

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN KOM ALMKERK,

VOORSTRAAT 2 a/b ALBERT HEIJN TE ALMKERK

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Kom Almkerk, Voorstraat 2 a/b Albert Heijn te Almkerk heeft van 8 juli 2011 tot en met 19 augustus ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een reactie te geven op het plan. In onderstaande nota van inspraak wordt een beknopte weergave gegeven van de inspraakreactie met de beantwoording van de gemeente.

Gedurende de ter inzage legging zijn 1 inspraakreactie en 2 vooroverlegreacties ontvangen. De reacties zijn hieronder samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. INSPRAAKREACTIE:

Reclamant 1

Inspraakreactie

1. Reclamant stelt dat onvoldoende onderbouwd is dat de voorgenomen uitbreiding qua schaal en functie past in de kern Almkerk e.o. De conclusie in het bestemmingsplan dat de uitbreiding in de kern past, wordt cijfermatig niet onderbouwd. Reclamant doelt hier met name op een rendabele exploitatie van de winkels.

Gemeentelijke reactie

In hoofdstuk 3.3.3 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena. In de detailhandelsvisie staat beschreven hoe de gemeente om wil gaan met eventuele uitbreidingen van supermarkten. Voor bestaande supermarkten wordt ruimte gecreëerd om door te groeien tot moderne schaal. Ook supermarkten van grotere schaal zijn mogelijk, tenzij hierdoor structurele effecten op de supermarkten in de regio optreden. In de visie zijn door de gemeentes in het Land van Heusden en Altena criteria opgenomen vanaf wanneer er een risico bestaat op structurele effecten op de supermarkten in de regio. Wanneer de uitbreiding dermate van omvang is dat er een risico ontstaat voor de supermarktstructuur in de regio, is regionale afstemming en een bijbehorend distributie planologisch onderzoek noodzakelijk. De uitbreiding van de Albert Heijn blijft binnen de normen die in de visie worden genoemd. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgenomen uitbreiding qua schaal en functie past in de kern Almkerk.

2. Reclamant stelt dat de toelaatbaarheid van de afwijking van de minimale richtafstanden uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' onvoldoende onderbouwd is. In het bestemmingsplan is thans gemotiveerd dat in de bestaande situatie reeds op een kortere afstand wordt gewoond, dan geadviseerd wordt op basis van de richtlijnen van de VNG. Reclamant stelt dat deze conclusie niet klopt omdat hier sprake is van een nieuwe situatie die opnieuw gemotiveerd moet worden. De VNG Brochure is niet om bestaande situaties te toetsen.

Voorts stelt reclamant dat geen objectieve onderbouwing heeft plaatsgevonden over de afwijking van de richtlijn van de VNG ten aanzien van de nieuw ontstane situatie.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant dat er geen motivatie heeft plaats gevonden over de nieuwe situatie. De onderbouwing in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan gaat wel degelijk in op de nieuwe situatie die ontstaat als gevolg van de uitbreiding van de winkel ten opzichte van de woning van reclamant. Een onderdeel van de motivering is een vergelijking met de reeds aanwezige woonsituatie rond de Albert Heijn. Dit is een voorbeeld van hoe de situatie ter plekke nu geregeld is. Dit voorbeeld is gebruikt voor de vergelijking of de nieuwe situatie tussen Albert Heijn en de woning van reclamant ruimtelijke acceptabel is. De

gemeente is dan ook van mening dat de motivering ingaat op de nieuwe situatie, en daarmee de afwijking van de richtlijn voldoende gemotiveerd is.

Voorts is de gemeente het ten delen eens met de stelling dat los van vergelijkbare situaties rond de Albert Heijn t.a.v. gevoelige bestemmingen, er geen objectieve beoordeling heeft plaatsgevonden. De afstand die geadviseerd wordt in de VNG Brochure tussen detailhandel en een gevoelige bestemming zoals de woning van reclamant is 10 meter. Deze afstand moet aangehouden worden vanuit het oogpunt van geluidhinder en gevaar. Ten aanzien van geluidhinder heeft een akoestisch onderzoek plaats gevonden dat onder andere ingaat op industrielawaai. In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de akoestische situatie voor de woning van reclamant aanzienlijk verbetert. De maatgevende geluidsnorm is het piekgeluid in de nacht. In de bestaande situatie vindt een overschrijding van de toelaatbare normen plaats van 2,2 dB(A). In de nieuwe situatie daalt deze waarde met 7,5 dB(A) naar 54,7 dB(A). In paragraaf 4.2 wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek. De gemeente is dan ook van mening dat ten aanzien van akoestiek wel degelijk een objectief oordeel heeft plaatsgevonden over hinder in de toekomstige situatie. Ten aanzien van gevaar is een nadere onderbouwing opgenomen in het bestemmingsplan. Hierin wordt uitgelegd dat het aspect gevaar in de toekomstige situatie meer beperkt wordt.

