

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling omgeving Retraitehuis Gemeente Uden



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling omgeving Retraitehuis

Gemeente Uden

Datum:

november 2013

Projectgegevens:

NZW03-0251095-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 september 2013 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Daarbij is een voorstel gedaan voor de verwerking van de reactie in het bestemmingsplan. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

Zienswijze

**J.M.A. Clemens, Amitec BV, Hurk 303, 5403 LD Uden
namens H.C. Holding BV (eigenaar Loopkantstraat 11)**

Samenvatting:

Aan de Loopkantstraat 11 is een bouwbedrijf gevestigd. Reclamant heeft de impact van het ontwerpbestemmingsplan op het bedrijf beoordeeld en heeft een aantal bezwaren tegen het plan. Verzocht wordt om het plan niet vast te stellen tot duidelijk is dat de activiteiten op het perceel niet meer worden belemmerd door het plan.

Het bouwbedrijf op het perceel Loopkantstraat 11 valt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 3.2, met een richtafstand van 100 meter tussen het bedrijfsperceel en gevoelige objecten in een 'rustige woonwijk'. Binnen deze richtafstand worden woningen gebouwd, waardoor de ontwikkeling het bouwbedrijf hindert.

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een memo gevoegd, waarin wordt aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot belemmering van omliggende bedrijven. In de memo worden meerdere gegevens c.q. een conceptrapport aangehaald, die niet ter inzage zijn gelegd. De weergegeven resultaten in de memo zijn niet reproduceerbaar en verifieerbaar, waardoor twijfel over de juistheid is ontstaan. Om de onderzoeksresultaten te verifiëren heeft reclamant de huidige, feitelijke activiteiten in een computermodel geplaatst en is de invloed richting deelgebied 2 en 5 berekend. Het onderzoek is gebaseerd op een geluidonderzoek uit 1999 en is afgestemd op de feitelijke situatie. Uit de berekeningen blijkt dat bij bestaande woningen van derden in de dag- en avondperiode ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 respectievelijk 45 dB(A). In de nachtperiode wordt net voldaan aan de grenswaarde van 40 dB(A). Bij de nieuwbouw vinden echter overschrijdingen van de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde niveau plaats, zowel in de dagperiode (overschrijding met 3 dB) als in de nachtperiode (overschrijding 4 dB). Ook de grenswaarden voor het maximale geluidniveau worden in de dagperiode en de nachtperiode overschreden (met 1 respectievelijk 6 dB).

Zonder aanvullende afscherpende maatregelen zullen de nieuwe woningen het bedrijf dus belemmeren in de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden. Omdat de onderliggende onderzoeken onvolledig c.q. onjuist zijn, dient de motivering zoals opgenomen in paragraaf 5.5 van het ontwerpbestemmingsplan te worden herzien. Reclamant vreest bovendien dat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten klachten ontstaan, als mensen in de tuin van deelgebied 5 zitten tijdens pieken en laad-/loswerkzaamheden. Reclamant wordt dan gedwongen om maatregelen te treffen om een acceptabel woon- en leefklimaat in deelgebied 5 te creëren.

Beantwoording:

Vooropgesteld moet worden dat het standpunt van reclamant wordt gedeeld: de nieuwe woningen die worden gebouwd in het gebied rond het Retraitehuis mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering op de bedrijfspercelen in de omgeving van het plangebied. Om die reden is in het kader van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de activiteiten van de omliggende bedrijven en de invloed daarvan op de woningbouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij is in eerste instantie aangesloten bij de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij vanaf de relevante bedrijven de bijbehorende richtafstanden zijn geprojecteerd in het plangebied. Daarbij is - zoals reclamant terecht aangeeft - geconstateerd dat er nieuwe woningen zullen worden gebouwd binnen de richtafstand van 100 meter vanaf het bouwbedrijf op het perceel Loopkantstraat 11. Dat er woningen worden gebouwd binnen deze richtafstand betekent echter niet per definitie dat de woningen belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering. In de VNG-brochure is nadrukkelijk aangegeven dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstanden. Daarvoor is een gericht akoestisch onderzoek nodig, waarin de bedrijfsactiviteiten in beeld worden gebracht en wordt bepaald hoe groot de daadwerkelijke hinder van het betreffende bedrijf is.

In 2011 is daarom door Jansen Raadgevend Ingenieurs akoestisch onderzoek verricht naar de activiteiten van het bouwbedrijf op het perceel Loopkantstraat 11. Het akoestisch model dat is gebruikt voor dit onderzoek, is in 2013 één op één overgenomen in de memo 'ontwikkeling woningbouw Retraitehuis Uden: geluid en rechten' van Oranjewoud. Omdat het akoestische model uit 2011 is overgenomen in het nieuwe onderzoek, is het niet zinvol om het eerder verrichte onderzoek ter visie te leggen: de berekende contouren zijn immers in beide onderzoeken exact gelijk. Zowel het onderzoek uit 2011 (Jansen Raadgevend Ingenieurs) als het onderzoek uit 2013 (Oranjewoud) is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van NIBAG (10 februari 1999), dat deel uitmaakte van de vergunningaanvraag van februari 1999¹. Daarmee zijn in beide onderzoeken de vergunde activiteiten van het bouwbedrijf in beeld gebracht. Het bedrijf is inmiddels geen vergunningplichtige inrichting meer in de zin van de Wabo (op het onderdeel milieu), maar valt onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Milieu-relevante wijzigingen in de bedrijfsvoering dienen echter in de vorm van een melding kenbaar te worden gemaakt bij het bevoegd gezag. De TOPkoeling die aanwezig is op het dak van het kantoor is via een erratum op de vergunning geaccepteerd.

