

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort' ter inzage gelegd van 27 december 2023 tot en met dinsdag 6 februari 2024.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in het gemeenteblad. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Wij hebben binnen de genoemde termijn twee zienswijzen ontvangen:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| I. Zienswijze van | (Schillersstraat 6014 RA te |
| Ittervoort); | |
| II. Zienswijze van | (Schillersstraat 6014 |
| RA te Ittervoort). | |

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen heeft onze raad het volgende overwogen:

I. Zienswijze van

De zienswijze is ingekomen op 2 februari 2024.

De zienswijze richt zich op de aantasting van de omgeving en aantasting van het woongenot van de indiener van de zienswijze, in het bijzonder:

- lichthinder door de uitbreiding van Interduct, in het bijzonder van de lichtmasten die op het terrein staan;
- verkeershinder door het (bouw-)verkeer voor Interduct.

Daarom verzoekt de indiener van de zienswijze om:

- een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels waarin is vastgelegd dat het bedrijf Interduct maatregelen moet treffen om lichthinder voor de omgeving te voorkomen;
- in de planregels vast te leggen en te borgen dat (bouw-)verkeer niet via de Schillersstraat zal rijden, maar via het eigen terrein van Interduct c.q. via het bedrijventerrein.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Lichthinder

In de bouwregels van het ontwerp bestemmingsplan (artikel 3.2.2) zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de realisatie van lichtmasten. Echter, het ontwerp bestemmingsplan bevat geen bepalingen over het gebruik van deze lichtmasten.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Om eventuele lichthinder te voorkomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de gebruiksregels. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader toegelicht.

Door het opnemen van de (gebruiks-)regels omtrent verlichting, is in voldoende mate geborgd dat bij omwonenden geen sprake zal zijn van onevenredige lichthinder.

Verkeershinder

De ontsluiting van het perceel c.q. plangebied is gelegen aan de zuidzijde, op het bedrijventerrein Ittervoort. Hoewel het perceel bereikbaar is via de Schillersstraat, wordt niet voorzien in een ontsluiting aan de Santforterstraat/Schillerstraat. Er wordt op advies en verzoek van de veiligheidsregio alleen voorzien in een afsluitbare ontsluiting voor hulpdiensten zodat deze bij eventuele calamiteiten het perceel c.q. plangebied via de noordzijde kunnen bereiken. Er is daarom geen aanleiding voor het opnemen van een nadere regeling in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

II. Zienswijze van

De zienswijze is ingekomen op 5 februari 2024.

De zienswijze richt zich op de volgende aspecten:

1. De indieners van de zienswijze zijn niet betrokken bij de omgevingsdialoog.
2. In de toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bouw van twee bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter, indiener van de zienswijze stelt dat de gemeente al gebruikt maakt van haar afwijkingsmogelijkheid die niet gemotiveerd wordt;
3. De verbeelding die gebruikt wordt in paragraaf 2.1 van de toelichting geeft niet de werkelijkheid weer en dat er geen sprake is van een overgangszone naar het buitengebied;
4. De indieners van de zienswijze ervaren nu al geluids- en lichthinder, zeker na 22:00 uur;
5. De paragraaf 3.3 van de toelichting;
 - o Er is geen rekening gehouden met representatieve gevels aan de westzijde;
 - o Ook zijn de indieners van de zienswijze van oordeel dat ook aan de westzijde een maximale hoogte van 8 meter moet gelden;
 - o De huidige opslag zorgt voor overlast buiten kantooruren en na 22:00. Het nieuwe gebouw voor opslag leidt tot een toename van de geluidsoverlast;
 - o De voorgestelde rijrichting leidt tot een geluidstoename op de Schillersstraat;
6. Het hoofdstuk 5 (uitvoeringsaspecten) in de toelichting:
 - o Bedrijven en milieuzonering: Er is enkel een akoestisch onderzoek uitgevoerd op industrielawaai, waarbij geen rekening is gehouden met cumulatie van:
 - Toename verkeersbewegingen;
 - Het laden/loss en manoeuvreren;
 - Verkeersbewegingen bij aanvang- en eindtijden van personeel;
 - Bestemmingsplan Ittervoort 4^e fase;
 - o Bodem: Het grondwater is verontreinigd en er worden geen verdere acties door de gemeente ondernomen, terwijl dit water wel wordt gebruikt.
 - o Geluid: Vanuit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort fase 4' is zonering toegepast, wat haaks staat op hetgeen in dit plan wordt aangegeven.
 - o Geur: De gemeente verwijst in dit kader naar de onderzoeken met betrekking tot geur vanuit het bestemmingsplan Ittervoort fase 4. De gemeente dient in het plan rekening te houden met de tussenuitspraak van m.b.t. geluid-, licht en vrachtwagenhinder.
 - o Lichthinder: Indiener van de zienswijze vreest lichthinder, gelet op de hoogte van de gebouwen en de aanwezigheid van permanente verlichting op die hoogte. Verder is in de regels niet geborgd hoe lichthinder wordt beperkt.
 - o Stikstof: De combinatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein Ittervoort fase 4 zal leiden tot negatieve effecten m.b.t. stikstofuitstoot. Er kan niet worden uitgegaan van standaard waarden.
 - o Parkeren: Het parkeerbeleid van de gemeente richt zich niet op vrachtwagens en voorziet niet in het parkeren van vrachtwagens. De parkeernorm is daarmee niet afdoende.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Omgevingsdialoog

Naar aanleiding van de zienswijze hebben heeft de initiatiefnemer alsnog de indieners van de zienswijze betrokken bij de omgevingsdialoog. Dit verslag is opgenomen als bijlage 23 bij het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer en indiener van de zienswijze hebben naar aanleiding van het gesprek een aanpassing van het plan uitgewerkt. Bij de laaddocks wordt een geluidsscherm met een hoogte van maximaal 3 meter opgericht. Hiermee wordt eventueel geluid richting het open veld zoveel mogelijk beperkt. Dit leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding.