Tot slot wordt er op gewezen dat de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' richtlijnen omvatten. Dit zijn geen wettelijke eisen maar adviesafstanden. De gemeente kan hier, mits goed gemotiveerd, van af wijken. De gemeente is van mening dat voor onderhavig plan voldoende is gemotiveerd om van de richtlijnen af te wijken.

3. Reclamant stelt dat er geen verbetering van de geluidssituatie kan ontstaan nabij zijn woning als gevolg van het laden en lossen omdat dit in de nieuwe situatie dichter en ook langduriger bij zijn woning plaatsvindt.

Voorts stelt reclamant dat het onderzoek onvoldoende duidelijk maakt of er toename van geluidhinder ontstaat als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen. Het akoestisch onderzoek concludeert dat er geen geluidhinder ontstaat als gevolg van de toename van indirecte hinder zoals verkeersaantrekkende werking. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen zal plaatsvinden. Deze uitspraken spreken elkaar tegen stelt reclamant.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is niet eens met de stelling van reclamant dat de geluidssituatie niet verbetert. Als onderdeel van de nieuwbouw wordt de laad en los locatie afgeschermd richting de woning van reclamant, dit om overlast zo veel mogelijk te beperken. De toekomstige geluidhinder is onderzocht door een onafhankelijk bureau met gekwalificeerde medewerkers. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de afscherpende werking van de nieuwbouw en de maatregelen, in de vorm van een zogenaamde fluistertruck, de geluidsbelasting sterk terug brengen.

De gemeente is het eens met de stelling van reclamant dat in het akoestisch onderzoek onvoldoende gemotiveerd wordt of de indirecte hinder van de verkeersaantrekkende werking al dan niet toeneemt. Het akoestisch onderzoek zal hierop aangepast worden.

4. Reclamant stelt dat de conclusie in het bestemmingsplan, dat de grond waar bestemmingswijziging plaatsvindt niet ernstig verontreinigd zal zijn, niet onderbouwd is door een recent bodemonderzoek. Aanvullend geeft reclamant aan dat het hier gaat om gronden die in gebruik zijn geweest voor laden en lossen. Het is dan ook niet onaannemelijk dat hier gevaarlijke stoffen van vrachtwagens in de bodem zijn terechtgekomen. Volgens reclamant dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan stelt de Wet bodembescherming dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming moet zijn met het beoogd gebruik. Het beoogd gebruik ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wijzigt als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt gedeeltelijk van wonen naar gemengd waaronder detailhandel.

Ten aanzien van de gronden die in gebruik zijn voor laden en lossen geldt dat deze gronden reeds voor detailhandel bestemd zijn. Hier vindt voor het bestemmingsplan dus geen functiewijziging plaats en hoeft een en ander niet onderzocht te worden.

Op dit moment is er geen aanleiding om er van uit te gaan dat het huidig gebruik een significante invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit zodat deze (ernstig) verontreinigd is geraakt. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning van het onderdeel bouwen moet er gezien de functie van de gebouwen wel een onderzoek worden uitgevoerd. De kwaliteit van de bodem zal dus in een later stadium worden vastgesteld. Tijdens de bouw van de uitbreiding zal de toplaag van de bodem verwijderd worden om de fundering te kunnen realiseren. Een eventuele verontreiniging zal dan ook verwijderd worden. De gemeente is het dan ook niet eens met de stelling van reclamant dat als nog onderzoek gedaan moet worden.

5. Reclamant stelt dat de motivatie opgenomen in de toelichting dat naar alle waarschijnlijk geen beschermde plant- en diersoorten in het gebied aanwezig zullen zijn, niet onderbouwd wordt met onderzoek. Voorts stelt reclamant dat de voormalige woning op de locatie mogelijk vogels, vleermuizen en anders soorten gehuisvest zou kunnen hebben. Deze soorten zijn mogelijk nog op de locatie aanwezig.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is van mening dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden ten aanzien van de ontwikkeling. In de bestaande situatie is geen woning meer aanwezig op de locatie waar de supermarkt uitgebreid zal worden. Het is zeer zeker niet aannemelijk dat vleermuizen, vogels of andere soorten die mogelijk gehuisvest waren in de woning zich alsnog bevinden op het terrein. Een dergelijk gedrag komt niet overeen met het gedrag van de beschreven soorten. De gemeente is dan ook van mening dat het niet zinvol is om een Quicksan Flora en Fauna uit te voeren op de locatie.

6. Reclamant stelt dat geen archeologisch onderzoek uitgevoerd is ondanks de hoge of middelhoge verwachtingswaarde van de locatie. De toewijzing van een dubbelbestemming is onvoldoende temeer omdat de regeling in artikel 4 te onzeker en te ruim is.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant. De dubbelbestemming archeologie verzekerd dat een ieder die de grond dieper dan 30 cm of een groter oppervlak dan 100 m² zal gaan roeren, bij de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek moet overleggen. Deze regeling wordt zowel in de gemeente Woudrichem als in geheel Nederland veel toegepast om archeologische waarden te beschermen. De gemeente vindt het dan ook niet noodzakelijk om voor het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

7. Reclamant stelt dat niet verzekerd kan worden dat het aantal parkeerplaatsen, opgenomen in het inrichtingsplan, ook daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Tevens is niet bekend op welke termijn de parkeervakken gerealiseerd zullen worden en of dit gebeurd op een redelijke afstand van het plangebied. Tot slot is niet onderzocht of de wegenstructuur in de omgeving aangepast moet worden.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding. Onderdeel van deze overeenkomst is het opnieuw inrichten van de openbare ruimte in het centrum van Almkerk. De openbare ruimte in de omgeving is reeds aangepast waaronder ook de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Initiatiefnemer heeft ook financieel bijgedragen aan het realiseren van de parkeerplaatsen, noodzakelijk voor zijn toekomstige parkeerbehoefte.

Aan de herinrichtingsplannen heeft een parkeeronderzoek ten grondslag gelegen, waarin de huidige en toekomstige parkeerbehoefte is onderzocht.

8. Reclamant geeft aan dat door het ontbreken van de distributieve toets dit onderzoek niet kon worden getoetst op juistheid.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft het bestemmingsplan inclusief alle bijlagen ter inzage gelegd. De gemeente heeft ook niet vernomen dat tijdens de ter inzage periode bepaalde stukken zijn verdwenen. Daarnaast is het voorontwerp gepubliceerd op de gemeentelijke website. Hierbij zijn ook alle bijlagen gepubliceerd. De gemeente vindt het vervelend dat reclamant de bedoelde stukken niet heeft ingezien. De gemeente is daarnaast wel van mening dat reclamant middels de gemeentelijke website dan wel door telefonisch verzoek de stukken tot zich had kunnen nemen.

9. Reclamant stelt dat in de toelichting niet blijkt dat onderzoek is gedaan, dan wel rekening is gehouden met de gevolgen ten aanzien van zijn privacy, uitzicht en woongenot. Reclamant stelt dat de nieuwe bebouwing 2,5 meter dicht bij zijn woning gerealiseerd kan worden en met een gevel van 5 meter hoger dan de huidig toegestane bouwhoogte op de locatie.
Tevens stelt reclamant dat het bestaande enig vrij zicht komt te vervallen en dat door de afwijking- en wijzigingsregels van 10% forse schaduwhinder kan ontstaan op het perceel van reclamant.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is van mening dat in de planvorming voldoende rekening is gehouden met de privacy, uitzicht en schaduwwerking van reclamant. Ten eerste is tijdens de planvorming het volume van de supermarkt aangepast aan de zijde van reclamant. De geprojecteerde gevel is aangepast door deze aan de woningzijde schuin uit te voeren. Aan deze zijde is een goothoogte van 3,5 meter opgenomen en een bouwhoogte van de 4,5 meter. In de vigerende situatie is een goothoogte van 3,5 meter toegestaan en een bouwhoogte van 10 meter. Het huidige bestemmingsplan maakt dan ook een groter volume mogelijk dan het nieuwe bestemmingsplan. Ondanks dat de nieuwbouw dicht op de woning komt te staan neemt het totale planologisch mogelijke bouwvolume nabij het plan af. De nieuw beperkte goot- en bouwhoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan. De nadelige effecten ten aanzien van schaduwwerking en beperking van het vrije zicht is naar mening van de gemeente derhalve zo veel mogelijk beperkt. In de toelichting zullen de wijzigingen aanvullend beschreven worden zodat een ieder de wijzigingen goed tot zich kan nemen.

Ten aanzien van de beïnvloeding van de privacy is de gemeente van mening dat een nooduitgang van een supermarkt achter een schutting een minder nadelig effect oplevert op de privacy dan een woning zoals in de huidige situatie het geval is.

2. VOOROVERLEGREACTIES:

Provincie Noord Brabant

Vooroverlegreactie

De provincie Noord-Brabant heeft middels haar brief van 13 juli 2011 aangegeven geen aanleiding tot opmerkingen te zien.

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie wordt ter kennisname aangenomen.

Waterschap Rivierenland

Vooroverlegreactie

Het waterschap Rivierenland heeft middels een brief van 15 augustus 2011 aangegeven één opmerking te hebben t.a.v. de formulering van de watertoets.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerking.