

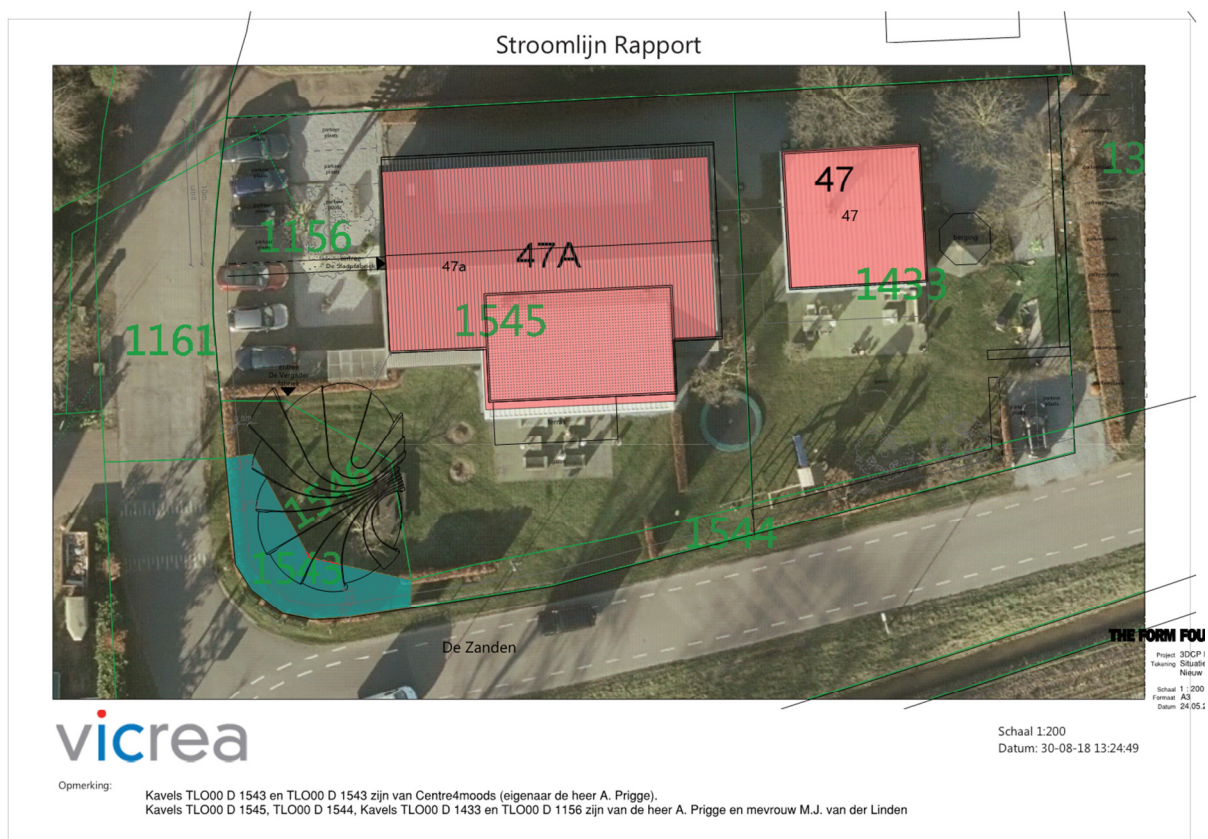
Zienswijzennotitie 3D geprint gebouw Teuge

Samenvatting

Het gebouw wordt buiten de perceelsgrenzen gebouwd. Men bouwt op grond van het vliegveld of van de gemeente. Mag zomaar over de rooilijnen gebouwd worden? De gebouwen moeten minimaal 6 meter uit elkaar liggen. Dat is nu niet het geval.

Reactie

Op onderstaande kaart is het ontwerp van het nieuwe gebouw op de kadastrale kaart ingetekend. Zoals aangegeven, zijn de percelen waarop het gebouw is geprojecteerd, in eigendom van de heer A. Prigge én de heer A. Prigge en mevrouw M.J. van der Linden. Men bouwt dus niet op andermans grond.



De overschrijding van de rooilijnen (bouwen buiten het bouwvlak) en het bouwen van vrijstaande gebouwen met een afstand tot elkaar van meer dan 6 meter zijn 2 redenen waarom met een buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De andere afwijkingen zijn: strijdigheid van de gewenste activiteit (vergader ruimte) met de toegestane functies; strijdigheid met artikel 6.2 van het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat een gebouw minimaal 3 m van de openbare weg af moet staan.

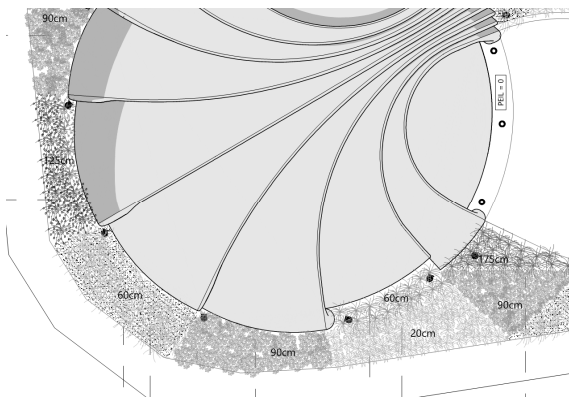
De gemeente maakt dus gebruik van de mogelijkheid van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo om van het bestemmingsplan af te wijken om zo planologisch medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Samenvatting

Het gebouw komt te dicht op de openbare weg te staan en levert daardoor een gevaarlijke verkeerssituatie op.

Reactie

Momenteel staat op de perceelsgrens een hoge haag. Deze zal in de nieuwe situatie verwijderd worden. Het gebouw komt wat verder van de weg af te staan dan de haag waardoor juist wat meer ruimte en overzicht ontstaat in de bocht. Aan de omgevingsvergunning is een tuininrichtingsplan gekoppeld (als voorwaarde opgenomen) waarin de soorten nieuwe beplanting zijn opgenomen. De hoogte van de planten in de bocht wordt niet mee dan 125 cm. Zie onderstaande uitsnede van het tuinontwerp met daarin de maximale hoogte van de beplanting.



In de bestaande situatie is er sprake van een rommelige situatie van verwijzingsborden die voornamelijk in dezelfde hoek als het beoogde gebouw staan. Deze zullen dan ook verplaatst worden. Een betere plek met duidelijkere verwijzingen zal de verkeersveiligheid ten goede komen. De verplaatsing zal plaatsvinden in overleg met de luchthaven.



Samenvatting

Er is nu al een gebrek aan parkeerplaatsen. Dit zal alleen maar erger worden door de nieuwe functie. Hoe zit het met de parkeernorm, hoeveel parkeerplaatsen moet men aanleggen op eigen grond? Bij de parkeerplaatsen die zijn ingetekend op gemeentegrond is geen uitrit getekend of aangevraagd.

Bij de start van de bad & breakfast zijn er parkeerafspraken gemaakt met het vliegveld. Daarvan ziet reclamant niets op papier terug.

Op de tekening zijn 6 parkeerplekken getekend maar dat is in de praktijk niet realistisch omdat men achter elkaar moet parkeren.

Bij een hotel worden andere parkeereisen gesteld dan bij een b&b en dan wel op eigen terrein.

Reactie

De nieuwe vergaderfunctie is aanvullend op die van de Slaapfabriek. Voor een deel kunnen de parkeervoorzieningen van de Slaapfabriek ook worden gebruikt voor de Vergaderfabriek, dubbelgebruik dus. Bij de ontwikkeling van de Slaapfabriek zijn afspraken gemaakt met de Luchthaven over het gebruik van parkeerplaatsen op gronden van de luchthaven. Onderstaand een uitsnede uit de brief van de luchthaven hierover.



Bij de Slaapfabriek (12 kamers) zijn 7 parkeerplaatsen geprojecteerd. Hetzelfde aantal als indertijd bij de ontwikkeling van het hotel zijn bepaald. Met aanvullend daarop dus de mogelijkheid om op het terrein van de Luchthaven te parkeren.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van het aantal kamers. De naam bed & breakfast of hotel maakt dan niet uit. Indertijd is de vergunning trouwens aangevraagd voor het realiseren van een ontbijthotel.

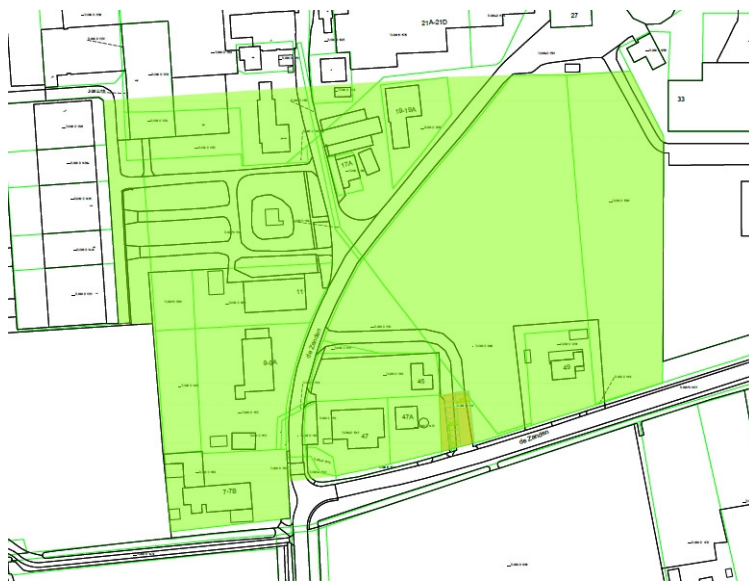
Met behulp van de CROW-publicatie 317 is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de Vergaderfabriek bepaald op 10. De parkeerplaatsen voor de Slaapfabriek kunnen voor een deel worden gebruikt vanwege de combinatie van de functies vergaderen en overnachten. Er geldt geen

verplichting dat parkeren perse op eigen grond moet plaatsvinden. Normaliter is dat wel de insteek maar als er andere mogelijkheden zijn, wordt hiervan afgeweken. Vanzelfsprekend moet dit wel goed worden vastgelegd.

In dat kader is op 4 juni 2018 een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin is vastgelegd dat initiatiefnemer tijdelijk, voor de periode van 3 jaar, een perceel huurt van de gemeente Voorst, waarop 9 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden aangrenzend aan het perceel van initiatiefnemer gerealiseerd. Zie onderstaande afbeelding voor de exacte locatie (oranje).



Na afloop van de huurperiode verplicht initiatiefnemer zich (in dezelfde overeenkomst) om een permanente, toegankelijke en functionele parkeervoorziening aan te leggen op eigen grond óf op een nog aan te kopen perceel grond van de gemeente, gelegen in de zoekzone zoals aangegeven in onderstaande afbeelding (groen). Hiermee is een parkeeroplossing gewaarborgd en voldoet voorliggend plan aan de parkeernorm.



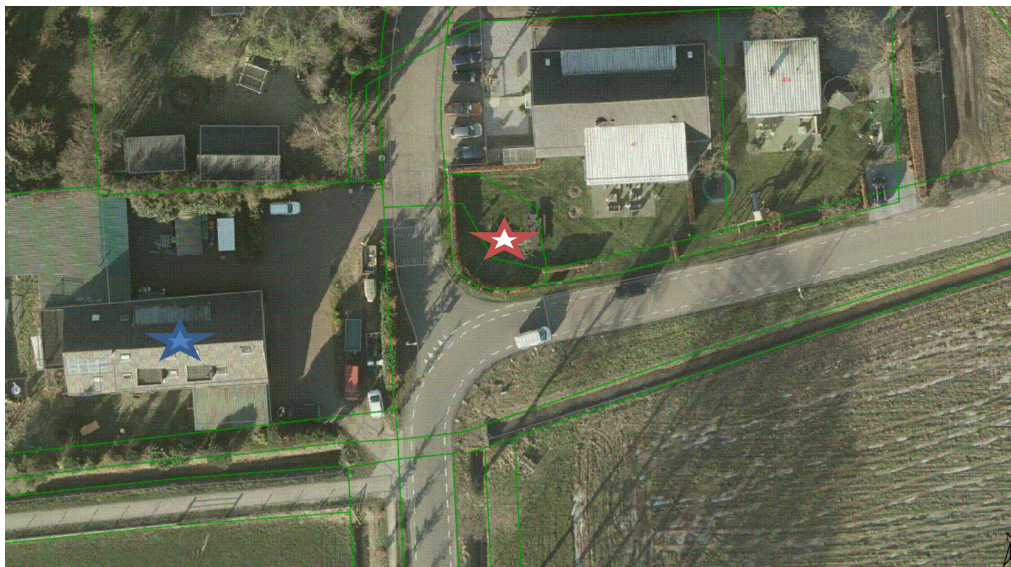
Samenvatting

Reclamant vindt het onacceptabel dat hij door het nieuwe gebouw zijn ochtendzon kwijt raakt. Hij vindt het bovendien een lelijk gebouw dat niet past bij de landelijke uitstraling van het gebied.

De opdrachtgever geeft zelf aan dat er problemen zijn met de algemene ruimte in het gebouw van de Slaapfabriek. Deze kan niet verhuurd worden als vergaderruimte omdat het gebruikt wordt als ontbijtruimte. Deze ruimte wordt ook nu al gebruikt als feestruimte waar reclamant overlast van ondervindt. De ruimte in het nieuwe gebouw zal ook gebruikt worden als feestruimte (en bevindt zich op 15 a 20 meter van zijn slaapkamerraam vandaan) waardoor de overlast nog groter wordt.

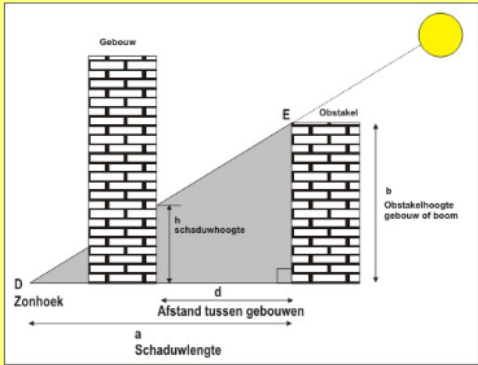
Reactie

Op onderstaande luchtfoto is met een rode ster de locatie van het nieuwe gebouwtje aangegeven en met een blauwe ster de woning van reclamant. De noordpijl staat rechtsonder op de luchtfoto.



Het nieuwe gebouwtje zal door zijn ligging en beperkte hoogte van 4.35 meter ook maar een beperkte schaduwwerking hebben. Aan de hand van een rekenmethode waarbij de breedtegraad (52), noordelijk halfrond, hoogte gebouwtje en afstand tot aan de woning van reclamant zijn ingevuld, is voor de maand december (zon staat dan het laagst) een schaduwlengthe berekend. Daarnaast heeft reclamant aan de wegzijde een haag staan die zijn eigen schaduw opwerpt. Gelet op de afstand tussen het perceel waar het gebouwtje geprojecteerd is en de woning van reclamant (25 meter) zal het gebouwtje geen schaduw werpen op woning van reclamant.





Gegevens invullen
Berekent wanneer een obstakel uw gebouw in de schaduw zet.
De zon is op zijn laagst in December (in België breedtegraad $51^\circ : 16^\circ$ middag).

Breedtegraad (0 - 90) °

Halfrond

☒ Noord
☐ Zuid

Zonnehoeck volgens maand

Obstakel hoogte (b) m

Afstand tussen gebouw en obstakel (d) m

Resultaten

Referentiemaand	december
Zonhoek (D)	15°
Schaduwlength (a)	16.23 m
Hoogte schaduw op het gebouw (h)	0 m

Aan het plan voor het te printen gebouw is lang en zorgvuldig gewerkt. Vanwege de innovatieve techniek is hier, naast het maken van een bruikbaar bouwwerk, sprake van productontwikkeling. Resultaat is een iconisch bouwwerk op een dynamische plek, aan de entree van de luchthaven. Vanwege de relatief beperkte ruimte en de nabijheid tot bestaande gebouwen, heeft de inpassing om bijzondere aandacht gevraagd. In de eerste plaats is het gebouw compact van opzet. Daarnaast toont het ontwerp een gebouw dat zijn innovatieve productiewijze duidelijk laat zien en daar een iconische uitdrukking aan geeft. Daarmee onttrekt het zich aan de direct omringende gebouwen, die traditioneel van aard en orthogonaal van basis zijn. Het nieuwe gebouw is als het ware een object dat vrij in de bestaande ruimte is geplaatst: meer te vergelijken met een 'los element in de tuin' dan een traditioneel ingepast 'normaal' gebouw. Meer een kunstwerk dan een gebouw. De kleurstelling van het bestaande gebouw van de slaafabriek wordt aangepast, teneinde een rustige coulisse te zijn voor het nieuwe 'icoon'. Deze kleuraanpassing zal expliciet als voorwaarde aan de definitieve vergunning worden gekoppeld. Het is niet te voorkomen dat er mensen zijn die het ontwerp niet mooi vinden.

