Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart”

d.d. 28 oktober 2022

Gemeente Moerdijk

1. Inleiding

Voor de bouw van in totaal 80 woningen langs de oevers en de kop van de Roode Vaart in Zevenbergen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt de bouw van 45 appartementen mogelijk, verdeeld over drie nieuwe appartementengebouwen van maximaal vier bouwlagen hoog. Daarnaast wordt het plangebied ingevuld met 14 rijwoningen, 12 twee-aan-een-gebouwde woningen en 9 vrijstaande woningen. Deze grondgebonden woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het plangebied ligt in de kern Zevenbergen, ten zuidwesten van het centrum, aan beide oevers en de kop van de Roode Vaart. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Huizersdijk, de Generaal Allenweg en de Kristallaan.

In februari/maart 2022 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Als gevolg van de ingediende reacties zijn een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 juni 2022 tot en met 26 juli 2022.
Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.

In deze Nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 4 is een conclusie opgenomen.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze 1

Inhoud:

1. De richtafstanden die worden aangehouden tot bedrijf van indiener zijn niet correct. De werkzaamheden vallen in bedrijfscategorie 3.2 in plaats van 3.1. Verwezen wordt naar een mail die voorafgaand aan de vestiging van de gemeente is ontvangen.
2. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en de geluidscontour die in dit plan is opgenomen. Indiener heeft bezwaren tegen deze geluidscontour. Gevraagd wordt hoe daarmee in dit plan rekening gehouden wordt.
3. Het maatwerkonderzoek dat voor het bedrijf is uitgevoerd sluit niet aan bij de werkzaamheden van het bedrijf. Er wordt meer dan 15 minuten per dag met de machines op het terrein gereden. Uitgegaan zou moeten worden van 2 uur per dag waarop de machines draaien. De bouwmachines waarin gehandeld wordt, zijn vaak oudere machines met rupsbanden. De theoretische waarde waarmee gerekend is, neemt dit aspect niet mee.
4. Bij het wassen van de machines wordt een vuilfrees gebruikt, die meer geluid maakt dan waarmee rekening is gehouden.
5. Het pad waarmee in het geluidsonderzoek is gerekend is te beperkt. Verzocht wordt in het onderzoek het gehele terrein mee te nemen als mogelijk pad voor de machines op het terrein.
6. Dat de toegestane waarden nu al overschreden worden bij de bedrijfswoning aan Huizersdijk 18 wordt bestreden. De gemeente heeft daarbij het de reactie op het principepverzoek niet op gewezen. Eventueel kan bij klachten een geluidswand tussen het bedrijf en de bedrijfswoning gerealiseerd worden.
7. De 55 dB(A) cirkel zou moeten reiken tot de woning aan de Generaal Allenweg 8, omdat bij eerdere metingen bij deze woning net geen overschrijding werd geconstateerd.
8. Indiener vraagt zich af of het niet beter is met de betrokken bedrijven te overleggen over een verplaatsing naar een andere locatie als de gemeente in deze omgeving woningbouw wil toevoegen.
9. Verzocht wordt in dit bestemmingsplan in kaart te brengen welke grondtrillingen het bedrijf in de omgeving veroorzaakt.
10. Gevraagd wordt naar de betekenis van de wijzigingsbevoegdheid. Betekent dit dat bij eventuele verkoop toekomstige eigenaren geconfronteerd kunnen worden met een verkleining van de contour of aanvullend geluidsonderzoek? Als in de toekomst op het perceel een bedrijf zou vestigen dat minder geluid produceert, kan deze wijzigingsbevoegdheid dan betekenen dat woningbouw dichter bij het bedrijf komt? Dit heeft effect op de verkoopbaarheid van het perceel.

