raadsvoorstel

Agendapunt 2025, nr. V-pm
Zaaknummer 2363478
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Parallelweg-Narcisstraat

Aan de raad,

Inleiding
De ontwikkeling van het woningbouwproject Parallelweg-Narcisstraat is al enige jaren in voorbereiding. Op 28 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het amendement A19 aangenomen. Met dat amendement is de volgende activiteit aan de begroting 2022-2025 toegevoegd: 'We zetten in op de ontwikkeling van de terreinen aan de Narcisstraat als toekomstige woonwijk. Hiervoor wordt capaciteit ingezet'. Bij de toelichting op de activiteit is o.a. toegevoegd dat met de Woonplaats wordt overlegd over het ontwikkelen van sociale huurwoningen op de door de gemeente ingebrachte grondposities en dat in samenwerking met gemeente, De Woonplaats en andere ontwikkelende partijen in het gebied zo spoedig mogelijk een concreet woningbouw voor het gebied Narcisstraat ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
Vervolgens is op 22 juni 2022 door het college niet-negatief geoordeeld over de voorgestelde planontwikkeling naar wonen en is daarna de koopovereenkomst tussen de planontwikkelaar en gemeente Winterswijk gesloten. Het college (d.d. 22 augustus 2023) en de gemeenteraad (d.d. 28 september 2023) hebben het stedenbouwkundig plan & bijbehorend woningbouwprogramma unaniem goedgekeurd. Met deze laatste stap is voldaan aan het genoemde amendement A19 van 28 oktober 2021.

Op 20 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg-Narcisstraat' zes weken ter inzage gelegd. Dit ontwerp bestaat uit 74 woningen, variërend in omvang, typologie en prijsstelling. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de Nota zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het advies is de Nota zienswijzen en het bestemmingsplan Parallelweg-Narcisstraat (gewijzigd) vast te stellen.

Voorstel
1. De 'Nota zienswijzen Parallelweg-Narcisstraat' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Parallelweg-Narcisstraat’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2310CENRCSPARALW-VA01, met bijbehorende bestanden.

Relatie met (huidig) beleid
Het gemeentelijke beleid dat aansluit op het plan betreffen met name de Woonvisie Winterswijk 2020-2025 en het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023-2026.

Woonvisie Winterswijk 2020-2025
Uit het onderzoek van Companen ‘Woningmarktopgaven in de wijken Winterswijk’ blijkt dat woondifferentiatie een belangrijke speerpunt is. Met oog op toekomstige veranderingen in de demografie en ambities op gebied van duurzaamheid dienen nieuwbouwontwikkelingen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd te worden. Voorliggend woonprogramma voorziet daarom in de verschillende woonbehoeften op de huidige woningmarkt. Door het realiseren van een diversiteit in aanbod speelt het plan in op de vraag en zorgt dit plan voor een doorstroming op de bestaande woningmarkt. Hierdoor worden de mogelijkheden vergroot om in de eigen buurt een wooncarrière te kunnen maken. Tevens ontstaat door het nieuwe plan de kans voor Winterswijk om te groeien, waardoor een jaarlijks tekort van 100 woningen deels kan worden opgevangen.

Er is behoefte aan gelijkvloerse woningen (appartementen met lift en levensloopbestendige woningen) voor ouderen en aan grondgebonden koopwoningen voor startersgroepen en doorstromers.
De levensloopbestendige woningen in dit plan krijgen een volledig woonprogramma (wonen – slapen – baden) op begane grondniveau. Het toevoegen van onder andere levensloopbestendige woningen en gelijkvloerse appartementen heeft een positieve bijdrage op de doorstroming van woningmarkt in

Winterswijk. De andere woningen kunnen met een traplift in de toekomst eenvoudig levensloopgeschikt gemaakt worden.

Het woonprogramma voegt woningen toe in de categorieën waar volgens het AWLO 2018 in de periode 2023-2028 een tekort ontstaat in de woningvraag. Zo zijn de stadswoningen een nieuw type woningen voor Winterswijk, maar in andere gemeenten een geliefd type woning voor mensen die dicht bij voorzieningen willen wonen in een ruime woning. Mogelijk dat dit ook mensen van buiten aanspreekt, wat een impuls kan zijn voor Winterswijk.

Geconcludeerd wordt het voornemen naadloos aansluit de woonvisie van de gemeente Winterswijk.

Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023-2026
Voorliggend initiatief wordt driemaal met 'Sterk' beoordeeld op basis van het afwegingskader op de punten ‘Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte’, ‘Herbestemming en onttrekken leegstaand vastgoed’ en ‘Ontwikkelen binnen bestaand stedelijke gebied’ en tweemaal met ‘Gemiddeld’ op ‘Levensloop bestendig bouwen voor meerdere doelgroepen’ en ‘Klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen’. Hiermee voldoet het aan het afwegingskader en kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling een positief volkshuisvestelijk advies ontvangt. Een meer uitgebreide onderbouwing is te vinden in bijlage 2.

