

Bijlage 1 raadsvoorstel 2013-023

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “herontwikkeling voormalig gemeentehuis Kessel”

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “herontwikkeling voormalig gemeentehuis Kessel” voorziet in de juridische planologische regeling voor de realisatie van een brasserie, hotel en bedrijfswoning in het voormalig gemeentehuis op het perceel Markt 1 te Kessel. Het perceel is kadastraal bekend Kessel, sectie E nummer 1162 gedeeltelijk.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan “herontwikkeling voormalig gemeentehuis Kessel” heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 3 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 13 februari 2013). Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeentebblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is tijdig gebruik gemaakt door:

- A.J.M. Zentjens, Schijfweg-zuid 13, 5995 BD Kessel. De zienswijze is gedateerd op 5 februari 2013 en ontvangen op 7 februari 2013
- Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht. De zienswijze is gedateerd op 31 januari 2013 en gedateerd op 1 februari 2013

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding is een zienswijze in te dienen.

In de navolgende paragraaf wordt een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording gegeven.

2. Zienswijzen

2.1 A.J.M. Zentjens, Schijfweg-zuid 13, 5995 BD Kessel

Samenvatting:

Reclamant heeft, als exploitant van VOF de Paort en VOF de Boemel, grote bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en wel om de volgende twee redenen

- a. Door het wijzigen van de bestemming tot hotel (slaapkamers) en een bedrijfswoning wordt naar mening van reclamant onnodig een overlast situatie gecreëerd.
In gemeenschapshuis De Paort wordt dagelijks muziek/geluid geproduceerd en is een grote toeloop van personen verdeeld over alle dagdelen. In het nieuwe plan voor het gemeentehuis worden op alle lagen van het gebouw slaapkamers geprojecteerd direct tegen de gemeenschappelijke gevel. Hierdoor zal naar mening van reclamant onnodig veel overlast voor de nieuwe bewoners en huurders van het gemeentehuis ontstaan, ook al worden de oude deuren tussen gemeentehuis en de Paort dichtgemetseld. De Paort heeft altijd aan de geldende geluidsnormen voldaan ten opzichte van de rondom gelegen woningen. Door de nieuwe bestemming van het gemeentehuis wordt de gevelafstand echter tot nul gereduceerd. Vooral bij grotere evenementen is het onmogelijk om de deuren van het gebouw constant dicht te houden en zal er dus altijd een hoeveelheid geluid ontsnappen. Reclamant is van mening dat niet alleen geluidvolume maar ook geluidtrilling overlast zal veroorzaken. Verder

moet het omgevingslawaai geproduceerd door komen en vertrekkende gasten van Paort, Boemel en café de Boesjer niet onderschat worden.

Reactie:

Door adviesbureau HMB B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn metingen uitgevoerd om zowel de geluidoverdracht via de buitenlucht als door inpandige overdracht (contactgeluid via constructies en luchtgeluid via openingen) te bepalen. Uit het onderzoek blijkt dat door het dichtmetselen van de onderlinge deuren in combinatie met verbetering van de geluidwering van de gevel van het voormalig gemeentehuis er voldaan wordt aan de geldende geluidseisen. Het verbeteren van de geluidwering van de bedrijfswoning wordt in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd. Er is opgenomen dat de bedrijfswoning alleen is toegestaan indien de binnenwaarde van 35 dB(A) en daarmee een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Op de onderste verdiepingen is sprake van hotelkamers, die verdiepingen zijn niet geluidgevoelig. De enige geluidgevoelige slaapkamer bevindt zich in de bedrijfswoning op de bovenverdieping van het pand, op een zo groot mogelijke afstand van de luidruchtige ruimten van de Paort.

- b. Door het wijzigen van de bestemming worden de mogelijkheden tot uitbreiding in de exploitatie van de De Paort en De Boemel mogelijk, tegen eerdere afspraken in, beperkt. In de aanloop naar de privatisering van De Paort is er door de gemeente steeds op gewezen dat uitbreiding in de exploitatie wenselijk was om daarmee het jaarlijks exploitatietekort terug te dringen. De uitbreiding zal hoofdzakelijk bestaan uit het organiseren van grotere (muziek)evenementen, bruiloften e.d.. Zowel De Paort als De Boemel met terras, waar iedere avond activiteiten worden gehouden, grenzen direct aan de geplande inrichting. Naar mening van reclamant kan hier dus een conflict ontstaan betreffende de gewenste uitbreiding van de exploitatie.

Reactie:

De uitbreiding van de exploitatie van De Paort en De Boemel is mogelijk, voor zover passend binnen de beschikbare geluidruimte op grond van het Activiteitenbesluit. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door het treffen van maatregelen er geen inbreuk wordt gemaakt op deze beschikbare geluidruimte. Deze maatregelen bestaan uit het verbeteren van de geluidwering van de toekomstige bedrijfswoning in combinatie met vaststellen van hogere geluidseisen middels maatwerkvoorschriften.

Daarnaast bestaat in het kader van de zogenaamde '12 dagen regeling' de mogelijkheid om voor evenementen voor maximaal 12 dagen per jaar ontheffing van de geldende geluidsnormen te krijgen.

2.2 Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht

Samenvatting: Verzocht wordt ten aanzien van artikel 6 "Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed" de voorwaarden en specifieke situaties (waarvoor de betreffende gelden) onder 6.3.b en 6.5.b te scheiden.

Reactie: Artikel 6 "Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed" wordt aangepast zoals verzocht.

3. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan bij vaststelling aan te passen, conform het gestelde onder 2.2