in het plan Parallelweg-Narcisstraat niet (financieel) haalbaar. Dit is in juli 2023 door het college bekrachtigd.

Wanneer in een project wordt afgeweken van de kaders wordt dit regionaal afgestemd en dient te worden gezorgd voor een zorgvuldige onderbouwing. Het project bevat meer dan 20 woningen en daardoor moet het regionaal worden afgestemd. Dit heeft plaatsgevonden en daarbij zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

In de planningslijst 2025 (besluit college 11 maart 2025) wordt weergegeven waar andere betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit is onder andere op de locaties Ribeslocatie, Nieuw Gelle en De Rikker. In totaal bevat de planningslijst woningbouw Winterswijk 2025 34,5% betaalbare koop- en huurwoningen en 29,8% sociale huurwoningen, waardoor in totaal 64,3% betaalbare woningen worden gerealiseerd in de gemeente Winterswijk.

Met de realisatie van het project Parallelweg-Narcisstraat wordt een grote bijdrage geleverd aan de totale woningbouw/betaalbaarheidsopgave van Winterswijk. Daarnaast is het project ook al (onder andere) benoemd op de vastgestelde

provinciale planningslijst woningbouw Winterswijk 2022 (besluit college B&W 1 maart 2022) en 2023 (besluit college B&W 21 februari 2023). Op basis van de bovenstaande genoemde tijdlijn en criteria en dat het plan een sleutelproject is voor de regionale woningbouwopgave concluderen wij dat de Parallelweg-Narcisstraat een project is dat een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente Winterswijk.

Milieuaspecten

(12) De indiener is ongelukkig dat de woningen dicht op het bedrijf komen te staan dan wetgeving en richtlijnen toestaan. Volgens indiener kan het plan enkel worden gerealiseerd door het nemen van maatregelen om aan de normen voor geur en geluid te voldoen. Een deel van de maatregelen moeten binnen het bedrijf genomen worden. Het bedrijf wil dat niet zonder de garantie dat het nu en in de toekomst niet wordt beperkt en wil ook niet opdraaien voor de kosten. De ontwikkelaar wil deze maatregelen wel bekostigen, maar als het plan is opgeleverd is niet meer verzekerd wie de verdere kosten draagt. Als het geen garantie krijgt, staat het bedrijf geen maatregelen toe en is het plan niet uitvoerbaar.

Reactie gemeente

Op 27 oktober 2023 is een melding Activiteitenbesluit gedaan voor de uitbreiding van het bedrijf met een bedrijfshal. Bij deze melding is een akoestisch rapport gevoegd (nummer 24.009.01 versie 1). Uit dit rapport blijkt dat vanwege reflectie van het geluid afkomstig van de filterkast en de te realiseren hal maatregelen nodig zijn om aan de geluidsnormen in de avondperiode op de gevel van de nieuwbouwwoningen te voldoen. Het gaat om een omkasting van de filterkast.

Daarnaast is voor het gewijzigde bestemmingsplan, waarbij de woningen op grotere afstand komen te liggen van ■■■■, een geactualiseerd akoestisch onderzoek (nummer 25.023.01 versie 02) gedaan. Hierin zijn de gemelde bedrijfsactiviteiten, maar momenteel nog niet gebouwde uitbreiding meegenomen. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat er twee geluidbronnen zijn die van invloed zijn op de nieuwbouwwoningen: de filterkast op de parkeerplaats en de spuitcabines op het dak. Voor beide geluidsbronnen zijn goede bronmaatregelen mogelijk. Dit brengt eenmalige kosten met zich mee, waarvan de projectontwikkelaar heeft aangegeven dat ze bereid is om die te betalen.

Als het bedrijf niet meewerkt aan de bronmaatregelen, kan met een maatwerkvoorschrift worden geregeld dat het bedrijf in de avondperiode meer geluidbelasting mag veroorzaken op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Met een maatwerkvoorschrift van maximaal 53 dB wordt ■■■■ niet belemmerd in haar (geplande) bedrijfsvoering. De geluidsisolatie van de gevels van nieuwbouwwoningen zal dan afgestemd worden op dit maatwerkvoorschrift. Het wettelijk voorgeschreven geluidniveau in de woningen wordt daarmee gewaarborgd.

Geurhinder afkomstig van de spuitcabine kan worden voorkomen door de plaatsing van een filter. Het filter moet met enige regelmaat worden vervangen. De

projectontwikkelaar is niet bereid om de kosten voor de vervanging en de afvoer van het filter blijvend te financieren. ■■■ en de projectontwikkelaar zijn niet tot overeenstemming gekomen over de kosten hiervoor op de langere termijn. Het geplande appartementengebouw op de hoek van de Narcisstraat en Parallelweg ligt binnen de geurzone van de spuitcabine. Het plan is daarom op dit punt aangepast en het gebouw zal om die reden niet op deze plek worden gerealiseerd.

Daarnaast is in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geurgevoelige objecten' en bijbehorende regeling opgenomen. Hiermee is ook planologisch geborgd dat geurgevoelige objecten niet binnen de geurcontour van 30 meter kunnen worden gebouwd. Het aangepaste plan ligt geheel buiten de geurcontour (richtafstand) van ■■■.

Bodem

(13 t/m 14) Uit het plan volgt dat de bodem onder de woningen verontreinigd is. Hiervoor is in het ontwerpplan beschreven hoe de procedure tot sanering in zijn werk gaat en dat de procedure eindigt na een akkoord op het evaluatieverslag, maar dit zou onvoldoende geborgd zijn in de planregels van artikel 5.3. Hierin is niet vastgelegd dat de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) met het evaluatieverslag dient in te stemmen. Daarom moet artikel 5.3 worden aangescherpt.

Reactie gemeente

In het gewijzigde plan is artikel 5.3 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek onder c aangescherpt door de toevoeging 'en dient door het bevoegd gezag te worden vastgesteld dat de bodem teruggesaneerd is naar de functieklassering 'Wonen', '.

Bedrijven en milieuzonering

(15) Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand voor ■■■ met een milieucategorie van 3.2 in een gemengd gebied 50 meter voor geluid en 30 meter voor geur. Het plan ligt op ongeveer 6 meter van het bedrijf en voldoet niet aan de richtafstanden. Hiermee zou het in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Er kan van de richtafstanden zoals in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' afgeweken worden wanneer uit onderzoek blijkt dat er andere afstanden aangehouden kunnen worden. Voor geur voldeed het ontwerpbestemmingsplan niet aan de richtafstand van 30 meter. Het plan is daarom aangepast, waardoor enkele woningen zijn opgeschoven of zijn komen te vervallen. De afstand tussen de kadastrale grens van ■■■ en de dichtstbijzijnde geurgevoelige bebouwing is nu 30 meter. Dit is ook geborgd in het bestemmingsplan middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geurgevoelige objecten'. De door ■■■ genoemde afstand van 6 meter is de afstand tussen het bedrijf en de nieuwe verkeersbestemming. Voor verkeersbestemming geldt echter geen richtafstand voor geur. Het plan voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening op gebied van geur.

Geluid

(16) Uit de toelichting volgt dat het plan uit gaat van de huidige bedrijfsactiviteiten gedurende de dagperiode, maar ■■■ wil de activiteiten uitbreiden naar de avondperiode. Om tijdens de avondperiode aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen, moeten ook maatregelen getroffen worden aan het bedrijf. In het plan is geschreven dat ■■■ hier geen bezwaren heeft, maar het bedrijf heeft juist wel bezwaren.

Reactie gemeente

Zie de reactie op punt 12. Als de uitbreiding van de bedrijfshal is gerealiseerd wordt door reflectie in de avonduren niet voldaan aan de geluidnormen bij een aantal woningen in het plangebied. Indien het bedrijf de bronmaatregelen aan de filterkast, gefinancierd door de projectontwikkelaar, niet accepteert, zal de gemeente maatwerkvoorschriften opstellen.

(17) ■■■ wil niet gehinderd worden in bedrijfsactiviteiten in de dag- en avondperiode en vreest dat als de woningen er staan voor klachten. Er kan niet worden verwacht dat het bedrijf zich in de activiteiten beperkt, het wil maximaal kunnen blijven produceren.

Reactie gemeente

Zoals het plan nu is opgesteld is er sprake van een goed woon-en leefklimaat en kan het bedrijf de gemelde activiteiten en de geplande verruiming van de werktijden uitvoeren. Bij eventuele klachten beoordeelt de gemeente of deze klachten terecht zijn. De geplande woonwijk is gesitueerd vlakbij het centrum met winkels, supermarkten, het spoor en drukke wegen. Hierdoor is er geen sprake van een rustige woonomgeving.

(18) In de toelichting en het akoestisch onderzoek worden werktijden genoemd die niet overeenkomen met de tijden die gelden voor de dag- en avondperiode, namelijk 07:00 tot 19:00 (dag) en 19:00 tot 23:00 (avond). In het plan worden 06:30 en 20:30 genoemd en dat bij activiteiten na 20:30 er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Dit zou niet overeenkomen met artikel 22.63 van het 'Omgevingsplan gemeente Winterswijk'.

Reactie gemeente

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een akoestisch onderzoek (4 oktober 2023) gevoegd. In dit onderzoek is ook de wens van het bedrijf om in de avonduren in bedrijf te zijn en om voor 7:00 uur te starten onderzocht. De conclusie is dat voor de bestaande woningen dit kan tussen 6:30 uur en 20:30 uur. Buiten deze tijden wordt niet aan de geluidsnormen bij de bestaand woningen voldaan tenzij er maatregelen worden getroffen. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom van die uren uitgegaan.

Inmiddels is voor het gewijzigde bestemmingsplan een nieuw akoestisch onderzoek (nummer 25.023.01 versie 02) gedaan. Hierin is rekening gehouden met de door ■■■ aangegeven ruimere werktijden zoals deze zijn opgenomen in het door ■■■ bij

de melding voor de uitbreiding in 2023 aangeleverde akoestische onderzoek. Hierin is aangegeven dat het bedrijf in werking is tussen 6:00 en 23:00 waarbij de zagerij stopt om 21:00. Dit is overgenomen in het bij dit bestemmingsplan gevoegde akoestisch onderzoek. Er is dus voldoende rekening gehouden met de door [REDACTED] voorgenomen aangepaste werktijden en het gewijzigde bestemmingsplan.

Geur

(19) [REDACTED] vreest ook geurklachten van haar spuitinstallatie, ook al ligt het volgens onderzoek onder de grenswaarden. Daarom wil het dat voor het aspect geur de minimale richtafstand in acht moet worden gehouden.

Reactie gemeente

In het gewijzigde plan is de richtafstand van 30 meter voor geur gehanteerd. De gemeente onderzoekt of eventuele klachten terecht zijn. Als de klachten onterecht zijn, hebben deze klachten geen gevolgen voor de bedrijfsvoering.

Maatregelen

(20) [REDACTED] wijst er op dat als het niet bereid is maatregelen te treffen, het plan niet uitvoerbaar is. Het bedrijf mist in de voorschriften een voorwaardelijke verplichting die moet voorkomen dat er woningen worden gebouwd binnen de richtafstanden zonder dat er technische voorzieningen zijn aangebracht.

Reactie gemeente

Zie de reactie op punt 12. Er is in het plan nu een zone met een dergelijke voorwaardelijke verplichting opgenomen.