Reactie:

Ad 1. Op 14 juli 2022 is een nieuw bestemmingsplan met zogenaamde “verbrede reikwijdte” voor bedrijventerrein Molengors, inclusief het bijbehorende Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors gewijzigd vastgesteld. Deze ‘verbrede reikwijdte’ houdt in dat de plannen gebaseerd zijn op de aanwijzing op grond van de Crisis- en herstelwet en dat op basis daarvan ook andere regels in het bestemmingsplan opgenomen mogen worden. In beide bestemmingsplannen zijn op basis hiervan regels opgenomen onder andere ten aanzien van geluid. Deze regels sluiten aan bij wat in het huidige Activiteitenbesluit is geregeld. Deze bestemmingsplannen vormen het kader waaraan de ontwikkeling Kop Roode Vaart ten aanzien van geluid getoetst moet worden.
De onderbouwing die bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, op basis van Bedrijven en milieuzonering, zal daarom worden aangevuld. Hetzelfde geldt voor de bijlage 3 bij de toelichting, het “Onderzoek Bedrijven en milieuzonering”.

In het Parapluplan Geluid is voor twee bedrijven, waaronder uw bedrijf, op basis van maatwerk gekozen voor het werken met geluidruimte en zijn geluidzones opgenomen. Deze geluidzones bestrijken deels het plangebied van bestemmingsplan Kop Roode Vaart. De maatwerkregeling op het gebied van geluid die voor uw bedrijf is opgenomen, wordt overgenomen in Kop Roode Vaart, om te voorkomen dat het bestemmingsplan Kop Roode Vaart de onlangs vastgestelde geluidszones overschrijft.

Uit het aangevulde onderzoek blijkt dat de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk is, zonder uw bedrijf in de bestaande bedrijfsvoering te beperken.

Ad 2. Nu het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en het Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors is vastgesteld, vormen deze plannen het kader waarin de ontwikkeling Kop Roode vaart getoetst moet worden. Zoals aangegeven onder 1 wordt het bestemmingsplan Kop Roode Vaart en de bijlage 3 bij de toelichting van dit plan aangevuld.
Indien u bezwaar hebt tegen de geluidscontour zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan Molengors, dan staat de mogelijkheid voor beroep tegen dat bestemmingsplan open.

Ad 3, 4 en 5. In deze punten gaat u in op het maatwerkonderzoek dat voor de bestemmingsplannen Molengors en het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors is uitgevoerd. In de nota Zienswijzen behorend bij die plannen zijn de door u genoemde punten beantwoord en is beschreven of en hoe het maatwerkonderzoek is aangepast.

Zoals aangegeven onder punt 1 wordt de geluidzone zoals die voor uw bedrijf is vastgesteld, in het bestemmingsplan Kop Roode Vaart gerespecteerd.
De geluidruimte voor uw bedrijf wordt in dit bestemmingsplan Kop Roode Vaart overgenomen. Het maatwerkonderzoek vormt echter geen onderdeel van het bestemmingsplan Kop Roode Vaart, zodat wij de door u genoemde punten onder 3, 4 en 5 op deze plaats niet kunnen beantwoorden.

Ad 6. Bij het principeverzoek waarnaar u verwijst, wordt een toets gedaan aan de regels uit het bestemmingsplan. De overschrijding van de geluidsnormen bij de bedrijfswoning aan de Huizersdijk 18 die is geconstateerd, is een overschrijding van de regels uit het Activiteitenbesluit. De gemeente kon ten tijde van uw vraag deze overschrijding niet constateren, want die is afhankelijk van de door u uitgevoerde en gemelde bedrijfsactiviteiten, die op dat moment nog niet bestonden.
Het feit dat in de nabijheid van uw bedrijfsperceel (bedrijfs)woningen aanwezig zijn, was u bekend bij de vestiging van uw bedrijf. Het voldoen aan de geluidsnormen bij deze bestaande (bedrijfs)woningen is een opgave voor uw bedrijf.
Het plaatsen van geluidswanden tussen percelen binnen de bebouwde kom is vanuit een stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Ad 7. De 55 dB(A) contour is berekend op basis van het maatwerk onderzoek voor geluid dat voor uw bedrijf is uitgevoerd. Die contour geeft de geluidruimte van uw bedrijf weer. Dat bij een meting geen overschrijding is geconstateerd ter hoogte van de Generaal Allenweg 8 betekent niet dat de geluidruimte voor uw bedrijf tot die locatie reikt.

Ad 8. De gemeentelijke wens om dit gebied te laten verkleuren naar een gemengd gebied waar ook woningbouw wordt toegevoegd bestaat al jaren en is bijvoorbeeld opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en in het bestemmingsplan Kop Roode Vaart dat in 2003 is opgesteld. Het terrein is in de huidige situatie ook al omringd door woningbouw en op het bedrijventerrein zelf komen verschillende bedrijfswoningen voor. Dit was een gegeven op het moment dat u de keuze voor dit bedrijfsperceel heeft gemaakt.
Daarnaast hebben wij in 2018 door publicaties en persoonlijke brieven aan de eigenaren van percelen op het bedrijventerrein aangekondigd, dat wij voornemens waren de mogelijkheden op het terrein terug te brengen. Uw bedrijf is na deze aankondiging gevestigd. De wijzigingen in de omgeving hadden voor u bij de vestiging van uw bedrijf daarmee bekend kunnen zijn op het moment van vestiging.

Ad 9. Het voorkomen van trillinghinder is met name gericht op het voorkomen van continue trillinghinder. De bedrijfsvoering van uw bedrijf vindt niet plaats met stationaire installaties maar met mobiele voertuigen. Indien al sprake kan zijn van trillinghinder gaat het niet om continue trillinghinder. Om die reden is trillinghinder niet verder in de beoordeling meegenomen.

Ad 10. Door de geluidcontouren te koppelen aan een bedrijfsperceel en niet aan een specifiek bedrijf, is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors voorzien, dat bij een eventuele verkoop toekomstige eigenaren ook gebruik kunnen maken van de geluidscontouren die in het Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors zijn opgenomen.
Als een nieuwe eigenaar er voor kiest niet de volledige geluidsruimte te gebruiken, dan zou dat mogelijk ruimte kunnen geven voor gebruik van de wijzigingsbevoegdheid om woningbouw dichterbij het bedrijf mogelijk te maken. Daarbij is dan altijd een nieuwe planologische procedure nodig.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel worden een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd om de regels en geluidszones uit de recent vastgestelde bestemmingsplannen Bedrijventerrein Molengors en Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors toe te voegen aan onderhavig plan. Ook de toelichting en bijlage 3 bij de toelichting ("onderzoek bedrijven en milieuzonering) wordt hierop aangepast.

2. Zienswijze 2

Inhoud:
1. De toepassing van het gebiedstype 'rustige woonwijk' voor het grootste deel van het plangebied komt niet overeen met de regeling die in het recent vastgestelde Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors is opgenomen. Dit plan stelt een geluidscontour van 45 dB(A) voor nieuwe woningen, wat gelijk staat aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.
2. In het onderzoek bedrijven en milieuzonering is ten onrechte uitgegaan van een milieucategorie 3.2 en een richtafstand van 100 meter voor bedrijf van indiener. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 4.1 waar een richtafstand van 200 meter bij hoort. Verwezen wordt naar het onderzoek 'Geluidsbelasting vanwege Rotako Bv te Zevenbergen d.d. 20 mei 2020' behorend bij het Parapluplan geluid bedrijventerrein Molengors.
3. Bij vaststelling van het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors zijn de geluidscontouren voor bedrijf van indieners gewijzigd vastgesteld. Een deel van de gewijzigde contour valt over het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak 'Wonen'. De geprojecteerde woningen zijn daarmee belemmerend voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener.
4. De geluidsbelasting van het bedrijf kan in de praktijk hoger zijn, omdat de locatie van de activiteiten op het terrein kunnen variëren.
5. Indiener is van mening dat, uitgaande van de daadwerkelijke geluidsbelasting van omliggende bedrijven, bij het voorliggende bestemmingsplan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bedrijven worden door de ontwikkeling belemmerd in de bedrijfsactiviteiten.
6. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met cumulatieve geluidhinder.
7. Uit berekeningen blijkt dat de maximale geluidsniveaus vanwege de bedrijfsactiviteiten van indiener ter plaatse van woonbestemming in het onderhavig bestemmingsplan soms hoger zijn dan de in het Parapluplan Geluid opgenomen grenswaarden. Het bedrijf van indiener wordt daarmee door de ontwikkeling beperkt.

