

# Graafstroom

## Molenaarsgraaf Oost

nota zienswijzen

projectnummer:

80516.15430.00

datum:

08-09-2011

15-09-2011

status:

concept

definitief

projectleider:

mr. S. Lamkadmi





# Inhoud van de toelichting

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>5</b>

# 1. Inleiding

3

De gemeente Graafstroom heeft het ontwerpbestemmingsplan "Molenaarsgraaf Oost" gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd vanaf 1 juli tot en met 12 augustus. Een ieder heeft gedurende deze periode zienswijzen kunnen indienen. In totaal zijn 3 zienswijzen ingediend.

In de voorliggende nota wordt per indiener een samenvatting gegeven van de zienswijze en wordt deze voorzien van een passende beantwoording.



### Zienswijze 1:

#### Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze wordt opheldering gevraagd over de sloot die aan de kant van de Van Beijerenstraat grenst. In de tekeningen van de dwarsdoorsnede van de sloten (type III) komt naar voren dat de sloot, die aan de kant van de van Beijerenstraat grenst, met de houtwal een breedte kent van 4 m plus 1,5 m plas-dras. In gesprekken met de wethouder en verschillende ambtenaren, die zijn gevoerd namens de bewoners van de van Beijerenstraat, is er afgesproken dat er is totaal tussen de grond van de van Beijerenstraat en de grond van de nieuw te bouwen huizen 18 m zou zitten. Deze 18 m zou als volgt verdeeld zijn gezien vanaf het achterpad aan de Van Beijerenstraat: 8 m water, een soort van houtwal van 4 m en dan 6 m water naar de nieuwbouw.

Uit de dwarsdoorsnede blijkt dat er aan de Van Beijerenstraat kant niet meer dan 5,5 m water is, waarvan ook nog 1,5 m plas-dras is. Aan de kant van de nieuwbouw is het 8,8 m totaal, waarvan 3,8 m moerasplas-dras. De houtwal wordt 5 m breed. Dit is anders dan eerder gesuggereerd.

De scheidingsloot is nu vanaf de Van Beijerenstraat nummer 24 richting nummer 30 ongeveer 5 m breed, zonder plas-dras. Straks wordt dit 4 m. De angst wordt uitgesproken dat dit betekent dat het in de toekomst een prutslootje wordt dat binnen zeer korte tijd dicht zal zitten door begroeiing en afgestorven planten.

#### Reactie gemeente:

De genoemde dubbele watergang met tussenliggende kade/houtwal en natuurvriendelijke oevers zijn dusdanig ontworpen om een leefgebied te vormen voor beschermde soorten binnen het plangebied en zijn in de ontwerpcompetitie in 2009 reeds op deze wijze ontworpen. Op de bestemmingsplankaart is het volgende vastgelegd in afwijking van de dwarsdoorsnede die in de rapportage van Watersnip advies is opgenomen. Vanaf het achterpad gezien aan de Van Beijerenstraat is de watergang 6,7 m breed inclusief 1,5 m plas-dras aan de zijde van de kade met knotwilgen/groenstrook. De breedte van de watergang exclusief plas-dras bedraagt 5,2 m. De kade met knotwilgen/groenstrook heeft een breedte van 4 m in plaats van de aangegeven 5 m in de rapportage van Watersnip advies. De nieuw te graven watergang heeft een breedte van 5 m exclusief plas-dras aan weerszijden. Dit resulteert in een totale afstand van 17,7 m tussen de grond van de bewoners van de Van Beijerenstraat en de grond van de nieuw te bouwen woningen. De watergangen hebben een voldoende breedte. Door het ontwerp van de watergangen inclusief kade/houtwal en natuurvriendelijke oevers wordt een leefgebied gecreëerd voor beschermde soorten in het gebied en wordt geen afbreuk gedaan aan de conclusies zoals opgenomen in de rapportage van Watersnip advies.

## Zienswijze 2:

### Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze wordt de vraag gesteld waar de compenserende wateropvang van het bestemmingsplan "Molenaarsgraaf Oost" wordt gerealiseerd.

