

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan

Groenezijweg Ool

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Groenezijweg Ool" heeft van woensdag 27 april 2016 tot en met dinsdag 7 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 26 april 2016 in de Staatscourant, het Elektronisch Gemeenteblad en op www.roermond.nl.

Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is 1 zienswijze ontvangen van de heer J.H.M. Theunissen die zijn bedrijf exploiteert op de locatie Broekstraat 35, 6049 CJ te Herten. De zienswijze is 6 juni 2016 per email ontvangen en 7 juni 2016 per post.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de procedures die in het verleden zijn doorlopen voor onderhavige locatie. Vervolgens volgt een samenvatting van de zienswijze en het standpunt daarop.

In 2006 is een bouwvergunning en een vrijstelling verleend voor de bouw van 4 woningen op deze locatie. Deze woningen zijn niet gerealiseerd. Vervolgens is een nieuw plan opgesteld.

In 2009 is vrijstelling verleend voor de bouw van 5 woningen aan de Groenezijweg. In 2009 is eveneens bouwvergunning fase 1 en in 2010 bouwvergunning fase 2 verleend. Ook dit plan is niet gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft geconcludeerd dat de vraag naar bouwen op vrije kavels is toegenomen, maar dat de vraag naar een standaard woning niet meer erg in trek is. Vandaar dat hij heeft verzocht om door middel van een bestemmingsplan 5 vrije kavels mogelijk te maken. Een bestemmingsplan biedt immers deze flexibiliteit, dit in tegenstelling tot de verleende vrijstelling, waar enkel de woningen kunnen worden gebouwd zoals die vergund zijn.

Los van onderhavig bestemmingsplan is er dus op grond van de verleende vergunning reeds sprake van een bouwtitel ten behoeve van 5 woningen op onderhavige locatie.

1.a Reclamant geeft aan aansluitend aan het woningbouwperceel een congres- en evenementencentrum te exploiteren. Door middel van het aanvragen van een evenementenvergunning kan reclamant een 15 tal keren gebruik maken van een ontheffing met betrekking tot geluid. Hij stelt dat het nog maar de vraag is of de gemeente Roermond deze zal verlenen indien de woningen worden gerealiseerd omdat dit extra overlast voor de eventueel toekomstige bewoners zal veroorzaken. Reclamant concludeert dat zijn bedrijfsvoering sterk beperkt zal worden.

Standpunt:

Het congres- en evenementencentrum valt onder de regels van het zogenaamde Activiteitenbesluit Milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit). Het bedrijf van reclamant moet dan ook voldoen aan de regels zoals die in genoemd besluit zijn opgenomen.

Artikel 2.21 van het Activiteitenbesluit biedt voor de gemeente de mogelijkheid om van de geluidswaarde af te wijken in een verordening voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd. De gemeente Roermond heeft in de Algemene plaatselijke verordening de mogelijkheid opgenomen voor 8 individuele ontheffingsdagen en 12 collectieve ontheffingsdagen. Een ontheffing houdt in dat op de dag waar de ontheffing op ziet meer geluid geproduceerd mag worden. Bij individuele dagen worden hier nadere voorwaarden aan verbonden, bij collectieve dagen kunnen ook nadere voorwaarden gelden. Voordat gebruik kan worden gemaakt van een ontheffingsmogelijkheid moet de horeca-exploitant dit van te voren melden. Het bouwplan beperkt niet de mogelijkheid om gebruik te maken van de ontheffingsregeling.

Ten aanzien van de periode 2010-2016 is nader bekeken of reclamant een dergelijke melding heeft ingediend, dit is niet het geval. Dit duidt erop dat reclamant zijn bedrijf tot op heden heeft kunnen

exploiteren zonder een dergelijke ontheffingsmogelijkheid nodig te hebben. Dit neemt niet weg dat het in de toekomst mogelijk blijft om van de ontheffingsregeling gebruik te maken. Reclamant wordt dan ook niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

1.b Een groot gedeelte van het aansluitende terrein wordt gebruikt als parkeerruimte.

