

Memo 'Toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland'

1. Actualisatie bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Rheden. Het plan is opgesteld op basis van uw Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015.

Er geldt geen landelijke actualiseringsplicht meer voor bestemmingsplannen. Actualisering biedt echter de mogelijkheid met een nieuw bestemmingsplan een eigentijdse regeling vast te stellen die aansluit bij de landelijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening en dat dus toegankelijk is via internet. Actualiseren betekent dat de bestaande mogelijkheden uitgangspunt zijn en nieuwe regelgeving en het raadsbeleid van de afgelopen jaren verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan tenzij dit niet wenselijk is vanwege aanwezige belangen. Dit bestemmingsplan is een dergelijk actualiserend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen tenzij dit passend is binnen de kaders en de ontwikkeling voldoende is uitgewerkt.

2. Belang van het bedrijventerrein Haveland

Haveland is het enige industrieterrein in de gemeente waar bedrijven zich kunnen vestigen die tot een bedrijfscategorie hoort dat geluid produceert. Voor een deel van Haveland geldt daarenboven nog dat dit een riviergebonden bedrijventerrein is. Dat is een type bedrijventerrein dat in regionaal verband schaars is. Daarnaast is het bedrijventerrein van belang voor de werkgelegenheid. Wellicht dat er op termijn ingezet wordt voor een andere invulling van (een deel van) het bedrijventerrein. Dan zal ook gekeken moeten worden of dat haalbaar is. Vooralsnog is het beleid behoud van het (gezoneerde) bedrijventerrein.

3. Gezoneerd industrieterrein Wet geluidhinder

In deze paragraaf wordt een schets gegeven van de geluidsproblematiek bij het bestemmingsplan. In de "Memo woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland", die als bijlage is opgenomen bij de plantoelichting, wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Een belangrijk thema in het bestemmingsplan is het feit dat het om een geluidgezoneerd industrieterrein gaat, waar op enkele plekken gewoond wordt zonder dat dit in het geldende bestemmingsplan positief is bestemd. Deze woningen liggen op het gezoneerde industrieterrein en hebben daarmee een bedrijfsbestemming. Het gebruik als woning wordt tot het (algemene) overgangsrecht gerekend. Het is niet toegestaan om een bepaald gebruik wederom onder het algemene overgangsrecht te laten vallen.

Vanwege het belang van het gezoneerde industrieterrein is het niet wenselijk om de geluidsruimte zoals opgenomen in het zonemodel in te perken. Gegeven de omstandigheden is het niet mogelijk om de actualisatie van het bestemmingsplan dusdanig vorm te geven dat tegelijkertijd

bovengenoemde woningen positief worden bestemd en daarbij aan de wettelijke kaders vanuit de Wet geluidhinder te voldoen. In het bestemmingsplan is daarom gezocht naar oplossingen die het resultaat zijn van een evenredige belangenafweging. In een bijlage bij de plantoelichting, de "Memo woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland" wordt hier uitgebreider op de afweging ten opzichte van geluid ingegaan.

Een onderscheid valt te maken tussen normen voor gemiddelde geluidsbelasting (voorkeurswaarde en eventueel te verlenen hogere waarde, beiden op basis van de Wet geluidhinder) en voor piekbelasting (hierbij wordt aangesloten bij VNG Bedrijven en milieuzonering). Bij enkele woningen is in het akoestisch onderzoek gebleken dat voldaan wordt aan beide normen. Deze kunnen positief worden bestemd.

Gelet op de verschillende belangen wordt het aanvaardbaar beoordeeld om als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of hogere waarde danwel de normen voor piekbelasting dat ook een positieve bestemming kan worden gegeven. Dit is echter bij geen van de overige woningen het geval.

Bij deze overige woningen is gekeken hoe een geluidwerende voorziening eruit zou moeten zien om (uitgaande van het uitgangspunt: voldoen aan de norm voor de gemiddelde geluidsbelasting en/of voldoen aan de norm voor de piekbelasting voor geluid) een positieve woonbestemming mogelijk te maken. Dit is opgenomen in het akoestisch onderzoek. Deze geluidwerende voorzieningen worden echter vanwege de hoogte (en soms in combinatie met lengte) en de ligging stedenbouwkundig niet wenselijk geacht, met uitzondering van mogelijk benodigde geluidwerende voorzieningen bij Dorpsstraat 10A en 10B (zie volgende paragraaf).

Bij deze overige woningen wordt een zaakgebonden overgangsrecht beoogd en wel positieve regeling in combinatie met een uitsterfregeling. Hier wordt beoogd dat een woning op een aangeduide plek binnen het bedrijventerrein wel mag worden bewoond, waarbij ook een ondergeschikte uitbreiding van de woning ook toegestaan is, maar in geval van sloop (anders dan bij een calamiteit) niet mag worden herbouwd.

