

# Verslag omgevingsdialoog Nieuwbouw fabriek Van Ballegooijen Foods, De Kroon 21 te Wijk en Aalburg

Opsteller:	Platform Allround
Datum:	22 januari 2021

## 1. Inleiding

### Aanleiding

Van Ballegooijen Foods (hierna: Van Ballegooijen / initiatiefnemer), voorheen bekend onder de naam DTI Group, is gevestigd aan De Kroon 21 en 26 te Wijk en Aalburg, aan weerszijden van de weg De Kroon. Het bedrijf betreft een boterompak- en deegfabriek voor productie en verkoop van basis degen. De boterompakactiviteiten vinden plaats aan De Kroon 26, de productie en verkoop van basis degen vindt plaats aan De Kroon 21. Het bedrijf loopt tegen beperkingen van de huidige bedrijfsbebouwing en terreinindeling aan. Zowel de situering van bedrijfsgebouwen aan weerszijden van de weg De Kroon als de verschillende solitaire functies met afzonderlijke gebouwen in het projectgebied zijn geenszins optimaal. Mede hierdoor zijn er onvoldoende mogelijkheden om de productieprocessen verder te uniformeren en optimaliseren. De huidige bebouwing is op langere termijn niet toekomstbestendig. Daarnaast is ook de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en het omliggend terrein momenteel voor verbetering vatbaar. Om voorgaande reden is het gewenst om de bedrijfsactiviteiten meer te centraliseren en te bundelen in één groter bedrijfsgebouw.

Dit is niet mogelijk binnen de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Bij de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening heeft Van Ballegooijen een omgevingsdialoog gevoerd, eerst met de directe omwonenden en vervolgens met de omgeving.

### Initiatief

Van Ballegooijen wil haar bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk concentreren binnen één bedrijfsgebouw ter plaatse van De Kroon 21, waar opslag-, productie- en expeditieruimten kunnen worden ondergebracht. Het doel is om een flexibel in te delen, efficiënt en toekomstbestendig gebouw op te richten. Hierdoor is sloop van een deel van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een bedrijfshal gewenst. Het kantoor en de werkplaats aan de voorzijde van het perceel blijven behouden.

Het gewenste programma bestaat uit in totaal ca. 12.143 m<sup>2</sup> bvo, dit is inclusief de te handhaven bebouwing in het plangebied. Het bebouwd oppervlak neemt beperkt toe van ca. 43% van het bedrijfsp perceel conform het huidige bestemmingsplan naar ca. 48% in de gewenste situatie. Het totale bouwvolume (inhoud) neemt ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden (71.000 m<sup>3</sup>) iets toe naar 76.200 m<sup>3</sup>. Er is dus primair sprake van een herstructurering van de bebouwingsmogelijkheden, in plaats van een uitbreiding van het bedrijf.

Het voornemen past niet geheel binnen de contouren van de bouwvlakken, die in het ter plaatse van De Kroon 21 geldende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' zijn opgenomen. Ook worden de maximale goot- en bouwhoogten plaatselijk overschreden. Om deze redenen dient een planologische procedure te worden doorlopen. In functioneel opzicht is er geen sprake van strijdigheden.

### Doelstelling

Het doel van het initiatief is om een flexibel in te delen, efficiënt en toekomstbestendig gebouw op te richten op de locatie De Kroon 21, waar in de toekomst alle bedrijfsactiviteiten van Van Ballegooijen zullen plaatsvinden. Daarbij is de ambitie om enerzijds de productieprocessen verder te automatiseren en de efficiëntie te vergroten en anderzijds om de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel te verbeteren. Ten slotte is een verbetering van de verkeersafwikkeling beoogd.

## 2. Omgevingsdialoog

### 2.1 Doel en uitgangspunten

Het beleid van de gemeente Altena is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een omgevingsdialoog gevoerd dient te worden met de omgeving. Dit vooruitlopend op een beslissing omtrent het eventueel opstarten van ruimtelijke procedures.