### Reactie gemeente:

De watercompensatie vindt voor een deel plaats aan de noordzijde van het plangebied, ten noorden van de geprojecteerde speelvoorziening. Daarnaast wordt aan de westzijde van het plangebied een nieuwe watergang gerealiseerd tussen de kade en de nieuwbouw. Tot slot vindt watercompensatie plaats aan de zuidzijde van het plangebied. Deze compensatie zal in hetzelfde peilgebied plaatsvinden. Bij de watervergunningaanvraag zal de compensatie en inrichting van het watersysteem nog worden getoetst door het waterschap.

## Zienswijze 3:

### Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze maakt de Industrie- en Handelonderneming aan de Polderweg-oost 1 bezwaar tegen het bestemmingsplan. Ter onderbouwing wordt aangevoerd dat:

1. De woonbestemming mogelijk is geworden doordat de gemeente in het bestemmingsplan Dorpskernen Graafstroom een deel van het bedrijfspand een neerwaartse bijstelling van de bedrijfscategorie heeft toegekend, namelijk van 3 naar 2. De bijstelling wordt niet gezien als een weloverwogen planologische beleidswijziging, maar lijkt gebaseerd op een louter opportunistische overweging om woningbouw nabij het bedrijventerrein mogelijk te maken. De indiener geeft aan de publicatie van het bestemmingsplan Dorpskernen Graafstroom te hebben gemist door een weinig expliciete wijze van formuleren, waardoor zij geen zienswijze heeft kunnen maken. De indiener heeft echter wel een verzoek aan de gemeenteraad gericht tot het ambtshalve gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Dorpskernen", zodanig dat de vigerende categorie wordt gehandhaafd.
2. De indiener kwalificeert het mogelijk maken van woonbebouwing in het plangebied door de niet planologische gronden doorgevoerde wijziging van de nabijgelegen categorie-indeling in een ander bestemmingsplan als détournement de procédure (een lichtere procedure volgen om tot een besluit te komen, wanneer daarvoor een met meer waarborgen omklede procedure openstaat).
3. Het ontwerpbestemmingsplan zal, bij realisatie, de indiener beperken in haar activiteiten vanwege de overlast die de toekomstige bewoners van deze activiteiten zullen ondervinden. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt niet gezien als een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan wordt het volgende aangevoerd:

*a. Schending van het Barim*

Het bedrijf is gevestigd aan de Polderweg-oost 1 te Molenaarsgraaf. Vanuit deze locatie verzorgt de indiener de bevoorrading van circa 60 winkels in binnen en buitenland. Dagelijks vertrekken in de vroege ochtend (tussen 03.30 uur en 06.00 uur) één of meer bestelbussen om deze winkels te bevoorraden.

De afstand tussen de grens van de inrichting van de indiener en de gevel van de meest nabij geprojecteerde woning bedraagt circa 23 m. In de plantoelichting wordt gesproken over een afstand van 32,5 m tussen de woning en het bedrijfspand van de indiener. In de opvatting van de indiener dient echter te worden gerekend met de erfgrans van de inrichting. Tussen



het bedrijfspand van de indiener en de erfgrans bevindt zich nog een strook grond van 7 m die tot de inrichting behoort. Vanaf deze erfgrans is de afstand tot de dichtstbijzijnde gevel geen 32,5 m, maar slechts circa 23 m. Realisatie van dit bestemmingsplan betekent dat de indiener tussen 23.00 uur en 07.00 uur niet langer meer haar winkels in de ochtend kan bevoorraden zonder in strijd te komen met artikel 2.17 en tabel 2.17a Barim. Gesteld wordt dat het niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening om een bestemmingsplan vast te stellen dat tot schending van een wettelijk voorschrift leidt.

b. *Schending van de handreiking Bedrijven en milieuzonering*

Tevens levert het vaststellen van dit bestemmingsplan een schending op van de aan de Handreiking Bedrijven en milieuzonering ten grondslag liggende gedachte dat door middel van milieuzonering wordt beoogd de belangen van bedrijven te beschermen zodat er zekerheid bestaat dat zij toegelaten en bestemde activiteiten op de locatie kunnen blijven uitoefenen. Nu is het voor de indiener echter onzeker of zij haar activiteiten op haar huidige locatie ongewijzigd kan blijven uitoefenen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan moet volgens de indiener ook in dit licht in strijd geacht worden met een goede ruimtelijke ordening.

c. *Strijdig met de structuurvisie Graafstroom 2011*

In de structuurvisie Graafstroom 2011 stelt de gemeente: "*Hinderlijke bedrijven uit de kernen en de linten worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente.*"

De activiteiten die de indiener ontplooit, met name de bevoorrading van haar winkels, moeten volgens de indiener worden opgevat als hinderlijk in de zin als hiervoor genoemd. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de uitgangspunten zoals genoemd in de structuurvisie Graafstroom 2011. Het is in strijd met de uitgangspunten van en het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie om een woonwijk zo dicht bij een bestaand bedrijventerrein te lokaliseren.

4. De handreiking Bedrijven en milieuzonering stelt als zodanig geen voorwaarden, richtafstanden, met betrekking tot de brandveiligheid. De indiener stelt dat hier echter in het kader van een goede ruimtelijk ordening wel degelijk rekening gehouden moet worden. In het onderhavige geval zou dan sprake moeten zijn, evenals bij de richtafstand geluid, van een zone van 30 m tussen de erfgrans van de inrichting van de indiener en de te realiseren bebouwing. In casu is daar echter geen sprake van.
5. Het verzoek is de zienswijze over te nemen en de woningbouw ter plaatse niet mogelijk te maken, althans niet op een afstand minder dan 30 m van de erfgrans van de inrichting van de indiener.

**Reactie gemeente:**

1. Betrokkene voert aan dat het toekennen van een algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 niet het gevolg is van een weloverwogen planologische beleidswijziging. De planologische regeling voor bedrijfsbestemmingen ter plaatse van het Bedrijventerrein Polderweg Oost is echter weloverwogen. Op grond van vaste jurisprudentie is de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten vastgelegd en op basis van de systematiek van inwaartse zonering afgestemd op de aanwezige en geprojecteerde gevoelige functies in de omgeving. Daarbij is volgens jurisprudentie een actuele indeling van bedrijfsactiviteiten gehanteerd die is gebaseerd op de meest actuele inzichten in milieuhinder van bedrijfsactiviteiten. Er is inderdaad rekening gehouden met beoogde woningbouw op de locatie 'Molenaarsgraaf Oost'.

De bestemmingsregeling waarborgt tevens dat de gevestigde bedrijven hun activiteiten blijvend kunnen uitoefenen.

2. De voorbereidingen voor de bestemmingsplannen 'Molenaarsgraaf Oost' en Dorpskernen' heeft gelijktijdig plaatsgevonden. In het voorontwerpbestemmingsplan voor de dorpskernen was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie 'Molenaarsgraaf Oost' ten behoeve van een functiewijziging naar Wonen. De algemene toelaatbaarheid was in dat plan ook afgestemd op deze wijzigingsbevoegdheid. De planvorming voor deze locatie heeft de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskernen' echter ingehaald zodat een wijzigingsbevoegdheid niet langer noodzakelijk was. Omdat het vooroverleg over het bestemmingsplan 'Dorpskernen' al had plaatsgevonden heeft over het plan, als postzegelbestemmingsplan, zelfstandig vooroverleg plaatsgevonden. Beide plannen zijn vervolgens binnen korte tijd in ontwerp gepubliceerd, namelijk op 10 juni en 1 juli 2011. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf Oost' zal een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Dorpskernen plaatsvinden waarmee de functiewijziging naar Wonen alsnog wordt geïntegreerd in het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Er is daarom wel degelijk sprake van samenhang tussen beide plannen.
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling van woningbouw op de locatie 'Molenaarsgraaf Oost' geen beperking oplevert voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van het aanwezige bedrijf.

a. *Barim*

Bij milieuzonering in bestemmingsplannen moet in eerste instantie worden gekeken naar richtafstanden tussen bedrijfsbestemmingen en de gevel van (geprojecteerd) milieugevoelige objecten. Erfgrenzen spelen geen rol omdat bestemmingslegging niet afhankelijk is van eigendom. In tegenstelling tot wat de indiener beweert is ten opzichte van de grens van de bedrijfsbestemming een afstand van 32 m aangehouden tot de meest nabij gelegen bouwvlakken binnen de woonbestemming voor de beoogde woningen. Daarmee wordt aan de richtafstand behorende bij de algemene toelaatbaarheid voldaan en is er geen specifiek onderzoek nodig voor de onderbouwing van de woningbouwontwikkeling. De mening van appellant dat het bedrijf niet langer kan voldoen aan het toetsingskader voor geluid uit het Barim (Activiteitenbesluit) is niet onderbouwd met onderzoek en kan daarom op dit moment niet worden gecontroleerd. Enkel wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan is specifiek onderzoek nodig, in dit geval akoestisch onderzoek, om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt veelal het toetsingskader aangehouden dat wordt gehanteerd in het milieuspoor. Daarnaast is het mogelijk dat een bedrijf vanwege de aard en omvang van de activiteiten afwijkt van de overige bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorie waarin het is ingeschaald waardoor er alsnog reden bestaat om bij planologische wijzigingen de specifieke milieubelasting te onderzoeken. In dit geval is daar echter geen aanleiding toe. Omdat de laad- en losactiviteiten aan de andere zijde van het perceel plaatsvinden, waar de toegangsweg is gelegen, is het aannemelijk dat het bedrijf geen problemen heeft om ter plaatse van de beoogde woningen aan het toetsingskader voor geluid te voldoen.

b. *Schending van de handreiking Bedrijven en milieuzonering*

Het bedrijf wordt ingeschaald in categorie 2. Voor het merendeel van de bedrijfslocatie geldt dat categorie 3.1 is toegestaan. Omdat het bedrijf past binnen de algemene toelaatbaarheid is de systematiek van milieuzonering

juist toegepast. Het bedrijf kan zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten en er is geen kans op onaanvaardbare milieuhinder.

c. *Strijdig met de structuurvisie Graafstroom 2011*

In de structuurvisie Graafstroom 2011 worden geen uitspraken gedaan over de minimaal aan te houden afstand tussen het bedrijventerrein en woningbouw. Het uitplaatsen van hinderlijke bedrijven is onverminderd mogelijk. Voor het bedrijventerrein is een maximale algemene toelaatbaarheid opgenomen. Deze is vanwege de aanwezige bedrijfswoningen begrensd tot maximaal categorie 3.2. Op de bedrijfslocatie van Landgraaf zijn grotendeels bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 toegestaan, op een deel zijn dat bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2. Het toelaten van hogere bedrijfsactiviteiten is op deze delen toegestaan mits kan worden aangetoond dat de uit te oefenen activiteiten qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met een categorie 2 bedrijf.

4. Brandveiligheid speelt inderdaad geen rol bij het toepassen van milieuzonering omdat dit aspect geen milieuhinder oplevert ter plaatse van milieugevoelige bestemmingen. Op grond van het bouwbesluit gelden voor gebouwen eisen ten aanzien van brandwerendheid en brandoverslag, waarbij moet worden voldaan aan een bepaalde afstand tot de eigen erfgrans. Dergelijke maatregelen stellen hulpdiensten in staat om de effecten van een incident te verkleinen en redding te kunnen bieden aan aanwezige personen.
5. De gemeente blijft van mening dat de beoogde woningbouw voldoet aan de systematiek van milieuzonering zodat het bedrijf Landgraaf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering en ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zoals gezegd is specifiek onderzoek niet noodzakelijk om de ontwikkeling te onderbouwen, er wordt immers aan de richtafstand voldaan.