

Nota zienswijzen omgevingsvergunning Bedrijfsgebouwen B1 en B2 a/d Sanderboutlaan te Elsloo

Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor het oprichten van twee bedrijfsgebouwen op de percelen plaatselijk gelegen aan de Sanderboutlaan ong., te Elsloo heeft van donderdag 28 juli 2011 tot en met woensdag 7 september 2011 ter inzage gelegen. De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de Gemeente Elsloo, sectie A, nummers 3404 en 4616. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Het betreffen zienswijzen van:

1. Bewoner/eigenaar Sanderboutlaan 4 te Elsloo
2. Bewoner/eigenaar Sanderboutlaan 6 te Elsloo
3. Waterschap Roer en Overmaas

Hieronder worden de zienswijzen weergegeven en onze reactie ten aanzien van de zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op ruimtelijk relevante zaken.

Voor voornoemde bedrijfsgebouwen is een uitgebreide procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning van toepassing omdat het plan deels in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Business Park Stein" voor wat betreft de milieucategorie en de aan te houden afstand tot de weg. Onderdeel van deze uitgebreide procedure is een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in een beargumentering van de afwijkingen van het bestemmingsplan. In het hierna volgend stuk wordt dan ook met name gereageerd op die aspecten van de ingekomen zienswijzen die betrekking hebben op de voornoemde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Door reclamant 1 wordt het volgende naar voren gebracht:

Reclamant 1 vreest in zijn algemeenheid aantasting van zijn woongenot. Concreet worden de volgende zaken genoemd:

- Verdwijning woongenot, vrijheid, uitzicht en veiligheid op straat;
- Geen privacy meer vanwege veel te hoge bebouwing met ramen rondom;
- Oneigenlijk gebruik van parkeerplaatsen door de bezoekers van de nabijgelegen discotheek Mondial met alle geluid- en drugsoverlast van dien;
- Waardevermindering van hun woning;
- Geen groen meer in de straat en er wordt verwezen naar de herplantplicht;
- Vergroting (na)galm door de toevoeging van gebouwen. Reclamant ervaart geen vermindering van treinverkeerlawaai, maar zelfs een toename, door de reeds gebouwde bedrijfsgebouwen.

De zakelijke inhoud van de premature zienswijze die reclamant op 28 juni 2011 telefonisch aan de gemeente heeft doorgegeven, komt overeen met de hiervoor aangegeven punten, aangevuld met: Parkeeroverlast en overlast vanwege hogere bedrijfscategorie.

Verder verwijst reclamant naar eerder ingediende bezwaren waar de gemeente naar zijn mening nooit daadwerkelijk iets mee heeft gedaan.

Door de Raad van de gemeente Stein is op 2 juli 2009 het bestemmingsplan "Business Park Stein" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte het onder meer mogelijk dat binnen fase 3 (het gebied nabij station Beek-Elsloo) van het bedrijventerrein "Business Park Stein", bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Onderhavig planvoornemen vormt het sluitstuk van deze fase 3. Met andere woorden: Er is reeds eerder het besluit genomen om ter plekke een bedrijventerrein te creëren waartegen reclamant had kunnen ageren.

Voor zover de zienswijze van reclamant direct betrekking heeft op mogelijke overlast of vermindering van het woongenot door de reeds bestaande bedrijfsbebouwing en de onlangs verleende omgevingsvergunning voor een kantoorgebouw op de hoek van de Sanderboutlaan (bouwdeel A), wordt dat in deze reactie buiten beschouwing gelaten. Dit geldt eveneens voor de aangehaalde herplantplicht indien deze betrekking heeft op de gekapte bomen ter plaatse van het voornoemde kantoorgebouw (bouwdeel A). Hiervoor is destijds een deelvergunning (kappen)

verstrekt zonder de verplichting tot het herplanten van bomen. Het bestaande groen van de onderhavige percelen waarop de nieuwe bedrijfsgebouwen komen, beperkt zich tot groen dat veelal gebruikelijk is bij braakliggende terreinen. In overleg met de aanvrager zal wel nog gekeken worden naar de mogelijkheden om de zones direct langs de Sanderboutlaan, waarin ook geparkeerd wordt, te voorzien van hagen of bodembedekkers, gecombineerd met bomen. Dit dient dan eveneens goed aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde groenvoorzieningen voor de recentere bedrijfsbebouwing.

