

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**  
**'Uitbreiding Zaal Kottink Geesteren'.**

**Inhoudsopgave**

<b>1. <u>Inleiding</u></b>	<b>2</b>
<b>2. <u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>3</b>
2.1 Reclamant 1	
2.2 Reclamant 2	
<b>3. <u>WIJZIGINGEN</u></b>	<b>9</b>

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Zaal Kottink Geesteren' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 december 2021 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 december 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Zaal Kottink Geesteren' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Plan**

Het plan maakt de verbouw/uitbreiding van het bestaande horecapand aan de Dorpsstraat 36 in Geesteren mogelijk. Daarnaast wordt het horecapand uitgebreid met het naastgelegen pand aan de Dorpsstraat 38 in Geesteren, zal de woning op het perceel Dorpsstraat 30 worden gesloopt en een nieuwe woning worden gebouwd en wordt de bestemde bedrijfswoning verschoven naar de noordwestzijde.

### **Zienswijzen**

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

### **Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan**

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

### **Opzet reactienota**

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

## 2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

### 2.1 Reclamant 1

Datum brief: 5 januari 2022/aanvulling 17 januari 2022

Datum ontvangst: 6 januari 2022/aanvulling is binnengekomen op 24 januari 2022

#### 1 Overlast horecabedrijf

Reclamant is bevreesd om de overlast die het horeca-bedrijf met zich mee brengt. Met name de omzetting van de winkel naar een Engelse Pub ziet reclamant niet zitten. Door de omzetting zal er sprake zijn van geluidsoverlast door cafébezoekers, lawaai afkomstig uit de pub door het openzetten van de ramen, overlast van jongeren door drankgebruik en het blijven hangen op het terras. Daarnaast heeft reclamant moeite met een terras, welke recht tegenover zijn woning wordt gesitueerd.

In de latere aanvulling op de ingediende zienswijze verzoekt reclamant nogmaals met klem om de winkel niet om te zetten naar een Engelse Pub, omdat reclamant bij een recente openstelling van de horeca veel overlast heeft ervaren.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Hiervoor wordt onder andere een milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De ruimtelijke scheiding zal zoveel mogelijk hinder en gevaar bij woningen moeten voorkomen en anderzijds het bieden van voldoende zekerheid voor de exploitatie van bedrijven.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De omgeving kan worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. Gelet op de aanwezige functies ter plaatse, zoals horeca, detailhandel en centrum is er eerder sprake van een 'gemengd gebied' dan van een 'rustige woonwijk/buitengebied'. In een gemengd gebied is het toegestaan om 'een stap terug' te doen met betrekking tot de richtafstanden.

Een eetcafé of restaurant wordt op basis van de VNG-brochure aangemerkt als milieucategorie 1. Voor het hinderaspect geluid en voor het restaurant mede vanwege het hinderaspect geur gelden richtafstanden. In een 'rustige woonwijk/buitengebied' geldt een richtafstand van 10 meter, maar binnen een 'gemengd gebied' wordt de afstand verlaagd naar 0 meter.

Hoewel de woningen aan de overzijde van de Dorpsstraat zich bevinden op een afstand van minimaal 15 meter is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige afweging een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of dit bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij de plantoelichting.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal (piek)geluidniveau vanwege de inrichting is ter plaatse van omliggende woningen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van een naar de inrichting, de indirecte hinder, beoordeeld. Op basis van het onderzoek zijn de volgende resultaten van belang:

#### Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de naastgelegen woning Dorpsstraat 30 maximaal 37, 45 en 42 dB(A) bedraagt. Het blijkt dat als gevolg van alleen de mobiele bronnen (personenauto's) de hoogste geluidbelasting 42 dB(A) bedraagt in de nachtperiode ter hoogte van de woning Dorpsstraat 30 (eigendom initiatiefnemer). De grenswaarde uit het activiteitenbesluit en de ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente van 40 dB(A) worden in de nachtperiode alleen ter hoogte van de woning van initiatiefnemer (Dorpsstraat 30) met 2 dB(A) overschreden. De bovengrenswaarde uit het geluidbeleid van de gemeente van 45 dB(A) in de nachtperiode wordt niet overschreden.
- Gelet op de omliggende bestemmingen acht de raad het aanvaardbaar dat wordt aangesloten bij de bovengrenswaarde van het gemeentelijk geluidbeleid. Mede gelet op het feit deze waarde alleen wordt gehaald in de dagperiode en alleen wordt veroorzaakt door personenauto's.