Om de relatief 'losse' plaatsing in de vrije ruimte beter te rechtvaardigen is een tuinrichtingsplan gemaakt (zie bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing). Door het gebouw in een zorgvuldige ontworpen tuinachtige/groene setting te plaatsen wordt het iconische karakter ondersteund en ontstaat een natuurlijk podium voor het gebouw dat zo nog meer een 'object' wordt. De beplanting rondom het gebouw wijkt enigszins af van traditionele beplantingen in de directe omgeving. De diversiteit aan grassen sluit door de plaatsing en gekozen groeihogtes aan op het gebouw, maar vormt ook een 'zachte' en 'groene' overgang tussen het geprinte object en de omgeving. Zo ontstaat

een voldoende krachtige 'groene' setting voor het bijzondere gebouw, dat hiermee als het ware in een bedje van gras staat. Dit gebouw in deze setting laat zich vergelijken met een kunstwerk in de openbare ruimte dat wel anders is dan de plek, maar daar toch past. Zelfs als niet iedereen de vorm van het object mooi zal vinden.

Dat er problemen zijn met het gebruik van de algemene ruimte in de Vergaderfabriek is bij de gemeente niet bekend. Ook is niet bekend dat daar feestjes worden gehouden die overlast veroorzaken bij de burens. Voor het 3 D geprinte gebouwtje geldt dat de gemeente voornemens is om daarvoor een vergunning te verlenen voor het gebruik als vergaderruimte. Een gebruik als feestruimte is niet toegestaan.

Samenvatting

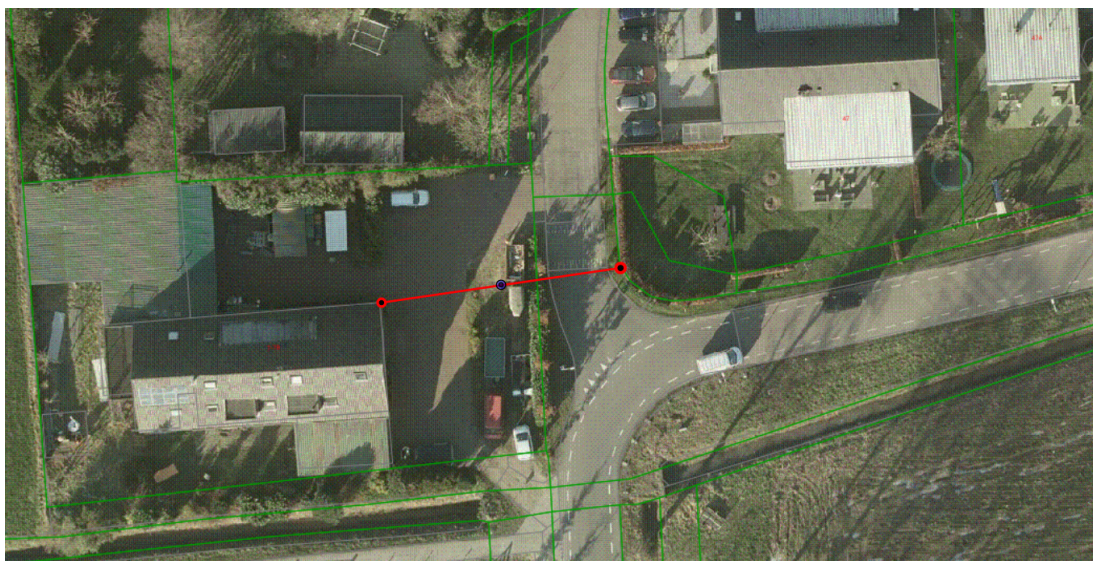
De vergaderruimte valt volgens reclamant onder categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten terwijl het bestemmingsplan maximaal categorie 2 toestaat.

Reactie

Een horecafunctie is gericht op het verstrekken van etenswaren en/of dranken, het bieden van overnachtingsmogelijkheden, het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Dit maakt al duidelijk dat een vergaderruimte geen horecafunctie is en daarmee niet geschaard kan worden onder de Staat van Horeca-activiteiten.

Al eerder is in deze zienswijzennotitie aangegeven dat de functie 'vergaderruimte' niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Zoals bij de beantwoording van punt 1 van de zienswijze is vermeld, zal medewerking worden verleend met toepassing van een zogenaamde grote buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo).