Bouwhoogte

Binnen het plangebied zijn drie verschillende bouwhoogten opgenomen: 10 meter ter plaatse van de bestaande gebouwen aan de Afrikastraat en 12 meter en 8 meter ter plaatse van de uitbreiding. Slechts op één deel van het plangebied is rechtstreeks een hoogte van 12 meter toegestaan.

Daar waar rechtstreeks een hoogte van 12 meter is toegestaan is vooruitgelopen op het toetsingskader zoals bedoeld in de afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.4.2.).

Wij achten een hoogte van 12 meter op het deel waar dit is voorzien ruimtelijk inpasbaar. In bijlage 2 (analyse en uitgangspunten), bijlage 3 (massastudie) en bijlage 4 (landschappelijke inpassingsplan) van de toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht geweest voor de bouwhoogte als onderdeel van het totale schetsontwerp c.q. inrichtingstekening zoals opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. De bouwhoogte sluit daarbij aan bij de reeds planologisch toegestane hoogtes binnen het plangebied. Daarnaast wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassingen voorzien in een robuuste groenzone, in aansluiting op fase 4, waardoor het zicht op de toekomstige bedrijfsbebouwing wordt beperkt.

Verbeelding

Voor de verbeelding is gebruik gemaakt van de BGT en DKK ondergrond zoals deze te downloaden zijn via de landelijke voorziening. Hierin kunnen en mogen geen wijzigingen worden aangebracht. Ook maakt de ondergrond formeel geen onderdeel uit van de verbeelding. Het digitale plan zoals raadpleegbaar op voorheen ruimtelijkeplannen.nl is leidend.

Er is wel degelijk sprake van een overgangszone naar het buitengebied. De achterzijde van het plangebied tot aan de Santforterstraat maakt al onderdeel uit van het bedrijventerrein en is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort' al voor een deel bestemd als 'Bedrijventerrein'. Daarnaast is het gehele plangebied door de provincie Limburg in haar provinciale omgevingsvisie en verordening reeds aangemerkt als bedrijventerrein.

Milieuzonering en geluid

Er wordt voldaan aan de richtafstanden en het gemeentelijk geluidbeleid. Op pagina 5 van het akoestisch onderzoek is omschreven welke gegevens zijn meegenomen in het onderzoek. Daaruit blijkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de verkeersaspecten.

Ittervoort 4^e fase betreft een afronding van het bedrijventerrein Ittervoort. Daarbij is vanwege de inpasbaarheid zonering toegepast met een maximale bedrijfscategorie van 3.2, lager dan de rest van het bedrijventerrein. Er heeft een afwaardering plaatsgevonden zodat de ontwikkeling mogelijk was. Interduct betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf (maximaal categorie 3.2) op één bedrijfskavel. Dat vergt een andere aanpak. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt de haalbaarheid van deze uitbreiding.

Uit de akoestische onderzoeken (20231027-LEU084-RAP-AKO-IL 4.1 van 27 oktober 2023, behorende bij bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e fase' en M222425.001.001/JME van 20 september 2023) blijkt dat er geen sprake is van relevante cumulatie ten aanzien van woningen in de nabije omgeving.

Stikstof

Ieder initiatief moet individueel getoetst worden. Voor onderhavig bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Voor Ittervoort fase 4 is ook een separate berekening uitgevoerd.

Bodem

In 2005 is een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat het grondwater verontreinigd was/is met zware metalen. Uit het beleidskader Bodem (actualisatie 2016) blijkt dat er in Midden- en Noord-Limburg verhoogde gehalten aan zware metalen in het ondiepe grondwater voorkomen als gevolg van verzuring van zandige gronden in deze regio.

Omdat het een functie waarbij contact met grondwater niet voorkomt (kantoren, bedrijven, appartementen) dan is de grondwaterverontreiniging geen belemmering voor de ontwikkeling. Het grondwater wordt niet gebruikt voor menselijke consumptie. Ook heeft het plan geen betrekking op de omliggende agrarische gronden en het gebruik van het grondwater op deze gronden.

Geur

Met betrekking tot dit aspect wordt in de zienswijze verwezen naar de koppeling met het bestemmingsplan bedrijventerrein Ittervoort 4^e fase en dat in dat kader ook rekening gehouden moet worden met de andere onderzoeken. Het afwachten van de uitspraak acht onze raad niet noodzakelijk.

Lichthinder

Om lichthinder te beperken wordt het plan aangepast. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om lichthinder te beperken. In de toelichting wordt deze regeling en het aspect lichthinder nader toegelicht. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze als opgenomen in deze nota onder I.

Parkeren

De huidige Nota Parkeernormen heeft geen normen voor vrachtwagenparkeren. Het parkeren, laden en lossen van vrachtwagens is voor elk bedrijf anders en dus maatwerk. In de inrichting van het bedrijfspersceel van Interduct is rekening gehouden met verkeersstromen van vrachtwagens en de locaties van de laaddocks. Parkeren moet altijd op eigen terrein plaatsvinden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.