

Behoort bij raadsbesluit d.d. 7 december 2023

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Verplaatsing Aldi"

Inleiding

Aan het Dorpsplein 4 te Beneden-Leeuwen exploiteert Aldi momenteel een discountsupermarkt. Om de consumenten in Beneden-Leeuwen beter te kunnen bedienen is het noodzakelijk de winkel te vergroten. Deze uitbreiding is op de huidige locatie niet mogelijk door de beperkte ruimte in het centrum van Beneden-Leeuwen.

Om in Beneden-Leeuwen een discountsupermarkt te behouden, is het voornemen om een nieuwe winkel te realiseren op bedrijventerrein de Krozenbogerd. De vestiging van de discountsupermarkt op het bedrijventerrein past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de vestiging mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Krozenbogerd (vestiging Aldi)" heeft vanaf 1 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In deze nota maken we van elke zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer.

1 Zienswijze	Beantwoording
1.1 Geluid	
In het akoestisch onderzoek zijn toetspunten op omliggende bedrijfswoningen gelegd. Hierin ontbreekt De Krozenbogerd 14. Dit is een onbebouwde kavel met recht op een bedrijfswoning en bedrijfsgebouw. Dit kavel dient ook onderzocht te worden.	Omdat de kavel nog niet is bebouwd, was deze niet opgenomen in het akoestisch onderzoek. Er is immers nog geen bedrijfspand/bedrijfswoning aanwezig. Om aan te tonen wat de geluidbelasting op deze locatie is, is het akoestisch onderzoek aangevuld door een extra toetspunt op deze locatie te leggen. Dit is weergegeven in de memo toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de grens van de functieaanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste 52 dB(A) bedraagt als

		etmaalwaarde. Dit is hoger dan de VNG-richtwaarde van 50 dB(A). Deze overschrijding kan aanvaardbaar worden geacht omdat er sprake is van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein, waarvoor het gebruikelijk is om uit te gaan van richtwaarden die 5 dB hoger zijn dan die voor een gemengd gebied. De geluidnormering vanuit het Activiteitenbesluit is om die reden nog 5 dB hoger dan de standard VNG-richtwaarden, zodat ook aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het berekende maximale geluidniveau bedraagt ten hoogste $L_{Amax} = 69$ dB(A) in de dag- en avond als gevolg van het parkeerterrein (dichtslaan portieren). Omdat het niet ongebruikelijk is om in de ruimtelijke beoordeling aan te sluiten bij de grenswaarden die gelden vanuit het Activiteitenbesluit, kan dit aanvaardbaar worden geacht en voldoet aan die grenswaarden.
1.2 Geluid		
	Indiener vraagt in hoeverre onderzoek is gedaan inzake het laden en lossen van vrachtwagens aan De Krozenbogerd en ■. Daarnaast vraagt de indiener of er voor de uren gedurende de nacht andere normen gelden dan overdag.	De Krozenbogerd ■ is meegenomen in het onderzoek. Het geluid afkomstig van laden en lossen is onderzocht. Dit is beschreven in de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek onder paragraaf 4.2.3. De bedrijfswoning aan de Krozenbogerd ■ is niet opgenomen in het onderzoek. Om aan te tonen wat de geluidbelasting op die bedrijfswoning is, is het akoestisch onderzoek aangevuld door een extra toetspunt op deze locatie te leggen. Hieruit blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 43 dB(A) bedraagt als etmaalwaarden. Dit voldoet aan de richtwaarden. Voor de nacht gelden inderdaad andere normen dan overdag. De normen 's nachts zijn strenger dan overdag. Er zijn drie periodes. Dit is de dagperiode van 07:00 tot 19:00, de avondperiode van 19:00 tot 23:00 en de nachtperiode van 23:00 tot 07:00. In paragraaf 3.1 en 3.2 van het akoestisch onderzoek zijn de verschillende normen weergegeven.
1.3 Groene afscheiding		
	Indiener stelt dat met Aldi is afgesproken dat een natuurlijke wintergroene haag wordt gerealiseerd op eigen terrein tussen de Krozenbogerd en het nieuwe bestemmingsplan. Dit moet minimaal 4 meter hoog zijn of minimaal net zo	Het realiseren van een groene afscheiding is niet geborgd in het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de bestemming 'Groen' opgenomen aan de oostzijde van het te realiseren gebouw. Dit is opgenomen naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De

hoog als de gevel van de te bouwen Aldi om een goede (natuurlijke) afscheiding te realiseren voor de bewoners van de Krozenbogerd. Deze afspraak dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan en de realisatie ervan direct zodra een omgevingsvergunning is afgegeven. Indiener vraagt of hierin een onherroepelijke voorwaarde kan worden opgenomen dat de gemeente direct handhaaft bij het in gebreke blijven.	initiatiefnemer is bereid om dit extra vast te leggen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een groene afscheiding binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. In de regels wordt opgenomen dat deze ten minste 1,5 meter hoog dient te zijn. Het is, zeker op een bedrijventerrein, niet gebruikelijk om een afscheiding zo hoog als het gebouw te realiseren zoals de indiener vraagt. Het gebouw zal niet geheel onzichtbaar worden gemaakt.
1.4 Verkeer	
De indiener stelt dat met Aldi en de projectontwikkelaar afgesproken is dat er geen bestemmingsverkeer van de Aldi over de Krozenbogerd mag plaatsvinden. Indiener heeft deze stromen in een figuur aangegeven. Indiener wil graag dat in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat bestemmingsverkeer voor het nieuwe bestemmingsplan niet via de Krozenbogerd mag plaatsvinden.	Het voornemen van de initiatiefnemer gaat uit van een ontsluiting via de Heemstrade, niet via de Krozenbogerd. Het gebouw wordt zo gepositioneerd dat dit vrijwel onmogelijk is. Aan de zijde van de Krozenbogerd liggen de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Alleen binnen de bestemming 'Water' zijn "kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden" mogelijk. Dit wordt verwijderd.
1.5 Verkeer	
Indiener zou graag de Krozenbogerd als doodlopende weg willen hebben aangeduid middels verkeersborden, zodat verkeer naar de Aldi en Heemstrade al bij de afslag van Heemstraweg kan zien dat de Krozenbogerd niet de ingang is voor Aldi en andere bedrijven op de Heemstrade.	De wens van de indiener is duidelijk. Wij zullen het gevraagde bord laten plaatsen.
Conclusie Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: - Het akoestisch onderzoek wordt aangevuld met een memo en toegevoegd als separate bijlage. - In de algemene regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een groene afscheiding. In artikel 7 wordt artikel 7.4 'Voorwaardelijke verplichting groene afscheiding' toegevoegd: 'Het gebruik zoals bedoeld in artikel 3.1 is slechts toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afscheiding' een groene afscheiding met een hoogte van ten minste 1,5 meter dient te worden geplaatst en in stand gehouden.'	

	- Op de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke vorm van groen – afscheiding' toegevoegd binnen de bestemming 'Groen' en 'Bedrijventerrein'. - Artikel 5.1 sub f wordt verwijderd uit de bestemming 'Water'.
--	--

2	Zienswijze	Beantwoording
	2.1 Verkeerslichten	
	Indiener geeft aan tegen de plaatsing van de verkeerslichten te zijn.	Door Goudappel is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat reeds in de huidige situatie het kruispunt onvoldoende capaciteit heeft om het verkeer af te wikkelen. Daarnaast is er sprake van lange wachttijden vanaf de Heemstrade naar de van Heemstraweg. Als gevolg van de ontwikkeling neemt dit nog meer toe. Uit de Kruispuntanalyse van het kruispunt Het Ambacht – Van Heemstraweg is gebleken dat het kruispunt in de huidige vormgeving niet toekomstbestendig is. Dit leidt niet alleen tot hoge gemiddelde verliestijden, het zorgt bij de huidige verkeersintensiteiten ook voor onveilige situaties. In het onderzoek zijn verschillende oplossingen onderzocht. Dit gaat om het realiseren van een brede middenberm of een oplossing met een groter kruispunt. Deze beide opties hebben een forse impact op de vormgeving van de Van Heemstraweg. Het plaatsen van verkeerslichten is de oplossing met ruimtelijk de minste impact, omdat de huidige vormgeving van het kruispunt wordt behouden. Om de verkeersstromen goed en veilig te kunnen verwerken, is het plaatsen van verkeerslichten noodzakelijk en de beste optie. Met plaatsing van verkeerslichten is het mogelijk om het kruispunt geregeld te krijgen, met een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling.
	Conclusie Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

3	Zienswijze	Beantwoording
	3.1 Ontsluiting	
	Indiener geeft aan tegen de voorgenomen ontsluiting en het plaatsen van verkeerslichten te zijn. Als de verkeerslichten worden geplaatst, zal een sluiproute voor het verkeer naar	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Daarnaast geeft de indiener aan dat gevreesd wordt voor een sluiproute vanaf de

de Heemstrade ontstaan. Hier zal de indiener hinder van ondervinden. Daarnaast geeft de indiener aan dat het plaatsen van de verkeerslichten op de gronden van de indiener is. Dit is geen openbare weg.	eerste afslag van de Van Heemstraweg. Om dit goed aan te geven, zal een verkeersbord 'doodlopende weg' worden geplaatst. De verkeerslichten worden niet op de gronden van de indiener geplaatst, maar op de openbare weg.
Conclusie Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	