JPR advocaten

Kantoor Doetinchem
Koopmanslaan 4
Postbus 348
7000 AH Doetinchem

+31 (0)88 616 00 20
JPR.nl

Gemeenteraad Winterswijk
Postbus 101
7100 AC WINTERSWIJK

Vooraf per e-mail:
gemeente@winterswijk.nl

Doetinchem, 23 januari 2024

Inzake : Arco Vastgoed B.V./Janssen de Jong Bouw Oost B.V.-Gemeente Winterswijk - NBEU - 202304906
Doorkiesnr. : ([redacted]
E-mail : [redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de volgende besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid:

1. Arco Vastgoed B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Prins Hendrikstraat 21 te 7101 CK Winterswijk;
2. Arco Groep B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Parallelweg 2 III te 7102 DE Winterswijk;
3. Arco Projects B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Parallelweg 2 III te 7102 DE Winterswijk;
4. Arco Meubelfabriek B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Parallelweg 2 III te 7102 DE Winterswijk, en;
5. Arco Materieel B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Parallelweg 2 III te 7102 DE Winterswijk;

breng ik zienswijzen naar voren over het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan genoemd) "Parallelweg-Narcisstraat". Cliënte sub 1. is eigenaresse van het vastgoed staande en gelegen aan de Paralellweg 2-III te Winterswijk. Cliënten sub 2 t/m 5 exploiteren op dat adres een hoogwaardige meubelfabriek. Ik zal hen hierna gezamenlijk en in enkelvoud aanduiden met 'Arco'.

Inleiding

1. Meubels van Arco gaan de hele wereld over. Zij is bijvoorbeeld prefered supplier van Apple. Haar vergadertafels staan bij Apple in Sillicon Valley (VS) in de boardrooms. Ook Google behoort tot haar klantenkring en neemt kantoormeubilair bij haar af. Arco zet daarmee Winterswijk op de wereldkaart.

2. Voor Arco komen de woningbouwplannen aan de Narcisstraat niet als een verrassing. De gemeente Winterswijk heeft immers al jaren plannen om de omgeving van het Meerdinkcomplex te transformeren in een woonwijk. In de periode tussen 2009 en 2011 werden daarvoor door uw gemeente zelfs onderhandelingen met Arco gevoerd.

JPR Advocaten is de handelsnaam van JPR Advocaten Coöperatief U.A.. De coöperatie is een samenwerkingsverband van besloten vennootschappen. Alle werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met de coöperatie. Hierop zijn de algemene voorwaarden van toepassing waarin een beperking van aansprakelijkheid is genomen. De voorwaarden zijn in te zien op www.jpr.nl of worden op aanvraag toegezonden. KvK nr. 52410021.

In samenwerking met **Alpmann Fröhlich Rechtsanwälte** en **International Practice Group**

Deventer
Doetinchem
Utrecht

De gemeente Winterswijk zou daarbij haar gronden en opstallen verwerven en zij zou dan met haar meubelfabriek naar het voormalig DAV-terrein verhuizen. Haar gronden aan de Parallelweg zouden dan tot een woningbouwlocatie worden getransformeerd. De onderhandelingen waren zelfs zover dat er een concept-koopovereenkomst lag. Echter, op dat moment trok de gemeente Winterswijk tot groot ongenoegen van Arco de spreekwoordelijke keutel in. Als oorzaak werd gewezen naar de op handen zijnde bevolkingskrimp.