Gezien de tussenliggende afstand van ongeveer 60 meter, het feit dat er een bedrijventerrein aanwezig is met bestaande bedrijfsbebouwing recht tegenover de woning van reclamant en de oriëntering van de beide geplande bedrijfsgebouwen, is het zeer de vraag of de privacy wordt aangetast door inkijk.

Met betrekking tot de genoemde parkeeroverlast kan gezegd worden dat de benodigde 154 parkeerplaatsen, inclusief t.b.v. het kantoorgebouw (bouwdeel A), conform de parkeernota van de gemeente Stein, allen op eigen terrein worden gesitueerd (zie ook paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing). Indien de huidige overlast wordt bedoeld ten gevolge van (veelal 's nachts) geparkeerde vrachtwagens, het te hard rijden en de bezoekers van de discotheek "de Mondial", dan wordt verwezen naar hetgeen de gemeente heeft geantwoord tijdens de informatieavond op 27 juni 2011 (het besprekingsverslag van deze avond is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd). De gemeente heeft toen aangegeven goed te zullen kijken naar de desbetreffende klachten en de aangedragen oplossingen.

Onderhavig planvoornemen zal niet leiden tot meer voertuigbewegingen in het gedeelte van de straat waaraan de woning van reclamant ligt. Met nadruk wordt in dit kader erop gewezen dat de in- en uitrit aan de westzijde enkel en alleen bedoeld is als nooduitgang bij calamiteiten.

Uit de opgestelde geluidsrapporten blijkt dat de geluidhinder richting de woningen acceptabel is. Deze rapporten zijn uitgevoerd conform de regels en handreikingen van VROM en in de rapporten is wettelijk gekeken naar alle eisen die de Wgh stelt.

Voor wat betreft de overlast vanwege een hogere bedrijfscategorie wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze, tweede punt, van reclamant 2.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat indien er al sprake mocht zijn van een beperking van het uitzicht, niemand blijvend rechten, in planologisch opzicht, kan ontleen aan een (vrij) uitzicht en rechten op (vrij) uitzicht kan doen gelden.

Indien reclamant van mening is dat zij schade lijden, staat het hen vrij om conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een planschadeclaim in te dienen.

Voorgaande zienswijze van reclamant 1 leidt niet tot aanpassing van het besluit. Wel zal met de aanvrager gekeken worden naar de mogelijkheid voor het inpassen van groenvoorzieningen aan de straatzijde.

Door reclamant 2 wordt het volgende naar voren gebracht:

Door het overschrijden van de bebouwingsgrenzen zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan "Business Park Stein" ontstaat de mogelijkheid om meer bedrijfsbebouwing te realiseren dan op grond van voornoemd bestemmingsplan mogelijk is. Dit grotere bouwvolume acht reclamant onaanvaardbaar vanwege de overlast welke zij daarvan vrezen.

De totale perceelsgrootte bedraagt ongeveer 6.200 m². Onderhavige vergunningaanvraag geeft een totale bebouwingsoppervlakte van 1.915 m² aan. Hiervan overschrijdt 273 m² de

bebouwingsgrenzen zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Het totale bebouwingspercentage van het perceel bedraagt 31 %, terwijl het bestemmingsplan een bebouwingspercentage van maximaal 60% toe laat. De plankaart en regels van het vigerende bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht, dus ook het maximale bebouwingspercentage, voor bijvoorbeeld toekomstige uitbreidingen. Door het afgeven van deze omgevingsvergunning wordt dus geen extra bouwvolume toegestaan of op termijn mogelijk gemaakt. Het betreft enkel een op ondergeschikte delen, andere plaatsing van de bedrijfsgebouwen.

Mocht er discussie ontstaan over het bebouwingspercentage van het bouwperceel en dan met name de definitie van "bouwperceel", wordt subsidiair opgemerkt dat een (toekomstige) overschrijding van 273 m² vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt acceptabel is. Dit mede vanwege de omvang van de overschrijding ten opzichte van het toegestane oppervlakte (grootschaligere bebouwing). Overigens biedt het vigerende bestemmingsplan in artikel 4.4 een afwijkmogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders, om het bebouwingspercentage te verruimen naar 70% mits:

- De afwijking gewenst is met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden geschaad;
- Wordt voorzien in voldoende groenvoorzieningen en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gezien het relatief smalle en langgerekte perceel en de uitdrukkelijke wens van de aanvrager om te beschikken over voldoende onbebouwd terrein aan de achterzijde, noodzakelijk voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten (o.a. manoeuvreren) en de eis om te voorzien in parkeren op eigen terrein, is het bovendien onwaarschijnlijk dat in de toekomst aan de achterzijde (zuidzijde perceel) veel bebouwing erbij zal komen. Tevens wordt hierbij verwezen naar de eis dat bij gebouwen de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (in dit kader relevant) 5 meter bedraagt.