Beoogd(e) effect(en)
Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de functieverandering van een bedrijventerrein naar een woonwijk mogelijk gemaakt. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er worden 70 wooneenheden gerealiseerd.

Argumenten
Ad 1. Nota zienswijzen vast te stellen
Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze is afkomstig van het naastliggende bedrijf. Het bedrijf wil de garantie niet beperkt te worden in haar bedrijfsvoering en wil niet de kosten dragen voor eventuele maatregelen. In de zienswijze wordt getwijfeld over een juiste invulling van het woningbouwprogramma en woningbouwbeleid en of het bedrijf wegens geldende wet- en regelgeving voor milieu niet zal worden gehinderd in haar bedrijfsvoering en hiervoor kosten zal moeten maken. In de Nota zienswijzen is hierop gereageerd. Deze is te vinden in bijlage 1.

Met het bestemmingsplan wordt niet beoogd de bedrijfsvoering van het bedrijf te beperken of kosten op te leggen. Daarom is naar aanleiding van de zienswijze het plan aangepast om dit te waarborgen. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden hieronder toegelicht.

Gehele bestemmingsplan
Om voldoende afstand te creëren tussen het naastgelegen bedrijf en het woningbouwplan, is het plan verkleind. De gestapelde woningen aan de oostzijde van het plangebied zijn naar het westen verschoven. Hierdoor zijn een vier rijwoningen (klasse overige koop) komen te vervallen. In het gehele bestemmingsplan wordt niet meer gesproken over 74 woningen maar over 70 woningen. Hierdoor is de betaalbaarheid van 48,6% naar 51,5% gegaan (bijlage 2, 3 en 4).

Toelichting ‘paragraaf 4.1.2’
Doordat het stedenbouwkundig plan is aangepast, zijn de geluidsonderzoeken geactualiseerd. Het betreffen de bijlagen 2 tot en met 6 (bijlage 2).

Toelichting ‘paragraaf 4.1.4’
Door de gewijzigde plannen is de afstand van de woningen in het plangebied tot omliggende milieubelastende functies vergroot. Hiertoe is paragraaf 4.1.4 aangepast. Door de hiervoor genoemde grotere afstand zijn de volgende onderzoeken uit het bestemmingsplan geschrapt: ‘Onderzoek luchtkwaliteit’, ‘Geuronderzoek’, ‘Onderzoek aspect ‘gevaar’ meubelfabriek’. T.b.v. deze milieuaspecten wordt in het gewijzigde plan namelijk voldaan aan de richtafstand (bijlage 2).

Toelichting ‘paragraaf 4.6.2’ en ‘bijlage 14’
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gewerkt aan een waterhuishoudkundig plan. Deze is in paragraaf 4.6.2 verwerkt. Het rapport is in bijlage 14 ingevoegd (bijlage 2).

Regels ‘artikel 5.5.1’ en Verbeelding
Om te waarborgen dat binnen de richtafstand voor het milieuaspect geur van het naastgelegen bedrijf geen geurgevoelige gebouwen mogen worden gerealiseerd, is op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen uitgesloten – geurgevoelige objecten’ toegevoegd. Deze aanduiding heeft in de regels onder artikel 5.5.1 betekenis gekregen (bijlage 3 en 4).

Regels ‘artikelen 5.5.2 en 5.6.1’ en Verbeelding
Op een deel van de woningen is de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting – geluid’ opgenomen. Deze aanduiding heeft in de regels onder artikel 5.5.2 betekenis gekregen. De regeling betreft een voorwaardelijke verplichting voor de ingebruikname van de gronden en bouwwerken binnen de aanduiding. De verplichting betreft het verkrijgen van een maatwerkvoorschrift voor het bedrijf aan de Parallelweg 2-III t.b.v. een hogere geluidsbelasting op de woningen. In artikel 5.6.1 is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de hiervoor genoemde voorwaardelijke verplichting (bijlage 3 en 4).

Bovengenoemde wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en leiden niet tot een wezenlijke verandering van het bestemmingsplan.

Ad 2. Bestemmingsplan Parallelweg-Narcisstraat gewijzigd vast te stellen
Het bestemmingsplan is een direct juridisch-planologische vertaling van het door het college en gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma. De ruimtelijke procedure voorziet in het wijzigen van de bestemming van ‘Bedrijventerrein’ naar ‘Wonen’. Met de realisatie van de woningen in het plangebied Parallelweg-Narcisstraat wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving en wordt een milieubelastende functie nabij bestaande woningbouw wegbestemd.

Gewijzigd bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingediende zienswijze gewijzigd. Het plan bestaat in totaal uit 70 woningen in de volgende samenstelling:

- 12 rij/hoekwoningen sociaal/betaalbaar
- 12 rij/hoekwoningen betaalbaar
- 21 rij/hoekwoningen vrije sector
- 7 levensloopbestendige woningen vrije sector
- 12 appartementen betaalbaar
- 6 tweekappers vrije sector

De huidige locatie van Houthandel Overkamp-Meddo ligt hoofdzakelijk te midden van woningen. Door de geplande ontwikkeling komt de nadruk in dit gemengde gebied daarom meer op woningen te liggen. De ontwikkeling sluit goed aan op de omliggende woongebieden ten zuidwesten van het spoor, die met de toevoeging van nieuwbouwwoningen een aantrekkelijker karakter krijgen. Tevens kan de spoorzone zich hierdoor meer als knooppunt verder ontwikkelen door toevoeging van ‘stedelijke (woning)bouw’.