3. De bevolkingskrimp bleef echter uit. Nog geen tien jaar later liggen de kaarten anders en komen gemeenten, Winterswijk niet uitgezonderd, woningbouwlocaties tekort. In die tien jaar heeft Arco niet stilgezeten. Zij heeft geïnvesteerd in het renoveren van haar kantoorpand en fabriekslocatie aan de Parallelweg en heeft die locatie met bedrijfsgebouwen uitgebreid. Onlangs is aan haar nog een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal. Uit de woningbouwplannen van de gemeente Winterswijk maakt Arco op dat zij geen deel meer uitmaakt van herstructureringsplannen. Arco gaat er dus vanuit dat uw gemeente niet langer geïnteresseerd is in verwerving van haar gronden. Op zich is dat geen probleem en een te respecteren keuze, maar Arco ziet met het voorgenomen omgevingsplan de woningen wel heel dicht op haar meubelfabriek 'afkomen'. De woningen komen binnen de wettelijke en richtafstanden te staan en hebben daardoor directe invloed op het bedrijfsproces van Arco. Zonder maatregelen binnen haar meubelfabriek is woningbouw op zo'n korte afstand niet mogelijk. Van Arco wordt in de plannen verlangd dat zij aanpassingen aan haar bedrijfsprocessen en -apparatuur doet/toestaat zodat woningbouw op kortere afstand mogelijk is. Daar werkt zij niet zonder meer aan mee! Zij wil de garantie dat zij nu, noch in de toekomst door de aanwezige woningen in haar bedrijfsvoering wordt gehinderd. Zij wil ook op geen enkele wijze daarvoor de kosten dragen. Zij brengt daarom zienswijzen naar voren.

4. Voordat Arco inhoudelijk op het plan ingaat wil zij dat het uw raad duidelijk is dat Arco liever had gezien dat ook haar gronden verworven waren. Haar ongenoegen hierover heeft zij eerder al in een brief van 23 oktober 2023 aan het college van burgemeester en wethouders van Winterswijk kenbaar gemaakt. Zij heeft niet de indruk dat uw raad in het onderhavige plan met die brief rekening heeft gehouden. Uit niets blijkt dat Arco in de toekomst verzekerd is van een duurzame bedrijfsvoering. Daarentegen moet zij maatregelen treffen om de (te dicht) naderende woningbouw mogelijk te maken en de exploitatie van de projectontwikkelaar rond te krijgen. Zij loopt het risico zichzelf daarmee voor de toekomst in haar eigen voet te schieten en daar past ze voor. Haar bedrijventerrein was er eerder dan de wens om in de nabijheid ervan woningen te bouwen. Als beide functies met elkaar botsen - en daar lijkt het op, getuige het akoestisch rapport van Tideman – dan dient het belang van Arco te prevaleren. Indien uw gemeenteraad daar anders over denkt, dan dienen keuzes te worden gemaakt die verdergaande financiële gevolgen hebben. De brief van 23 oktober 2023 wordt hierbij overgelegd.

   Productie 1: brief van 23 oktober 2023

5. Hierna legt Arco uit waarom zij zich niet met de bouwplannen kan verenigen.

Woningbouwprogramma vs woningbouwbeleid

6. Naar de behoefte aan woningen is uitgebreid onderzoek gedaan. Arco trekt de behoefte aan extra woningen niet in twijfel. Zij betwijfelt wel of met het omgevingsplan 'Parallelweg-Narcisstraat' op juiste wijze invulling wordt gegeven aan het woningbouwprogramma en woningbouwbeleid. Arco meent dat het plan op dat punt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan voorziet in onvoldoende betaalbare (huur en betaalbare koop) voorziet.

7. In de toelichting op het ontwerp-omgevingsplan staat onder andere in paragraaf 3.3.1.3. dat het concept woningbouwplan het maximaal haalbare woningbouwprogramma is in relatie tot de eisen van de Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

8. In de regionale woondeal en/of woonagenda heeft de gemeente Winterswijk zich gecommitteerd aan de opgave om 60% betaalbare (huur en betaalbare koop) woningen toe te voegen aan de gemeentelijke woningvoorraad. In het ontwerp-omgevingsplan wordt maar 46,65% van het totaal aantal te bouwen woningen in de categorie 'betaalbaar' gerealiseerd. Uw gemeenteraad haalt daarmee haar doelstellingen niet. Om die doelstelling wel te halen moet elders in de gemeente meer dan 60% woningen in de categorie sociaal en betaalbaar worden gerealiseerd. Wanneer dat niet gebeurt voldoet Winterswijk niet aan de afspraken in de woondeal en/of regionale woonagenda.

