

Zienswijzereactienota Bestemmingsplan Kievitstraat – Brunneper Bongerds

Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 september 2018 gepubliceerd, waarna het plan zes weken ter inzage heeft gelegen tot en met 16 oktober 2018. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend:

29479-2018

De zienswijze is gedateerd op 20 september en is ontvangen op 24 september. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. Appellant heeft de volgende zienswijzen:

1. Appellant maakt zich zorgen over geluidshinder van de te vestigen bedrijven, ook omdat er nu al twintig jaar geen activiteiten hebben plaatsgevonden;
2. Appellant heeft door de ervaringen met het opruimen van de locatie geen vertrouwen in de ontwikkelaar van de locatie. Er was sprake van veel hinder;
3. Appellant verwacht niet dat de beoogde woningen verkocht worden. Appellant pleit voor normale huur- of koopwoningen.

30590-2018

De zienswijze is gedateerd op 3 oktober en is ontvangen op 4 oktober. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is per mail van 15 oktober aangevuld. Appellant heeft de volgende zienswijzen:

4. Voorheen stond er een lage woning/kantoorpand op de erfscheiding naast de woning van appellant, waardoor de woning gelijk ook de erfafscheiding was. De woning was ca 2,5 meter hoog. Hierdoor was er geen last van inkijk. In de nieuwe situatie is een woning van 7 meter hoog op korte afstand van de perceelsgrens mogelijk, met mogelijk ook gevelopeningen met de bijbehorende inbreuk op privacy. Ook verspringt de woning qua voorgevel naar achteren. Waarom moeten de loodsen een hoogte van 10 meter hebben, als er enkel opslag mogelijk is? Er wordt gevreesd voor schaduwhinder.
5. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning.
6. Appellant maakt zich zorgen over geluidshinder
7. Appellant heeft door de ervaringen met het opruimen van de locatie geen vertrouwen in de ontwikkelaar van de locatie. Er was sprake van veel hinder;
8. Appellant maakt zich zorgen over schade door de bouwwerkzaamheden. Hoe is de aansprakelijkheid geregeld?
9. Is er echt een uitweg voor gemotoriseerd verkeer aan de Kievitstraat nodig? Dit geeft hinder op de Kievitstraat en is ook verkeersonveilig. Kan niet volstaan worden met een fietsontsluiting en het ontsluiten van gemotoriseerd verkeer via de uitweg van de Haatlanderdijk?

31891-2018

De zienswijze is gedateerd op 17 oktober en is ontvangen op 17 oktober. De brief is niet per post verstuurd. De zienswijze is na 16 oktober en daarmee te laat ingediend. De zienswijze is niet-ontvankelijk. Overigens is de zienswijze qua inhoud hetzelfde als andere ingediende zienswijzen.

32491-2018

Per mail is op 13 oktober een niet-ondertekende zienswijze ingediend. Met een brief van 18 oktober zijn appellanten in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 30 oktober hun zienswijze schriftelijk en

ondertekend in te dienen. Deze schriftelijke zienswijze met handtekeningenlijst is op 26 oktober, en dus tijdig, ontvangen en is daarmee ontvankelijk. Appellanten hebben de volgende zienswijzen:

10. Er zijn diverse uitritten door vrachtwagens in de Kievitstraat. Voorgesteld wordt om de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer enkel via de Haatlanderdijk te laten plaatsvinden.
11. De bedrijfshallen van 10 meter zijn te hoog gelet op de korte afstand tot de omliggende bebouwing
12. Er worden 34 garageboxen gebouwd. Hiernaast vinden er bedrijfsactiviteiten plaats, waardoor er veel activiteiten op een te klein stuk bouwgrond plaatsvinden.
13. Er wordt zon ontnomen. Ook wordt de rust aangetast door fysiek teveel bewegingen.
14. De woning naast 127 moet verder naar achteren worden gebouwd in lijn met de nummers 125 en 127, om het wegnemen van zonlicht en privacy te verminderen.
15. Appellanten geven aan dat er niet geheid maar geboord moet worden om scheuren en trillingen te voorkomen. Hiernaast moeten er goede afspraken worden gemaakt over aansprakelijkheid en schadeverhaal.
16. De woningen aan de Kievitstraat worden minder waard door de ontwikkeling, o.a. door de hoge bebouwing van 10 meter.
17. In het verleden was in het verlengde van de Ambachtstraat een rotonde/ uitrit. Waarom nu niet?

De ontwikkelaar is als derde-belanghebbende in de gelegenheid gesteld om op de geanonimiseerde zienswijzen te reageren:

1. De bestemming van het perceel is in het oorspronkelijke bestemmingsplan al gelabeld als bestemming 'bedrijf' en maakt thans onderdeel uit van het bestemmingsplan Haatland. Voor bestemmingsplan Haatland is een maximale geluidsnormering opgenomen, ter onderbouwing hiervan is vooraf een geluidsonderzoek ingesteld, welke onderdeel is van de bestemmingsplanwijziging. De bebouwing als beoogde past binnen de geldende geluidsnormering voor naastgelegen bebouwing.
2. De locatie is de afgelopen jaren in meerdere fasen gesloopt en gesaneerd, dit ingegeven door wijzigen van marktontwikkelingen en ruimtelijke inpasbaarheid van eerdere bouwplannen. De ontwikkelaar en gemeente hebben op basis van voor liggend plan gestreefd naar een zo goed mogelijk inpasbaar plan.
3. De locatie is verbonden met het aangrenzende gebied Haatland, hiervoor geldt een maximale geluidsnormering voor bedrijven in combinatie met het aangrenzende woonklimaat. Het inpasbaar maken van alleen woningbouw (huur/koop) is niet mogelijk gebleken, vanwege de geluidsnormering van de Haatland. Door de locatie in te richten met 6 woon-werkkavels ontstaat een goede balans qua woon-werkklimaat.
4. De bouwhoogte zijn overeenkomstig het oorspronkelijke bestemmingsplan en wijken in deze niet af van het beoogde bestemmingsplan. Het oorspronkelijke bestemmingsplan waarbij ca. > 80% van het perceel als bouwvlak is aangemerkt met een bouwhoogte van 10 m1, het bouwblok is gelijk aan de oorspronkelijke erfgrens, de huidige bebouwing creëert juist afstand vanaf de huidige bebouwing.
5. dit is een niet onderbouwde interpretatie, het beoogde bestemmingsplan werkt juist waardevermeerderd ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan waarbij ca. > 80% van het perceel als bouwvlak is aangemerkt met een bouwhoogte van 10 m1, feitelijk mocht een hal van 10m1 hoog op de erfgrens gebouwd worden, in de beoogde situatie wordt juist ruimte gecreëerd. en is er juist eerder sprake van waardevermeerdering.
6. Zie opmerking bij bovengenoemde zienswijze.
7. Zie opmerking bij bovengenoemde zienswijze.

8. ten tijde van bouwwerkzaamheden zal op verzoek van bewoner(s) een 'nul-meting' worden gedaan van bestaande opstallen. De aannemer van de nieuw te bouwen opstallen zal hiervoor een deugdelijke CAR- (Construction All-Risk) en aansprakelijkheidsverzekering moeten afsluiten.
9. Deze ontsluiting is benodigd om een gecombineerde inrit te maken voor de kavels die aan de Kievitstraat gesitueerd zijn. Het betreft hier de (herplaatsing) van een oorspronkelijke inrit. Alleen één ontsluiting aan de Haatlanderdijk direct achter stoplichten op een doorgaande wordt niet wenselijk geacht door de afdeling 'Verkeer' bij de gemeente. De inrit is bestemd voor de toegang tot een mandelig-terrein en is derhalve ook alleen bestemd voor 'bestemmingsverkeer'.
10. De Kievitstraat is reeds in de huidige situatie niet bestemd voor vrachtverkeer. De ontsluiting aan de Kievitstraat is benodigd om een gecombineerde inrit te maken voor de kavels die aan de Kievitstraat gesitueerd zijn. Het betreft hier de (herplaatsing) van een oorspronkelijke inrit. Alleen één ontsluiting aan de Haatlanderdijk direct achter stoplichten op een doorgaande wordt niet wenselijk geacht door de afdeling 'Verkeer' bij de gemeente. De inrit is bestemd voor de toegang tot een mandelig-terrein en is derhalve ook alleen bestemd voor 'bestemmingsverkeer'.
11. De bouwhoogte zijn overeenkomstig het oorspronkelijke bestemmingsplan en wijken in deze niet af van het beoogde bestemmingsplan.
12. de 34 garageboxen worden veelal gebruikt voor een opslagfunctie. De bestemming van het perceel is in het oorspronkelijke bestemmingsplan al gelabeld als bestemming 'bedrijf' en maakt thans onderdeel uit van het bestemmingsplan Haatland. Door de locatie in te richten met 6 woon-werkkavels ontstaat een goede balans qua woon-werkklimaat. Activiteiten die hier plaats vinden dienen te voldoen aan de geldende geluidsnormering.
13. De bouwhoogte zijn overeenkomstig het oorspronkelijke bestemmingsplan en gelden als maximum hoogte, en niet als verplichting, thans worden bedrijfshallen voorzien van max. 8m1 hoog. Het oorspronkelijke bestemmingsplan waarbij ca. > 80% van het perceel als bouwvlak is aangemerkt met een bouwhoogte van 10 m1, biedt de mogelijkheid om direct op de erfgrans een bedrijfshal van 10 m1 hoog te realiseren, de huidige bebouwing creëert juist afstand vanaf de huidige bebouwing. Door de locatie in te richten met 6 woon-werkkavels en garageboxen ontstaat een goede balans qua woon-werkklimaat en overgang naar de naastgelegen percelen.
14. Geen reactie.
15. ten tijde van bouwwerkzaamheden zal op verzoek van bewoner(s) een 'nul-meting' worden gedaan van bestaande opstallen. De aannemer van de nieuw te bouwen opstallen zal hiervoor een deugdelijke CAR- (Construction All-Risk) en aansprakelijkheidsverzekering moeten afsluiten.
16. dit is een niet onderbouwde interpretatie, het beoogde bestemmingsplan werkt juist waardevermeerderend ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan waarbij ca. > 80% van het perceel als bouwvlak is aangemerkt met een bouwhoogte van 10 m1, feitelijk mocht een bedrijfshal van 10m1 hoog op de erfgrans gebouwd worden, in de beoogde situatie wordt juist ruimte gecreëerd en is er juist eerder sprake van waardevermeerdering.
17. Geen reactie

Reactie gemeente op zienswijzen

Ad 1:

Hoewel er nu geen bedrijfsbebouwing of activiteiten aanwezig zijn, is het gebied in het geldende bestemmingsplan als bedrijventerrein bestemd, waarbij bedrijvigheid vanaf categorie 2, oplopend tot categorie 3.2 mogelijk is. In de bestaande situatie is er dus al bedrijvigheid mogelijk die ook geluidshinder met zich mee kunnen brengen. Ook is het terrein onderdeel van het gezoneerd industrieterrein (terrein 'speciaal' voor het vestigen van lawaaiige bedrijven). Het geluid wordt begrensd doordat op bepaalde plaatsen alle bedrijven bij elkaar niet meer dan een toegestane hoeveelheid geluid mogen maken. Dit cumulatie-effect werkt beperkend voor dit plan, zodat de hinder objectief beperkt is.

In dit bestemmingsplan zijn, op basis van uitgevoerd akoestisch onderzoek, de bestaande mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten aanzienlijk ingeperkt, waarbij specifiek is gekeken naar het woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. In de nieuwe situatie zijn alleen opslagactiviteiten toegestaan en is door het vastleggen van maximaal toegestane geluidsniveaus ter hoogte van de gevels van de omliggende woningen geregeld dat het woon- en leefklimaat bij de woningen aanvaardbaar is.

Ad 2:

Er is contractuele overeenstemming over de verkoop van de gronden aan de ontwikkelaar; met deze verkoop is ingestemd door de gemeenteraad. Hiermee is het duidelijk dat de ontwikkelaar de partij is die de kavels gaat ontwikkelen. De gemeente zal bij de ontwikkelaar de zorgen van de onwonenden aangeven en verzoeken hier rekening mee te houden.

De ontwikkelaar heeft aangegeven voor de bouw een nulmeting te laten verrichten bij de bestaande woningen. Daarnaast zal de aannemer van de nieuw te bouwen opstallen een deugdelijke CAR-verzekering en aansprakelijkheidsverzekering moeten afsluiten, zodat er, mocht er eventueel toch schade ontstaan, deze vergoed wordt.

Ad 3:

In de toelichting is onderbouwd dat dit plan een bestaande behoefte aan woningen invult. De ontwikkelaar heeft momenteel acht gegadigden voor de zes kavels. Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van het gezoneerde bedrijventerrein Haatlandhaven en ligt binnen de zone industrielawaai, is het vanuit akoestisch oogpunt ongewenst om burgerwoningen op dit perceel te bouwen.

Ad 4:

In het geldende bestemmingsplan mogen tot op de perceelsgrens met Kievitstraat 127 gebouwen van 10 meter hoog gebouwd worden.

In de nieuwe situatie is het grote bouwvlak teruggebracht naar een aantal kleinere bouwvlakken, waarbij het bouwvlak van de beoogde bedrijfswoning op een afstand van 1,2 meter van de perceelsgrens is teruggelegd. Ook is voor het nieuwe bouwvlak een goothoogte van maximaal 6 meter opgenomen. Het bouwvlak van de woning is 2,1 meter naar achteren gelegd. Hoewel appelland het misschien niet zo ervaart, omdat appelland gewend is aan een onbebouwd perceel, zijn de bouw mogelijkheden op het perceel aanzienlijk teruggebracht.

De hoogte van de loodsen is gelijk aan de bestaande bouwhoogte. Juist voor de opslagfunctie is een zekere hoogte van het gebouw wenselijk.

Voor wat betreft privacy en uitzicht op het perceel van appellant, geldt het burendrecht zoals opgenomen in artikel 5:50 BW. Dat betekent dat het gedeelte van de woning dat ligt binnen twee meter van de perceelsgrens geen gevelopeningen mag bevatten die uitzicht geven op het erf van appellant.

Door de noordwestelijke ligging van de nieuwe bebouwing in relatie tot de bebouwing aan de Kievitstraat met even nummers zal voor deze woningen geen noemenswaardige gevolgen qua schaduwwerking optreden. Uitgaand van de maximale planologische mogelijkheden in het oude bestemmingsplan was er tot op de perceelsgrens een gebouw van 10 meter hoog mogelijk. Uit schaduwberekeningen blijkt dat de schaduwhinder ten opzichte van de voormalige planologische situatie in de nieuwe situatie voor de percelen 125 en 127 aanzienlijk verbetert. Uit de schaduwberekeningen¹ blijkt dat er in de nieuwe situatie, in vergelijking met de voorheen aanwezige bebouwing geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking.

Hoewel dit vanuit het oogpunt van schaduwwerking dus niet noodzakelijk is, is de ontwikkelaar bereid om, zoals gevraagd in de zienswijze, het stedenbouwkundig plan aan te passen, zodat de woning naast nummer 127 twee meter naar de Kievitstraat toe wordt verschoven. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Ad 5:

Dat er sprake is van een waardevermindering van de woning wordt niet onderbouwd. Het is onwaarschijnlijk dat er sprake is van planschade, omdat de gebruiks- en bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanzienlijk ingeperkt worden. Mocht appellant toch van mening zijn dat er sprake is van planschade, dan kan er een beroep op planschade worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Ad 6:

Zie de reactie onder 1.

Ad 7 en 8:

Zie de reactie onder 2.

Ad 9:

In de bestaande situatie was er al een uitweg aan de Kievitstraat voor het toenmalige bedrijf. Deze uitweg wordt iets verlegd, zodat twee van de kavels, maar ook de achterliggende garageboxen ontsloten kunnen worden. Daarnaast worden nog twee andere uitwegen aangelegd voor de andere twee kavels aan de Kievitstraat.

Omdat er een inrijverbod geldt voor vrachtwagens ter plaatse van de Kievitstraat, mogen ook deze uitwegen niet gebruikt worden door vrachtverkeer. Dit zal door het plaatsen van een verbodsbord ter hoogte van de uitweg en de Kievitstraat ook fysiek kenbaar worden gemaakt.

Ook de uitweg op de Haatlanderdijk is al vanuit het verleden aanwezig. Omdat de Haatlanderdijk een gebiedsontsluitingsweg is, is het vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet wenselijk om al het verkeer vanuit het plangebied op deze weg te ontsluiten. Vanwege het aantal gegenereerde

¹ Zie bijlage 1 voor een overzicht op 21 juni. Er zijn filmpjes gemaakt op 21 maart, juni, september en december. Omdat dit bestandsformaat niet aan een bestemmingsplan gekoppeld kan worden, zijn deze bij de gemeente op te vragen en zullen deze toegestuurd worden aan appellanten.

verkeersbewegingen in de nieuwe situatie zijn de uitwegen op de Kievitstraat gewenst om het verkeer vlotter af te kunnen wikkelen.

Ad 10:

Zie reactie onder 9.

Ad 11:

Zie reactie onder 4.

Ad 12:

Er is in het verleden al een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 20 garageboxen. In dit bestemmingsplan worden deze garageboxen anders gesitueerd, waarbij er 14 garageboxen extra worden geplaatst. Het grootste deel van deze boxen mogen alleen hobbymatig worden gebruikt, een klein deel is net als de rest van de kavels ook geschikt voor bedrijfsmatige opslagactiviteiten. Deze activiteiten zijn minder ingrijpend dan de activiteiten die nu in het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn.

Ad 13 en 14:

Zie de reactie onder 4. In het akoestisch onderzoek is de verkeersaantrekkende werking van de bedrijvigheid meegenomen. Uit het rapport blijkt dat ter hoogte van de woningen onder voorwaarden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In het bestemmingsplan is hierom vastgelegd dat alleen opslagactiviteiten toegestaan zijn, en is een maximaal geluidsniveau op de gevels van de omliggende woningen vastgelegd. Ook wordt o.a. door de uitweg op de Haatlanderdijk niet al het verkeer op de Kievitstraat ontsloten. Het vrachtverkeer kan door het inrijverbod op de Kievitstraat alleen via de Haatlanderdijk het plangebied benaderen en verlaten.

Ad 15:

Zie de reactie onder 2.

Ad 16:

Zie de reactie onder 5.

Ad 17:

Appellanten geven niet aan wat met deze zienswijze wordt bedoeld. Op luchtfoto's is geen rotonde terug te vinden in het verlengde van de Ambachtsstraat. Overigens ligt deze locatie buiten het plangebied en is deze zienswijze in die zin ook niet relevant voor dit bestemmingsplan.

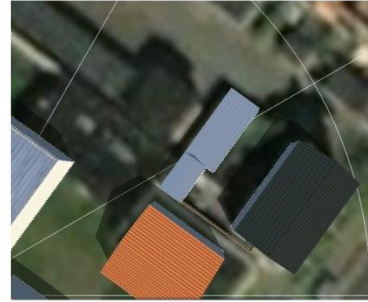
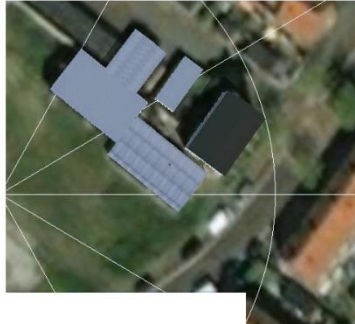
Bijlage 1: schaduwstudie

schaduwberekeningen Kievitstraat 125 - 127

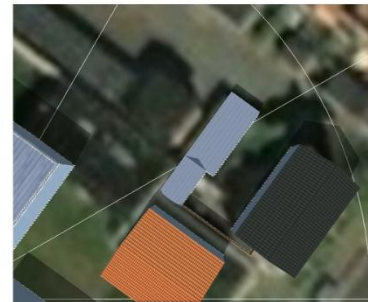
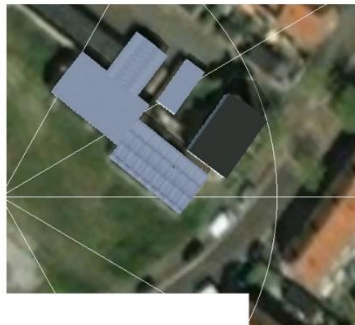
volgens geldend bestemmingsplan oude situatie

toekomstige situatie

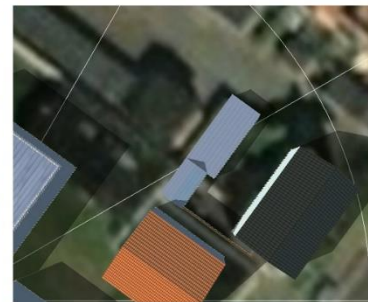
21 juni 11.00 uur



21 juni 13.00 uur



21 juni 15.00 uur



21 juni 17.00 uur