Deze omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om in vroegtijdig stadium (voordat de plannen een definitieve invulling hebben gekregen) initiatieven te delen met de omgeving, zodat wensen, belangen en bezwaren van omwonenden/belanghebbenden bij de uitwerking van het initiatief betrokken kunnen worden.

Het doel van deze dialoog is dat partijen met wederzijds respect een gesprek met elkaar aangaan en elkaar informeren. Het gaat erom dat inzicht bestaat in de wensen van betrokken partijen. Daarbij in ogenschouw nemend dat partijen het niet altijd met elkaar eens behoeven te zijn.

De dialoog is vormvrij. De omgevingsdialoog wordt in een verslag vevat (onderhavig document), dat voor eenieder kenbaar bij de ruimtelijke procedure wordt gevoegd. Daarnaast zijn van de separate bijeenkomsten en één op één bezoeken verslagen gemaakt. Deze zijn aan de betrokkenen toegestuurd. Betrokkenen hebben tijdens de bijeenkomsten/bezoeken en na verstrekking van het verslag gelegenheid gehad tot nadere vragen en opmerkingen omtrent het initiatief en de verslagen. Nadere vragen zijn beantwoord. Er zijn geen opmerkingen op de verslagen geuit.

### 2.2 Invulling van de omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft gekozen voor een tweeledige invulling van de omgevingsdialoog. Eerst zijn de direct omwonenden door middel van één op één gesprekken, voorafgaand aan de indiening van een gemotiveerd principeverzoek, op de hoogte gesteld (juni 2020). Vervolgens is een grotere groep omwonenden per brief uitgenodigd voor een (digitale) voorlichting over het initiatief middels twee sessies.

#### Juni 2020

Initiatiefnemer heeft het initiatief genomen om de omgevingsdialoog te voeren. Reeds voorafgaand aan het oorspronkelijk ingediende gemotiveerd principeverzoek is een omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners van de adressen De Kroon 15, 17, 24, 25 en 28.

Aangezien deze percelen direct aan het bedrijfsperceel grenzen of op korte afstand hiervan liggen, is ervoor gekozen eerst met deze direct betrokkenen om tafel te gaan. Deze omgevingsdialoog is gevoerd in juni 2020. Van Ballegooijen heeft het initiatief mondeling en met beelden toegelicht aan de betrokkenen door middel van individuele bezoeken op de betreffende adressen. Hierbij zijn de achtergronden voor de nieuwbouw en de gemaakt keuzes uitvoerig toegelicht. Ook is aangegeven dat het initiatief op hoofdlijnen is uitgewerkt, maar in detaillering nog geen definitieve vorm heeft aangenomen. De betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren en vragen te stellen.

De vragen zijn mondeling en schriftelijk beantwoord. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de verdere communicatie tussen initiatiefnemer en de direct omwonenden inzake de beoogde werkzaamheden.

#### Oktober 2020

Vervolgens is in oktober 2020 een grotere groep omwonenden uitgenodigd voor een toelichting op het plan (zie de bijlage voor een weergave van de genodigden). Vanwege de Covid 19-regels hebben deze bijeenkomsten noodgedwongen digitaal plaatsgevonden, op twee avonden namelijk 20 en 22 oktober 2020. Er zijn desgevraagd geen verzoeken gekomen voor een alternatieve wijze van informeren. Ca. 25 personen zijn gezamenlijk aanwezig geweest bij de bijeenkomsten.

Initiatiefnemer heeft het initiatief op deze bijeenkomsten met beelden toegelicht. Hierbij zijn de achtergronden voor de nieuwbouw en de gemaakt keuzes uitvoerig toegelicht. Ook is aangegeven dat het initiatief op hoofdlijnen is uitgewerkt, maar in detaillering nog geen definitieve vorm heeft aangenomen. Er is een principeverzoek ingediend en er zijn naar aanleiding van overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige aanpassingen aan het bouwplan verricht. Vervolgens is een positief principebesluit genomen door het college.

De betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren en vragen te stellen. Ook is de gelegenheid geboden om na afloop van de bijeenkomst nadere vragen te stellen.

De ingekomen vragen zijn schriftelijk beantwoord in een notitie d.d. 10 november 2020. Vervolg vragen naar aanleiding van de beantwoording zijn in november en december 2020 beantwoord.

#### Initiatiefnemer woningbouwontwikkeling Kerkverreweide

Separaat van het voorgaande heeft met de initiatiefnemer van de zuidoostelijk van het plangebied geplande woningbouwontwikkeling vroegtijdig, veelvuldig en constructief overleg gevoerd. De bij de voorbereiding van het plan verrichte onderzoeken houden rekening met deze ontwikkeling. Het overleg heeft onder meer betrekking gehad op de waterafvoer van beide ontwikkelingen, de landschappelijke inpassing en het voorkomen van belemmeringen over en weer. Mede naar aanleiding van deze overleggen is de laad- en losvoorziening iets gewijzigd gepositioneerd naar de zuidwestkant. Hierdoor zijn er geen overlastbeperkende voorzieningen nodig.

## **2.3 Samenvatting reacties en vragen**

### Juni 2020

De omwonenden hebben naar aanleiding van de toelichting op het plan vragen gesteld. Deze hadden onder meer betrekking op:

- de wijze van verkeersafwikkeling;
- het parkeren en voorkomen van hinder ten gevolge daarvan;
- het laden en lossen;
- de afstanden tot perceelsgrenzen;
- het voorkomen van stallen van vrachtwagens in de omgeving buiten werktijd;
- waarom niet verplaatsen naar een industrieterrein;
- plannen voor locatie huidige boterfabriek (De Kroon 26).

Initiatiefnemer heeft deze vragen beantwoord. Om aan de vragen en eventuele zorgen tegemoet te komen heeft Van Ballegooijen de volgende concrete actiepunten opgesteld:

- organisatorische maatregelen treffen om parkeren zo min mogelijk aangrenzend aan percelen direct omwonenden te laten plaatsevinden ter beperking van overlast;
- organisatorische maatregelen treffen om stallen van vrachtwagens buiten werktijd in de omgeving te voorkomen;
- nader onderzoek naar geluidhinder door luchtbehandelingsinstallaties in huidige situatie;
- afspraken over communicatie rondom bouwactiviteiten (korte lijnen tussen Van Ballegooijen en omwonenden).

Uit de één op één gesprekken is naar voren gekomen dat één omwonende verbaasd is door de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. Deze bewoner geeft aan niet gekend te zijn in planvorming/bestemmingsplanwijzigingen in de afgelopen jaren. Het plan van initiatiefnemer is ingrijpend voor diens woongenot en waarde van de woning, maar is beter dan benutting van de huidige planologische mogelijkheden.

Initiatiefnemer geeft aan dat de huidige bestemmingsplanmogelijkheden uit het verleden stammen en dat het procedureverloop van destijds de huidige directie van Van Ballegooijen niet bekend is. Deze mogelijkheden zijn evenwel onherroepelijk. Het huidige plan is naar mening van initiatiefnemer inderdaad een verbetering van de huidige bouw mogelijkheden beoogd, mede in relatie tot de Kroon 25.

De gesprekken hebben niet direct geleid tot aanpassingen in het plan.

### Oktober 2020

Door de aanwezigheid is een aantal vragen gesteld. Deze hebben onder meer betrekking op:

- Voorkomen van trillingshinder en geluidsoverlast bij sloop huidige bebouwing en bouwwerkzaamheden;
- Overleg over erfafscheiding bij sloop bestaande bebouwing op erfgrans;
- Positionering raampartijen in nieuwbouw i.v.m. privacy;
- Parkeren;
- Vormgeving gevels richting De Kroon;
- Geluidhinder vanwege (huidige) installaties en toekomstige situatie;
- Watersafvoer;
- Waarom niet verplaatsen naar een industrieterrein;
- Plannen voor locatie huidige boterfabriek (De Kroon 26).