Met betrekking tot voldoende groenvoorzieningen wordt tot slot nog verwezen naar de inspanningsverplichting zoals eerder genoemd bij de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

De in het vigerende bestemmingsplan toegestane maximale milieucategorie 2 dient ter bescherming van de nabijgelegen woningen. Reclamant stelt dat een deugdelijke afweging dan wel onderbouwing volledig ontbreekt m.b.t. de voorgestelde hogere milieucategorie. Het ontwerpbesluit voldoet niet aan de zorgvuldigheid- en motiveringseisen welke aan de besluitvorming in casu dienen te worden gesteld.

De in de bedrijfsruimten te vestigen bedrijven houden zich bezig met de vervaardiging van producten van metaal en/of machines en apparaten. Ingevolge de lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan zijn dergelijke bedrijven aan te merken als categorie 3 bedrijf. Toetsing van dit initiatief aan de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" leert dat voor categorie 3 bedrijven de grootste richtafstand 100 meter bedraagt (parameter "Geluid"). De afstanden voor de parameters "geur, stof en gevaar" bedragen 30 meter. Indien aan deze richtafstanden wordt voldaan, dan kan worden aangenomen dat vestiging van een bedrijf mogelijk is zonder dat gevoelige bestemmingen daaronder te lijden hebben.

Genoemde richtafstanden kunnen worden teruggebracht tot respectievelijk 50 en 10 meter, indien sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied". In paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven waarom hier geen sprake is van het omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied" maar van het omgevingstype "gemengd gebied".

De afstand tussen het productiedeel van bouwdeel B1 (hier vinden de geluidproducerende activiteiten plaats) en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 30 meter. Met betrekking tot enkel de parameter "geluid" wordt daarom niet voldaan aan de noodzakelijke 50 meter welke in onderhavige situatie van toepassing is. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of de beoogde bedrijfsactiviteiten geen ontoelaatbare geluidhinder veroorzaken voor de nabij gelegen woningen. De uitkomsten van dit onderzoek worden in paragraaf 5.6 van de

ruimtelijke onderbouwing aangegeven. De rapporten zelf zijn als bijlagen opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde op kortere afstand, zoals met het planvoornemen beoogd.

Geconcludeerd kan worden dat het (ontwerp)besluit en de hier onderdeel van uitmakende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een deugdelijke afweging dan wel onderbouwing m.b.t. de voorgestelde hogere milieucategorie.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan in artikel 4.6 voorziet in een afwijkmogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders om de uitoefening van bedrijfsactiviteiten toe te staan in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4.1 (categorie 2 in dit geval), mits deze activiteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 (categorie 2).

Voorgaande zienswijze van reclamant 2 leidt niet tot aanpassing van het besluit.

Door het Waterschap Roer en Overmaas wordt het volgende naar voren gebracht:

De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waterparagraaf is onvoldoende uitgewerkt en gaat uit van verouderde normen. Verzocht wordt het plan op de volgende punten aan te passen:

- In het plan wordt uitgegaan van verouderde normen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij de maatgevende bui T=25 dient de volgende norm te worden gehanteerd: 35 mm in 45 minuten. Dit betekent dat de omvang van de infiltratievoorziening vergroot moet worden naar 172 m³.
- Tevens dient een doorkijk te worden gegeven naar de effecten van een extreme bui (T=100, 45 mm in 30 minuten). Verzocht wordt nader te onderbouwen of een dergelijke extreme bui overlast kan veroorzaken en indien nodig (aanvullende) maatregelen te treffen.
- Uit de onderbouwing blijkt dat de infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd op een bui T=25. Onduidelijk is echter of de infiltratievoorziening binnen 24 uur beschikbaar kan zijn voor nog een bui T=25. Dit zal mede afhankelijk zijn van de infiltratiemogelijkheden van de bodem. Verzocht wordt deze punten in de waterparagraaf nader te onderbouwen.
- Er dient ook aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het te infiltreren water (geen uitlogende bouwmaterialen, maatregelen voor zuiveren hemelwater afkomstig van weg- en parkeerverhardingen).

Op 15 september 2011 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de heer M. Jennekens van de gemeente Stein en de heer M. ter Avest van het Waterschap Roer en Overmaas inzake voornoemde zienswijze.