Reactie:
Ad 1 en 2. Op 14 juli 2022 is een nieuw bestemmingsplan met zogenaamde "verbrede reikwijdte" voor bedrijventerrein Molengors, inclusief het bijbehorende Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors gewijzigd vastgesteld. Deze 'verbrede reikwijdte' houdt in dat de plannen gebaseerd zijn op de aanwijzing op grond van de Crisis- en herstelwet en dat op basis daarvan ook andere regels in het bestemmingsplan opgenomen mogen worden. In beide bestemmingsplannen zijn op basis hiervan regels opgenomen onder andere ten aanzien van geluid. Deze regels sluiten aan bij wat in het huidige Activiteitenbesluit is geregeld.

De toets aan de systematiek van bedrijven en milieuzonering (en daarmee ook de systematiek van 'gemengd gebied' of 'stille woonwijk') wordt aangevuld met een toets aan de geluidsregels uit de bestemmingsplannen Bedrijventerrein Molengors en Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors.

Hetzelfde geldt voor de bijlage 3 bij de toelichting, het "Onderzoek Bedrijven en milieuzonering".
In het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors zit een afwijkingsmogelijkheid om, onder voorwaarden, een geluidsbelasting van 5dB hoger toe te staan op de gevels van woningen. De regels die behoren bij de geluidscontouren van bedrijfspercelen 1 en 2 uit het Parapluplan Geluid worden in het bestemmingsplan Kop Roode Vaart overgenomen, ook deze afwijkingsmogelijkheid. Als deze afwijking wordt toegepast, is de ontwikkeling mogelijk zonder de gevestigde bedrijven te beperken. De definitieve afweging over de wijze waarop deze afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast, wordt gemaakt bij het besluit over de verlening van de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen.

Ad 3. Bij vaststelling van het voorliggende plan worden de geluidzones van het Paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors en de bijbehorende regels overgenomen in het bestemmingsplan Kop Roode Vaart. Enkele van de geprojecteerde woningen liggen binnen de 45 dB en 50 dB contour. De regels van het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors geven aan dat de bouw van nieuwe woningen in deze contour mogelijk is, mits wordt aangetoond dat de bedrijven niet worden beperkt in de bestaande bedrijfsvoering en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met het aangepast onderzoek behorend bij dit rapport wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden voldaan wordt.

Ad 4. Het uitgevoerde maatwerkonderzoek beschrijft de representatieve situatie, op basis van de melding Activiteitenbesluit van uw bedrijf. Dat werkzaamheden soms op een andere locatie worden uitgevoerd, kan het incidenteel het geval zijn, maar is naar mening van de gemeente niet de representatieve situatie voor uw bedrijf.

Ad. 5 Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors zijn juist opgesteld om zorg te dragen voor een evenredige toedeling van functies in dit gebied waar bedrijvigheid en woongebieden dicht bij elkaar liggen. Daarbij zijn waarborgen opgenomen, dat in het geval van nieuwe ontwikkelingen goed gekeken wordt wat het effect is op omliggende functies en de bestaande bedrijfsvoering kan blijven bestaan.
Die toets van de effecten op omliggende functies is toegevoegd in het aanvullende akoestisch rapport dat als bijlage bij dit zienswijzenrapport is gevoegd. Hiermee wordt aangetoond dat voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt én dat de omliggende bedrijven niet in de bestaande bedrijfsvoering worden beperkt. Hiermee is naar mening van de gemeente voor deze ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening en een juiste afweging van belangen.

Ad 6. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is aangepast naar aanleiding van de vaststelling van bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en de daarin opgenomen geluidcontouren. De cumulatieve gevolgen zijn daarbij tevens in beeld gebracht. De conclusie daarvan is, dat woningbouw mogelijk is, mede onder de voorwaarden zoals hierboven bij ad 2 is beschreven.

Ad 7. De beschreven geconstateerde hogere geluidwaarden zullen incidenteel optreden en zijn daarmee naar mening van de gemeente niet representatief voor het langtijdgemiddelde geluidniveau en zijn daarmee niet van doorslaggevende betekenis.

<u>Conclusie:</u>
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel worden een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd om de regels en geluidszones uit de recent vastgestelde bestemmingsplannen Bedrijventerrein Molengors en Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors toe te voegen aan onderhavig plan. Ook de toelichting en bijlage 3 bij de toelichting ("onderzoek bedrijven en milieuzonering) wordt hierop aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen:

Na de ter visie legging van het bestemmingsplan Kop Roode Vaart, zijn op 14 juli 2022 het bestemmingsplannen Bedrijventerrein Molengors en het bijbehorende Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. In deze plannen zijn regels over onder andere geluid opgenomen, deels in de vorm van geluidszones voor twee specifieke bedrijven. Deze regels vormen daarmee mede het toetsingskader voor het bestemmingsplan Kop Roode Vaart.
De toelichting van het bestemmingsplan Kop Roode Vaart wordt aangevuld met een onderbouwing hoe voldaan wordt aan de regels van de twee genoemde plannen. Ook wordt bijlage 3 ("onderzoek bedrijven en milieuzonering") op dit punt aangevuld.

Om te voorkomen dat het recent vastgestelde Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors door het plan Kop Roode Vaart wordt overschreden, worden de geluidszones (45dB(A) en 50dB(A)) zoals die voor bedrijfspercelen 1 en 2 in het Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors zijn opgenomen, als aanduidingen op de verbeelding overgenomen in het bestemmingsplan Kop Roode Vaart. Ook de regels behorend bij deze geluidszones worden integraal overgenomen.

Dit betekent de volgende aanpassingen:
- De toelichting wordt aangevuld zoals beschreven in dit zienswijzenrapport;
- Bijlage 3 "onderzoek bedrijven en milieuzonering" wordt aangevuld zoals beschreven in dit zienswijzenrapport;
- Op de verbeelding worden de aanduidingen 'geluidzone – bedrijfsperceel 1 45 dB(A)', 'geluidzone – bedrijfsperceel 1 50 dB(A)', 'geluidzone – bedrijfsperceel 2 45 dB(A)' en 'geluidzone – bedrijfsperceel 2 50 dB(A) overeenkomstig de ligging van deze contouren in het op 14 juli 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors', met identificatiecode NL.IMRO.1709.BPZBGeluidMolengor-BP40' overgenomen;
- In de regels wordt artikel 10 Algemene aanduidingsregels ingevoegd, met daarin de regels overeenkomstig artikel 3 van het op 14 juli 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors', met identificatiecode NL.IMRO.1709.BPZBGeluidMolengor-BP40'. De daarop volgende artikelen worden vernummerd;
- Aan de begrippen in artikel 1 worden de bepalingen toegevoegd uit het Paraplubestemmingsplan Geluid Bedrijventerrein Molengors, die nodig zijn voor de werking van het toe te voegen artikel 10.

Tot slot is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de huidige bedrijfspercelen Huizersdijk 3 en 5 niet mogelijk. Voor één perceel omdat deze ten tijde van het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek niet toegankelijk was. Voor het andere perceel omdat hier eerst de aanwezige bebouwing gesloopt moet worden. Om deze reden wordt in de algemene bouwregels (hoofdstuk 3) een aanvullend artikel 12.3 opgenomen met de volgende strekking:

> **"Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit**
> In aanvulling op hoofdstuk 2 mag pas worden gebouwd nadat een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit volgt dat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstig gebruik, eventueel nadat middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan de aanwezige bodemverontreiniging is verwijderd."