

Zienswijzereactienota Bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen, 2e herziening Beyerinckstraat 4 en 6'

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 20 februari 2019 tot en met 3 april 2019 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend:

1. Reclamant I, binnengekomen 26 maart 2019, zaaknummer 28586-2019;
2. Reclamant II, binnengekomen 28 maart 2019, zaaknummer 8496-2019;
3. Reclamant III, binnengekomen 2 april 2019, zaaknummer 13125-2019.

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Betreffende reclamanten wonen allen op percelen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dienen alle reclamanten als belanghebbenden te worden aangemerkt. De genoemde zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

Deze inhoud van de zienswijzen wordt onderstaand samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Reclamant I - 28586-2019

Mondeling is op 26 maart 2019 een zienswijze ingediend. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de landschappelijke inrichting behorende bij het plan. Door de voorgestelde nieuwe aanplant van bomen wordt haar uitzicht ontnomen. Vooral de eik recht tegenover de woning van reclamant belemmert het vrije uitzicht. De overige 3 knotwilgen vormen eveneens een lijn waardoor het uitzicht wordt ontnomen. Als de eik wat verder naar de Lelystraat wordt verplaatst, dan wordt het uitzicht behouden.

Reclamant II - 8496-2019

De zienswijze is ontvangen op 28 maart 2019. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

2. Door de hoogte van het te realiseren appartementencomplex wordt in het voor- en najaar een gedeelte van de middagzon aan de voorkant van de woning en het zitje onder de luifel verspild. Reclamant stelt dat ter compensatie het grasveld tussen de voorgevel van het gebouw en de Lelystraat zo laag mogelijk wordt ingericht en geen hoge bomen worden geplant zoals nu is aangegeven op tekening. Hierdoor kan reclamant nog zo veel mogelijk van de avondzon genieten.

Reclamant III - 13125-2019

De zienswijze is gedateerd op 2 april 2019 en is ontvangen op 3 april 2019. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

3. Door het nieuwe bestemmingsplan ontstaat er schade aan de omliggende woonomgeving, doordat er een veel hogere bouwmassa wordt toegestaan in de dichte nabijheid van de omringende woningen van de Beyerinckstraat en de Lelystraat. De afstand tot de omliggende woningen is maar 14 – 16 meter. Dit resulteert in:
 - a. Verminderd uitzicht;
 - b. Minder privacy door inkijk;
 - c. Minder zoninval in de ochtend en avond, afhankelijk van de locatie.

In het nieuwe bouwblok mag de bouwhoogte van het gebouw 13 meter worden;

4. Voor het appartementencomplex wordt een deel van de bestaande parkeerplaatsen gebruikt. De benodigde 36 plekken zullen ook ten laste gaan van de bestaande parkeerplekken waardoor het parkeren elders in de straat zal toenemen;

Reactie gemeente op zienswijzen

Ad 1:

Bij het ontwerpen van de inrichting van het voorterrein van dit plan, is de plek van de boom zorgvuldig bepaald. Bij het bepalen van deze plek is rekening gehouden met de ligging van de naastliggende woningen, de afstanden van deze woningen tot aan deze boom en de (bestaande) uitzichten die deze woningen hebben op dit gebied.

Door de boom op het snijpunt van het verlengde van de woningscheidende perceelgrens te plaatsen, zijn wij van mening dat reclamant voor het grootste gedeelte langs de boom kan kijken. Daarnaast heeft de boom een takvrije hoogte, waardoor reclamant ook onder de kruin van de boom door kan blijven kijken. Structureel onderhoud zal door de gemeente worden uitgevoerd, waardoor laaghangende takken in de toekomst worden voorkomen en/of afgesnoeid. Hierdoor blijft het bestaande uitzicht voor reclamant gewaarborgd waaraan de gemeente ook belang hecht.

De gemeente heeft gelet op de zienswijzen tegen de beoogde aanplant een schaduwanalyse laten opstellen. Naar aanleiding van deze analyse is er voor gekozen om een cultivar van de eerdere zomereik toe te passen. De cultivar van de zomereik is een soort die langzamer groeit en ook kleiner blijft dan de eerder voorgestelde boomsoort zoals opgenomen in het landschapsinrichtingsplan.

Daarnaast is de nieuwe situatie ook vergeleken ten opzichte van de huidige situatie. Hieruit is gebleken dat de bestaande situatie meer belemmering van het zicht oplevert dan de nieuwe situatie. Er bevindt zich een haag en een boom (Sorbus) op een kortere afstand dan de nieuw te planten boom, die in het gras komt te staan. In de nieuwe situatie is er geen haag meer aanwezig. Een en ander wordt verduidelijkt in bijlage 1 behorende bij deze zienswijzereactienota.

De plek van de boom blijft gelet op de voorgaande argumenten daarentegen ongewijzigd.

Ad 2:

De gemeente heeft ook gelet op deze zienswijze een schaduwanalyse laten opstellen op basis van het nieuwe inrichtingsplan. Deze schaduwanalyse laat zien dat de voorgestelde zomereik – in eindfase over ca. 50 jaar met een hoogte van ca. 20 meter – aan de voorzijde van de woning van reclamant II schaduw veroorzaakt in de avonduren van de zomerperiode. Op basis daarvan heeft de gemeente onderzocht of er een alternatieve soort of plek mogelijk is om ons straat- en inpassingsbeeld na te streven. De gemeente stelt daarom voor om een cultivar van de zomereik toe te passen, de Quercus Robur 'Cristata'. Dit is een middelgrote boom met een ronde, halfopen kroon. Deze boom wordt max. 10 meter hoog en breed en groeit langzamer dan de eerder voorgestelde boomsoort zoals opgenomen in het landschapsinrichtingsplan en blijft daardoor ook kleiner.

Op basis van deze herziene soort hebben we opnieuw een schaduwanalyse gemaakt. Deze geeft in de avondzon aanzienlijk minder schaduw dan de eerder voorgestelde zomereik.

De gemeente merkt wel op dat, naar aanleiding van deze schaduwanalyses, de bestaande bomen in de huidige situatie al een schaduw aan de voorzijde van de woning van reclamant II in de avonduren opleveren.

