Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan

Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden

Inleiding

Bij besluit van 19 april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Vanaf 26 april 2022 heeft het bestemmingsplan Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van twee woningblokken van drie bouwlagen voor in totaal 22 koopappartementen. Het woonvolume is opgesplitst in twee delen waardoor het wooncomplex niet te stedelijk wordt en passend is binnen de dorpse schaal.

Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn een drietal zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijk beantwoording. Hierbij is gebruik gemaakt van een beantwoordingstabel. Ten behoeve van de beantwoording is door de initiatiefnemer nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Over dit onderzoek is overleg geweest tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. In de beantwoording van deze zienswijzen wordt op verschillende plaatsen naar dit onderzoek verwezen. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen.

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Indiener 1	Ceintuurbaan Noord 103B Roden	82930
2	Indiener 2	Kanaalstraat 72 Roden	90883
3	Indiener 3	Kanaalstraat 65 Roden	103588

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	***Reactie***
Indiener 1		
1.1	Reclamant exploiteert op locatie een bedrijf. Binnen het bedrijf zijn verschillende zaagmachines en afzuig installaties aanwezig. Daarnaast wordt een heftruck gebruikt voor het laden en lossen van vrachtwagens.	Voor de locatie van reclamant geldt de beheerverordening Vrijetijdsboulevard. Via de verordening wordt doorverwezen naar het bestemmingsplan "Vrijetijdsboulevard Roden" van 27 april 2006. Hierin heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Toegestaan is lichte industrie. In de beschrijving in hoofdlijnen is nader omschreven wat hieronder verstaan wordt. Het betreft bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter uitgaande van een rustige woonwijk. In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er sprake is van een gemengd gebied, daarmee kan de richtafstand met 1 trede verlaagd worden tot 10 meter. De afstand zoals daar nu in wordt voorzien bedraagt circa 8 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Gemotiveerd afwijken van de richtafstand is mogelijk. De bestaande gevel van het bedrijf is richting het plangebied volledig gesloten en niet voorzien van openingen. Daarnaast zijn aan de oostkant van het bedrijf ook reeds woningen aanwezig die mede bepalend zijn voor de bedrijfsvoering. In opdracht van de initiatiefnemer is nader onderzoek gedaan naar de akoestische situatie. In relatie tot de beoogde woningbouw blijkt uit het onderzoek dat met maatregelen aan

		het bestaande gebouw, dichtmaken van kieren, en met het nemen van aanvullende maatwerkvoorschriften uitvoering gegeven kan worden aan het plan zonder dat het bestaande bedrijf verder wordt gehinderd in de bedrijfsvoering. Het nadere onderzoek en de hieruit volgende oplossingsrichting wordt beschreven in de nog vast te stellen plantoelichting. Middels een maatwerkvoorschrift wordt hiervoor een regeling opgenomen waarmee het bedrijf niet verder gehinderd wordt in de bedrijfsvoering. Uit het aanvullende gevelwering onderzoek blijkt dat de beoogde nieuwbouw zo uitgevoerd kan worden dat, ook met een hogere gevelbelasting, voldaan kan worden aan het wettelijke binnenniveau voor geluid.
Indiener 2		
2.1	Reclamant is gevestigd aan de Kanaalstraat 72 te Roden. Als gevolg van de planontwikkeling wordt het bedrijf in haar mogelijkheden beperkt. Hiertoe wordt aangevoerd dat in casu niet volstaan kan worden aan een toets aan de richtafstanden van de VNG. Nu het gaat om inpassing van woningen in een bestaande omgeving had de specifieke bedrijfsvoering van het bedrijf betrokken moeten worden.	Het gebruik van de VNG uitgave geeft een eerste indicatie van de inpasbaarheid van een nieuwe functie. Een handel in automaterialen kent een richtafstand van 10 meter. De afstand van het woongebouw tot aan het bedrijfspand bedraagt 17 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Aan de kant van de beoogde woningen is de gevel nagenoeg gesloten. De locatie heeft aan de zijde van de beoogde woningen één laad en losdeur. Daarmee is de overlast richting het plangebied beperkt. In navolging op de ingediende zienswijzen is nader akoestisch onderzoek gedaan. Hierbij is gebleken dat de aanlevering van