9. Het kan zo zijn dat het de bedoeling is om elders in Winterswijk meer sociale en betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen, maar uit de plantoelichting noch andere (beleids)documenten volgt waar, wanneer en hoe de gemeente Winterswijk het tekort aan die woningen heeft geborgd. Met enkel de opmerking dat elders in de gemeente sociale en betaalbare woningen zullen worden gebouwd is die doelstelling niet verzekerd. Daarmee is ook niet verzekerd dat het onderhavige plan in een behoefte aan betaalbare woningen voorziet. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat juist naar die woningen een grote vraag is en dat daar een tekort aan is. Het plan voldoet daarom niet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

10. Arco kan zich daarom niet aan de indruk onttrekken dat uw gemeenteraad te veel is meegegaan in de wens van de projectontwikkelaar om een winstgevend plan te realiseren. Echter, winstgevendheid kan niet bepalend zijn bij de vraag hoeveel betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd. Als niet is verzekerd dat elders in de gemeente alsnog betaalbare woningen worden gerealiseerd, leiden woningbouwplannen in Winterswijk tot scheefgroei in de woningvoorraad. Dat klemt nog eens temeer nu uit de toelichting blijkt dat er al sprake is van een mismatch in de samenstelling van het aanbod in het woningsegment.

11. Uw raad wordt vanwege het vorenstaande verzocht het plan niet vast te stellen.

Milieuaspecten

12. Hierboven heeft Arco al uiteengezet dat zij uiterst ongelukkig is met het feit dat de te realiseren woningen dichter op haar bedrijfspanden en -activiteiten komen te staan dan op grond van de wetgeving en richtlijnen is toegestaan. Uit de plantoelichting volgt dat uw raad meent dat met aanvullende maatregelen aan de geldende normen voor geluid en geur kan worden voldaan. Een deel van die maatregelen moet binnen het bedrijf van Arco worden getroffen. Zij wil dat niet, althans zij staat daar niet om te springen zonder harde garanties dat zij in haar bedrijfsvoering nu en in de toekomst niet wordt beperkt. Zij wil ook niet opdraaien voor de kosten die daar nu en in de toekomst mee gemoeid zijn. De ontwikkelaar heeft zich bereid getoond om bij realisatie van de woningen de kosten van maatregelen binnen het bedrijf van Arco te bekostigen. Als de woningen zijn gerealiseerd en de ontwikkelaar het project heeft opgeleverd, dan is niet langer verzekerd wie de kosten van eventuele aanpassingen, vervanging of verdere aanscherping van die maatregelen draagt. Arco gaat het in elke geval niet doen. Als zij geen garanties krijgt, staat zij geen maatregelen toe en is het plan ook niet uitvoerbaar.

13. Uit de plantoelichting volgt dat de bodem onder de woningbouwlocatie ernstig is verontreinigd. Er kunnen geen woningen worden gebouwd zolang de bodem onder die woningen niet is teruggesaneerd naar de functieklasse 'wonen'. In paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting is beschreven hoe de procedure tot sanering in zijn werk gaat. Die procedure eindigt na een schriftelijk akkoord op het evaluatieverslag van die sanering.

14. De in paragraaf 4.1.1. beschreven procedure is onvoldoende geborgd in de planvoorschriften van artikel 5.3. Daarin is niet vastgelegd dat de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) met het evaluatieverslag dient in te stemmen en dat door hem vastgesteld dient te worden dat is teruggesaneerd naar de functieklasse wonen. De in artikel 5.3 neergelegde voorwaardelijke verplichting biedt daardoor te weinig zekerheid. Op grond van die bepaling hoeft de ODA immers niet vast te stellen dat de bodem geschikt is gemaakt. Artikel 5.3 van de planvoorschriften dient daarom te worden aangescherpt.

15. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand voor een bedrijf als dat van Arco 50 meter voor geluid. Zij valt immers in milieucategorie 3.2 en ligt in een gemengd gebied. Voor geur en stof bedraagt die afstand 30 meter. In beide situaties voldoet het woningbouwplan niet aan de richtafstanden. De afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde nog te bouwen woning is ongeveer zes meter. Daarmee staat vast dat met het bouwplan niet kan worden voldaan aan die richtafstanden en dat het in beginsel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