Gelet op de behoefte van een goede landschappelijke inpassing, acht de gemeente het noodzakelijk dat er wel een boom op het voorterrein wordt gepland. Door een kleinere boom toe te passen, is de

plek van de boom ongewijzigd gebleven. Dit mede gelet op het behoud van het uitzicht van reclamant I.

Bijlage 1 behorende bij deze zienswijzereactienota geeft de schaduwanalyse en een overzicht van de bestaande en nieuwe bomen weer.

De ontwikkelaar is bereid om, zoals gevraagd in de zienswijze, het landschappelijk inpassingsplan aan te passen, zodat reclamant II nog zoveel mogelijk van de avondzon kan genieten. Het bij het bestemmingsplan behorende landschapsinrichtingsplan is hierop aangepast.

Ad 3:

Reclamant is woonachtig in het appartementengebouw Waterlelie. Het appartement van bezwaarmaker ligt op de derde bouwlaag en op de hoek Lelystraat/Telderstraat. De woonkamer heeft een groot kozijn richting de Lelystraat en een groot kozijn richting het beoogde nieuwe appartementencomplex.



Afbeelding: Aanzicht appartementengebouw 'Waterlelie' vanaf de Lelystraat

Het nieuw te bouwen appartementengebouw komt op een afstand van 16 meter uit de zijgevel van het gebouw 'Waterlelie'. Het huidige bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke bestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter. Het nieuwe appartementengebouw wordt ca. 13 meter hoog. Door de realisatie van het appartementencomplex wordt het uitzicht vanuit het appartement van reclamant deels ontnomen.

Aan de ontwikkelaar van de nieuwbouw is meegegeven dat de zij- en voorgevellijn aan de kant van het gebouw Waterlelie en de Lelystraat, ten opzichte van het huidige gebouw voor buitenschoolse opvang, niet mag worden overschreden. Binnen de stedelijke omgeving wordt een afstand tussen bouwwerken van 16 meter aanvaardbaar geacht. In het stedelijk weefsel is enige invloed van gebouwen gebruikelijk.

Het woonappartement van reclamant heeft naast het zijraam in de woonkamer ook nog een groot raamkozijn richting de Lelystraat. Hierdoor is het raam richting de beoogde nieuwbouw niet het enige raam met uitzicht.

Gelet op de mogelijkheden tot bebouwing waarin het nieuwe bestemmingsplan voorziet, zal het uitzicht van reclamant deels veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht.

De afstand tussen het appartement van reclamant en het dichtst bij gelegen bouwvlak bedraagt tenminste 16 meter. Het bouwvlak waarbinnen het appartementencomplex met een bouwhoogte van 13 meter kan worden gerealiseerd heeft een L-vorm ontvangen. Hierbij is de binnenplaats behorende bij het appartementencomplex richting het appartementen van reclamant gesitueerd. Hierdoor blijft er een bepaalde openheid en ruimte gehandhaafd tussen beide appartementencomplexen waardoor enigszins nog uitzicht behouden blijft vanuit het appartement van reclamant.

De gemeente acht het niet aannemelijk dat deze verandering van het uitzicht van reclamant zodanig ernstig is dat de raad in redelijkheid niet heeft kunnen komen tot een plan dat voorziet in appartementencomplex ter plaatse.

Naar aanleiding van het onderwerp zoninval zoals genoemd in deze zienswijze, is ook een schaduwanalyse gemaakt. Hieruit is gebleken dat enkel sprake is van schaduwwerking in het voor- en najaar tussen 8:00 – 9:00 uur 's morgens.

Gelet op deze schaduwanalyse zijn wij van mening dat er geen sprake is van significante schaduwwerking en deze daarbij van zeer korte duur is. Daarnaast is gelet op de ligging van het appartement in het wooncomplex zodanig dat in de loop van de dag geen sprake meer is van zoninval.

In bijlage 1 behorende bij deze zienswijzereactienota geeft de schaduwanalyse en een goede weergave van de situatie omtrent vermindering van zoninval weer.

Voor wat betreft privacy en uitzicht op het appartement van appellant, geldt het burendrecht zoals opgenomen in artikel 5:50 BW. Dat betekent dat gebouwdelen welke binnen twee meter van de perceelsgrenzen zijn gelegen, geen gevelopeningen mogen bevatten die uitzicht geven op het erf van reclamant. Omdat het te bouwen appartementencomplex binnen een afstand van 2 meter is gelegen, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, mogen de gevelopeningen dus niet openslaand zijn, dan wel doorzichtig. Hierdoor is de privacy van de reclamant reeds gewaarborgd en wordt deze niet onevenredig geschaad.

De gemeente stelt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De ontwikkeling van het appartementencomplex past bijvoorbeeld binnen de Provinciale visie en de Structuurvisie, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven.

Bij het maken van dit bestemmingsplan is onderzocht of belangen van de omwonenden op een onevenredige wijze worden aangetast door het bestemmingsplan. Onder de belangen verstaan we eveneens het effect van de plannen op het woongenot, uitzicht, privacy en zoninval van omwonenden. Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes en de bebouwingsstructuur en de ligging ten opzichten van de zon is de gemeente van mening dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van reclamant niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast is door reclamant de nadelige invloed van het appartementencomplex op het woongenot in de ingediende zienswijze niet nader aangetoond. Er bestaat voorts nog geen grond voor de

verwachting dat de door de reclamant verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

In de schaduwanalyse zoals opgenomen in bijlage 1 van de zienswijzereactienota, zijn de gevolgen voor het perceel van reclamant in beeld gebracht.

Ad 4:

De parkeerbehoefte is op basis van de parkeernormennota van de gemeente Kampen berekend. De in de zienswijze aangehaalde 9 parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de overzijde van de Beijerinkstraat 9 t/m 15 en waren toegerekend aan het voormalige kinderdagverblijf. Deze 9 parkeerplaatsen worden in het plan van de ontwikkelaar meegenomen waarvoor uiteindelijk 36 parkeerplaatsen benodigd zijn. De 9 bestaande parkeerplaatsen mogen vanwege het gebruik ten behoeve van het voormalig kinderdagverblijf historisch worden verrekend. De parkeerbehoefte op basis van de parkeernormennota van de gemeente Kampen volstaat.