Initiatiefnemer heeft deze vragen en vervolgvragen schriftelijk beantwoord. Om aan de vragen en eventuele zorgen tegemoet te komen heeft Van Ballegooijen de volgende concrete actiepunten opgesteld:

- Opstellen sloop- en veiligheidsplan, waarbij minimaal wordt voldaan aan Bouwbesluit 2012. Trillingshinder is hier een onderdeel van. Funderingsmethode is trillingsarm (schroefboren). Betrokkene wordt voortijdig geïnformeerd over het sloop- en veiligheidsplan.
- Van Ballegooijen overlegt met omwonende over eventuele aanpassingen van de erfgrans ter beperking van hinder;
- De gevels richting De Kroon worden hoogwaardig en gelaagd uitgevoerd. In overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundig is voor de zuidgevel een groenere invulling gekozen, omdat deze aan een groener/minder stedelijk gebied ligt.
- Organisatorische maatregelen treffen om parkeren zo min mogelijk aangrenzend aan percelen direct omwonenden te laten plaatsevinden ter beperking van overlast ('s nachts geen parkeren op het terrein nabij de woning).
- De instellingen van de huidige installaties zijn n.a.v. het overleg d.d. 9 juni 2020 aangepast. Uit reactie van de omwonende blijkt dat de overlast is verminderd, maar nog aanwezig is. Van Ballegooijen bekijkt welke verdere maatregelen mogelijk zijn.
- Technische verbeteringen naar aanleiding van eerdere klachten over geluidsoverlast zijn doorgevoerd. Onder meer zijn ventilatoren stilgezet.
- Akoestische situatie voor de toekomstige situatie is uitvoerig onderzocht. Deze wordt als bijlage onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

Uit de bijeenkomsten met de omwonenden zijn al met al de nodige, deels kritische vragen en enkele punten van zorg naar voren gekomen. Principiële en overwegende bezwaren tegen het plan zijn niet geuit.

De vragen en reacties hebben niet direct geleid tot aanpassingen in het plan. Wel zijn, zoals bovenstaand samengevat, enkele nadere afspraken gemaakt ter voorkoming van onevenredige hinder in zowel de sloop- en bouwfase als de toekomstige situatie. De positionering van raampartijen is zodanig gekozen dat er geen onevenredige privacy-aantasting zal zijn (grotendeels op de begane grond; op de verdieping op grote afstand van omliggende percelen).

## **3. Conclusie**

De gevoerde omgevingsdialogen hebben geen directe aanleiding gegeven om het initiatief te wijzigen. Er zijn geen overwegende bezwaren van de verschillende betrokkenen naar voren gekomen. Wel is een aantal zorgpunten geuit. Met nadere afspraken, nader onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure en nader overleg wordt getracht binnen het redelijke aan deze zorgen tegemoet te komen.

Met de initiatiefnemer van de nabijgelegen woningbouwontwikkeling is structureel overleg gevoerd. Beide ontwikkelingen kunnen zonder belemmeringen over en weer doorgang vinden. Het planontwerp is op onderdelen (laad- en losvoorziening, waterafvoer) aangepast mede naar aanleiding van dit overleg.

#### **4. Vervolg**

Een uitvoeriger verslag van de bijeenkomsten is reeds aangeboden bij alle betrokkenen. Ook zijn de gestelde vragen en vervolgvragen schriftelijk beantwoord. Na verslaglegging en beantwoording van de vragen, is een concept ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Altena ingediend ter beoordeling. Het voorliggende verslag wordt voor eenieder kenbaar als bijlage in deze ruimtelijke procedure opgenomen. Tevens is het verslag aangeboden bij gemeente Altena als onderdeel van de beoordeling om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.



## Bijlage

### Genodigden informatiebijeenkomsten oktober 2020