#### Maximaal geluidniveau

- Uit berekeningen (zie bijlage 4 bij de plantoelichting) blijkt dat het maximale geluidniveau ter plaatse van de toekomstige burgerwoning (Dorpsstraat nr.30) maximaal 61 dB(A) bedraagt in de nachtperiode. De maatgevende geluidbron betreft de personenwagen. De grenswaarden voor het maximale geluidniveau wordt ter plaatse van de toekomstige burgerwoning met 1 dB(A) overschreden. Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse van deze bestaande woning het maximale geluidniveau ook reeds werd overschreden. Dit maximale geluidniveau was zelfs hoger omdat de nieuwe woning iets verder van het parkeerterrein is gelegen.

Uit het onderzoek is gebleken dat door de uitbreiding van het horecabedrijf de geluidsbelasting niet toeneemt in de omgeving. Door het treffen van maatregelen uit paragraaf 5.3 van het geluidsrapport, wordt voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer en het gemeentelijk geluidbeleid. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.1, onder j van de planregels is uitvoering van de maatregelen geborgd. Samengevat voorzien de maatregelen in vervanging van de bestaande ramen in de voorgevel van het (toekomstige) zaaltje door

akoestisch glas met dubbele kierdichting, aanpassing van de bestaande dakconstructie, toepassing van dubbel glas in de nieuwe pui van het café en toepassing van hardhouden deuren voorzien van deurdrangers.

Het terras zal niet worden gesitueerd tegenover de woning van reclamant. Om te voorkomen dat in de toekomst het terras niet tegenover de woning van reclamant wordt uitgebreid zal op de verbeelding en in de planregels het terras worden uitgesloten op deze locatie.

#### *Conclusie*

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de uitsluiting van het terras tegenover de woning van reclamant. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

## **2 Afname woongenot en waardedaling woning**

Reclamant geeft aan dat door het plan het woongenot en de waarde van woning sterk zal dalen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Zoals gebruikelijk worden alle belangen afgewogen in het proces. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn de benodigde onderzoeken, zoals een akoestisch onderzoek doorlopen. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering, dan staat de weg open om een verzoek om planschade in te dienen. In deze procedure zal op objectieve wijze worden afgewogen of er sprake is planschade. Het aspect planschade staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

## 2.2 Reclamant 2

Datum brief: per mail van 10 februari 2022 met een aanvulling van de argumentatie op 19 februari 2022

Datum ontvangst: -

### 1 Overlast horecabedrijf

Door het uitbreiden van de horecabestemming zal er meer overlast/ geluid ontstaan. Dit is niet wenselijk voor de gehele buurt.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Hiervoor wordt onder andere een milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De ruimtelijke scheiding zal zoveel mogelijk hinder en gevaar bij woningen moeten voorkomen en anderzijds het bieden van voldoende zekerheid voor de exploitatie van bedrijven.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingsstype. De omgeving kan worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. Gelet op de aanwezige functies ter plaatse, zoals horeca, detailhandel en centrum is er eerder sprake van een 'gemengd gebied' dan van een 'rustige woonwijk/buitengebied'. In een gemengd gebied is het toegestaan om 'een stap terug' te doen met betrekking tot de richtafstanden.

Een eetcafé of restaurant wordt op basis van de VNG-brochure aangemerkt als milieucategorie 1. Voor het hinderaspect geluid en voor het restaurant mede vanwege het hinderaspect geur gelden richtafstanden. In een 'rustige woonwijk/buitengebied' geldt een richtafstand van 10 meter, maar binnen een 'gemengd gebied' wordt de afstand verlaagd naar 0 meter.