Met het plan wordt invulling geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte aan de hand van een gedifferentieerd woningaanbod. Daarnaast sluit het plan aan bij de ambities van de gemeente Winterswijk om het bedrijventerrein Vèèneslat Noord een kwaliteitsimpuls te geven. Qua omvang en uitstraling wordt dan ook aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Zie de onderstaande afbeelding voor de concept plattegrond van de nieuwe situatie. Het gehele bestemmingsplan is te vinden in bijlage 2, 3 en 4.



Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande verantwoording, is in de toelichting van het bestemmingsplan (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten/risico's
De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten zijn gedekt. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de aanleg van het openbaar gebied, het toekomstige onderhoud en eigendom van het openbaar gebied. Tevens is een planschadeafwentelingsovereenkomst onderdeel van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.

Toekomstige gemeentelijke kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw worden te zijner tijd conform de dan geldende legesverordening in rekening gebracht.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Met het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is de procedure gestart vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Zodoende is de oude wetgeving van toepassing. De procedure voor het herzien van bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Algemene wet bestuursrecht (Awb). De in deze wetten voorgeschreven procedure is doorlopen. Op grond van de Wro is de gemeenteraad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
De nieuwe woningen zullen allen gasloos uitgevoerd worden conform de landelijke wetgeving. De nieuwe woningen zullen een duurzaam verwarmingssysteem krijgen conform de geldende eisen. Daarnaast is een klimaatrisico-analyse uitgevoerd om risico's op o.a. wateroverlast en hittestress in kaart te brengen. Op basis van deze analyse en het geldende gemeentelijke beleid wordt de openbare ruimte klimaat adaptief ingericht. In de bestaande situatie is het plangebied bijna volledig verhard en gevoelig voor hittestress. Met deze ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af en het aantal groenvoorzieningen toe (minimaal 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning). De extra groenvoorzieningen en groene ruimten tussen de gebouwen creëren extra schaduw en verkoeling, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het tegengaan van hittestress en droogte (bodemdaling).

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Initiatiefnemer heeft op 2 juni 2022 en op 4 oktober 2023 een informatieavond gehouden voor de buurt. Daarnaast heeft initiatiefnemer individuele gesprekken gevoerd met enkele bewoners aan de Misterweg en de Hyacinthstraat. Tevens zijn per mail en telefonisch vragen beantwoord. Verder is een website gemaakt met het oog op het informeren van de buurt: woneninmeerdink.nl. Voor een volledige verantwoording van de participatie wordt verwezen naar bijlagen 15 en 16 in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2). Als gemeente hebben we ook een aantal gesprekken gevoerd met omwonenden, specifiek daar waar zorgen geuit zijn over de toekomstige ontsluiting en verkeerssituatie.

Voorafgaand en na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de initiatiefnemer diverse keren in gesprek geweest met het bedrijf dat de zienswijze heeft ingediend. De ontwikkelaar heeft de plannen toegelicht en geprobeerd om afspraken te maken om tot een voor beide partijen werkbare technische en financiële oplossing te komen op gebied van geluid en geur. Uiteindelijk is dit niet gelukt en is het bestemmingsplan op gebied van geur aangepast.

In februari 2025 is er in de voorbereiding op de definitieve vaststelling opnieuw contact geweest tussen de initiatiefnemer en het bedrijf. Het aangepaste plan is gedeeld en de initiatiefnemer heeft toegelicht dat het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze op gebied van geur. Tevens zijn voor het onderdeel geluid de verschillende mogelijkheden toegelicht. Het bedrijf kon op dat moment niet aangeven of ze wilde meewerken aan de bronmaatregelen voor geluid (voor rekening van initiatiefnemer). Na de vaststelling van het bestemmingsplan en de toezending van de zienswijze nota zal initiatiefnemer opnieuw in gesprek gaan met het bedrijf. Dit omdat de initiatiefnemer, net als de gemeente, van mening is dat het treffen van bronmaatregelen voor geluid zowel voor het bedrijf als voor de toekomstige bewoners de beste oplossing is.

Vervolgprocedure/evaluatie
Met het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is de procedure gestart voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Zodoende is de oude wetgeving van

toepassing. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan treedt in werking na publicatie van het vaststellingsbesluit. Binnen die termijn van zes weken kan een voorlopige voorziening worden gevraagd en/of beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gebeurd dat niet dan is het bestemmingsplan onherroepelijk daags na afloop van de beroepstermijn.

Winterswijk, 29 april 2025
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,
B. Freriks-ten Hagen

de burgemeester,
B.J.J. Bengevoord