Daarbij moet worden opgemerkt dat 12 parkeerplaatsen, zoals het stedenbouwkundig plan in voorziet, openbare parkeerplaatsen worden. Het aantal openbare parkeerplaatsen neemt hierdoor ten opzichte van de bestaande situatie toe met 3 stuks.

De stelling van reclamant, dat met de komst van dit plan de parkeerdruk in de Beyerinkstraat en omgeving onevenredig toeneemt, houdt daarmee geen stand.

Conclusie zienswijzen

De zienswijze van reclamant II (8496-2019) heeft er toe geleid dat het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan is aangepast. De eerder voorgestelde zomereik wordt vervangen door een cultivar van de zomereik de 'Quercus Robur Cristata'. Deze kleinere boom geeft in de avond aanzienlijk minder schaduw dan de eerder voorgestelde zomereik. De overige zienswijzen van reclamanten I en III hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE 1: SCHADUWANALYSE

Schaduwanalyse

Beyerinckstraat Kampen

Mei 2019



Schaduwanalyse Beyerinckstraat Kampen

Bestaande situatie

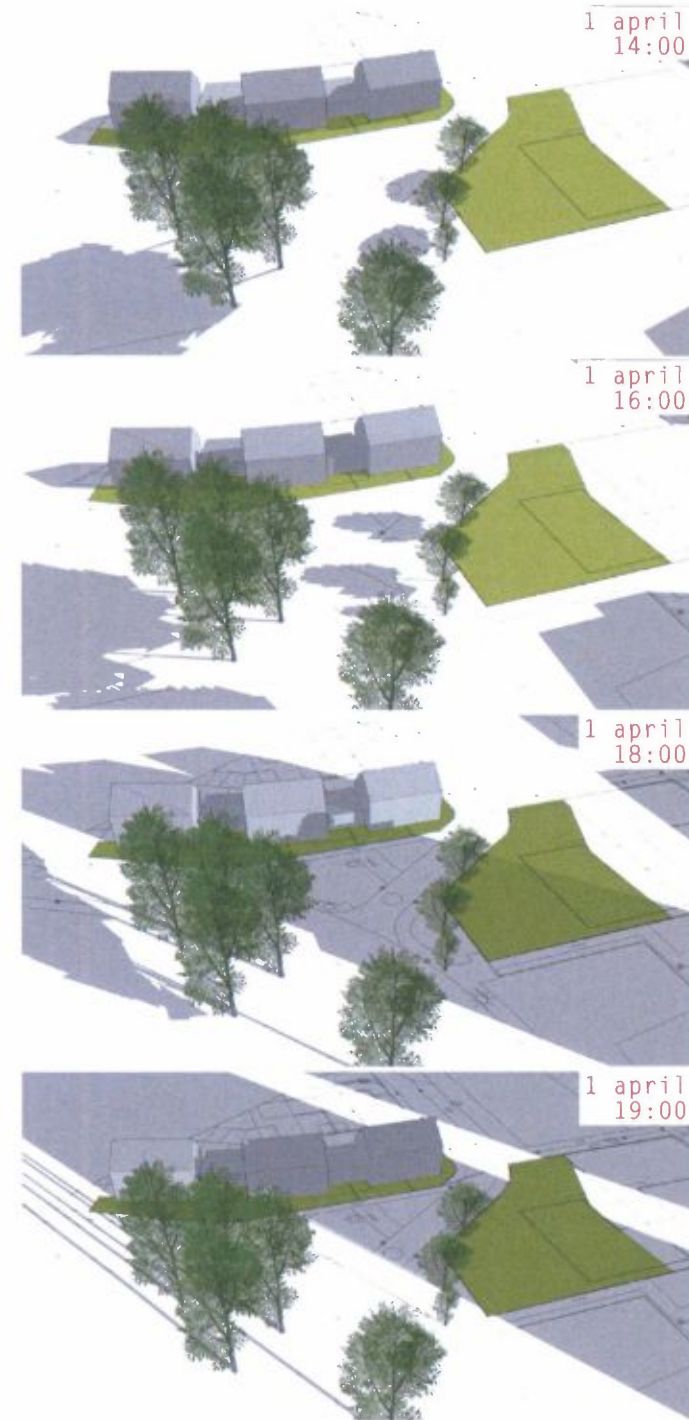
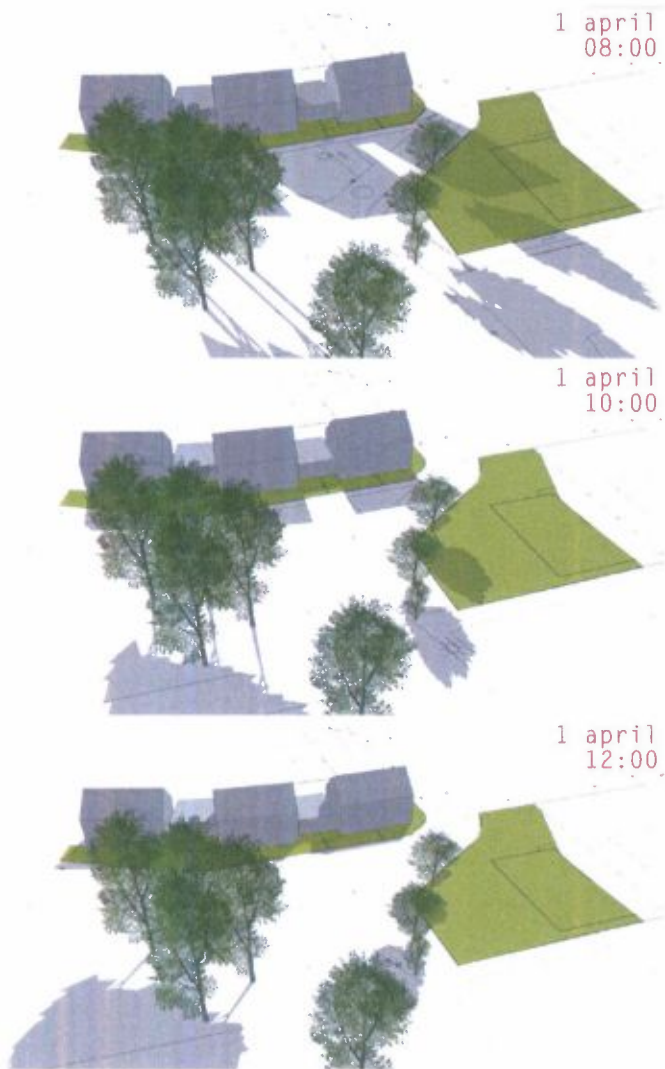
schaduanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 april

zon komt op: 07:11

zon gaat onder: 20:07

opmerking: bomen nog niet volledig in blad (niet gesimuleerd in computermodel)

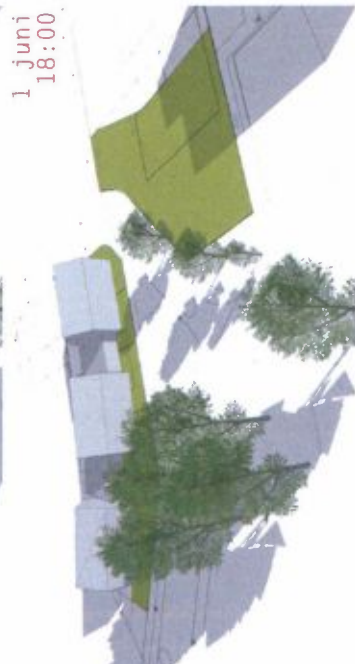
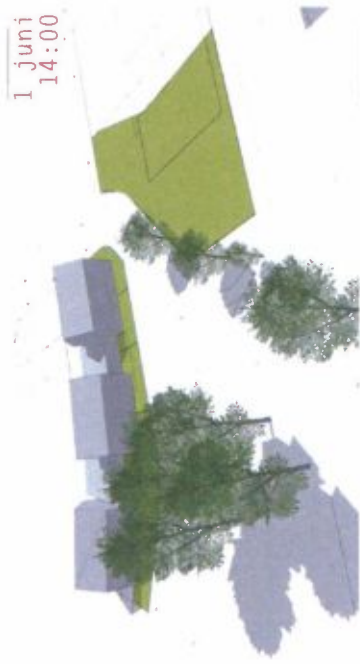
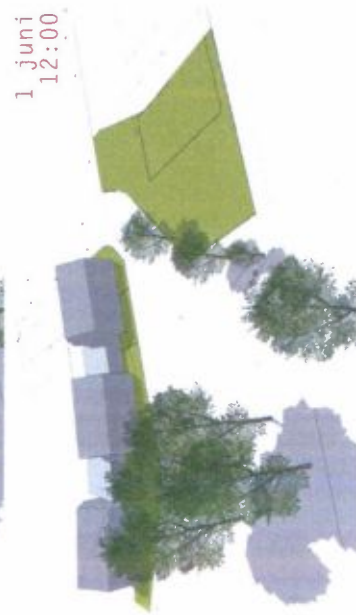
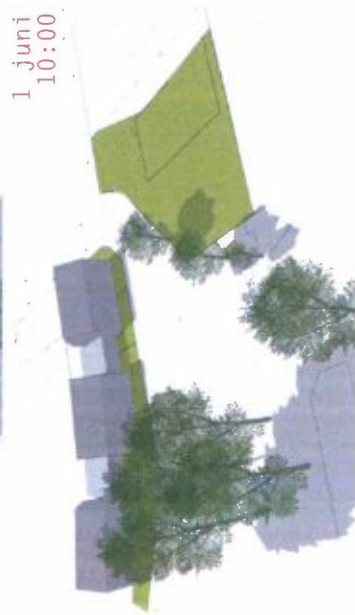


schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 juni

zon komt op: 05:23

zon gaat onder: 21:45

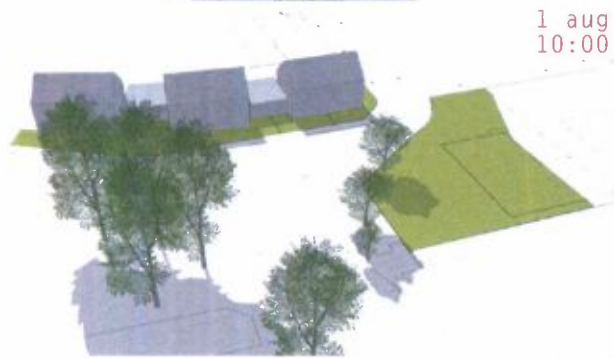
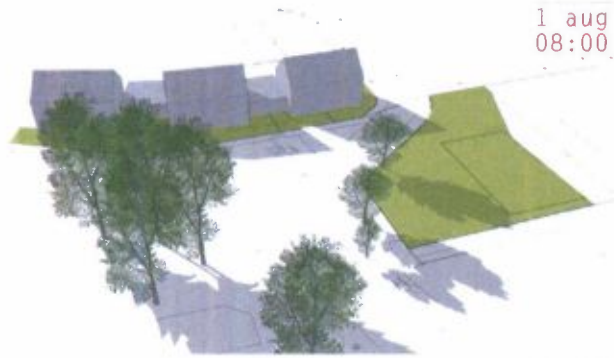


schaduanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 augustus

zon komt op: 06:01

zon gaat onder: 21:23



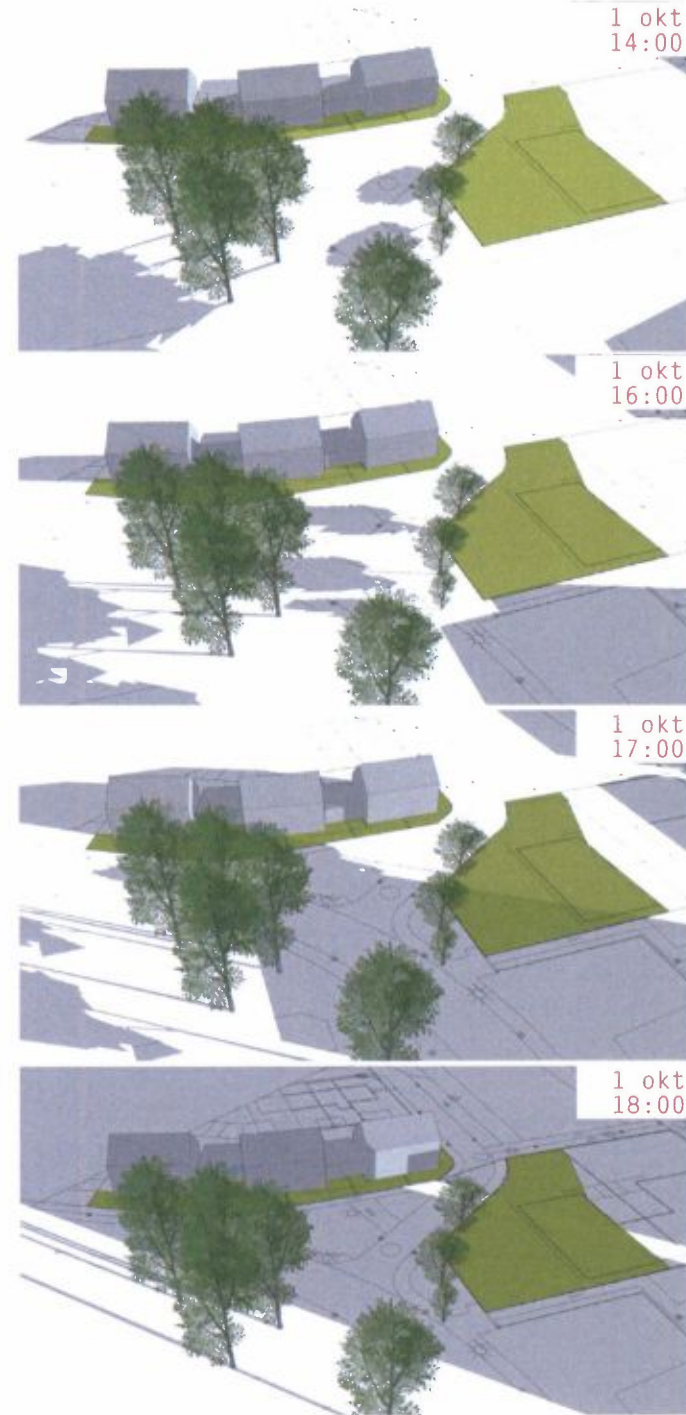
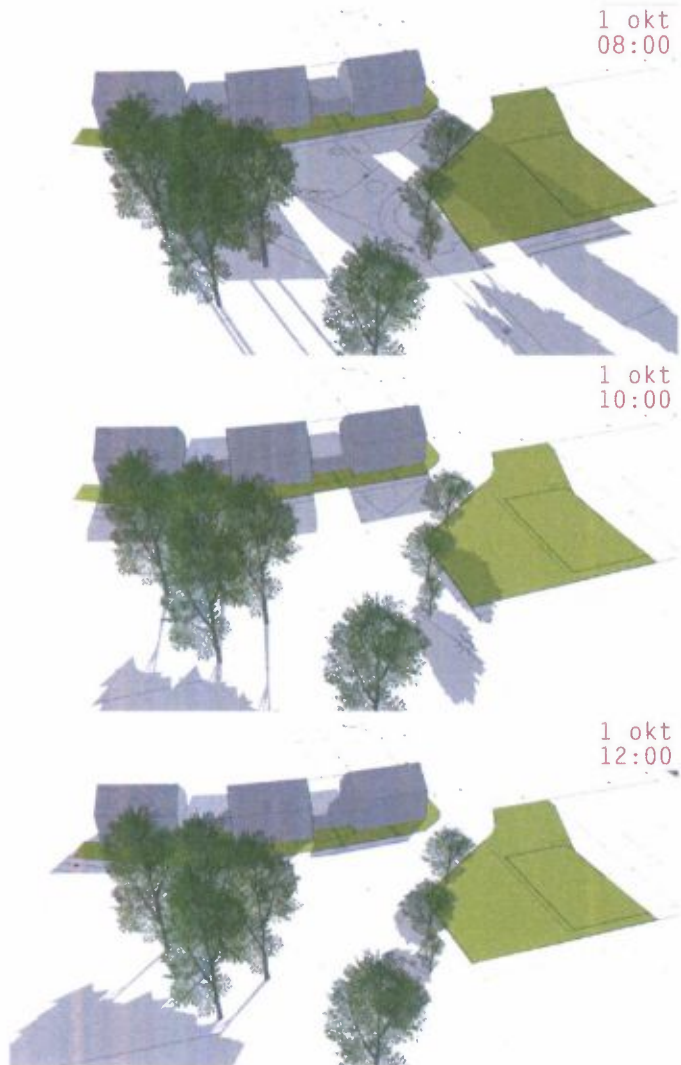
schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 oktober

zon komt op: 06:01

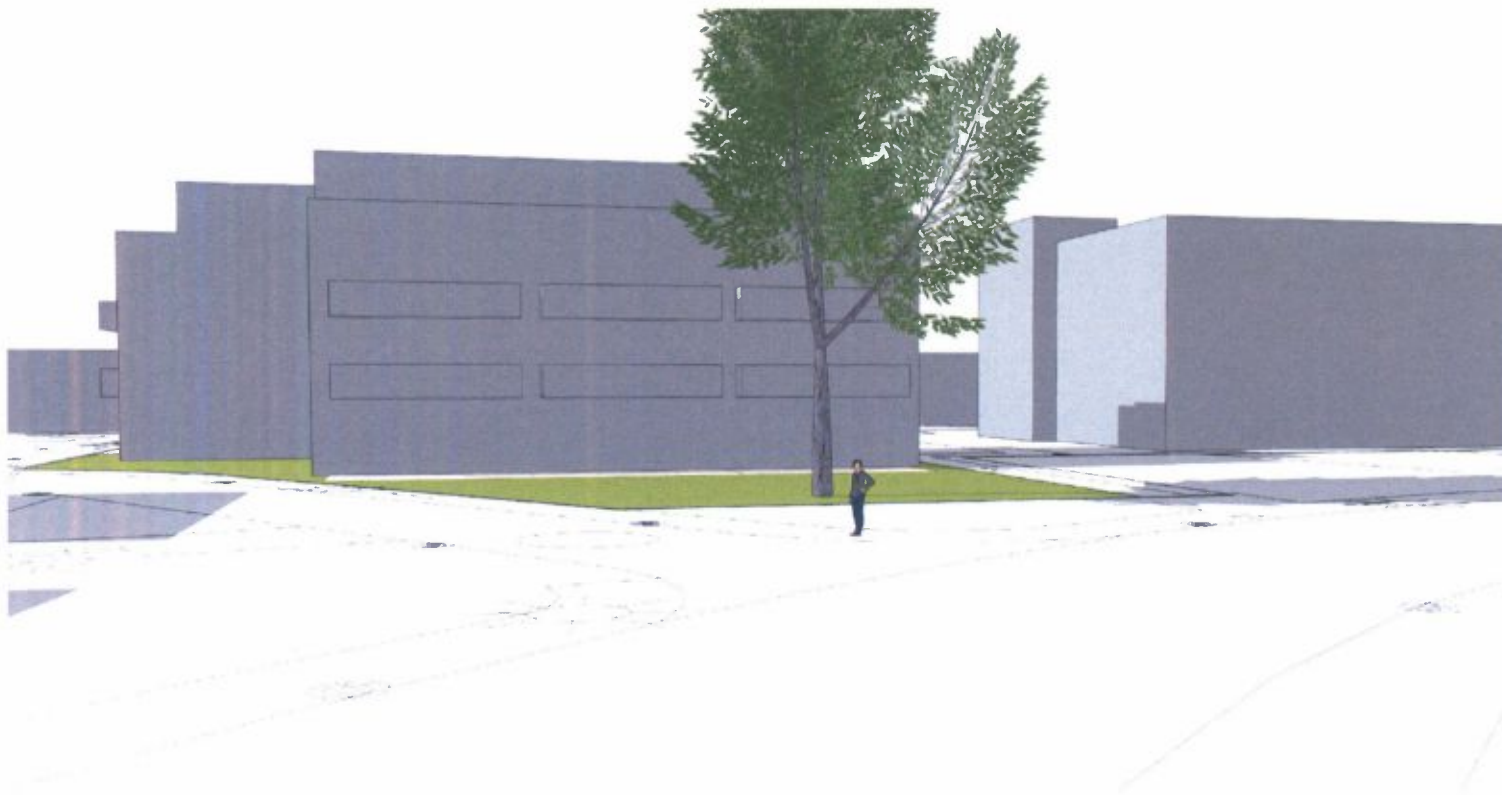
zon gaat onder: 21:23

opmerking: kroon bomen al dunner door bladverlies (niet gesimuleerd in computermodel)



Schaduwanalyse Beyerinckstraat Kampen

Eik van 20 meter hoog en 10 meter breed



Zicht op ooghoogte op nieuwe boom (volgroeid max. 20 meter hoog) en nieuwbouw (12,30 meter)

schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

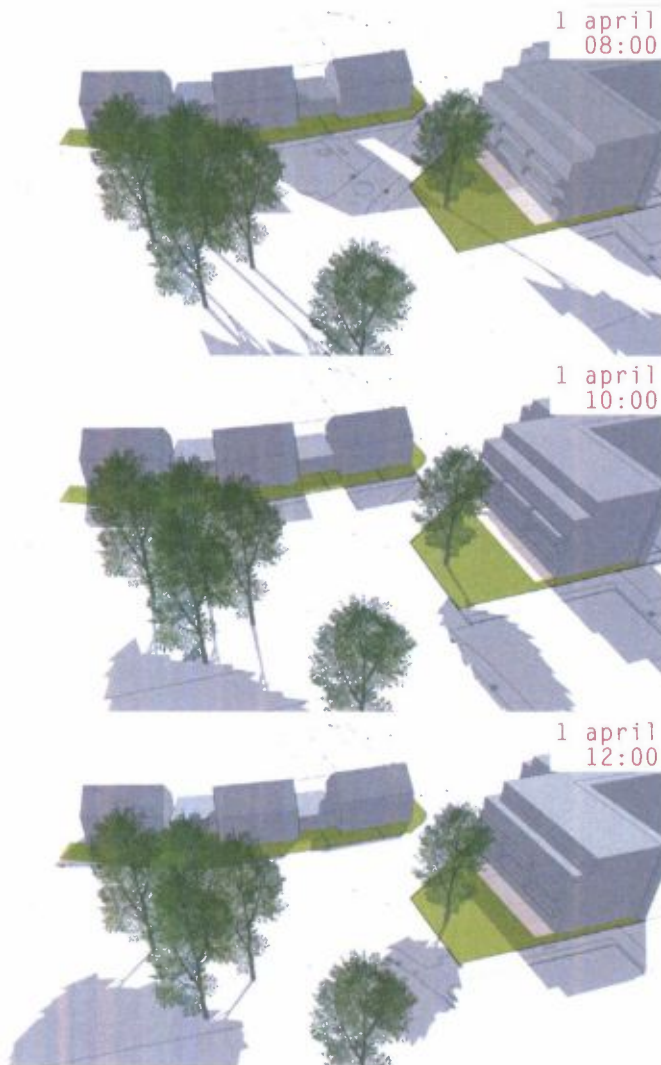
datum: 1 april

zon komt op: 07:11

zon gaat onder: 20:07

opmerking: boom nog niet volledig in blad (niet gesimuleerd in computermodel)

grootte eik: 20 meter hoog en 10 meter breed



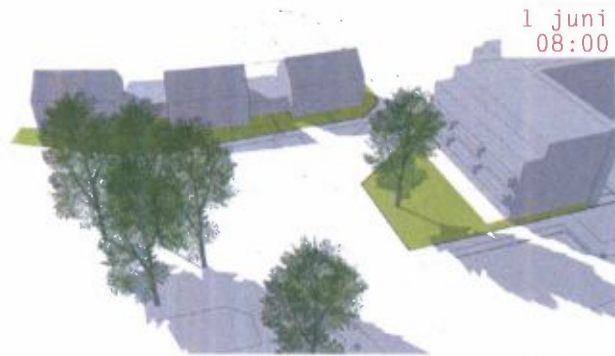
schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 juni

zon komt op: 05:23

zon gaat onder: 21:45

grootte eik: 20 meter hoog en 10 meter breed



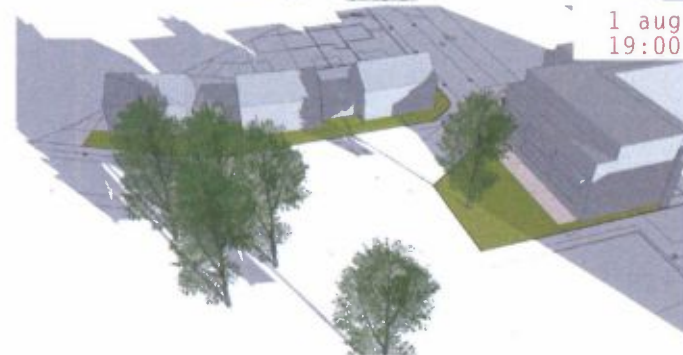
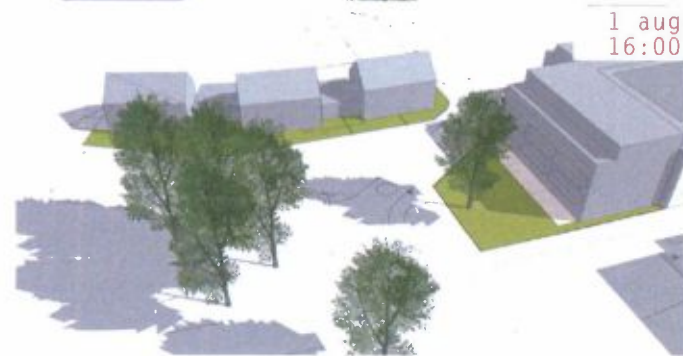
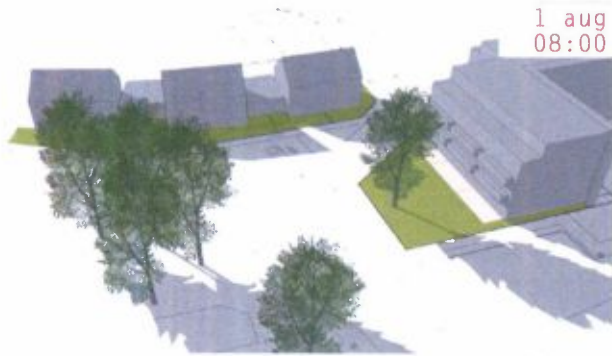
schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 augustus

zon komt op: 06:01

zon gaat onder: 21:23

grootte eik: 20 meter hoog en 10 meter breed



schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 oktober

zon komt op: 06:01

zon gaat onder: 21:23

opmerking: kroon boom al dunner door bladverlies (niet gesimuleerd in computermodel)

grootte eik: 20 meter hoog en 10 meter breed



Schaduwanalyse Beyerinckstraat Kampen

Eik van 10 meter hoog en 10 meter breed



Zicht op ooghoogte op nieuwe boom (volgroeid max. 10 meter hoog) en nieuwbouw (12,30 meter)

schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

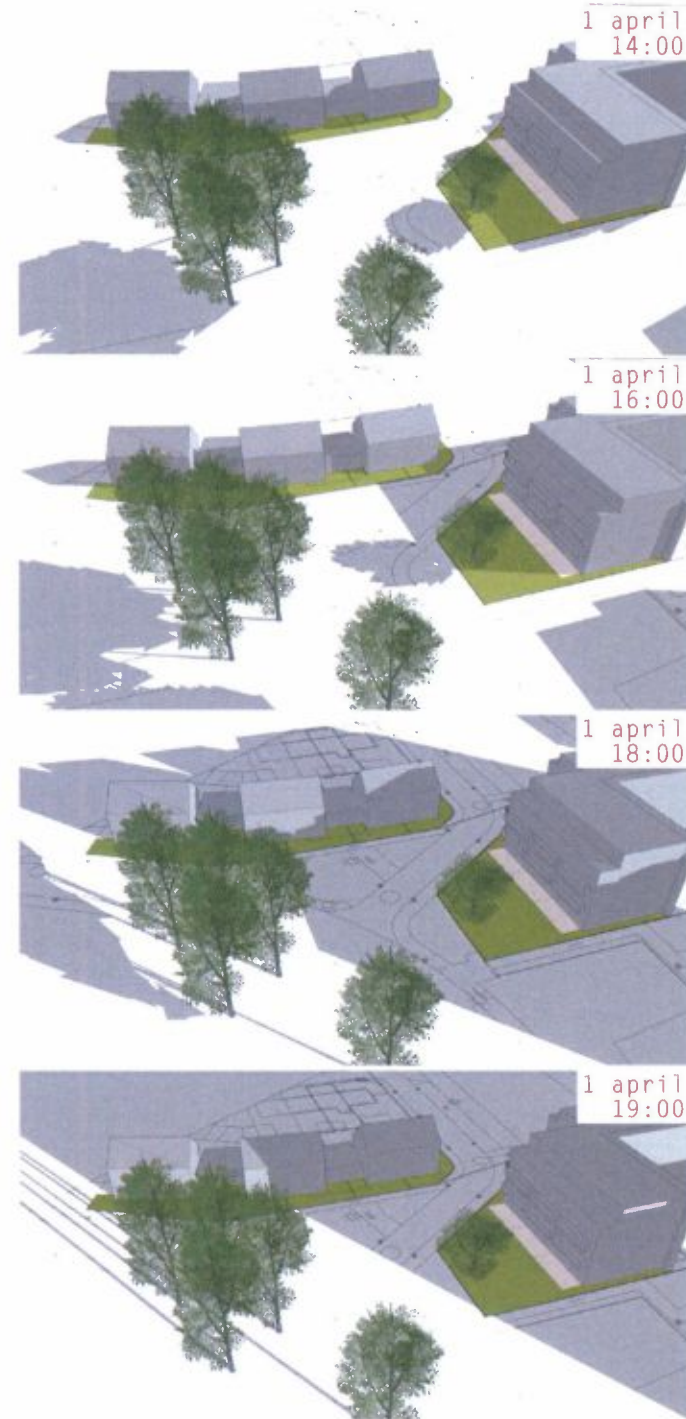
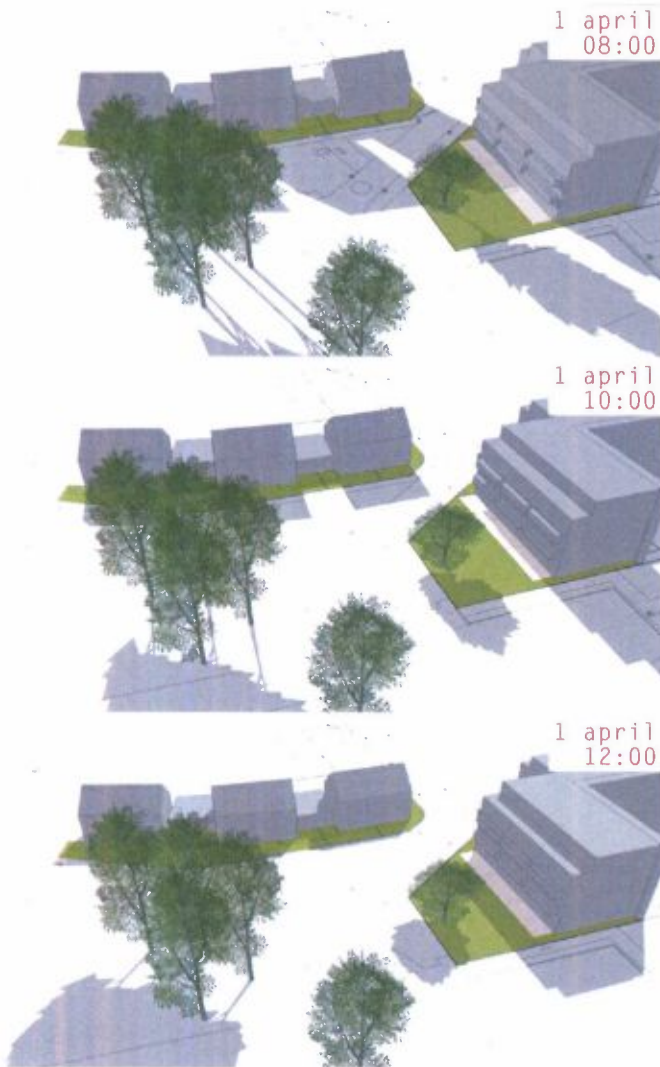
datum: 1 april

zon komt op: 07:11

zon gaat onder: 20:07

opmerking: boom nog niet volledig in blad (niet gesimuleerd in computermodel)

grootte eik: 10 meter hoog en 10 meter breed



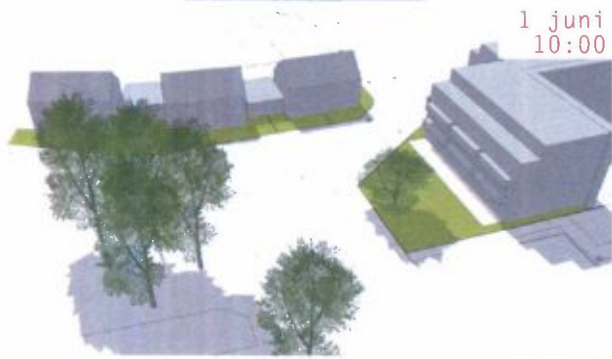
schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 juni

zon komt op: 05:23

zon gaat onder: 21:45

grootte eik: 10 meter hoog en 10 meter breed



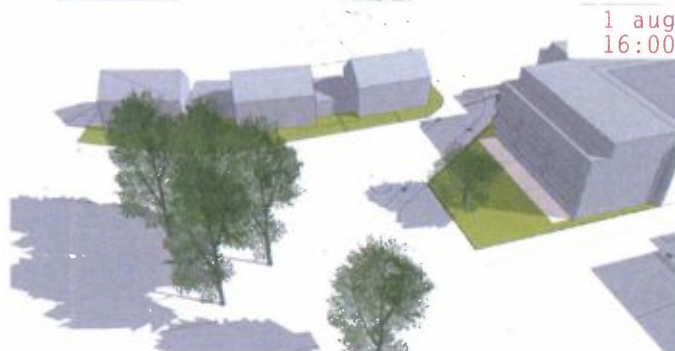
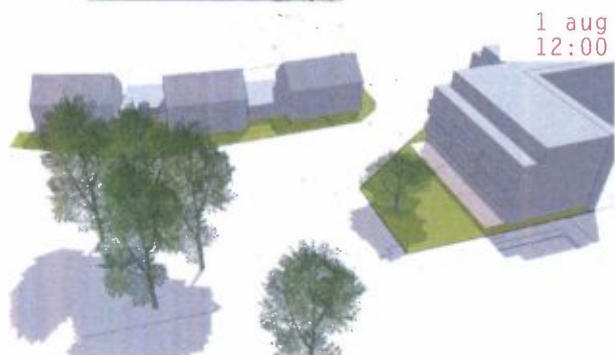
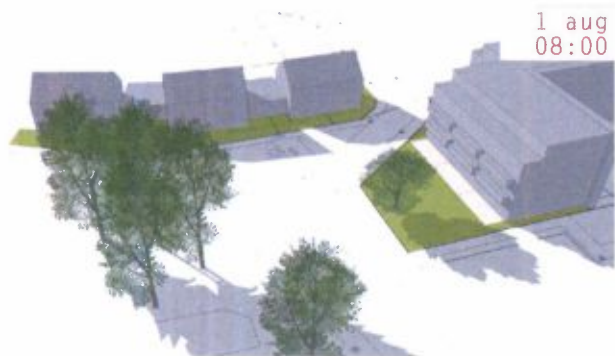
schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 augustus

zon komt op: 06:01

zon gaat onder: 21:23

grootte eik: 10 meter hoog en 10 meter breed



schaduwanalyse Beyerinckstraat, Kampen

datum: 1 oktober

zon komt op: 06:01

zon gaat onder: 21:23

opmerking: kroon boom al dunner door bladverlies (niet gesimuleerd in computermodel)
grootte eik: 10 meter hoog en 10 meter breed