Hoewel de woningen aan de overzijde van de Dorpsstraat zich bevinden op een afstand van minimaal 15 meter is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige afweging een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of dit bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij de plantoelichting.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal (piek)geluidniveau vanwege de inrichting is ter plaatse van omliggende woningen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de verkeers-aantrekkende werking van een naar de inrichting, de indirecte hinder, beoordeeld. Op basis van het onderzoek zijn de volgende resultaten van belang:

#### Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de naastgelegen woning Dorpsstraat 30 maximaal 37, 45 en 42 dB(A) bedraagt. Het blijkt dat als gevolg van alleen de mobiele bronnen (personenauto's) de hoogste geluidbelasting 42 dB(A) bedraagt in de nachtperiode ter hoogte van de woning Dorpsstraat 30 (eigendom initiatiefnemer). De grenswaarde uit het activiteitenbesluit en de ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente van 40 dB(A) worden in de nachtperiode alleen ter hoogte van de woning van initiatiefnemer (Dorpsstraat 30) met 2 dB(A) overschreden. De bovengrenswaarde uit het geluidbeleid van de gemeente van 45 dB(A) in de nachtperiode wordt niet overschreden.
- Gelet op de omliggende bestemmingen acht de raad het aanvaardbaar dat wordt aangesloten bij de bovengrenswaarde van het gemeentelijk geluidbeleid. Mede gelet op het feit deze waarde alleen wordt gehaald in de dagperiode en alleen wordt veroorzaakt door personenauto's.

#### Maximaal geluidniveau

- Uit berekeningen (zie bijlage 4 bij de plantoelichting) blijkt dat het maximale geluidniveau ter plaatse van de toekomstige burgerwoning (Dorpsstraat nr.30) maximaal 61 dB(A) bedraagt in de nachtperiode. De maatgevende geluidbron betreft de personenwagen. De grenswaarden voor het maximale geluidniveau wordt ter plaatse van de toekomstige burgerwoning met 1 dB(A) overschreden. Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse van deze bestaande woning het maximale geluidniveau ook reeds werd overschreden. Dit maximale geluidniveau was zelfs hoger omdat de nieuwe woning iets verder van het parkeerterrein is gelegen.

Uit het onderzoek is gebleken dat door de uitbreiding van het horecabedrijf de geluidsbelasting niet toeneemt in de omgeving. Door het treffen van maatregelen uit paragraaf 5.3 van het geluidsrapport, wordt voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer en het gemeentelijk geluidbeleid. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.1, onder j van de planregels is uitvoering van de maatregelen geborgd. Samengevat voorzien de maatregelen in vervanging van de bestaande ramen in de voorgevel van het (toekomstige) zaaltje door akoestisch glas met dubbelde kierdichting, aanpassing van de bestaande dakconstructie, toepassing van dubbel glas in de nieuwe pui van het café en toepassing van hardhouden deuren voorzien van deurdrangers.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

## **2 Bouwen zonder vergunning**

Er wordt reeds gebouwd/verbouwd zonder vergunning

### *Gemeentelijk standpunt*

Met het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het horecabedrijf planologisch geregeld. De bestemmingsplanprocedure is het vervolg op een positief afgehandeld principeverzoek. Uiteraard keuren wij een dergelijke handelswijze af, dat er wordt begonnen zonder de doorgelopen planologische procedure en de benodigde vergunningen. Vorig jaar heeft de gemeente naar aanleiding van een concreet handhavingsverzoek geconstateerd dat er zowel vergunningsvrije en vergunningsplichtige werkzaamheden plaatsvonden. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat vergunningsplichtige werkzaamheden, welke in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, niet mogen plaatsvinden en dat hiervoor eerst de benodigde planologische procedure en vergunningtraject moet worden doorlopen. Aangezien er op dat moment al een principeverzoek was afgerond is het gebleven bij een waarschuwing om eventuele overtredingen niet te vergroten en eerst de bestemmingsplanherziening te doorlopen.

### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.



## **WIJZIGINGEN**

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

### **Toelichting**

N.v.t.

### **Regels**

In de regels wordt de volgende wijziging aangebracht:

- Opnemen van een definitiebepaling van 'terras' in artikel 1 'Begrippen':  
'een buiten de besloten ruimte van een horeca inrichting gelegen deel van die inrichting waar men zit- en/of stagelegenheid biedt en waar tegen betaling dranken of spijzen voor directe consumptie zijn te nuttigen'
- Aanvulling met artikel 3.4.1, lid I  
Het gebruik van gronden als terras ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten'

### **Verbeelding**

Op de verbeelding is de locatie van de uitsluiting van het terras aangeduid.