

ADVIES OMGEVINGSVERGUNNINGAANVRAAG OUDE KERKSTRAAT 6 IN DUSSEN

Zaaknummer: Z2024-00011866
Documentnummer: D2024-00089754

Onderwerp: Advies omgevingsvergunningaanvraag Oude Kerkstraat 6 in Dussen

Opdrachtgever: Gemeente Altena
Naam plangebied: invullen naam bestemmingsplan, straatnamen of initiatieflocatie

Adviseur:  @omwb.nl
06-

Collegiale toets: 
Datum advies: 22 mei 2024
Bijlage(n): 1

Verzoek

De initiatiefnemer heeft voor het voormalige partycentrum Oude Kerkstraat 6 in Dussen een omgevingsvergunningaanvraag ingediend. Hij wil de bestaande horecabebouwing slopen en een nieuw conferentiegebouw bouwen. In dit gebouw worden de volgende functies gerealiseerd: evenementenruimte met een capaciteit van 1750 mensen, kantoorruimten, onderwijsruimte, restaurant en opslagruimten. Daarnaast wordt de reeds vergunde parkeerplaats (aan de overzijde van de weg Oude Kerkstraat) voor wat betreft parkeer capaciteit uitgebreid. Hier worden 399 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Gemeente Altena heeft ons gevraagd de omgevingsvergunningaanvraag te beoordelen op de milieuaspecten. De volgende stukken zijn beoordeeld:

- De ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Van den Berg ruimtelijke ordening, d.d. april 2024.
- Bijlage Aeries-berekeningen met documentnaam 16201039_Ra831Yx2eXFW_Realisatiefase_pdf, d.d. 16 april 2024.
- Bijlage akoestisch onderzoek opgesteld door Kraaij akoestisch adviesbureau, d.d. 29 maart 2024.

Bij onze toetsing hebben we de plattegronden en anderen projectinformatie zoals deze zijn opgenomen in o.a. de landschappelijke inpassing ook gebruikt. De milieuaspecten bodem, ecologie (soortenbescherming) en water worden door medewerkers van de gemeente getoetst.

Advies OMWB

Wij adviseren nog niet akkoord te gaan te gaan met de aangeleverde toelichting/onderbouwing. Samengevat adviseren we om het document aan te laten passen op de volgende punten (alleen de belangrijkste punten worden hier genoemd):

1. *Par. Algemeen:* aanpassen consistentie uitgangspunten plan en figuren;
2. *Par. 4.1 Luchtkwaliteit:* aanvullen motivering;
3. *Par. 4.2 Externe veiligheid:* middels de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (het HART) de hoogte van het groepsrisico bepalen;
4. *Par. 4.5 Stikstofberekening:* aanvullen berekening met sloop en bouw fase, toevoeging toelichtende notitie op berekening;

Spoorlaan 181
5038 CB Tilburg

Postbus 75
 Tilburg

01 

info@omwb.nl
www.omwb.nl

5. *Par. 4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid:* aanvullen paragraaf, aanpassen akoestische rapport vanwege ligging plangebied in de geluidszone Loswal-Dussen;

Beoordeling

Algemeen

Parkeerplaats

Tegenover de planlocatie ligt het reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde parkeerterrein. Uit het landschappelijke inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag blijkt dat er in totaal 399 parkeerplaatsen (137 op grasklinkers en 262 op grasveld) worden aangelegd.. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat er 386 parkeerplaatsen worden ingericht. We adviseren in de diverse onderzoeken gelijke uitgangspunten te hanteren.

Figuren en kaarten

In de, bij de ruimtelijke onderbouwing horende, onderzoeken zijn kaarten en figuren opgenomen waarop het plangebied is ingetekend. Bij het toetsen en nalezen van deze onderzoeken valt op dat het plangebied op de meeste van deze afbeeldingen verschillend en/of te klein is ingetekend. We adviseren de onderzoeken hierop na te lopen en het plangebied correct aan te geven. Dit kan betekenen dat sommige onderzoeken inhoudelijk moeten worden aangepast.

4.1 Luchtkwaliteit

Wij adviseren nog niet met de paragraaf in te stemmen.

- Gezien de grootte van de parkeerplaats, de capaciteit van het gebouw en de functie van het gebouw (bijeenkomst, les en kantoorgebouw) is het onduidelijk of het aantal van 771 voertuigbewegingen per dag aannemelijk is. We adviseren hier een verwijzing naar de paragraaf "Verkeer " op te nemen.
- Er moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden aangegeven dat de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is, maar dit wordt niet goed onderbouwd. De heersende luchtkwaliteit ontbreekt namelijk in deze paragraaf. Dit inzicht kan worden geboden door het opnemen van uitsneden van de luchtkwaliteitskaarten <https://www.cimlk.nl/kaart> of <https://www.atlasleefomgeving.nl/thema/lucht>.

