**MEMO ter beantwoording vragen vanuit raad**

| | |
|---|---|
| zaaknummer | : Z/24/117875 |
| aan | : leden van de raad en fractieassistenten |
| in kopie aan | : gemeenteraad/B&W/Griffie t.b.v. iBabs |
| van team | : centrumplan Westervoort, Wouter van Boekel en Monique Giezen |
| datum | : 25 september 2024 |

| | |
|---|---|
| Onderwerp | : **inspraakreactie Albert Heijn omgevingsvergunning woningbouw Wyborgh** |

portefeuillehouder : Laura Kaper

**Antwoord:**

*Inspraakreactie omgevingsvergunning Woningbouw*
Van 4 april tot en met 15 mei 2024 heeft het ontwerp van een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van 63 appartementen in winkelcentrum De Wyborgh ter inzage gelegen. Ruim na de inzagetermijn heeft Westervoort Have (exploitant van Albert Heijn) hiertegen op 21 augustus 2024 een zienswijze ingediend. De zienswijze is daarmee niet ontvankelijk. De gemeente heeft desondanks de zienswijze inhoudelijk bekeken en beoordeeld dat deze geen nieuwe informatie bevat.

De zienswijze gaat in op de aspecten geluid en parkeren. De inhoudelijke inbreng op het aspect parkeren is op vergelijkbare wijze ingebracht in andere zienswijzen op deze omgevingsvergunning die wel op tijd waren ingediend. Hieronder is de reactie daarop nog ter verduidelijking toegevoegd. Hierin wordt ook gereflecteerd op het onderzoek aangeleverd door HaskoningDHV uitgevoerd in opdracht van Westervoort Have.

De inbreng op het aspect geluid is gelijk aan het bezwaar dat Westervoort Have heeft ingediend tegen het maatwerkvoorschrift. Daar wordt hieronder op ingegaan.

1. ***Geluid en maatwerkvoorschrift***

Apart van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is op 15 juli 2024 een voornemen tot het opleggen van een maatwerkvoorschrift ten behoeve van de Albert Heijn genomen. Dit maatwerkvoorschrift wordt opgelegd, omdat ter plekke van de gevels van de nieuwe appartementen (onder andere) door Albert Heijn als gevolg van de winkelwagens een geluidsemissie wordt veroorzaakt die hoger is dan de voorkeurswaarden uit de Omgevingswet. Hiertegen heeft Westervoort Have, binnen de termijn, een bezwaar ingediend.

Uit het geluidonderzoek van Alcedo van 20 november 2023, dat onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt dat in de nieuwe situatie vanwege de winkelwagens van Albert Heijn een geluidsbelasting van 47 dB(A) optreedt in de avondperiode bij de nieuwe appartementen. De norm is 45 dB(A). Het college kan met een maatwerkvoorschrift hogere normen opleggen.

Om de exploitatie van Albert Heijn niet onevenredig te benadelen besloot het college een maatwerkvoorschrift op te nemen van 47 dB(A) in de avondperiode. Hiermee is er geen sprake meer van een beperking voor Albert Heijn in de toekomstige situatie waarbij de 63 appartementen zijn gerealiseerd. Bij de appartementen is dan sprake van een aanvaardbare situatie.

De zienswijze ten aanzien van het aspect geluid omvat een drietal onderdelen:
1. Juridische gebreken in het maatwerkvoorschrift;
2. Westervoort Have stelt een aantal uitgangspunten ter discussie;
3. Een aantal technische opmerkingen op het rekenmodel.

De ODRA (omgevingsdienst) behandelt het maatwerkvoorschrift en ook de zienswijzen over dit maatwerkvoorschrift. Daarom gaan we nu enkel in hoofdlijnen in op deze onderdelen.

1. Westervoort Have geeft aan dat de formulering van het maatwerkvoorschrift een aantal juridische onjuistheden bevat. Dit is ter beoordeling aan de ODRA. Als de ODRA deze zienswijze deelt dan is met een aantal tekstuele aanpassingen tegemoet te komen aan de zienswijze. Daarmee hoeft dit punt geen belemmering te zijn voor vaststelling van de omgevingsvergunning.

2. Het gaat hier met name om de uitgangspunten voor het gebruik van winkelwagentjes. Het akoestisch onderzoek gaat ervan uit dat 60% van de mensen die met een auto naar de supermarkt komen een winkelwagen gebruikt. Westervoort Have stelt dat niet duidelijk is waar dit op gebaseerd is, maar doet geen onderbouwd voorstel waarom de algemeen geaccepteerde aanname niet correct zou zijn. Ook geeft Westervoort Have niet aan wat de feitelijke situatie van het winkelwagengebruik bij Albert Heijn in Westervoort is.

   Alcedo gaat in de uitgangspunten uit van algemeen geaccepteerde gegevens[1]. In het voortraject zijn deze uitgangspunten ook afgestemd met Westervoort Have. De gemeente is dan ook verrast door de reactie en gaat voor vaststelling van het maatwerkvoorschrift graag in gesprek met Westervoort Have om tot gedragen uitgangspunten te komen op dit onderdeel.
   Daarop vooruitlopend heeft Alcedo op verzoek van de gemeente en de aanvrager een indicatieve berekening uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat wanneer niet 60% maar 80% van de bezoekers met de auto een winkelwagen gebruikt er in de avond sprake zou zijn van een toename van het geluid met 1 dB. Wanneer Westervoort Have zou kunnen onderbouwen dat dit percentage in Westervoort van toepassing is dan kan het maatwerkvoorschrift voor vaststelling door het college nog zodanig worden aangepast. Daarmee hoeft dit punt geen belemmering te zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de woningbouw.

3. De ODRA beoordeelt deze technische opmerkingen op het rekenmodel. Nieuw Holland heeft deze opmerkingen al voorgelegd aan Alcedo. Daaruit blijkt dat de technische opmerkingen

---

*[1] Het aantal bezoekers per auto is gebaseerd op verkeersgeneratie CROW publicatie 381. Deze cijfers worden ook gebruikt voor stikstofberekeningen. Het percentage gebruik van winkelwagentjes (60%) is gebaseerd op ervaring van Alcedo uit een langdurige samenwerking met een andere supermarktketen.*

ongegrond zijn en dat het rekenmodel op die onderdelen wel correct is. Daarmee hoeft dit punt geen belemmering te zijn voor vaststelling van de omgevingsvergunning.

*Conclusie*
Het maatwerkvoorschrift wordt behandeld door de ODRA en vastgesteld door het college. Voor de behandeling van de omgevingsvergunning woningbouw is nu van belang of nu voorzien kan worden dat dit maatwerkvoorschrift een belemmering kan zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Naar onze mening is het maatwerkvoorschrift op de juiste gegevens gebaseerd. Mocht uit overleg met Westervoort Have nog een aanpassing nodig zijn, dan kan dit een klein effect hebben op de geluidsbelasting op de gevel. Op dit moment verwachten wij dat het maatwerkvoorschrift niet gewijzigd hoeft te worden. Mocht toch sprake zijn van een geluidsniveau dat iets hoger is dan nu uit het onderzoek van Alcedo blijkt, dan nemen we dat mee in het maatwerkvoorschrift. Op voorhand zijn we van mening dat ook dan nog sprake is van een aanvaardbare situatie waarbij Albert Heijn niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering en dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbare situatie.

Zoals hierboven al is vermeld, is de procedure om het maatwerkvoorschrift vast te stellen een aparte procedure. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen. Na behandeling van de zienswijze wordt het definitieve besluit opgesteld.

***2. Parkeren***
Westervoort Have redeneert in de zienswijze dat de ontwikkeling van de woningbouw tot een parkeerprobleem in het centrum zou leiden. De gemeente herkent dit niet. In de zienswijzennota (zie ook hieronder) is toegelicht dat de transformatie van winkels naar woningbouw leidt tot een *afname* van de parkeervraag met 17 plaatsen op het drukste moment. *Daarbovenop* worden er door deze ontwikkeling nog 43 plaatsen gerealiseerd voor bewoners van de nieuwbouw.

De gemeente erkent dat er nu al winkels leeg staan en dat er daarom ook naar de daadwerkelijke situatie gekeken moeten worden. Daarom is er ook een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Met deze parkeerdrukmeting is aangetoond dat de bezetting in het centrum op drukke momenten niet hoger is dan 65%. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling van de woningbouw niet tot een parkeerprobleem in het centrum zal leiden.

Westervoort Have gaat in de zienswijze uit van een gecombineerde transformatie van woningbouw en openbare ruimte, en baseert de inspraakreactie op verkennende schetsen voor de openbare ruimte. Op dit moment ligt echter alleen de omgevingsvergunning woningbouw voor. Het definitieve schetsontwerp voor de openbare ruimte wordt later dit jaar voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook een nieuwe parkeerbalans aangeleverd. De eigenaar van het winkelcentrum en de winkeliers hebben daarbij de gemeente nadrukkelijk gevraagd om het aantal parkeerplaatsen bij benadering gelijk te houden. De gemeente is met dat uitgangspunt aan het verkennen wat dat betekent in de afweging met verblijfskwaliteit, uitstraling, verkeersveiligheid en klimaatadaptatie. De gemeente is hier ook over in gesprek met de winkeliers. Een toename van het aantal plaatsen is daarbij nooit een uitgangspunt geweest. Ook Westervoort Have heeft hier in gesprekken niet om gevraagd. De gemeente is van mening dat dit ook niet te onderbouwen is met het oog op de resultaten van de eerdere parkeerdrukmeting.

Om voldoende onderbouwing te hebben voor het schetsontwerp openbare ruimte heeft de gemeente opdracht gegeven voor een nieuwe parkeerdrukmeting. Deze zal dit najaar worden uitgevoerd. De gemeente erkent dat het centrum nu niet optimaal functioneert, maar ziet geen

mogelijkheid de komende jaren voor een beter moment waarop er geen werkzaamheden zijn. De gemeente weet wel graag welke parkeerdruk er is in de huidige situatie. De gemeente deelt de mening van Royal HaskoningDHV niet dat een dergelijk onderzoek nu geen meerwaarde heeft. Er kan in overleg altijd bepaald worden of het wenselijk is om een correctie te hanteren voor eventuele lagere bezoekerscijfers.

De door Royal HaskoningDHV en Westervoort Have gehanteerde aanpak waarbij de parkeernormen worden toegepast op bestaande vierkante meters winkeloppervlak is een ongebruikelijke benadering. In planologische processen wordt enkel gekeken naar het deel van het programma dat gewijzigd wordt. Ook in jurisprudentie wordt meer waarde gehecht aan uitgevoerde parkeerdrukmetingen.

De gemeente ziet derhalve in deze zienswijze geen belemmering voor vaststelling van de voorliggende omgevingsvergunning. De gemeente blijft in gesprek met Westervoort Have en andere winkeliers over de herinrichting openbare ruimte.

*Fragment uit zienswijzennota*

Project Woningbouw De Wyborgh Westervoort voorziet in een toename van het aantal woningen, een afname van vierkante meters winkelruimte én in de realisatie van parkeerplaatsen voor bewoners achter de twee bouwblokken. De parkeerbalans voor het project kijkt naar deze drie ontwikkelingen in samenhang. Bij het opstellen van de parkeerbalans is er ook onderscheid gemaakt in het parkeren van bezoekers en bewoners. Tot slot wordt er gekeken naar de momenten waarop bewoners en bezoekers van woningen of winkels aanwezig zullen zijn. Bezoekers van de winkels parkeren uiteraard vooral tijdens openingstijden, en de parkeerbehoefte bewoners van woningen is hoger in de avonduren dan overdag. Bij het opstellen van een parkeerbalans mag er rekening gehouden worden met deze aanwezigheidsmomenten.

De ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning berekent de parkeerbalans door de parkeerbehoefte voor de woningbouw op basis van de parkeernormen te verrekenen met de afname aan parkeerbehoefte door het weghalen van vierkante meters winkeloppervlak. Daarna wordt er gekeken naar de aanwezigheidsmomenten. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.12, pagina 39) is dat op het drukste of maatgevende moment door deze ontwikkeling de parkeervraag *afneemt* met 17 parkeerplekken. Daarbovenop worden er in het plan nog 43 plaatsen gerealiseerd voor bewoners van de nieuwe woningen. Hiermee is er voldoende aangetoond dat er voor het aspect parkeren sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is ook niet te verwachten dat het plan tot een grotere parkeerdruk zal leiden in omringende straten zoals de Vredenburgstraat.

De vierkante meters winkeloppervlak die planologisch gezien verdwijnen met deze ontwikkeling staan in de praktijk nu ook al leeg. Daarom is in aanvulling op deze onderbouwing de parkeeropgave ook bekeken in relatie tot de daadwerkelijke bezettingsgraad van parkeerplaatsen in het centrum. Daarvoor is een parkeerdruktelling in de huidige situatie bijgevoegd die is uitgevoerd op vrijdag en zaterdag. Voor het winkelcentrum zijn dit de drukste momenten. Op vrijdag is de markt en zaterdag is in Westervoort en in Nederland algemeen de drukste winkeldag. De norm is dat het wenselijk is dat de parkeerdruk onder de 85% blijft zodat bezoekers nog een goede parkeerplaats kunnen vinden. De parkeerdruktelling geeft aan dat er in het centrum op de drukste momenten een maximale parkeerdruk is van 65%. Ook op basis van daadwerkelijke bezetting is er daarmee voldoende aangetoond dat er voor het aspect parkeren sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

**Bijlagen**

Bijlage 1 - Westervoort Have Zienswijze omgevingsvergunning Brief
Bijlage 2 – Westervoort Have Zienswijze omgevingsvergunning Bijlage, advies parkeeraanbod winkelcentrum De Wyborgh te Westervoort, Royal HaskoningDHV
Bijlage 3 - Westervoort Have Zienswijze maatwerkvoorschrift
Bijlage 4 – NDC Notitie parkeeronderzoek Westervoort - Parkeerdrukmeting februari 2023