
BESTEMMINGSPLAN DE PINAS

Nota van zienswijzen

Inleiding

In het kader van het planologisch proces ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de voormalige sportvelden tussen de Oostgroeneweg en Karel Doormanstraat/Van Heemskerckstraat in Dinteloord, is het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd. Voor deze ontwikkeling is reeds in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Inmiddels is met een nieuwe verkaveling het gebied verder uitgewerkt en wordt een groter aantal woningen in het gebied ingepast. Er is namelijk behoefte aan meer flexibiliteit in woningtypen en verkaveling om in te kunnen spelen op de veranderende vraag vanuit de markt.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Pinas" heeft vanaf 15 juni 2017 zes weken terinzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Bij de gemeente is gedurende deze periode één zienswijze ingediend door TRC Advocaten namens de eigenaren van het perceel Karel Doormanstraat 4 te Dinteloord.

De zienswijze wordt in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijze zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Zienswijzen

Samenvatting

1. Reclamanten zijn eigenaar van een perceel aan de Karel Doormanstraat 4 te Dinteloord. Dat perceel ligt op korte afstand van het plangebied "De Pinas". Het ontwerp-bestemmingsplan "De Pinas" beoogt meer woningen mogelijk te maken. De nieuwe woningen komen dichterbij het perceel van reclamanten te liggen. Reclamanten zijn van mening dat de nieuw beoogde woningen binnen de milieucirkel van hun perceel met bedrijfsbestemming ligt. In die zin is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
2. Vanuit het bestaand bedrijf is sprake van een milieucirkel. Het is volgens reclamanten vaste rechtspraak dat binnen een milieucirkel geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat levert tegelijkertijd een inbreuk op de belangen van een bestaand bedrijf. Binnen een milieucirkel is het niet mogelijk geluidgevoelige bestemmingen zoals burgerwoningen op te nemen indien ten behoeve van die woningen geen goed woon- en leefklimaat verzekerd is. Indien dit toch gebeurt is sprake van een onredelijke inperking van de bedrijfsexploitatie. In dit geval zijn de akoestische milieurechten van het bedrijf leidend. Het ontbreekt het plan aan een volledig akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat aan de vergunde normen (uit het activiteitenbesluit) kan worden voldaan. Er is volgens reclamanten onvoldoende rekening gehouden met de bestaande bedrijvigheid op het perceel van reclamanten met name naar de effecten die de aspecten geluid en stof hebben op een nieuwe te realiseren functie. Terzake het aspect stof is al helemaal geen enkele afweging in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Met betrekking tot het aspect stof is in ieder geval relevant de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Deze geeft afstanden tussen een gevoelig object en een bedrijf.
3. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat op de locatie Karel Doormanstraat 2-4 voorheen sprake was van opslag van aardappelen. Indien de gebruiker van de loods het voornemen heeft de loods te gebruiken voor de opslag van aardappelen, zal in het kader van de milieuvergunning gekeken worden naar maatregelen aan het gebouw zodat voldaan kan worden aan de milieucategorie die ter plaatse geldt. Deze redenering is volgens reclamanten (veel) te kort door de bocht. Reclamanten geven aan op welk moment milieuvergunningen zijn verleend of een melding Activiteitenbesluit is gedaan. Er kan daarbij volgens reclamanten nog steeds sprake zijn van aardappelverwerking en/of opslag van aardappelen. Ten behoeve van de aardappelverwerking en/of opslag zijn in het gebouw ventilatoren en een koelinstallatie aanwezig. Bij het bepalen van de geluidsbelasting moet volgens reclamanten worden uitgegaan van het maximale gebruik van de ventilatoren en koelinstallaties. Aan de hand daarvan moet de milieucirkel geluid worden bepaald. De woonbestemmingen in het bestemmingsplan moeten buiten deze milieucirkel worden gelegd.
4. Reclamanten merken op dat niet relevant is dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat hun bedrijfsbestemming een categorie 2 bestemming heeft. Zij vermoeden dat er een fout is gemaakt en dat sprake dient te zijn van een categorie 3 bedrijf. Los van de categorie-indeling gaat het echter primair om de geluidsproductie.
5. Reclamanten wijzen op een akoestisch rapport d.d. 4 april 2017 uit welk onderzoek blijkt dat de beoogde woonbestemming dichterbij de aardappelbewaarpplaats van reclamanten komt te liggen. Ook de afstand tussen de bouwvlakken en de aardappelbewaarpplaats wordt kleiner. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor een deel van het plangebied geldt dat deze in de milieucirkel van de aardappelbewaarpplaats ligt en dat terzake aldus geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Er is namelijk sprake van een overschrijding van de geluidsbelasting. Het ontwerpplan moet worden gewijzigd en woonbestemmingen dienen te worden verwijderd.
6. Resumerend stellen reclamanten dat de aspecten geluid en stof (fijnstof) onvoldoende zijn onderzocht. Er is sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan dient niet te worden vastgesteld.

Beantwoording

1. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt de invloed van omliggende bedrijven op het plangebied beoordeeld. Dat is voor onderhavig bestemmingsplan ook gebeurd door gebruik te maken van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Aan de Karel Doormanstraat zijn verschillende bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kom Dinteloord" (vastgesteld 15 december 2016) en hebben de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Kom Dinteloord" (vastgesteld op 18 mei 2006) waren deze bedrijven bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden (B)" met de aanduiding 'B(2)'. Ter plaatse van die aanduiding zijn bedrijven behorende tot ten hoogste categorie-2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bij categorie 2 bedrijven gaat het om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. Als richtafstand geldt daarbij een afstand van 30 m. Op de verbeelding van bestemmingsplan De Pinas is deze afstand aangehouden tussen de nieuw te bouwen woningen en de bedrijven. Wij zijn van mening dat de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate is meegenomen.

2. Reclamanten geven aan dat vanuit het bestaand bedrijf sprake is van een milieucirkel en dat de akoestische milieurechten van het bedrijf leidend moeten zijn. Hierbij gaan reclamanten volledig voorbij aan het feit dat de geldende bestemming ter plaatse leidend is en dat de activiteiten zoals aangegeven in de zienswijze feitelijk ook niet worden uitgeoefend. Zoals in de beantwoording onder 1 al aangegeven, zijn op de locatie bedrijven van maximaal categorie 2 toegestaan. Als richtafstand geldt daarbij een afstand van 30 m. Het is de vraag of de bedrijfsactiviteiten zoals reclamanten aangeven binnen deze bestemming passen.

Van de bedrijfsloods van reclamanten is op 9 juni 2009 een Melding Activiteitenbesluit ingediend. Bij de ingediende melding werd aangegeven dat het bedrijf behoort tot de branche van Opslag – en transportbedrijven (SBI-2008: 52). Daarnaast is aangegeven dat een koelinstallatie met synthetisch koudemiddel aanwezig was. Er is niet duidelijk melding gemaakt van de aanwezige ventilatoren en een akoestisch onderzoek was ook niet aangeleverd. Op grond van deze melding is, in samenhang met de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", geoordeeld dat een minimale afstand van 30 meter tussen de nieuw te bouwen woningen en de bedrijfsloods afdoende is.

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan hebben reclamanten ons erop geattendeerd dat er ventilatoren in de bedrijfsloods aanwezig zijn die veel lawaai maken. Naar aanleiding daarvan is akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit inderdaad is gebleken dat er te veel geluid afkomstig is van de ventilatoren. De minimale afstand van 30 meter blijkt ruimschoots overschreden te worden. Bij maximaal gebruik van de ventilatoren zou sprake zijn van een overschrijding van de geluidsnormen, ook op de huidige bestemde en al gebouwde woningen. Als het bedrijf gebruik zou maken van de ventilatoren van de koelinstallatie, wat in de praktijk overigens niet gebeurt, is dat dus niet alleen in strijd met de eisen van het geldend bestemmingsplan, maar wordt ook niet voldaan aan de geldende geluidseisen op basis van de milieuregelgeving. Dat wat reclamanten graag zouden willen, zou dus in de huidige situatie al in strijd zijn met zowel de milieu- als de bestemmingsplanregels. Het gebruik van de ventilatoren past niet binnen categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, hetgeen in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan "Kom Dinteloord" (2016), maar ook al in strijd was met de voorschriften van het voormalig bestemmingsplan "Kom Dinteloord" (2006).

Wij zijn van mening, dat de door reclamanten aangegeven vermeende (grotere) milieuzone van de bedrijfsloods niet gerespecteerd hoeft te worden bij de planvorming, omdat deze in strijd is met de geldende en voorheen geldende bestemmingsplanregels. Overigens merken wij hierbij op dat al

jaren geen gebruik wordt gemaakt van de ventilatoren door de huurder(s) van de bedrijfsloods, waardoor er feitelijk geen overschrijding is van de geluidsnormen.

3. Nadat reclamanten hadden aangegeven dat de aanwezige ventilatoren veel lawaai maken en dit door akoestisch onderzoek werd bevestigd, zijn de bevindingen in mei 2017 met reclamanten gedeeld. Reclamanten hebben toen aangegeven dat zij de mogelijkheid wilden openhouden om de bedrijfsloods in de toekomst te kunnen verhuren voor de opslag van aardappelen of andere agrarische producten. De in de zienswijze aangehaalde tekst is een verwoording van de destijds gemaakte afspraken (inspanningsverplichting). Dat zij deze redenering nu "te kort door de bocht vinden" nemen wij voor kennisgeving aan.