16. Uit de toelichting volgt dat de voorgenomen woningbouw niet wordt gehinderd wanneer wordt uitgegaan van de huidige bedrijfsactiviteiten. Dat zijn de activiteiten gedurende de dagperiode. Echter, Arco wil haar bedrijfsactiviteiten uitbreiden naar de avondperiode en dan vormen haar bedrijfsactiviteiten wel een belemmering. Om ook tijdens de avondperiode aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening te kunnen voldoen dienen niet alleen maatregelen aan de woningen te worden getroffen, maar ook binnen het bedrijf van Arco. De maatregelen die Arco zou moeten treffen zijn technische voorzieningen aan de filterkast en omliggende installaties en aan de afzuiging van de spuitcabine. In de toelichting op het plan is te lezen dat Arco geen bezwaar heeft tegen het treffen van die voorzieningen. Dat is wat Arco betreft te kort door de bocht. Zij heeft wel bezwaren, zoals hiervoor ook al is geschreven.

17. Ten eerste wil Arco nu en in de toekomst niet gehinderd worden in haar bedrijfsactiviteiten die zij uitvoert in zowel de dag- als avondperiode. Arco vreest dat als de woningen er eenmaal staan en de omwonenden (nieuwe bewoners) zijn gesetteld, de stroom klachten met eventuele handhavingsverzoeken op gang komt. Dat is niet omdat Arco verwacht dat zij de geldende regelgeving zal gaan overtreden, maar dat is omdat zij verwacht dat omwonenden denken recht te hebben op een rustige woonomgeving. Daar zit Arco niet op te wachten. Het is de keus van uw gemeenteraad en de projectontwikkelaar om woningen zo dicht op het bedrijf van Arco te projecteren, maar daarbij kan niet zondermeer van Arco worden verwacht dat zij voorzieningen treft en zichzelf in haar bedrijfsactiviteiten beperkt. Zij wil maximaal kunnen blijven produceren in de dag- en avondperiode, nu en in de toekomst.

18. Het valt Arco op dat in zowel de plantoelichting als in het akoestisch onderzoek dat bureau Tideman over Arco heeft opgesteld, werktijden worden genoemd die niet overeenkomen met de tijden die gelden voor de dag- en avondperiode. Die laatste periodes gelden van 07.00 uur tot 19.00 uur (dagperiode) en van 19.00 tot 23.00 uur (avondperiode). In de plantoelichting en het akoestisch onderzoek worden werktijden genoemd van 06.30 uur en 20.30 uur. Er staat bijvoorbeeld geschreven dat wanneer Arco ook na 20.30 uur bedrijfsactiviteiten wil uitoefenen, zij aanvullende maatregelen moet treffen. Het is Arco een raadsel waar deze tijden vandaag komen. Zij kunnen niet zijn gebaseerd op het inmiddels ingetrokken Activiteitenbesluit of artikel 22.63 van het 'Omgevingsplan gemeente Winterswijk'. Deze regelingen hanteren immers de hierboven genoemde dag- en avondperiode.

19. Arco vreest ook onterechte geurklachten van haar spuitinstallatie. Hoewel uit onderzoek volgt dat de geur van die installatie niet boven de grenswaarden ligt, kan de beleving onder bewoners wel anders zijn en tot klachten leiden. Zij vreest dat zij er in de toekomst op wordt aangesproken wanneer omwonenden een geur ruiken die zij in verband brengen met de bedrijfsactiviteiten van Arco. Het is om die reden dat Arco van mening is dat ook bij het aspect geur de minimale richtafstand in acht moet worden gehouden.

20. Arco wijst er andermaal op dat wanneer zij niet bereid is om de maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn om de woningen te kunnen bouwen, het plan niet uitvoerbaar is. Het is dan immers in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Arco is dan ook benieuwd hoe uw gemeenteraad aan haar tegemoetkomt om haar zorgen voor nu en de toekomst weg te nemen. Dat kan niet alleen in materiële zin, maar zal ook in juridische zin moeten. Zo mist Arco in de voorschriften een voorwaardelijke verplichting die moet voorkomen dat woningen worden gebouwd binnen de richtafstanden zonder dat er technische voorzieningen zijn aangebracht.

Redenen waarom:
Arco uw gemeenteraad verzoekt het ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen door aan de zienswijzen van Arco tegemoet te komen. Indien uw gemeenteraad dat op prijs stelt, is Arco bereid om haar zienswijzen mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



J.H.B. Averdijk