		goederen in de nachtperiode een overschrijding geeft. Dit is oplosbaar door op locatie rond te rijden en niet achteruit te rijden. Hierover is overleg geweest met de indiener van de zienswijze. Rondrijden blijkt bedrijfsmatig niet uitvoerbaar te zijn. In navolging op die overleg is aanvullend nader onderzocht of met een hogere gevelbelasting, mede als gevolg van het niet rondrijden, alsnog voldaan kan worden, met een verbeterde gevelisolatie, aan het wettelijk binnen niveau. Gebleken is dat dit mogelijk is. Daarmee kan middels maatwerkvoorschriften een hogere gevelbelasting worden toegestaan en is de bestaande bedrijfsvoering juridisch geborgd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien is deze oplossing niet de meest wenselijke, immers het woon- en leefklimaat staat wel onder druk als gevolg van de omliggende bedrijvigheid. In casu wordt dit wel acceptabel geacht. De planlocatie is een zogenaamd herstructureringsgebied/transformatie gebied. De komende jaren zal de Vrijetijdsboulevard verder verkleuren naar wonen. Daarmee zal op termijn het woon- en leefklimaat verder verbeteren. Met dit vooruitzicht voldoet het plan wel aan een goede ruimtelijke ordening. Een weerslag van het bovenstaande zal nog toegevoegd worden aan de plantoelichting.
2.2	Uit de plantoelichting maakt reclamant op dat geluidswerende voorzieningen benodigd zijn maar deze planologisch niet geborgd zijn.	De voorzieningen zoals deze in paragraaf 4.3 van de plantoelichting benoemd zijn zien op maatregelen die benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit. Via deze weg is het treffen van maatregelen geborgd. Los daarvan is

		het niet bezwaarlijk de benoemde voorzieningen middels een aanvullende voorwaardelijke verplichting te borgen. Deze voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.
2.3	Reclamant verwijst naar parkeerregeling uit het bestemmingsplan. Uit de plantoelichting is niet te herleiden of voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen de opgenomen mogelijkheid af te wijken van de CROW normen.	De opgenomen parkeerregeling is gelijk aan de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld' zoals deze voor nagenoeg heel de gemeente geldt. Met het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden' wordt daarmee geen nieuwe regeling geïntroduceerd. In paragraaf 4.10.2 is een nadere toelichting gegeven op hoe invulling gegeven wordt aan het parkeren. In eerste instantie worden 32 parkeerplaatsen aangelegd en is ruimte gereserveerd voor 6 mocht blijken dat er een te hoge parkeerdruk ontstaat. De daadwerkelijke besluitvorming hierover volgt in het kader van de af te geven Omgevingsvergunning. In dat kader zal getoetst worden aan de meest actuele normen. Waar reclamant de vrees heeft dat op zijn terrein wordt geparkeerd staat het hem vrij het terrein af te sluiten voor derden. Het plan blijft op dit punt ongewijzigd.
2.4	Reclamant merkt op dat de stikstof berekening niet toegevoegd is aan de plantoelichting en deze is uitgevoerd met een verouderde rekenmodule. Daarnaast merkt reclamant op dat de gehanteerde bronnen in de realisatiefase onderschat zijn.	De berekening is inderdaad uitgevoerd met een verouderde rekenmodule en zal geactualiseerd worden. De onderliggende exportbestanden vanuit Aerius zullen toegevoegd worden aan het vast te stellen plan. De draaiuren gedurende de bouwfase zijn ingeschat door de initiatiefnemer. Er bestaat geen aanleiding te twijfelen

		aan de geraamde uren van degene die de bouw ook daadwerkelijk uitvoert. Lopende de planprocedure zal nog een herberekening gemaakt worden met de nieuwste AERIUS module.
2.5	Reclamant merkt op dat op grond van artikel 7.19, leden 1 en 2, van de Wet milieubeheer het m.e.r.-beoordelingsbesluit dient te worden genomen voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Zover reclamant bekend is dit besluit niet genomen. Het ontwerp zal daarmee opnieuw, na het nemen van het besluit, ter inzage dienen te worden gelegd.	Paragraaf 4.1 van de plantoelichting kan gezien worden als een aanmeldnotitie mer. Op basis hiervan kan een beoordelingsbesluit genomen worden.
2.6	Reclamant wijst erop dat een deel van artikel 4.1 zich laat lezen als een toelichting op de planregels. Voor de planregel wordt de tekst te vaag en te rechtsonzeker geacht.	De planregel maakt onderdeel uit van de gemeentelijke standaard en komt voor in tal van andere bestemmingsplannen. Er is geen bezwaar tegen het schrappen van deze passage.
2.7	Reclamant merkt op dat in artikel 5.1 het aantal woningen niet is vastgelegd. Daarmee wordt het mogelijk een woning vergunningsvrij te splitsen.	Of een woning vergunningsvrij kan worden gesplitst wordt bestreden. Immers een dergelijke ingreep gaat in de regel gepaard met een wijziging van brandcompartimenten. Er bestaat geen bezwaar om in de bestemmingsomschrijving ook het aantal wooneenheden vast te leggen. De regels worden hierop aangepast.
Indiener 3		
3.1	Reclamant merkt op dat van groot belang is dat zijn bedrijfsactiviteiten ongewijzigd voortgezet kunnen worden.	Voor de locatie van reclamant geldt dat maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 10 meter. De beoogde nieuwbouw komt op een afstand van 34 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden en is een belemmering van de bedrijfsvoering niet te verwachten.

		Los daarvan is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het dichtslaan van autoportieren in de nachtperiode een overschrijding kan geven. Middels een maatwerkvoorschrift wordt hiervoor een regeling opgenomen waarmee het bedrijf niet verder gehinderd wordt in de bedrijfsvoering.