Voor de betrokken eigenaar-/bewoners binnen het plangebied bij wie de woning niet als zodanig bestemd is in het geldende bestemmingsplan Rheden-Oost, is 'Rheden-Haveland 2019' een belangrijk bestemmingsplan. Doordat hun woning nu onder het overgangsrecht valt, is (her-)financiering problematisch. Als het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld, is de situatie veel gunstiger voor hen. Met name bij de ongeveer 12 woningen (uitgaande van vaststelling conform het raadsvoorstel) die dan een positieve woonbestemming krijgen. Voor bij de ongeveer 8 adressen met eigenaar-/bewoners waar een positieve regeling in combinatie met een uitsterfregeling in geval van sloop, is de situatie ook gunstiger ten opzichte van de huidige bestemming. Dit maakt verkoop, in geval van bijvoorbeeld verhuizing of overlijden, makkelijker. Dit geldt ook voor herfinanciering om in te spelen op de rentestand. In het verleden is in een enkel geval richting een financierder aangegeven dat voor de desbetreffende locatie een positievere

woonbestemming in voorbereiding is en aan de raad zal worden voorgelegd, waarna die had ingestemd met financiering.

4. Dorpsstraat 10A en 10B

De woningen van de Dorpsstraat 10A en 10B zijn ook gelegen op het gezoneerde bedrijventerrein, maar al lang bewoond. Het ernaast gelegen terrein is van De Meteor. Vanwege het laden en lossen van betonwaren worden de waarden voor maximale geluidsniveau overschreden. Dit door de heftrucks en (in ieder geval tot voor kort) de zelf ladende vrachtwagens.

N.B. Naschrift: na het collegebesluit over het raadsvoorstel heeft DGMR het hieronder aangekondigde akoestisch onderzoek geleverd. Hierin is aangegeven dat ook zonder geluidwerende voorziening voldaan kan worden aan de geluidwaarde van 70 dB(A) en daarmee aan de waarden waarbij een woonbestemming ook op deze locatie passend wordt geacht.

Het alternatieve beslispunt in het raadsvoorstel om hiervoor eventueel een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan, heeft daarmee in die zin geen gevolg meer.

De geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek is opgenomen in de plantoelichting.

Overdrachtsmaatregelen, als het niet mogelijk is anderszins onder de piekwaarden te blijven

Omdat het eerder niet mogelijk leek onder de piekwaarden te blijven is gesproken over overdrachtsmaatregelen (maatregelen tussen de geluidsbron en het geluidgevoelige object). De activiteiten op het tasveld vinden in de dagperiode plaats. In principe wordt de dagperiode beoordeeld op 1,5 meter hoogte. Om te voldoen aan het standaard voorschrift van 70 dB(A) is een scherm nodig van 2 meter hoog en ongeveer 20 meter lengte. Dit met uitgangspunt dat deze ongeveer op de erfgrans staat.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat geen overwegend bezwaar tegen een dergelijke geluidwerende voorziening, gelet op de beperkte hoogte, beperkte lengte en de locatie.

Als deze wordt gerealiseerd en het behoud van deze geluidwerende voorziening in het bestemmingsplan kan worden geborgd, kan de gemeente overgaan tot een woonbestemming op deze locaties.

Overdrachtsmaatregelen lijken hier toch niet nodig

Vanwege ontwikkelingen in 2021 lijkt het op deze locatie mogelijk zelfs zonder geluidwerende voorziening een positieve woonbestemming te geven. De Meteor is namelijk gaan werken met elektrische heftrucks. Op het tasveld naast de woningen aan de Dorpsstraat 10A en 10B is het mogelijk om alleen met deze elektrische heftrucks te werken en hier niet meer te werken met vrachtwagens. Uit akoestische metingen ter plaatse lijkt de waarde voor piekgeluid onder de 70

dB(A) te blijven. Het gebruik van de elektrische heftruck ter hoogte van de woningen Dorpsstraat 10A en 10B wordt nog verwerkt in het zonebeheersmodel door DGMR, die het zonebeheer voor het gezoneerde industrieterrein uitvoert namens de gemeente uitvoert. Als het piekgeluid inderdaad onder de 70 dB(A) blijft, vindt de gemeente een positieve bestemming zonder geluidwerende voorziening passend. Wel zal met een maatwerkvoorschrift in het milieuspoor de inzet van alleen elektrische heftrucks geborgd moeten worden. De Metoor staat hier positief tegenover.

Het raadsvoorstel

In het raadsvoorstel en het bijgevoegde vast te stellen bestemmingsplan en andere stukken is uitgegaan van een positieve bestemming zonder dat een geluidwerende voorziening nodig is. In oktober zal DGMR (waarschijnlijk) een nieuwe versie van het akoestisch onderzoek aanleveren. Hierin zijn dan recente geluidsmetingen verwerkt bij de Dorpsstraat 10A. Verwacht wordt op basis van deze metingen dat geluidwerende voorzieningen niet nodig zijn. Als laatste besluitpunt is als een soort alternatief besluitpunt opgenomen voor het geval de DGMR toch concludeert dat de piekwaarde van 70 dB(A) niet gehaald kan worden zonder geluidwerende voorziening. In dat geval wordt voorgesteld aanleg en behoud van een geluidwerende voorziening alsnog als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Als hiertoe besloten wordt zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast.