

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Havenstraat 34-36'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Havenstraat 34-36' heeft van 6 april 2018 tot en met 17 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad VIAStein en middels een publicatie op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan was digitaal te raadplegen via www.gemeentestein.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze ter inzage legging is een zienswijze ontvangen van Haven Stein BV, p.a. Postbus 1750, 6201 BT, Maastricht.

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet voorts aan de eisen die daaraan redelijkerwijs kunnen worden gesteld en is daarom ontvankelijk. De zienswijze wordt hieronder (inhoudelijk) samengevat en voorzien van het gemeentelijk standpunt.

1. door de herbestemming worden de woningen, anders dan in de huidige situatie, regulier gevoelige - en te beschermen - objecten hetgeen kan leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van Haven Stein BV;
2. de conclusies van de akoestische onderzoeken - van Bureau Geluid en Windmill - stemmen niet met elkaar overeen;
3. de aan Haven Stein verleende vergunning van 28 mei 2002 bevat andere uitgangspunten en normen dan waarvan het Windmill onderzoek uitgaat;
4. de woningen Havenstraat 36 zijn vergund na vaststelling van de geluidzone zodat daarvoor geen verhoging van de hoogst toelaatbare geluidbelasting kan worden doorgevoerd; het bestemmingsplan regelt ten onrechte niet wie de kosten voor eventuele (geluidbeperkende) maatregelen aan de gevels van de woningen voor zijn rekening neemt;
5. de overige milieuaspecten zijn onvoldoende onderzocht en niet duidelijk is of deze binnen de wettelijke en vergunde normen blijven;
6. het positief bestemmen van reguliere woningen op een gezoneerd industrieterrein is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, past niet binnen het provinciaal beleid op basis waarvan terughoudend moet worden omgegaan met (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen en strookt niet met de gemeentelijke structuurvisie volgens welke gestreefd wordt naar een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De stelling dat de herbestemming leidt tot een bescherming van de woningen Havenstraat 34-36 is op zichzelf terecht. Op basis van onderzoeken van Bureau Geluid en Windmill, welke als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan zijn toegevoegd, constateren wij echter dat van een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van Haven Stein BV als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen sprake is (zie ook hierna).

Met nadruk wordt op deze plaats bovendien gewezen op het volgende .

Het bestemmingsplan voorziet slechts in de planologische inpassing van een aantal woningen die geruime tijd geleden zijn vergund en die sinds een langere periode van jaren worden bewoond. In dit opzicht is dus slechts sprake van de bestendiging van een bestaande feitelijke situatie.

Daarnaast is van belang te vermelden dat ook in het geval het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld, de overige (geluid)zonebewakingspunten in directe omgeving van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft (aangegeven op figuur 2.1. in het Windmill onderzoek) relevant blijven en de mogelijkheden voor de bedrijfsvoering blijven begrenzen.

Haven Stein BV stelt verder dat er een verschil bestaat tussen de gehanteerde geluidwering van de gevel in het rapport Van Bureau Geluid en het rapport van Windmill en dat de minimaal benodigde geluidwering 23 dB(A) bedraagt terwijl de woning overeenkomstig het hiernaar uitgevoerd onderzoek een geluidwering van slechts 20,7 dB(A) heeft. In het rapport van Windmill is in hoofdstuk 3.6 een afweging gemaakt ten aanzien van de binnenwaarden en wordt gesproken over een waarde van 21 dB. Dit betreft een afronding van de in het rapport van Bureau geluid genoemde waarde van 20,7 dB. Van onjuistheden of verkeerde afwegingen in dat kader is niet gebleken. De geluidbelasting op de gevels van de woningen Havenstraat 34-36 is niet overal gelijk. Bij een afweging per gevel blijkt uit het onderzoek van Bureau Geluid dat voor elke gevel voldoende geluidwering wordt bepaald om de binnenwaarde te respecteren. In onderstaande tabel zijn de berekende geluidniveaus per woning samengevat.

BG	Verblijfsgebied	Berekende waarde Karakteristieke Geluidwering [dB]	Geluidbelasting [dB(A)]	Binnenwaarde	Toets
Appartement 1 ^e verdieping Havenstraat 34	Slaapkamer	20,7	51,7	31,0	Voldoet
Appartement op begane grond + verdieping: Havenstraat 34 C	Eetkamer	25,0	47,0	22,0	Voldoet
	Slaapkamer 1	24,9			
	Slaapkamer 2	25,5			
Appartement 1 ^e verdieping: Havenstraat 36 A	Slaapkamer 1	24,8	56,0	31,2	Voldoet
	Slaapkamer 2	26,0	56,3	30,3	Voldoet
			54,1	28,1	Voldoet
Appartement 2 ^e verdieping: Havenstraat 36 B	Woonkamer/keuken	23,5	55,8	32,3	Voldoet
	Slaapkamer 2	23,6	55,8	32,2	Voldoet
			54,8	31,3	Voldoet
Appartement op verdieping: Havenstraat 36 C	Woonkamer/keuken	25,1	55,8	30,7	Voldoet
	Slaapkamer	25,3			

Uit de voorgaande tabel blijkt dat bij alle woningen aan de binnenwaarde van 35 dB wordt voldaan.

Op 30 mei 2017 heeft een overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van Haven Stein BV waarbij is overeengekomen niet de in 2002 aan Haven Stein BV vergunde geluidruimte tot uitgangspunt van het onderzoek te nemen maar de geluidruimte overeenkomstig de in 2013 door Haven Stein BV ingediende aanvraag om een revisievergunning. Het als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen onderzoek van Windmill is volledig in lijn met de met Haven Stein BV gemaakte afspraken. Doordat geanticipeerd wordt op de aangevraagde situatie wordt Haven Stein BV op geen enkele wijze belemmerd in de huidige, noch in de toekomstige, werkzaamheden. Bovendien is, eveneens volgens afspraak met Haven Stein BV, rekening gehouden met een groeimogelijkheid van 1 dB.

Dat slechts de woningen Havenstraat 34, en niet de woningen Havenstraat 36, voor de vaststelling van hogere grenswaarden in aanmerking kunnen komen wordt bestreden. Ook de woningen no. 36 dateren van vóór de vaststelling van de geluidzone en werden op het moment van de vaststelling van die zone bewoond. De mogelijkheid om ook voor die woningen hogere grenswaarden vast te stellen staat daarmee vast. Uit de onderzoeken van Windmill en Bureau Geluid blijkt daarnaast dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn om het vereiste binnenniveau in de woningen te garanderen reden waarom het niet noodzakelijk is in het bestemmingsplan een regeling op te nemen omtrent (het verhaal van) de kosten daarvan.

De overige milieuaspecten zijn in het kader van het Windmill onderzoek getoetst aan de aan Haven Stein BV verleende vergunning. Geconstateerd is dat de herbestemming van de woningen voor geen van deze aspecten een belemmering vormt.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Havenstraat 34-36 worden de woningen waarop het bestemmingsplan betrekking heeft formeel aan het gezoneerde industrieterrein Havens Stein onttrokken. Van strijdigheid met het provinciaal beleid betreffende de toelaatbaarheid van (bedrijfs)woningen op bedrijventerrein kan dan ook geen sprake zijn te meer daar, zoals al eerder vermeld, sprake is van reeds langer bestaande, vergunde en bewoonde woningen.

Door de in geding zijnde woningen te bestemmen worden deze, zoals terecht ook door Haven Stein BV is gesteld, tot op zekere hoogte, beschermd en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd hetgeen volstrekt in overeenstemming is met het bepaalde in de gemeentelijke structuurvisie daaromtrent.

Gezien het vorenstaande komt ons de zienswijze ongegrond voor zijn er geen redenen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Stein, mei 2018