

Bijlage, behoort bij raadsbesluit 2018, nr. V-1, vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk in zijn openbare raadsvergadering op 31 mei 2018.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Boterstraat

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boterstraat' heeft van 12 juli 2017 tot en met 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. Het betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan Centrum, waarbij maximaal 6 nieuwe woningen als ook 8 openbare parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. In deze 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Boterstraat' zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Daarnaast worden ambtshalve enkele aanpassingen in de toelichting voorgesteld. Aanpassingen in de toelichting zorgen echter niet voor een gewijzigde vaststelling.

Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1

Indieners zienswijze

Exploitant Beukenhorstweg 1

Samenvatting zienswijze

1. Indiener exploiteert een bedrijfspand aan de Beukenhorstweg , welke grenst aan het plangebied. Sinds meer dan 30 jaar vindt laden en lossen van vlees plaats via de achterzijde van het pand. Daardoor is volgens indiener sprake van een erfdienstbaarheid van laden/lossen, ontstaan door verjaring.
2. Gesprekken tussen indiener en gemeente over bedrijfsverplaatsing zijn in het verleden op niets uitgelopen. Daarom moet er terdege rekening worden gehouden met de bedrijfsbelangen van indiener. Het bedrijfsklimaat en de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf moeten zijn gewaarborgd. Het gaat niet alleen om het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor (de beoogde) bewoners.
3. Het gebied wordt op basis van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering gekwalificeerd als 'gemengd gebied'. Indiener is van mening dat de omgeving moet worden bestempeld als 'rustig woongebied', omdat er maar weinig bedrijvigheid is, waardoor van een matige tot sterke functiemenging geen sprake is.
4. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect gevaar. Er wordt gesteld dat dit 'geen probleem is', als uit wordt gegaan van synthetische koudemiddelen. Er dient echter niet zonder meer te worden uitgegaan van de feitelijke huidige situatie, maar van de theoretische mogelijke situatie voor wat betreft gevaar.

5. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat het plan (nog maar net) kan voldoen aan de geldende geluidsnormen na uitvoering van het plan. Indieners betwijfelen dit en betwisten het onderzoek. Er is uitgegaan van de toenmalige bedrijfsactiviteiten, niet van hetgeen maximaal mogelijk is. Er dient rekening te worden gehouden met de intensivering van de bedrijfsactiviteiten. Ook voor wat betreft geluid is het op zijn minst de vraag of een goed woon- en leefklimaat / bedrijfsklimaat wel zijn gewaarborgd.
6. In de toenmalige en huidige situatie is al sprake van klachten van omwonenden. Door meer woningen in de omgeving kan het aantal klachten alleen maar meer worden.
7. Het plan maakt een doorgaande verbinding tussen de Jan Stienstraweg en de Gasthuisstraat (via de Boterstraat en achterzijde bedrijf van indiener) mogelijk. De verbinding met de Gasthuisstraat is hiervoor te smal. Mede ook door de omliggende woningen kunnen hierdoor gevaarlijke situaties ontstaan. Ook wordt de bedrijfsvoering van indiener belemmerd, omdat laden en lossen wordt bemoeilijkt of zelfs onmogelijk. Het gedeelte van het openbaar gebied
8. Achter de woningen aan de Beukenhorstweg is de bestemming Wonen met daarbij een bouwvlak opgenomen. Dat betekent dat daar bebouwing gerealiseerd kan worden. Voor zover het de gronden achter Beukenhorstweg 3 betreft kan dat (extra) problemen opleveren voor het laden en lossen bij het bedrijfspand van indiener.
9. Het is indiener onduidelijk waarom de achtertuinten van de woningen wel kunnen worden vergroot, maar dit niet is toegestaan voor de grond achter het bedrijfspand van indiener ten behoeve van laden en lossen. Er wordt met twee maten gemeten. Er is ruimte om een stukje van het terrein ter beschikking te stellen ten behoeve van laden en lossen. Het is, volgens het college, een 'gemengd gebied' waarbij dus ook rekening moet worden gehouden met bedrijfsmatige belangen.
10. Indien uitvoering wordt gegeven aan het plan, zal dat leiden tot doorgaande verkeersbewegingen over de Boterstraat. Daar is nu geen sprake van. Vrachtwagenverkeer in de Boterstraat kan leiden tot hinderlijke situaties en is daarmee niet gewenst.

Beantwoording zienswijze

1. Zowel de Boterstraat als de verbinding met de Gasthuisstraat vallen binnen de 30 km zone en de parkeerverbodzone van het centrum. Dit betekent dat parkeren aan de achterzijde van het pand is verboden en laden en lossen onveranderd mogelijk blijft. In het huidige bestemmingsplan (bestemmingsplan "Centrum") ligt er overigens een bouwblok (met een maatschappelijke bestemming) op circa 7 meter achter de perceelsgrens. Dit bouwblok komt te vervallen en wordt achter het perceel van indiener gewijzigd in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Hierdoor wordt het planologisch gezien beter om ter plekke te kunnen laden en lossen.
2. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan verandert niets ten nadele aan het bedrijfsklimaat en de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf. Op korte afstand zijn immers al bestaande woningen aanwezig. Tevens zal laden en lossen mogelijk blijven zoals in de huidige situatie. Het gebied is gelegen binnen de 30 km zone en kent een parkeerverbod.
3. Volgens de zienswijze is er in de omgeving van het plangebied maar weinig bedrijvigheid, waardoor van een matige tot sterke functiemenging geen sprake is. Die stelling is om meerdere redenen niet houdbaar.
Ten eerste is de omgeving in ruimtelijk opzicht te bestempelen als onderdeel van het

centrum van Winterswijk. Hier komen in een qua oppervlak relatief beperkt gebied veel verschillende functies voor als bedrijven, detailhandel, maatschappelijke functies, dienstverlening, horeca en wonen. De planlocatie Boterstraat is onderdeel van het bestemmingsplan "Centrum".

Ten tweede is in het ontwerpbestemmingsplan sprake van een klein plangebied (voor maximaal zes wooneenheden), waarbij ook de directe omgeving moet worden betrokken om te kunnen constateren of al dan niet sprake is van gemengd gebied. Dat deze functies niet binnen het plangebied zijn gelegen, maakt niet dat de woningen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, niet in gemengd gebied liggen. Die eis wordt in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering immers niet gesteld. Zoals valt op te maken uit paragraaf 4.1.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan liggen er diverse bedrijven rondom het plangebied. Op onderstaande afbeelding zijn deze bedrijven aangeduid met een groene stip.



Uit de afbeelding valt duidelijk op te maken dat sprake is van een gebied met een variatie aan functies. Direct of vrijwel direct naast de nieuwe woningen komen functies voor als een vleesgroothandel, detailhandel, een schildersbedrijf, een praktijk voor osteopathie, een atelier/centrum voor kunstzinnige vorming en (uiteeraard) andere woningen. Iets verderop liggen tal van andere functies, zoals horecabedrijven en een schouwburg. Het gebied komt qua karakter en levendigheid niet overeen met een rustige woonwijk. De woningen in het plangebied zijn daarom aan te merken als onderdeel van gemengd gebied. Overigens is het daarnaast zo dat de woningen, die in het (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet los kunnen worden gezien van de mogelijkheden die het onderliggende bestemmingsplan biedt voor een school en andere maatschappelijke doeleinden. Nu ook een school valt aan te merken als geluid- en geurgevoelig object brengen die woningen niet per se extra beperkingen met zich mee. Het bedrijf moest immers ook op de school al voldoen aan de van toepassing zijnde milieunormen. Nu kan bij een school nog worden bepleit dat die milieunormen alleen overdag gelden, omdat in de avond- en nachtperiode de school normaliter niet in gebruik is. Voor andere op grond van het bestemmingsplan toegestane

maatschappelijke doeleinden kan echter ook bescherming buiten de dagperiode gelden. Mede gezien het feit dat al sprake is van bestaande woningen op korte afstand van het bedrijf en het een bedrijf van relatief beperkte omvang betreft, is de vrees onterecht dat door de in dit (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen de bedrijfsvoering in gevaar komt of het woon- en leefklimaat in het plangebied in het geding komt.

4. De in de zienswijze geschetste theoretisch mogelijke situatie speelt voor dit bedrijf niet. Voor de locatie Beukenhorstweg 1 is namelijk sprake van een woonbestemming, waarbij het bedrijf onder het overgangsrecht is geplaatst. Volgens artikel 29 van de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Centrum” mag hier alleen het gebruik worden voortgezet dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond (voor zover dat afwijkt van de bestemming en/of voorschriften). Dat gebruik mag daarbij niet in meerdere mate gaan afwijken van het plan. In deze situatie is gebruik van een alternatief koudemiddel met grotere gevaareigenschappen daarom niet toegestaan en geen nader te beschouwen aspect. De theoretisch mogelijke situatie zou in andere omstandigheden kunnen bestaan uit de toepassing van ammoniak als koudemiddel. In die situatie gelden de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (voor koel- en vriesinstallaties met een inhoud van maximaal 1500 kg ammoniak) of de afstandseisen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (voor koel- en vriesinstallaties met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak). Ook dan is bij een installatie die past bij de omvang van dit bedrijf geen grote veiligheidsafstand te verwachten. Sterker nog: zelfs voor een redelijkerwijs in een worst case te verwachten installatie met een inhoud tot maximaal 3500 kg ammoniak geldt normaliter nog steeds geen veiligheidsafstand (bron: bijlage 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen). De veronderstelde gevaaraspecten van het bedrijf vormen gezien het bovenstaande geen belemmering voor de beoogde woningen.
5. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd bij dit plan blijkt dat de inrichting conform de huidige stand van de bedrijfsactiviteiten kan voldoen aan de normen. Dit betekent dat het plan geen belemmering voor het bedrijf zal worden.
Sec op basis van de planontwikkeling kan worden geconcludeerd dat de milieuruimte voor reclamant groter wordt omdat de afstand tot de nieuw te bouwen woningen groter is dan de afstand tot het gesloopte schoolgebouw.
Maar in dit concrete geval wordt de milieuruimte van het bedrijf van reclamant niet door de geplande ontwikkeling, maar door de dichtst bijgelegen woningen bepaald. En de dichtstbij gelegen woningen is het aangebouwd aan de bedrijfsruimte van reclamant. Met het oog hierop kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling geen invloed heeft op de milieuruimte van reclamant. Dit onderdeel van de zienswijze is dan ook ongegrond.
In de zienswijze worden de juistheid en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek in twijfel getrokken en betwist. Dit wordt echter betwist zonder hiervoor een duidelijke onderbouwing te geven. Noch akoestisch, noch anderszins wordt een eventuele onjuistheid onderbouwd.
Dat in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de huidige stand van de bedrijfsactiviteiten is gebruikelijk. Aangezien het bedrijf niet heeft aangegeven concrete plannen te hebben om het maximaal mogelijke binnen afzienbare tijd te willen realiseren, kan hier in het akoestisch onderzoek ook geen rekening mee worden gehouden. Daarbij hoeft een intensivering van de

bedrijfsactiviteiten, gezien het steeds geluidarmer worden van de technische middelen, niet te betekenen dat in de toekomst niet kan worden voldaan aan de geldende geluidsnormen. De zienswijze geeft geen reden te twijfelen aan de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, hetgeen aantoont dat de woningen geen belemmering vormen voor het bedrijf.

6. De klachtenhistorie van het bedrijf is bekend. De aanpak van die klachten vindt plaats in het kader van toezicht en handhaving. Het feit dat de bedrijfsvoering bij bestaande woningen tot overlast leidt is geen reden om geen medewerking te verlenen aan nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van dit bedrijf.
7. In het plan is een verbinding mogelijk vanaf de Gasthuisstraat, achter het bedrijfsperceel van uw cliënt langs, naar de Boterstraat. Aangezien in de Boterstraat slechts bestemmingsverkeer is toegelaten (ander verkeer is bij verkeersbesluit niet toegestaan), en het ook niet voor de hand ligt dat ander verkeer er gebruik van zal gaan maken, is de intensiteit zodanig laag dat een smalle toegangsweg hier kan volstaan. Laden en lossen is onveranderd mogelijk. Aangezien het gebied binnen de 30 km zone en parkeerverbodszone van het centrum valt en de intensiteiten zeer laag zijn, zien wij geen bijzondere gevaren voor kinderen. Overigens zal de weg aan het begin, net voorbij de Gasthuisstraat nog iets worden verbreed tot 4 meter. Daarmee is de toegang breed genoeg.
8. Zoals ook onder 7 al is aangegeven valt het gebied binnen de 30 km zone en daar geldt een parkeerverbodszone. Achter het perceel Beukenhorstweg 3 worden inderdaad nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om op deze plek bijvoorbeeld een garage te bouwen. Echter, zoals aangegeven is het niet toegestaan om op de aangrenzende gronden achter het perceel van uw cliënt te parkeren. De verwachting is dan ook dat deze bouw mogelijkheid niet leidt tot onaanvaardbare problemen ten behoeve van het laden en lossen van uw cliënt.
9. De ruimte achter het perceel van uw cliënt is nodig als onderdeel van de openbare weg en ten behoeve van de bereikbaarheid van de Boterstraat. De gronden achter de woningen hoeven in het huidige plan niet openbaar toegankelijk te blijven en kunnen daarom worden verkocht. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om ter plekke op te nemen dat de gronden achter Beukenhorstweg 1 gebruikt mogen worden voor laden en lossen, wel zal er een verkeersbesluit worden voorbereid om ter plekke laden en lossen toe te staan.
10. Het enige vrachtverkeer dat door deze straat zal rijden is bestemmingsverkeer (vuilnisdienst en dergelijke) en verkeer van uw cliënt. Daarbij kan uw cliënt ook weer terugrijden naar de Gasthuisstraat, zodat de Boterstraat niet meer belast wordt dan nu het geval is. Dit behoort tot het normaal acceptabele gebruik van een woonstraat.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Indieners zienswijze

Bewoners Boterstraat 9

Samenvatting zienswijze

1. Door de bouw van nieuwe woningen verdwijnt het vrije uitzicht. Daardoor zal er ook minder lichtinval zijn en de rust uit de straat verdwijnen.
2. Dit nieuwe bestemmingsplan is de kans om de Boterstraat te verleggen. Hierdoor kan eigen grond worden gebruikt als tuin.
3. Het wordt drukker op straat, waardoor kinderen niet veilig op straat kunnen spelen.
4. Er worden 8 openbare parkeerplaatsen aangelegd, maar dit zal te weinig zijn. Ook aan de Jan Stienstraweg zullen er zeker nog parkeerplaatsen bij moeten komen. Er zijn namelijk al problemen met de parkeergelegenheid. Hoe wordt omgegaan met nieuwe bewoners van de Boterstraat die meer dan 2 auto's hebben?

Beantwoording zienswijze

1. In het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Centrum) heeft het plangebied de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Op basis van deze bestemming was het mogelijk tegenover de percelen Boterstraat 1 tot en met 7 binnen het bouwvlak gebouwen te realiseren met maximale hoogte van 9 meter. Tegenover het perceel van Boterstraat 9 ontbreekt het bouwvlak, hier waren enkel bouwwerken tot maximaal 4 meter hoog toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt binnen de bestemming Wonen een bouwhoogte van maximaal 7 meter toegestaan. Voor een gedeelte van het plangebied zullen de bouw mogelijkheden dus worden beperkt. Echter, tegenover het perceel van Boterstraat zullen wel nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan, in de vorm van nieuwe woningen. Aangezien deze woningen vrijstaand of halfvrijstaand dienen te worden gebouwd, blijft er sprake van voldoende lucht en ruimte tussen de nieuwe woningen. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbaar verlies van privacy.
2. De mogelijkheid is onderzocht om de Boterstraat circa 5 meter te verplaatsen en bewoners van de Boterstraat de mogelijkheid te bieden hun voortuinen te vergroten. Deze optie is financieel niet haalbaar gebleken, omdat alle daarmee gepaard gaande kosten voor rekening van de bewoners van de Boterstraat zouden komen. Het gaat dan om kosten voor het verleggen van de weg en de ondergrondse infrastructuur (nutsvoorzieningen). Daarom is besloten de Boterstraat te laten liggen waar hij ligt en deze met één meter te verbreden. Dit is wenselijk om voldoende passeerruimte te hebben voor bestemmingsverkeer. Zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig is het handhaven van de Boterstraat op de huidige plek de beste optie.
3. In de Boterstraat is slechts bestemmingsverkeer toegelaten (ander verkeer is bij verkeersbesluit niet toegestaan). De Boterstraat is en blijft een weg binnen de 30 km zone.

Met het toevoegen van maximaal 6 extra woningen blijven de verkeersintensiteiten van de Boterstraat zeer laag en zien wij geen bijzondere gevaren voor kinderen.

4. Bij de nieuwe woningen is het verplicht gesteld om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In het geval er in een huishouden meer dan 2 auto's in bezit zijn, dan kan deze grotere parkeerbehoefte worden afgewenteld op het openbaar gebied. Doorgaans is voor dit type woningen twee parkeerplaatsen ruim voldoende. Omdat er in de omgeving ook nu al sprake is van parkeeroverlast, is binnen het plangebied gezocht naar een (gedeeltelijke) oplossing van het parkeerprobleem. Met het realiseren van acht nieuwe openbaar toegankelijke parkeerplaatsen moet voor een deel in de oplossing van dit parkeerprobleem worden voorzien. De Jan Stienstraweg is gelegen buiten het plangebied en parkeerproblemen aan deze straat kunnen in dit bestemmingsplan dan ook helaas niet worden verholpen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In het kader van het vooroverleg met de provincie Gelderland, is door de provincie Gelderland aangegeven dat de ontwikkeling aan de Boterstraat met 7 woningen met de status 'groen' op de meest recente woningbouwplanningslijst is opgenomen. Daarop is in de toelichting hoofdstuk 3 op enkele onderdelen aangepast.