Voor het bepalen van de mate van overlast kan getoetst worden aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG. Daarbij is bepalend dat de vergaderaccommodatie een zeer beperkte omvang heeft, geschikt voor maximaal 24 personen. Voor een dergelijke activiteit is geen specifieke milieuzonering bepaald. Ter vergelijking: voor congrescentra is een milieucategorie van 1 bepaald. Gelet de aard en beperkte omvang van de beoogde vergaderactiviteiten is deze zeker niet omvangrijker maar eerder kleiner. Voor deze activiteit kan dan ook milieucategorie 1 worden aangehouden waarbij een minimale afstand van de activiteiten tot omliggende woningen 10 meter bedraagt. De dichtstbijzijnde afstand van de grens van het perceel waarop het gebouwtje is geprojecteerd tot aan de woning van reclamant bedraagt 25 meter.

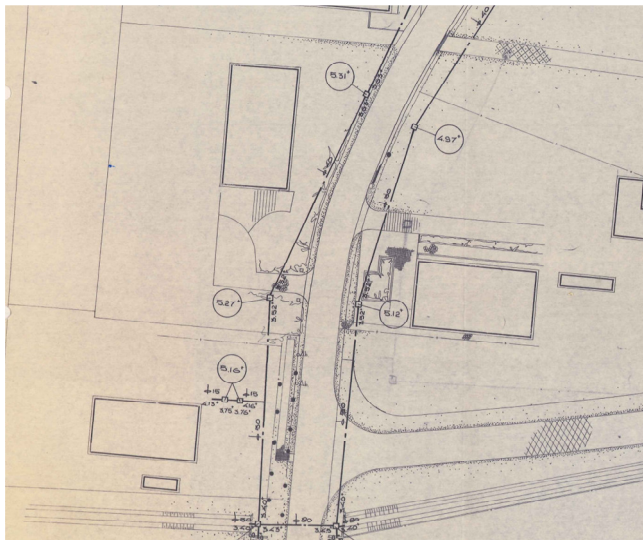


Samenvatting

Er wordt bovenop de hoofd-afvoerhemelwaterleiding van het vliegveld gebouwd. Deze zal daardoor gaan verzakken en overlast veroorzaken. Omlegging betekent overlast voor de buurt. Hoe zit het met de voorwaarde dat hemelwater op eigen grond moet worden opgevangen? Mag dit zomaar op het riool worden aangesloten? Dan zou bij veel regenval bij reclamant de putten in de keuken en de wc overstromen, wat ze nu ook al doen.

Reactie

Het is juist dat aan de westzijde van het perceel waar het gebouwtje is geprojecteerd, de hoofd-afvoerhemelwaterleiding van het vliegveld is gelegen. Dit is op de volgende tekening zichtbaar.



De door reclamant bedoelde leiding is van de Luchthaven. Initiatiefnemer heeft contact opgenomen met de Luchthaven en de Luchthaven is akkoord dat initiatiefnemer door een specialistisch bedrijf laat uitzoeken of de leiding moet worden verlegd of dat die kan blijven liggen. De kans dat de leiding moet worden verlegd, is klein te achten, want de aannemer heeft samen met een riool- en grondwerkspecialist de situatie beoordeeld: De leiding ligt erg diep. De kans op verzakking is daarmee ook verwaarloosbaar. De leiding blijft ongewijzigd in gebruik vanwege het volgende.

Aan het nieuwe gebouw zitten geen regenpijpen. Het regenwater loopt zo van het dak op de grond. Nabij het gebouw worden infiltratieblokken in de grond gelegd om overtollig regenwater tijdelijk op te vangen en geleidelijk weer af te geven aan de grond.

Het hemelwater wordt dus geïnfiltreerd op eigen terrein. Het wordt niet geloosd op de afvoerhemelwaterleiding noch op het normale riolsysteem. Zoals vermeld, is de luchthaven eigenaar van de hoofd-afvoerhemelwaterleiding. Bij klachten over het functioneren hiervan verwijst de gemeente dan ook naar de Luchthaven.

Samenvatting

Hoe zit het met de isolatiewaarden, de brandveiligheid en de constructie van het 3D geprinte gebouw? Wat betekent dit voor de geluidswaarden die geproduceerd worden met feesten?