4.2 Externe veiligheid

Wij adviseren niet met de paragraaf in te stemmen.

Het plangebied ligt binnen 200 meter van de N283. Om die reden moet ook worden getoetst aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Wij adviseren middels de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (het HART) de hoogte van het groepsrisico te bepalen. Afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico zal bekeken moeten worden of er een maatwerkadvies bij de veiligheidsregio moet worden opgevraagd of dat volstaan kan worden met de standaard verantwoording.

4.5 Stikstofberekening

Wij adviseren nog niet met de paragraaf in te stemmen.

- Voor de vergunningaanvraag moet worden aangetoond dat er als gevolg van de ontwikkeling geen significant negatieve effecten optreden bij Natura 2000-gebieden. Zowel de realisatiefase als de de gebruiksfase in het maatgevende jaar zijn middels het rekenprogramma Aeries doorgerekend. Hierbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Er is slechts een beperkt aantal mobiele bronnen ingevoerd. Een aantal logischerwijs te verwachten bronnen ontbreekt zoals een hijskraan, trilplaat, waterafvoerpomp (voor bemaling van de kelder).
- De ingevoerde draaiuren voor de mobiele werktuigen zijn veel te laag en daarmee niet realistisch ingevoerd. Conform onze inzichten zijn vanwege de te bouwen gebouwmassa en gebouwoppervlakten zeker het dubbele aantal draaiuren nodig.
- Bij narekening van de berekening blijkt dat een stijging in draaiuren leidt tot een depositie.
- Gezien de ontbrekende bronnen en de effecten van een stijging in bedrijfsuren hebben we de berekening slechts globaal getoetst. We adviseren de berekening aan te laten vullen en deze daarna uitgebreider te laten toetsen.
- Op dit moment is alleen (een gedeelte van) de gebruiksfase doorgerkend.
- We adviseren bij deze berekening een toelichting op te stellen waarin beschreven wordt wat de gehanteerde uitgangspunten, materieel, rijroutes en dergelijke zijn. Deze notitie ontbreekt op dit moment bij de stukken.
- Omdat de sloop en bouwphase ontbreekt bij de aangeleverde stukken is deze niet compleet en hebben we deze inhoudelijk niet gecontroleerd.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Wij adviseren nog niet met de paragraaf in te stemmen.

- Bij de aanvraag is een akoestisch onderzoek gevoegd. Wij hebben dit onderzoek nog niet laten toetsen door onze akoestisch specialisten vanwege het incomplete rekenmodel.
- Uit de paragraaf en het uitgevoerde onderzoek blijkt niet dat de planlocatie gelegen is in een gezoneerd industrieterrein. Ook is het onduidelijk wat de gecumuleerde gevelbelasting van de omliggende woningen Oude Kerkstraat 3, 5 en 12 zal zijn.
- Het nieuwe gebouw ligt gedeeltelijk binnen de zone (de 55 dB(A) contour van het industrieterrein "Loswal-Dussen"). We hebben de afbeelding van deze zone opgenomen in de bijlage 1 van dit advies. In het gebouwdeel dat binnen de zone ligt, worden potentieel geluidsgevoelige ruimtes zoals leslokalen ingericht. Vanwege de ligging in de zone, adviseren we de paragraaf en het akoestische onderzoek met een motivering hiervoor aan te vullen.
- In het akoestische onderzoek is de geluidsbelasting berekend aan de hand van de op basis van CROW gebaseerde verkeersgegevens (zie ook paragraaf verkeer). Het is onduidelijk of deze verkeersaantallen representatief zijn voor de luidste dag. Informatie daarover ontbreekt in de stukken.
- Vanwege bovenstaande gemaakte opmerkingen adviseren we het akoestische onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing te laten aanpassen en aanvullen.
- In de paragraaf ontbreekt een toets aan de inpasbaarheid van het initiatief ten opzichte van omliggende bedrijvigheid.

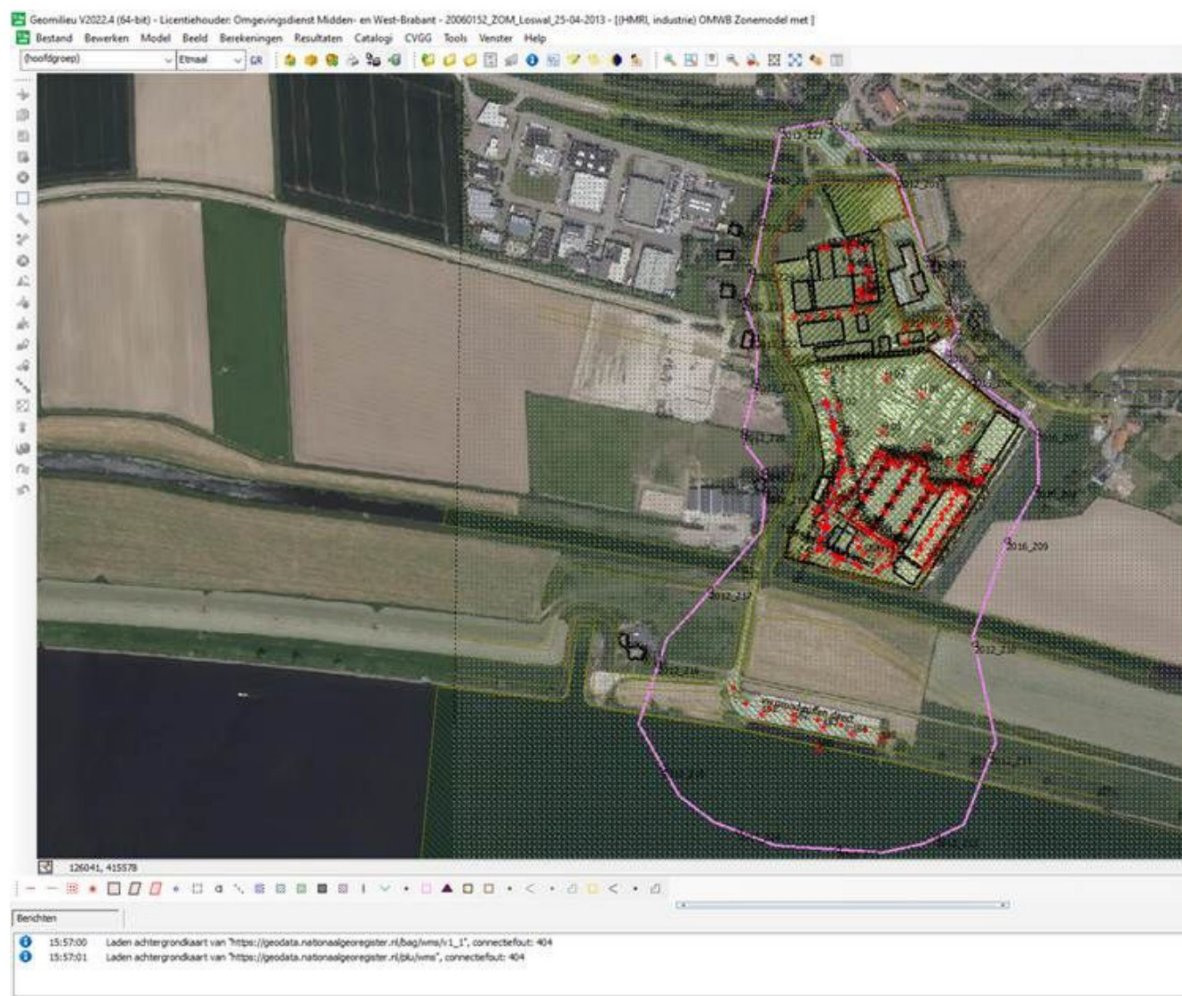
4.11 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling

Wij adviseren nog niet met de paragraaf in te stemmen omdat:

- In de paragraaf stelt men dat de toelichting van het bestemmingsplan gebruikt kan worden als vormvrije-m.e.r. beoordeling. De aanmeldnotitie moet echter een separaat document zijn waarop het college besluit voorafgaand aan het besluit op voorliggende aanvraag. Uit jurisprudentie blijkt dat het niet nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit kan leiden tot een kennelijk gegrond beroep en een 'kale vernietiging'.
- Voor het bepalen of een m.e.r.-plicht aan de orde kan zijn, is het van belang dat de effecten van het plan op de omgeving worden beschreven. Bijvoorbeeld: voor het aspect bodem is het in de m.e.r.-beoordeling niet relevant of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie, maar relevant is welke effecten de ontwikkeling kan hebben op de bodemkwaliteit. Dit betreft een andere benadering. Deze beschrijving ontbreekt in een aantal paragrafen.
- Een toetsing aan de volgende onderwerpen ontbreekt:

- Natuurlijke hulpbronnen,
 - afvalstoffen,
 - rampen als gevolg van klimaatverandering.
- Deze horen onderdeel uit te maken van de een vormvrije mer-beoordeling.
- We merken volledigheidshalve op dat ook ecologie (soortenbescherming) onderdeel uit dient te maken van de mer-beoordeling.

Bijlage 1: afbeelding geluidszone Industrierterrein "Loswal te Dussen"



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen