

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sibbinkweg 3, Winterswijk.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Winterswijk
Postbus 101
7100 AC Winterswijk

Winterswijk, 25-01-2024

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Sibbinkweg 3 te Winterswijk

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0294.BPSbbnkweg3-ON01.

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het, in de aanhef genoemde, ontwerp-bestemmingsplan voor de realisatie van vijf woningen aan de Sibbinkweg t.h.v. het voormalig tuincentrum. De ontwikkeling vindt tegenover onze woningen cq aan onze woonstraat plaats en derhalve zijn wij belanghebbenden.

De ontwikkeling wordt op zich niet negatief ontvangen mits er duidelijk wordt gekozen voor het realiseren van woningen en er geen bedrijfsbestemming achterblijft. De verkeersproblematiek is oplosbaar door de aanleg van passeerstroken en de overige opmerkingen zijn, in overleg, ook redelijk eenvoudig oplosbaar. *Wel wijzen wij er op dat het natuurwaardenonderzoek gebaseerd is op de situatie in 2023 en dat er sinds 2019 substantiële verwijdering van "groen" heeft plaatsgevonden (zie verderop), dit onderzoek had gebaseerd moeten zijn op de oorspronkelijke situatie van voor 2019. Ook ten aanzien van de stikstofberekening wijzen wij er op dat er veel niet onderbouwde aannames en niet onderbouwde ingevoerde gegevens zijn gebruikt. Bovendien is het zeer twijfelachtig of de stikstofuitstoot in de "tuincentrum"-situatie in mindering mag worden gebracht (zie uitspraken Raad van State over saldering). Wij laten de beoordeling van deze twee onderzoeken vooralsnog aan de gemeente.*

Het huidige plangebied is oorspronkelijk een tuincentrum met bijbehorende kweekgronden eigendom van de huidige initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft in het verleden toestemming gekregen om naast het feitelijke tuincentrum (kassenbouw) een loods te bouwen ten behoeve van de opslag van materialen voor zijn hoveniers werkzaamheden. Na de verhuur van het tuincentrum heeft initiatiefnemer zijn hovenierswerkzaamheden vanuit de nieuwe opstal voort gezet. Inmiddels is het hoveniersbedrijf overgenomen en heeft de huurder van het tuincentrum de huur beëindigd. Initiatiefnemer is nog steeds eigenaar van het gehele complex. Anders dan gesuggereerd wordt is er ook in het huidige bestemmingplan sprake van één gebied met specifieke bestemming tuincentrum en slechts één bouwvlak. Het gegeven dat er meerdere kadastrale percelen deel uit maken van het complex doet hieraan niet af.

Initiatiefnemer wil een gedeelte van de bebouwing (ongeveer 30x20m, de afkapping (20x10m) niet meegerekend omdat het volgens het bouwbesluit geen bijgebouw is) afbreken om daarvoor in de plaats elders op de kweekgronden vijf woningen te bouwen.
De huidige loods, in gebruik als hoveniersbedrijf, blijft in de plannen bestaan en beslaat ook ongeveer 20x30m.
In feite is er derhalve sprake van het verwijderen van 600m2 bebouwd oppervlak waar vijf vrijstaande woning met bijgebouw voor terugkomen. De bedrijfsbestemming blijft, gedeeltelijk, bestaan en is op geen enkele wijze verbonden met de omliggende woningen.
Mijnsinziens is hier sprake van ongewenste "verstening" van het buitengebied en is er geen sprake van transformatie naar een meer klimaatbestendige omgeving (Toelichting hfst 1.1. derde alinea).
De realisatie van vijf woningen kan derhalve alleen plaatsvinden indien de totale bedrijfsbestemming (12.000 m2) wordt omgezet naar woningbouw. Dit doet ook meer recht aan de omgeving waar verder geen enkele bedrijfshal is te vinden.

Het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgewerkt in bijlage 1 en is voorwaarde voor de geldigheid van het nieuwe bestemmingsplan. In het plan wordt op de plaats van de huidige kassen een schapenweide met hoogstamfruitbomen ingetekend. Boven de afbeelding (Toelichting hfst 2.2.1.) staat echter aangegeven "Ten behoeve van de toegang naar het nabijgelegen hoveniersbedrijf blijft de bestaande oprit vanuit de Sibbinkweg en een aantal parkeerplaatsen ongewijzigd. Momenteel worden de auto's van de medewerkers van het hoveniersbedrijf en anderen geparkeerd op de verharding voor de kassen van het tuincentrum, nu ingetekend als de schapenweide met hoogstam fruitbomen. Handhaven van de parkeerplaatsen impliceert dat er in de schapenweide geparkeerd gaat worden.
Momenteel maken de grotere vrachtwagens (tot 18 meter) die laden en lossen bij het hoveniersbedrijf gebruik van dezelfde verharding voor de kassen om te keren en voorwaarts het terrein te verlaten. In de nieuwe bestemming wordt niet gesproken over het keren van deze vrachtwagens. Achteruit rijden naar de Sibbinkweg zal daar verkeersonveilige situaties opleveren. Ook hier bestaat het risico dat de schapenweide gebruikt gaat worden voor het keren van de voertuigen en er dus gevraagd zal worden om verharding.
Hier lijkt sprake van meervoudig gebruik van de beoogde schapenweide hetgeen strijdig is met de gesuggereerde vergroening. Op termijn zal er ongetwijfeld behoefte ontstaan om deze parkeerplaatsen weer te verharden hetgeen weer een verdere "verstening" tot gevolg heeft.