De toetsing aan eventuele bestaande of potentiële belemmeringen is volgens reclamant onvoldoende onderzocht, zodat de activiteiten van de bestaande bedrijven in de omgeving door deze nieuwe functie, in hun activiteiten gefrustreerd kunnen worden. Tevens is vermeld, dat gezien de afstanden, voldoende aannemelijk is gemaakt dat een woonmilieu wordt verkregen, dat overlast gaat ondervinden van de bestaande activiteiten. Reclamant geeft aan een gedetailleerde onderbouwing hiervan in relatie tot het aansluitende horecabedrijf te missen.

Standpunt:

Om een bestemmingsplan vast te stellen moet er sprake zijn van goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan is op alle aspecten die van belang zijn nader ingegaan. Ten aanzien van bedrijvigheid in de omgeving is in paragraaf 4.1.2 en 4.1.4 ingegaan op de relatie met de in de directe omgeving gelegen bedrijven. Geconcludeerd is dat voor wat betreft milieuzonering voldaan wordt aan de minimale richtafstand zoals die is opgenomen in de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Ten aanzien van het bedrijf van reclamant geldt een richtafstand van 10 m. Gemeten moet worden vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. De kleinste afstand van het bouwvlak tot de bestemmingsgrens waarin het bedrijf van reclamant is gelegen bedraagt 14,3 m. Bijgebouwen mogen zowel gebouwd worden in het bouwvlak als er buiten, met dien verstande dat voor bewoning bestemde bijgebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Dit om de minimale afstand van 10 m te respecteren. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand van 10 m. Op bijlage 2 van de toelichting is dit inzichtelijk gemaakt. Ook ten aanzien van een ander bedrijf dat in de directe omgeving is gelegen, te weten "Van Appeven" volgt uit de toelichting dat er geen belemmeringen zijn.

De zin die reclamant noemt: "Tevens is vermeld, dat gezien de afstanden, voldoende aannemelijk is gemaakt dat een woonmilieu wordt verkregen, dat overlast gaat ondervinden van de bestaande activiteiten" is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en is feitelijk onjuist.

De relatie van de te realiseren woningen in onderhavig bestemmingsplan tot de bedrijven in de directe omgeving is voldoende onderzocht en de conclusie is dat voldoende afstand wordt aangehouden en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1.c Inzake geluid merkt reclamant op dat de verkeersbewegingen op zijn parkeerplaats van invloed kunnen zijn op het woongenot. In dit verband vraagt hij ook aandacht te besteden aan het nagenoeg op de perceelsgrens gelegen horecagebouw.

Standpunt:

In het kader van het Activiteitenbesluit blijft op grond van artikel 2.18 lid 1 sub a het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting buiten beschouwing, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein, hetgeen in casu niet het geval is. Conform artikel 2.18 lid 3 sub a blijft het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-activiteiten plaatsvinden buiten beschouwing bij het bepalen van het geluidsniveau ten aanzien van piekgeluiden (Lamax). Ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar het gestelde onder punt 1.b., dit geldt ook ten aanzien van het gestelde ten aanzien van het horecagebouw.

1.d Door de korte afstand tot met name de Oleander wordt er een "Klankkast" gecreëerd waardoor het bestaande geluid aanzienlijk versterkt zal worden aldus reclamant. Hierdoor zou reclamant niet uit kunnen gaan van een bestaande situatie. Reclamant pleit dan ook voor een minimale afstand van ca. 70 meter, die overeenkomt met de huidige afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden.

Standpunt:

Er wordt verwezen naar het gestelde onder punt 1b. Overigens is de dichtstbijzijnde woning op een kortere afstand gelegen dan 70 m.

1.e Reclamant geeft aan dat het binnengebied in Ool sedert een 5 tal jaren het leefgebied is geworden van een koppel buizerds en van de ransuil. Hiernaar is volgens hem eveneens geen / summier onderzoek gedaan.

Standpunt:

Vanwege het intensieve agrarische gebruik van de gronden van onderhavig locatie is het niet aannemelijk dat er sprake is van aanwezigheid van beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor een ieder de zorgplicht conform de Flora- en Faunawet, waarbij nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Dit is opgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. Op basis van de bij ons bekende gegevens, o.a. Databank Flora en Fauna zullen als gevolg van onderhavige ontwikkeling de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet worden overtreden.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.