In het uitgevoerde akoestische rapport is er ten onrechte vanuit gegaan dat de activiteiten, zijnde aardappelopslagplaats met koelinstallatie met de daarbij behorende ventilatoren, zouden passen in het bestemmingsplan. Het rapport is op gemeentelijke kosten uitgevoerd en met reclamanten gedeeld, maar uiteindelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan als bijlage omdat het niet relevant is. De gewenste activiteiten zijn eenvoudigweg niet toegestaan conform het geldende bestemmingsplan en worden bovendien in de praktijk niet uitgeoefend. Er zijn ook geen concrete plannen bekend om het pand te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Het gebruik van de bedrijfsloods voor aardappelopslag waarbij de ventilatoren maximaal gebruikt moeten worden, blijkt in strijd te zijn met de geldende bestemmingsplanregels. Zie hiervoor de beantwoording onder 1 en 2. De gemaakte afspraak (inspanningsverplichting) gaat dus verder dan op basis van wet en regelgeving noodzakelijk wordt geacht. Feit is daarnaast dat het bedrijfsgebouw op dit moment niet gebruikt wordt als aardappelbewaarplaats maar als opslag voor stukgoederen, hetgeen past binnen de bestemmingsplanregels.

De door reclamanten aangegeven vermeende (grotere) milieuzone van de bedrijfsloods heeft naar onze mening niet gerespecteerd te worden bij de planvorming. De belangenafweging tussen de bedrijvigheid en de nieuwe woningen is in voldoende mate meegenomen in de planvorming. De richtafstand van 30 meter die in het plan is verwerkt wordt voldoende geacht, waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. Reclamanten geven aan dat de categorie-indeling op grond van het bestemmingsplan niet relevant is, omdat zij vermoeden dat er een fout is gemaakt en dat sprake moet zijn van categorie 3. Deze redenering van reclamanten kunnen wij niet volgen, omdat de regels van een bestemmingsplan uitermate relevant zijn voor de gebruiksmogelijkheden van gronden en gebouwen. Zoals in de beantwoording onder 1 en 2 aangegeven zijn categorie 2-bedrijven toelaatbaar in woonwijken gelet op hun aard en invloed op de omgeving. Als richtafstand geldt daarbij een afstand van 30 m. Deze categorie is juist om die reden in het geldende bestemmingsplan "Kom Dinteloord" (2016) opgenomen, maar was ook al vigerend in het bestemmingsplan "Kom Dinteloord" uit 2006. Overigens geven reclamanten in hun zienswijze aan dat zij in 2006 eigenaar zijn geworden van deze bedrijfsloods. Dit blijkt 17 augustus 2006 te zijn. Gezien de vaststelling van het voormalige bestemmingsplan "Kom Dinteloord" op 18 mei 2006, hadden reclamanten kunnen weten dat op de aangekochte locatie ten hoogste bedrijven in categorie 2 zijn toegestaan.
5. In de beantwoording onder 3 is aangegeven waarom het betreffende akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten zijn met reclamanten besproken en hebben ertoe geleid dat in de toelichting een alinea is opgenomen met het doel maatregelen te treffen mocht in de toekomst de loods gebruikt worden voor de opslag van aardappelen of andere agrarische producten. Vanzelfsprekend moeten hier dan wel de nodige procedures voor worden gevolgd en onderzoeken worden uitgevoerd. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor bedrijfsmatige activiteiten in een hogere milieucategorie, mits het bedrijf zich gedraagt als zijnde een bedrijf uit een lagere milieucategorie. Dit is mogelijk haalbaar indien de geluidsbelasting door te treffen technische maatregelen afneemt waardoor voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter. Het bevreedt ons dat reclamanten het betreffende akoestisch onderzoek nu gebruiken als grondslag voor de zienswijze dat het ontwerpplan moet worden gewijzigd en woonbestemmingen dienen te worden verwijderd.

6. Wij zijn van mening dat de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate is meegenomen in het bestemmingsplan. In het plan is rekening gehouden met de geldende bestemmingsplanmogelijkheden van de aangrenzende bedrijven en is een zone van 30 meter opgenomen tussen de nieuwe woningen en de bedrijven. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Een nader onderzoek naar de aspecten geluid of stof wordt niet noodzakelijk geacht, omdat de maximale planologische mogelijkheden van de aangrenzende bedrijven hier geen aanleiding toe geven. Wij zijn dan ook van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "De Pinas".