Reactie

De wanden en het dak worden dusdanig geïsoleerd dat het aannemelijk is dat het gebouw voldoet aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen met betrekking tot het geluid. Er komt tevens aan de binnenzijde nog meer akoestische isolatie. Omdat het gebouw een soort dome is met harde

materialen, blijft het geluid binnenin rondzingen als hier geen akoestische voorzieningen worden toegepast. Om dit te voorkomen wordt er een akoestisch plan gemaakt waarin er geluid-absorberende materialen worden toegepast. Tevens worden er geen feesten en partijen gegeven in dit gebouw.

De brandveiligheid is door onze brandveiligheidsadviseur getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de brandveiligheid voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

De constructie is door onze constructeur getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de constructie voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Samenvatting

Hoe zit het met het geluid bij het printen? Welk lawaai kan reclamant 's nachts verwachten?

Wordt er ontheffing aangevraagd? En waar komt het bouwverkeer te staan? Houdt de eigenaar zelf toezicht op de verkeersveiligheid?

Reactie

De printer zelf maakt nauwelijks geluid, enkel het mengpompsysteem. De geluidsbelasting daarvan is niet hoger dan 70 dB. Conform artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 mag alleen overdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur gebouwd worden. Er wordt geen betonpomp gebruikt, enkel een mengpompsysteem.

De onderhoudssituatie van het openbaar terrein ter plaatse van de bouw wordt voor aanvang van de werkzaamheden opgenomen door de gemeente. Ditzelfde gebeurt bij oplevering van de bouw. De dan geconstateerde gebreken ten opzichte van de opname voor de bouw worden op kosten van de vergunninghouder verholpen. Gevaarlijke situaties tijdens de bouw moeten op aanzegging van de gemeente direct opgelost worden.

Het is niet toegestaan dat er bouwmaterialen, containers, cementsilo's en/of een bouwkeet op openbaar terrein of de weg worden geplaatst. Als hier geen andere mogelijkheid voor en is gebruik van openbaar terrein noodzakelijk dan is hiervoor een vergunning vereist.

Er is een stopverbod en een parkeerverbod van kracht aan het doorgaande deel van De Zanden. Voor de weg naar het vliegveld geldt alleen een stopverbod. Mochten er vrachtwagens gelost moeten worden dan dient er een ontheffing te worden aangevraagd bij de gemeente.

Samenvatting

Waar kan reclamant zijn schadekosten neerleggen?

Reactie

Met initiatiefnemer is ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het project een planschadeovereenkomst gesloten. Als reclamant vermoedt dat hij schade (bijv. waardevermindering van zijn pand) lijdt door de bouw van het te printen gebouw dan kan hij binnen 5 jaar, gerekend vanaf het moment dat de oorzaak van de schade onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij ons college indienen.

Samenvatting

De eigenaar geeft zelf aan dat hij het gebouw liever aan de andere kant had geplaatst maar dat de gemeente dat niet wil. Nu moeten zelfs de verwijzingsborden van de Luchthaven verplaatst worden. Waar moeten die naar toe waar ze ook nog leesbaar zijn?

Reactie

Gedurende het ontwerp-traject is wel eens gesproken over de mogelijkheid het gebouw aan de andere zijde van de gronden van initiatiefnemer te situeren. Initiatiefnemer is echter geen eigenaar van dat perceel. Het maakt onderdeel uit van een groter gebied waarvoor de gemeente Voorst samen met de Luchthaven naar een nieuwe ruimtelijke invulling zoekt. Zolang niet duidelijk is wat de nieuwe invulling is, zal de grond niet verkocht worden.

Het huidige ontwerp sluit in combinatie met het tuinplan niet alleen prima aan op de voorziene plek maar voegt daar juist wat aan toe, namelijk een bijzondere markering van een dynamische plek, aan de entree van de luchthaven. Op een locatie aan de andere zijde van de gronden van initiatiefnemer zou het gebouw ruimtelijk niet passen omdat het geen bijzondere plek zou markeren en een dissonant ten opzichte van de bestaande bebouwing zijn.

Voor de argumentatie voor de passendheid van het gebouwtje op de voorziene plek wordt verwezen naar de reactie op een eerder deel van de zienswijze. Voor de verwijzingsborden wordt in nauw overleg met de Luchthaven een nieuwe plek gezocht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot intrekking of wijziging van de omgevingsvergunning.