In volgorde van de door het waterschap aangegeven punten wordt het volgende gesteld:

- Ad verouderde norm (35 mm i.p.v. 31 mm): De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op de "oudere norm" zoals opgenomen in het bestemmingsplan BPS uit 2009. De extra benodigde opvang wordt gerealiseerd door een overstort op het gemengde gemeentelijke rioolsysteem dat voldoende capaciteit heeft om deze beperkte waterhoeveelheid op te vangen.
- Ad extreme bui: Naast de eerder beschreven nieuwe infiltratievoorziening en overstort zal met name het gemeentelijk systeem hierin een rol spelen (dit geldt overigens ook voor de rest van het bedrijventerrein). Er dient wel inzicht te worden gegeven in hoe het water wordt afgevoerd.
- Ad beschikbaarheid infiltratievoorziening: Er wordt uitgegaan van de meest ongunstige situatie, d.w.z. dat de infiltratiecapaciteit van de bodem onvoldoende is. Er wordt daarom voorsnog rekening gehouden met een leeglooppogelijkheid op het gemeentelijk riool.

- Kwaliteit water: De waterparagraaf dient voldoende inzicht te geven in de daadwerkelijke toepassing van geen uitlogende materialen. Ook zal er een bodempassage worden toegepast.

Verder is afgesproken dat de vergunning onder voorwaarde wordt verstrekt. Dat wil zeggen dat de infiltratievoorziening (incl. bodempassage e.d.) verder uitgewerkt dient te worden door de aanvrager (waarbij er bijvoorbeeld ook gekeken kan worden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem) en dat deze ter controle/goedkeuring aan de gemeente Stein wordt aangeboden voordat e.e.a. uitgevoerd wordt.

Voorgaande zienswijze van het Waterschap Roer en Overmaas heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en het besluit.

Ambtshalve aanpassingen

1. De Gasunie heeft telefonisch nog enkele vragen gesteld over de ontwerpomgevingsvergunning. Naar aanleiding hiervan wordt nog een verwijzing opgenomen naar het besprekingsverslag met de heer Valkenburg van Gasunie.
2. Toevoegen resultaten van het inmiddels afgeronde archeologisch proefsleuvenonderzoek. Tijdens het veldonderzoek (5 proefsleuven met een gezamenlijke oppervlakte van 782 m²: ca. 9.4% van de oppervlakte van het plangebied) zijn er in de gedeeltelijk intacte lössbodem (bergbrikgronden) geen archeologische resten aangetroffen. Vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen, wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit betekent dat voor wat betreft het aspect archeologie het gebied kan worden vrijgegeven.
3. Toevoegen ambtelijke conclusie bij advies brandweer inzake externe veiligheid en de reactie op dit advies van de aanvrager.

In het advies d.d. 21 juli 2011 beschouwt de Brandweer het initiatief op basis van de criteria bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid als ongewenst. Gelet op de ligging ten opzichte van de diverse potentiële risicobronnen valt dit standpunt te begrijpen. Het initiatief wordt door de brandweer beoordeeld alsof het een geheel nieuwe ontwikkeling betreft. Doordat in het vigerende bestemmingsplan het betreffende perceel van een bouwmogelijkheid is voorzien, is een groot deel van de ontwikkeling echter al rechtstreeks toegelaten. De afwijkingen van het bestemmingsplan betreffen de aan te houden afstand tot aan de weg (6 en 8 meter in plaats van 10 meter) en een afwijking van de toegestane milieucategorie. Beide afwijkingen dragen echter niet bij aan een verhoogd groepsrisico.

Derhalve wordt er vanuit de gemeente Stein, in afwijking van het advies van de brandweer, toch medewerking verleent aan onderhavige ontwikkeling. De aanbevelingen die door de brandweer zijn gedaan zijn echter eveneens aan de aanvrager/initiatiefnemer voorgelegd, om te bekijken in hoeverre deze realiseerbaar zijn.

In de brief van 16 september 2011 wordt door RUM Holding bv. namens de heer Kivit aangegeven dat enkele aanbevelingen reeds in het huidige bouwplan verwerkt en/of voldoen aan de voorschriften. De overige zaken welke deels mogelijk zijn om gedurende het bouwproces in te passen, zal RUM Holding bv. met de heer Kivit verder bespreken aangezien het om aanzienlijke investeringen handelt. Indien een besluit hierin zal worden genomen zal RUM Holding bv. de brandweer hiervan tijdig berichten, doch vooralsnog wordt het huidige bouwplan gehandhaafd.