¹ Ditzelfde onderzoek is ook door Amitec gehanteerd als basis, maar in het onderzoek van Amitec is het akoestisch model aangevuld naar aanleiding van de feitelijke activiteiten

Van andere akoestisch relevante wijzigingen in de bedrijfssituatie (zoals de heftruckactiviteiten en het laden/lossen in de nachtperiode en het gebruik van een torenkraan bij het laden en lossen) is geen melding gedaan. Hiermee is in het onderzoek van Oranjewoud dan ook geen rekening gehouden. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de langtijdgemiddelde geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen minder bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde (de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit) en dat ook de grenswaarden voor het maximale geluidniveau niet worden overschreden, zodat de nieuwe woningen de vergunde bedrijfsvoering niet beperken. Het treffen van maatregelen is op grond van dit onderzoek daarom niet noodzakelijk geacht.

Het onderzoek van Amitec resulteert, in tegenstelling tot het onderzoek van Oranjewoud, tot overschrijding van de grenswaarden ter plaatse van de nieuwe woningen. Dit wordt veroorzaakt doordat in het geluidmodel van Amitec niet alleen de vergunde/gemelde activiteiten, maar ook de feitelijke activiteiten in beeld zijn gebracht (inclusief heftruckactiviteiten en laden/lossen in de nachtperiode en gebruik van een torenkraan bij het laden en lossen). Uit het onderzoek van Amitec blijkt dat, uitgaande van de feitelijke activiteiten, ter plaatse van de bestaande woningen kan worden voldaan aan de grenswaarden. Hoewel de activiteiten niet vergund/gemeld zijn, moet dus worden geconcludeerd dat ze in de huidige situatie uit akoestisch oogpunt inpasbaar zijn. Het is daarom reëel om deze activiteiten als uitgangspunt te nemen voor het akoestisch onderzoek, in plaats van slechts uit te gaan van de vergunde/gemelde activiteiten.

Het door Amitec gehanteerde rekenmodel (met daarin de vergunde en de feitelijke bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf) is door Oranjewoud overgenomen in een nieuw rekenmodel. Op basis hiervan is geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen inderdaad niet kan worden voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Om de feitelijke bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf niet te beperken, zijn dus maatregelen noodzakelijk. In het akoestisch model is daarom een geluidsschermbodem gemodelleerd op de perceelsgrens van het bouwbedrijf, aansluitend op de bestaande bedrijfsloods. Voor de woningen is uitgegaan van een zo ongunstig mogelijke situering, waarbij de achtergevels van de woningen zo dicht mogelijk bij het bedrijf staan, op de grens van de bestemming 'Wonen'. Gebleken is dat bij een schermhoogte van 4,8 meter ter plaatse van de woningen aan alle grenswaarden kan worden voldaan, zowel voor het langtijdgemiddelde niveau als het maximale geluidniveau. Door realisering van een geluidsschermbodem af te dwingen in het bestemmingsplan (in de vorm van een voorwaardelijke verplichting), kan worden voorkomen dat de nieuwe woningen de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf belemmeren. Aangezien rekening is gehouden met een zo ongunstig mogelijke situering van de woningen (tegen de rand van de woonbestemming), zijn de resultaten van het onderzoek ook representatief voor het gedeelte van de tuinen die binnen de bestemming 'Wonen' liggen. Ook ter plaatse van deze tuinen is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, als de woningen worden gesitueerd zoals ze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan, ruimschoots aan alle grenswaarden kan worden voldaan. Uit een aanvullende berekening blijkt dat in dat geval kan worden volstaan met een schermhoogte van 2 meter. Uit oogpunt van flexibiliteit (situeringsvrijheid van de woningen) en om ruimte te bieden voor aanpassing van de bedrijfsvoering op het perceel Loopkantstraat 11 wordt er echter voor gekozen om een scherm van ten minste 4,8 meter hoog op te richten. In de praktijk is er hierdoor op grond van het Activiteitenbesluit nog enige ruimte voor aanpassing/uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Loopkantstraat 11. De bedrijfsvoering op het perceel wordt daarom met toepassing van het geluidsscherm, niet belemmerd door de nieuwe woningen.

Besluit:

De zienswijze wordt gegronnd verklaard. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- op de verbeelding wordt de locatie aangeduid waar een geluidsscherm wordt gerealiseerd (de gronden aansluitend aan de perceelsgrens van Loopkantstraat 11, grenzend aan de bestaande bedrijfsloods);
- in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat de woningen in een gedeelte van het plangebied uitsluitend mogen worden bewoond als ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding een geluidsscherm met een hoogte van ten minste 4,8 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- de toelichting wordt aangevuld met de resultaten van het nieuwe onderzoek van Oranjewoud, waarin de feitelijke bedrijfsactiviteiten zijn meegerekend, bovendien zal de memo geluid en rechten hiermee worden aangevuld.

Bijlagen: aanvullende berekeningen ten behoeve van locatie Loopkantstraat 11