Zienswijzen verplaatsen woning Sarabos 2 Gerkesklooster

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sarabos 2 te Gerkesklooster' met de planID: NL.IMRO.0059.PHBgSarabos2GKK-ON01 heeft tot en met 5 augustus 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is er tijdig zienswijze ingediend door Yspeert advocaten namens VDB, eigenaar van het perceel Hoendiep NZ 7 te Stroobos.

<u>Vigerend bestemmingsplan en bedrijfsvoeringen.</u>

In de zienswijze wordt ten eerste ingegaan op het vigerende bestemmingsplan. Hierin wordt opgemerkt dat een deel van het bedrijf gelegen is binnen de 'geluidszone- industrielawaai'.

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan al blijkt, is deze geluidszone verbonden met de industriële bedrijven gevestigd aan de landtong en de Hellingstraat in Stroobos. De geluidszone bevat niet de bedrijfsvoering van VDB. Aangegeven wordt dat de bedrijfsvoering gestart is in 1984. In de loop van de jaren heeft het bedrijf veel hinder ondervonden van in de nabijheid gelegen woningen. Wij willen benadrukken dat deze betrokken woningen van een ouder bouwjaar zijn dan de start van de bedrijfsvoering ter plekke.

Rond 2015 kwamen er vanuit de omgeving klachten over het stallen van koelvrachtwagens die geen binding hebben met het gebruik van het koelpakhuis. Deze activiteit is niet passend binnen de milieuvergunning en het bestemmingsplan. Daaropvolgend is een procedure gestart om dit gebruik te legaliseren wat geresulteerd heeft in een aanpassing van de milieuvergunning in 2017 en het verlenen van een planologische afwijking voor het stallen van maximaal 30 koelvrachtwagens van derden op het voorterrein van het Hoendiep 7 NZ te Stroobos. Met deze aanpassing op de milieuvergunning is rekening gehouden bij het onderhavige bouwplan en het aangeleverde akoestisch rapport.

Gronden zienswijzen.

1. Afstand tot bedrijfsbestemming is nog korter dan gesteld; mogelijkheden vergunningsvrij bouwen worden niet onderkend.

Als we kijken naar de afstand tussen het bouwvlak ten behoeve van een koelhuis én de geprojecteerde woning, moeten we concluderen dat deze afstand groter is dan 140 meter. Binnen de vigerende planologische mogelijkheden wordt er wel degelijk rekening gehouden met de afstandsnormen. Feit is dat er momenteel geen planologische ruimte beschikbaar is voor ontwikkelingen.

Gelet op de perifere ligging en het uitblijven van plannen tot uitbreiding in de afgelopen decennia, is het opportuun dat er voor deze locatie grootschalige ontwikkelingen noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt opgemerkt dat de planologische ontwikkelruimten voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 niet beperkt worden, er is hiermee zelfs rekening gehouden door een afstand van minimaal 50 meter tussen de woonfunctie en de grens van de bestemming 'bedrijventerrein' aan te houden.

In de planregels is geen expliciet verbod opgenomen voor het vergunningsvrij bouwen aan de woonfunctie opgenomen. Zowel de toelichting als de planregels worden hier expliciet op aangepast dat het gedeelte van het bestemmingsvlak met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woningen' uitgesloten wordt van het bouwen van uit- en aanbouwen aan de

woning ten behoeve van het uitbreiden van de woonfunctie op grond van artikel 1 en 2 bijlage II BOR.

2. Afwijking van de richtafstanden voor gevaar is in het geheel niet gemotiveerd.

Het bedrijf van appellant beschikt over een koelinstallatie met ammoniak. Door de beperkte inhoud hiervan valt deze niet onder de werking van het Besluit risico's zware ongevallen. Er is dan ook geen riscicocontour noodzakelijk doordat de risicocontour gelegen is binnen de eigen inrichtingsgrenzen.

De potentiele ontwikkelmogelijkheden op het terrein zijn gelegen in bedrijfscategorie 1 en 2 waarbij ook voor gevaar een maximale afstand van 50 meter geldt. Met deze afstand is in dit plan rekening gehouden. Hierdoor is er geen noodzaak om onderzoek te doen naar externe veiligheid.

3. Afwijking van de richtafstand voor geluid is onvoldoende onderzocht en gemotiveerd

3.a Uitgevoerde akoestisch onderzoek ligt ten grondslag aan concreet bouwplan en niet aan het bestemmingsplan.

Doordat de omgevingsvergunning gecoördineerd wordt met het bestemmingsplan en de maximale bouwmogelijkheden hierbij zijn benut, is er geen noodzaak tot een verder onderzoek nu de planologisch mogelijkheden ten volle benut worden bij de bouw van de voorgenomen woning.

Het feit dat er in het onderzoek geen rekening gehouden is met eventuele vergunningsvrije uitbreidingen van de woonfunctie is correct. Middels de aanpassing in de planregels is gewaarborgd dat eventuele vergunningsvrij aan- en uitbouwen van de woonfunctie niet op een kortere afstand van de inrichting plaats kunnen vinden.

3.b Een goed woon- en leefklimaat is ruimer dan enkel de binnenwaarde van de woning

Het klopt dat een goed verblijfsklimaat niet ophoudt bij de woning zelf. Gelet op de ligging van de woning en de oriëntatie van de woonruimte en tuin op het noorden en oosten, zijn wij van mening dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke. Er is geen cumulatie van andere bronnen waardoor de geluidsbelasting enkel beperkt is tot het geluid van de betreffende inrichting.

3.c Er lijkt ten onrechte geen aandacht besteed aan het type 'landelijke omgeving' op de bestemmingsplanlocatie

In het geluidsonderzoek welke appellant ten grondslag heeft gelegd aan zijn aanvraag om vergunning in 2016, is door het onderzoeksbureau de kwalificatie 'landelijke omgeving' gekoppeld aan de woning Sarabos 2.

In het onderzoek behorende bij de aanvraag voor het verplaatsen van de woning is uitgegaan van een kwalificatie 'regulier'. De FUMO heeft geoordeeld dat het hier een passende kwalificatie betreft.

Dit betekent een andere typering dan opgenomen in de vergunning van appellant.

-PM-

3.d. Geluidsonderzoek is onvolledig voor een bestemmingsplan waarbij wordt afgeweken van de richtafstanden

Aangehaald wordt dat er sprake kan zijn van cumulatie van geluid door met name de nieuwe inrit van Loonbedrijf Plantinga (Hoendiep NZ 5 B). Voor de vestiging van dit bedrijf is in 2017 vergunning verleend waarbij dit bedrijf via het buurterrein uitweegt op het Hoendiep NZ. Hiermee is er geen relatie te leggen met het betreffende bouwplan welke op meer dan 200 meter van de geprojecteerde woning gelegen is.

Daarnaast wordt er zoals eerder opgemerkt niet afgeweken van de richtafstanden van de planologisch vastgelegde rechten op locatie van appellant. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de grenswaarden zoals vergund in 2017 in de nieuwe situatie gerespecteerd worden. Initiatiefnemer heeft in het voortraject appellant geïnformeerd over diens bouwvoornemen waarbij is opgemerkt dat hij de bedrijfssituatie respecteert.

4. (milieu)belangen van VDB lijken onvoldoende meegewogen

Anders dan gesteld, is er wel degelijk rekening gehouden met de belangen van het naastliggende bedrijventerrein. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen. Om toch vestiging van toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2 bedrijven conform de VNG-bedrijvenlijst) niet te frustreren, is er een afstandseis van 50 meter ten opzichte van de bestemmingsgrens en de woonfunctie in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Eveneens is gekeken of de bestaande vergunning van de inrichting nieuwbouw van de woning in de weg zou staan. Hieruit is gebleken dat de woning inpasbaar is binnen de bestaande vergunning van de inrichting. In de zienswijze wordt dit dan ook niet weerlegd.

5. Coördinatie omgevingsvergunning met bestemmingsplan kan geen standhouden nu er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals in bovenstaande punten reeds aangegeven wordt het bestemmingsplan op een aantal punten verhelderd en aangepast. Hierdoor is het mogelijk de omgevingsvergunning te koppelen aan het vast te stellen bestemmingsplan. Middels deze coördinatie is het voor appellant ook duidelijk waar de woning gepositioneerd is. Op grond van de planregels is het niet mogelijk de woning verder te vergroten, de maximale bouwmogelijkheden worden met deze vergunning reeds benut. Daarnaast is het bij vervangende nieuwbouw van de vergunde woning alleen mogelijk om op de bestaande plaats te herbouwen. Ook hiermee worden de belangen van appellant gewaarborgd.

Bespreekpunten Wouda:

- Bouwvlak op geprojecteerde woning?

- Verbod vergunningsvrij bouwen binnen de 50 meter zone

Holger komt met opmerkingen vanuit de FUMO.