Zienswijzenota

Bestemmingsplan "Graafseweg 540-542 Wijchen"

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een samenvatting van de reactie ('zienswijze') op het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijze;
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan;

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.
Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Graafseweg 540-542 Wijchen", heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 oktober 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. IMRO is; 'NL.IMRO.0296.ALVGraafseweg540- OW01'. Gedurende deze periode van terinzagelegging, is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en deze is ontvankelijk.

De ingediende zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Een samenvatting van de zienswijze, kan inhouden dat niet ieder specifiek aspect los en expliciet in deze samenvatting wordt benoemd. Er heeft echter een integrale beoordeling van de ingediende zienswijze plaatsgevonden. Tot slot is aangegeven, welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor vaststelling van het bestemmingsplan heeft.

Als de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Een zienswijze kunnen wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, 69422

De ingediende zienswijze behandelt 12 punten waarop het ontwerp bestemmingsplan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Per punt wordt onze reactie gegeven, gevolgd door een samengevatte conclusie op de zienswijze in zijn geheel.

1. XXX stelt dat het plan zoals dat nu voorligt niet past binnen een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing van het plan schiet tekort.
Reactie gemeente
De toelichting van het bestemmingsplan is op een aantal punten verduidelijkt dan wel aangevuld. De conclusie blijft dat het plan uitvoerbaar is en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Alverna' is het perceel van XXX bestemd met de bestemming 'Bedrijf' en aanduiding 'garagebedrijf'. De activiteit is toelaatbaar tot direct op of tegen de erfgrens. Weliswaar wordt de activiteit nu niet concreet uitgeoefend, maar XXX krijgt regelmatig aanvragen van partijen die daar graag een garagebedrijf zouden willen exploiteren. XXX houdt dan ook rekening ermee dat er in de nabije toekomst opnieuw een garagebedrijf wordt geëxploiteerd op de Graafseweg 530 / in de bebouwing.
Reactie gemeente
Bovenstaande wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Het plan op het perceel van Graafseweg 540 - 542 voorziet in een transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit past niet binnen een goede ruimtelijke ordening, nu de woningen te dicht op de (toegelaten) bedrijfsactiviteiten van het perceel Graafseweg 530 komen te staan. (Let op: er komen ook méér woningen dan nu, dus in potentie meer gehinderden!)
Reactie gemeente
Het klopt dat de afstand tussen de woningen en het garagebedrijf niet voldoet aan de aan de richtafstand van de VNG-brochure. De VNG-brochure beschrijft de werkwijze die dan gevolgd moet worden. Deze werkwijze is gevolgd en juist daarom is ook akoestisch onderzoek uitgevoerd.
Gevolgen voor bestemmingsplan: Paragraaf 4.5 Geluid van de toelichting is verduidelijkt.

4. Uitgangspunt voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in dit soort situaties, is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de toelichting van het plan wordt verwezen naar deze brochure. Zoals het plan ook vermeldt in de toelichting, is een garagebedrijf opgenomen in deze brochure. In deze brochure zijn richtafstanden opgenomen (tussen bedrijvigheid en geluidsgevoelige functies als wonen) waaraan in beginsel voldaan moet worden om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Omgekeerd heeft XXX in 2018 de aanwezigheid van het schildersbedrijf en de afstandsmaten uit de VNG-brochure tegengeworpen gekregen, toen hij een aanvraag voor woningbouw op zijn locatie indiende. Als de afstandsmaten kennelijk zo 'flexibel' zijn, waarom die flexibiliteit in 2018 niet voor XXX opgezocht?
Reactie gemeente
Het plan dat in 2018 geen doorgang heeft gekregen, werd afgewezen vanwege de te intensieve bebouwing die werd voorgesteld. Niet vanwege de richtafstand die niet gehaald zou kunnen worden. Van de mogelijkheid om met een aangepast plan te komen is geen gebruik gemaakt. Wel is het plan voor 'Gezinshuis TOF' ingediend. Daar is medewerking aan verleend. Deze medewerking is mede verleend, vanwege het plan voor het omvormen van het perceel Graafseweg 540 – 542 naar wonen. Daardoor zou het nu toegestane schildersbedrijf verdwijnen, zodat het bedrijf geen belemmering meer vormt juist op het gebied van de bedrijfs- en milieuzonering.

5. Gelet op de VNG-brochure moet er voor wat betreft het aspect geluid minstens een afstand van 30 meter en voor geur een afstand van 10 meter worden gehouden tussen de toegestane bedrijvigheid en de geluidsgevoelige functie. Op basis van het plan is er in feite überhaupt geen afstand tussen de gevel van Graafseweg 530 c.q. de toegelaten activiteiten op het terrein zelf en de geplande woningen.
Reactie gemeente
Het klopt dat de afstand tussen de woningen en het garagebedrijf niet voldoet aan de aan de richtafstand van de VNG-brochure. De VNG-brochure beschrijft de werkwijze die dan gevolgd moet worden. Deze werkwijze is gevolgd en juist daarom is ook akoestisch onderzoek uitgevoerd.
Gevolgen voor bestemmingsplan: Paragraaf 4.5 Geluid van de toelichting is verduidelijkt. De werkwijze van de VNG en de conclusies die op grond van het akoestisch onderzoek worden getrokken zijn beter omschreven.

6. Onder punt 4.2 van de toelichting neemt de initiatiefnemer van het plan in wezen het standpunt in dat er in zijn geval sprake is van 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand een 'niveau' omlaag zou kunnen. In dat geval zou er enkel nog maar rekening hoeven te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter met betrekking tot het geluid. Ook deze afstand wordt overigens niet gehaald.
Reactie gemeente
Zie de beantwoording onder punt 5, en ook Paragraaf 4.5 Geluid van de toelichting van het bestemmingsplan waarin dit is verduidelijkt.

7. Het is al met al ook niet duidelijk met welke afstand de initiatiefnemer nu rekent: 30 of 10 meter (en zelfs de stap naar 0 meter). Hiermee is het plan op dat punt onzorgvuldig c.q. is onvoldoende gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de toegelaten bedrijfsactiviteiten van XXX niet beperkt worden door de vestiging van nieuwe woningen.
Reactie gemeente
Het garagebedrijf valt in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In een gemengd gebied gelden voor dit bedrijf op basis van de VNG-brochure de volgende richtafstanden:
- geluid → 10 meter;
- stof → 0 meter;
- geur → 0 meter;
- gevaar → 0 meter.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden afgeweken van de afstandsnorm van 10 meter. In paragraaf 4.5 Geluid van de toelichting is dit verduidelijkt.

8. Hoe dan ook: de initiatiefnemer heeft in (de toelichting op) het plan betoogd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat XXX niet wordt beperkt in het uitvoeren van zijn bedrijfswerkzaamheden. Hierbij wordt er een akoestisch onderzoek ten grondslag gelegd aan deze constatering. In de toelichting bij het plan is het volgende opgenomen:
"*Het gemiddelde geluidsbelasting ten gevolge van het naastgelegen garagebedrijf is aanvaardbaar en het bedrijf wordt niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.*
Er is een kans dat het maximale geluidsniveau door het naastgelegen garagebedrijf de normstelling overschrijdt ter plaatse van de te verbouwen loods (op verdiepingshoogte). Voor zover haalbaar wordt geadviseerd om binnen het bouwplan aanpassingen te doen."
Reactie gemeente
Zie de beantwoording onder punt 5.

9. In het akoestisch onderzoek staat het volgende:
Omdat bij een garagebedrijf het activiteitenniveau in de praktijk geconcentreerd is in en rondom de werkplaats en grotendeels beperkt is tot de dagperiode, hoeft dit geen onevenredige belemmering te zijn voor de bedrijfsvoering. Voor zover haalbaar wordt wel

geadviseerd om binnen het bouwplan aanpassingen te doen. Dergelijke aanpassingen kunnen bestaan uit:
• Verhogen van de bestaande stenen muur/schutting tot tenminste 3,25 meter;
• Te openen geveldelen op de verdieping van de te verbouwen loods verdiept plaatsen, bijvoorbeeld in de vorm van een inpandig balkon;
• Ter plaatse van te openen geveldelen op de verdieping van de te verbouwen loods een vliesgevel toepassen;
• De voorgevel op de verdieping doof uitvoeren. In dat geval is er ook geen hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai nodig.
Ongeacht of dergelijke aanpassingen worden gedaan, is er ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Reactie gemeente
Bovenstaande wordt voor kennisgeving aangenomen.

10. Het is onduidelijk op welke grondslag de hiervoor onderstreepte conclusie precies is gebaseerd. Het rapport geeft daarvoor geen houvast.
Reactie gemeente
Op grond van het akoestisch onderzoek is vastgesteld dat op basis van de (representatieve) bedrijfsactiviteiten de geluidbelasting van het garagebedrijf op de gevels van de woningen binnen het plangebied voldoet aan de normen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) die gelden op grond van het Activiteitenbesluit. Het maximale geluidniveau wordt op de zuidgevel van de bovenverdieping van de nieuwe woning overschreden. Vanwege deze overschrijding is geadviseerd de bestaande muur te verhogen en te openen geveldelen op de verdieping verdiept te plaatsen en vliesgevel toe te passen. Zie ook de beantwoording onder punt 5.

11. Het akoestisch onderzoek en de toelichting bij het plan spreken elkaar tegen. Enerzijds staat er dat er een kans is dat het maximale geluidsniveau overschreden wordt en dat er weldegelijk een onevenredige belemmering kan zijn voor de toegelaten bedrijfsvoering (ter plaatse van XXX), anderzijds staat er dat er sowieso een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Als men evenwel kijkt naar het type voorgestelde maatregelen, dan gaat het niet om kleine aanpassingen. Een inpandig balkon of een vliesgevel heeft wezenlijk invloed op het ontwerp en de bruikbaarheid. Een scheidsmuur van meer dan 3 meter is ongebruikelijk. Is dat stedenbouwkundig wel wenselijk? Het is al met al onduidelijk of dergelijke maatregelen in de praktijk haalbaar zijn en of er dan nog bruikbare woningen ontstaan.
Reactie gemeente
De overschrijding van het maximale geluidsniveau in de dagperiode vindt plaats door rijbewegingen van vrachtwagens en het dichtslaan van portieren. Omdat op grond van het Activiteitenbesluit piekgeluiden (laad- en losactiviteiten en de bijbehorende rijbewegingen) zijn uitgezonderd van beoordeling, wordt terecht geconcludeerd dat het garagebedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Dus ook als de geadviseerde maatregelen niet worden getroffen.

12. Om het plan binnen een goede ruimtelijke ordening te laten passen, moet er géén onduidelijkheid bestaan over de vraag of er wel of niet voldaan wordt aan de richtafstanden en of er wel of niet een inbreuk wordt gemaakt op bedrijfsmogelijkheden van XXX. Ook wordt uit het huidige plan niet duidelijk of de voorgestelde aanpassingen aan het plan voldoende zijn om te garanderen dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. De voorgestelde aanpassingen worden (ten onrechte) niet in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen. Het toetsen van de bouwkundige maatregelen op de haalbaarheid en het vastleggen van maatregelen in een voorwaardelijke verplichting zijn twee minimale zaken die vooraf helder moeten zijn, voordat het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht. XXX wenst – met andere woorden – een harde planologische garantie te hebben dat hij nimmer op zijn terrein met enige beperking als gevolg van het bestemmingsplan te maken krijgt.

Reactie gemeente
Het staat vast dat niet aan de richtafstanden van de VNG-brochure wordt voldaan, maar dat van deze richtafstand afgeweken kan worden als aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Het akoestisch onderzoek maakt duidelijk dat het garagebedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering omdat voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.
In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.3) i.c.m. de verbeelding is door middel van een voorwaardelijke verplichting de realisatie van de schansmuur geborgd.

Conclusie reactie gemeente:
De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Graafseweg 540 – 542 Wijchen", hebben geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. De volgende aanvulling en wijzigingen zijn aangebracht;

De toelichting van het bestemmingsplan is op een aantal punten verduidelijkt dan wel is die aangevuld. Paragraaf 4.5 Geluid van de toelichting is verduidelijkt.

De gemeente heeft op basis van het geluidonderzoek in combinatie met de genomen maatregel beoordeeld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat enerzijds het garagebedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering en anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen".

Wij zijn van oordeel dat de scheidsmuur (schansmuur) stedenbouwkundig aanvaardbaar is omdat de muur op ruime afstand achter de voorgevelrooilijn begint en qua hoogte vergelijkbaar is met de hoogte van de zijgevel (zuidzijde). In het ontwerp is geen sprake van een inpandig balkon of een vliesgevel. De zuidgevel van de nieuwbouw wordt uitgevoerd als 'dove' gevel'.

Het voorstel is dan ook, om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, met deze voorgestelde wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

IV. WIJZIGINGEN
Op basis van de ingediende zienswijze, wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan met de voorgestelde aanvullingen wijzigingen gewijzigd vast te laten stellen.

CONCLUSIE:
Vanwege de ingediende zienswijze, wordt voorgesteld om aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan te doen. De door te voeren aanpassingen zijn hierboven beschreven onder 'Conclusie reactie gemeente'. Het advies is dan ook, het ontwerp bestemmingsplan met deze aanvullingen gewijzigd vast te stellen.