In de huidige bestemmingsplanwijziging en bijbehorende plannen wordt aangegeven dat er veel groen in allerlei vormen en structuren zal worden aangelegd, kenmerkend voor het coulisselandschap in de omgeving en daarmee ter stimulering van de biodiversiteit
In het recente verleden, 2019 t/m 2023, heeft er in het plangebied echter een sterke afname van aanwezige groenelementen plaatsgevonden. Zowel tussen 2019 en 2020, 2020 en 2022 en recent tussen 2022 en 2023 zijn er op meerdere plaatsen in het plangebied substantiële clusters groen verwijderd, waaronder ook veel houtige structuren als bomen, bomenclusters en struiken. Dit is deels gedaan voordat de huidige plannen zijn ingediend, maar deels ook terwijl de plannen al met de gemeente werden overlegd en de doelstelling voor het creëren van veel groenstructuren al bekend waren. Bijgevoegd is een bijlage met daarin 4 kaarten waarin de afname

van groen in de periode 2019-2023 inzichtelijk is gemaakt, met name in het westelijke deel van het plangebied.

Ten aanzien van de bedrijven en milieuzonering (Toelichting hfst 4.5) is onderzoek gedaan naar de te verwachten belastingen in het Ruimtelijk Spoor Bestemmingsplan. Geen rekening is gehouden het gebruik van zwaardere bedrijfsmiddelen (shovel, heftruck etc), de opslag en overslag van tuinafval of met de nevenwerkzaamheid: gladheidsbestrijding, waarvoor in periodes met vorst tussen 04.00 uur en 07.00 uur vervoersbewegingen met zwaarder materieel plaatsvinden.

In de beschrijving van het plangebied (Toelichting hfst 1.2) wordt aangegeven dat dit gebied , visueel en functioneel geldt als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Ook wordt vermeld dat het plangebied fraai is gelegen aan de rand van het kleinschalig waardevol landschap (Toelichting hfst 2.1). In het landschappelijk inpassingsplan worden houtsingels en hagen aangelegd. Gesteld wordt dat er op deze wijze een groene verbinding wordt gelegd tussen het buitengebied en groenstructuren richting de kern. *Vanuit de doelstellingen van het plan om het historische landschap met coulissen terug te laten komen in de beplanting en daarmee schaduwwerking en biodiversiteit te stimuleren, zouden wij graag een aantal wijzigingen in beplantingsplannen willen zien, omdat ons inziens de doelstellingen dan nog beter tot hun recht komen. Specifiek de plankaart op pagina 10 is daarbij voor ons leidend geweest.*
In de huidige tekening zijn de percelen van de toekomstige woningen afgegrensd met een vrij smalle zogenoemde 'gemengde haag F', waaraan geen specifieke eisen qua afmetingen zijn meegegeven in het plan. Om heggen, hagen en takkenrillen bijvoorbeeld effectief te laten zijn voor kleine marterachtigen als Bunzing, Wezel en Hermelijn is het advies om deze minimaal 2 meter breed te laten zijn en minimaal 1 meter hoog, bij voorkeur meer. Ons inziens zou het aan te bevelen zijn om dergelijke minimummaten in te passen in het plan voor deze heggen met code 'F'.
Daarnaast zou het ons inziens ook een belangrijke toevoeging zijn om een beplanting toe te passen langs alle percelen aan de kant van de Sibbinkweg zelf, bijvoorbeeld van het type B (inheems struweel) zoals in de tekening. Dit zou bijdragen aan de totale lengte aan heggen, hagen en dergelijke, aan het gewenste coulisselandschap, aan de afscheiding van de woningen ten opzichte van de omgeving, en aan de afscheiding van de weg voor de woningen. Vanwege de aanwezigheid van de zwaar beschermde amfibieënsoort 'Kamsalamander' in de directe omgeving van het plangebied, zou het ons inziens ook een mooie toevoeging aan de plannen zijn om voor deze specifieke soort een toevoeging aan de plannen in te bouwen. Een amfibieënpoel in het deel dat als boomgaard bestempeld is zou een goede toevoeging tot het plan zijn. De verbinding kan verder worden versterkt door de bestaande houtsingel naast Sibbinkweg 4-1 door te trekken langs de oprit naar het hoveniersbedrijf (het vroegere Kerkepad) en vervolgens langs de schapenweide naar de N319.

Aangegeven wordt (Toelichting hfst 4.5, eerste alinea) dat ook omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies. Realisatie van de gewenste vijf woningen en de schapenweide met hoogstamfruitbomen impliceert dat er in de toekomst geen sprake kan zijn van uitbreiding van het huidige hoveniersbedrijf, niet in bebouwd oppervlak maar ook niet in verdere omgevings- cq milieubelasting.

Onder verkeer en parkeren (Toelichting hfst 4.11) wordt slechts een vergelijking gemaakt tussen het aantal vervoersbewegingen gekoppeld aan het tuincentrum en de te realiseren woningen. Het tuincentrum is echter al jaren gesloten en in de tussentijd is het totaal aantal vervoersbewegingen op de Sibbinkweg fors toegenomen. Geen aandacht wordt besteed aan het gegeven dat er, in de tijd dat het tuincentrum nog open was, al problemen waren met de verkeersafwikkeling op de Sibbinkweg en bij de aansluiting van de Sibbinkweg op de Corleseweg vlak naast de rotonde in de N319. In het verleden is er zelfs sprake geweest van het verbreden van de Sibbinkweg naar twee rijbanen. Om kostentechnische redenen is dat toen niet doorgegaan. De huidige wegconstructie maakt het niet mogelijk om met twee voertuigen elkaar te passeren. De wegbermen worden structureel kapot gereden. In eerdere plannen is gesproken over het aanleggen van passeerstroken ter hoogte van de vijf woningen. Een belangrijk knelpunt is de bocht in de Sibbinkweg ter hoogte van perceel 23 waardoor er geen overzicht over dat wegvak bestaat. Hierdoor wordt regelmatig achteruit gereden hetgeen verkeersgevaarlijke situaties oplevert naast de Julianaschool. Een ruime passeerstrook tussen perceel 23 en het zijpad kan hier behulpzaam zijn (gronden zijn in eigendom bij initiatiefnemer).

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid rest het ons op te merken dat het juist is dat er een informatiebijeenkomst is geweest. De bezwaren en zorgen die door bewoners werden geuit werden meestal verwezen naar de gemeente en hebben op geen enkele wijze tot aanpassingen of wijzigingen geleid. Het is een gemiste kans dat de omwonenden niet bij de planontwikkeling zijn betrokken. Initiatiefnemer is niet bereid tot enige tegemoetkoming, deze zal door de gemeente moeten worden afgedwongen. Bij de betrokkenenparagraaf kan vermeld worden dat er geen sprake is geweest van betrokkenheid.

Uit de hiervoor genoemde punten van mijn zienswijze volgen de volgende vragen:
-Kunt u aangeven of het juist is dat er ongeveer 600 m2 bebouwd oppervlak wordt ingewisseld voor 5 vrijstaande woningen met bijgebouwen en parkeergelegenheid op eigen grond?
-Bent u bereid te heroverwegen of op deze locatie de combinatie tussen bedrijfsactiviteiten en het wonen wenselijk is?
-Kunt u verzekeren dat de huidige parkeerplaatsen van het hoveniersbedrijf niet zullen worden gesitueerd in de beoogde schapenweide met hoogstam fruitbomen?
-Kunt u aangeven of vrachtwagens kunnen keren op het terrein van het hoveniersbedrijf en dat zij geen gebruik zullen maken van de schapenweide en niet achteruit naar de Sibbinkweg zullen rijden?
-Kunt u initiatiefnemer verzoeken te onderzoeken of het gebruik van zwaarder materieel door de hovenier, de opslag van tuinafval en de nevenactiviteit "gladheidsbestrijding" leidt tot andere uitkomsten bij het Ruimtelijk Spoor Bestemmingsplan?
-Kun u bevestigen dat er gelet op deze bestemmingplanontwikkeling in de toekomst geen sprake kan zijn van een uitbreiding van het hoveniersbedrijf in bebouwde oppervlakte noch in milieu- of omgeving belastende activiteiten?
-Bent u bereid initiatiefnemer op te leggen om de beplantingsplannen, zoals hierboven beschreven, verder te versterken en om de houtwal naast perceel Sibbinkweg 4-1 door te trekken langs de oprit naar het hoveniersbedrijf en de schapenweide tot aan de N319?

-Bent u bereid initiatiefnemer op te leggen dat er een passeerstrook moet worden aangelegd op zijn gronden tussen perceel Sibbinkweg 23 en de zijtak van de Sibbinkweg?
-Bent u bereid vast te leggen dat de in- en uitrit van kavel 5 gesitueerd wordt aan de zijtak van de Sibbinkweg?

Hoogachtend,

Bijlage:

Mei 2023



April 2022



September 2020



Juli 2019

