

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Bedrijventerrein Beekzicht Herziening 1"

1. Inleiding

Het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht Herziening 1" betreft de eerste twee kavels bij de entree van het bedrijventerrein Beekzicht. Het betreft hier een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Beekzicht", waarbij de hoogte van de bebouwing aan de Wernhoutseweg is opgeschaald en de vorm van het bouwvlak, om een bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht Herziening 1" heeft van 6 november 2014 tot en met 17 december 2014 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijk reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hierbij wordt benadrukt dat elke reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijzen

L.A.J. Vriends en M.J.A. Vriends – Jansen, Wernhoutseweg 39A, 4881 GA Zundert

De schriftelijke zienswijze is ingekomen op 15 december 2014 en daarmee ontvankelijk.

1. *Reclamant stelt dat een herziening van het bestemmingsplan niet nodig zou moeten zijn, gelet op gemaakte afspraken en kostbare onderzoeken die uitgevoerd zijn in het voortraject. Er zou ook voldoende animo zijn voor de bedrijfskavels.*

De gemeente Zundert werkt graag mee aan een initiatief voor een bedrijfsverzamelgebouw, omdat startende ondernemers in de gemeente Zundert veelal aanlopen tegen het feit dat de stap van beroep of bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein of centrum te groot is. Voor deze groep ondernemers kunnen weinig alternatieven worden aangeboden. Om een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken op deze locatie is een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De herziening betreft een gedeeltelijke aanpassing van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht". De onderzoeken zoals deze uitgevoerd zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht" zijn één op één van toepassing op deze herziening.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd op basis van deze zienswijze

2. *Reclamant geeft tevens aan dat er een gevaarlijke verkeerssituatie wordt gecreëerd, door een ontsluiting op de parallelweg van de Wernhoutseweg.*

Dit standpunt wordt met reclamant gedeeld. Na bestudering van ontwerpschetsen van de initiatiefnemer is besloten geen directe inrit/uitrit op de Wernhoutseweg toe te staan vanwege mogelijke verkeersonveilige situaties. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast en initiatiefnemer is verzocht zijn plannen hierop aan te passen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd op basis van deze zienswijze

Fam. Bogers, Wernhoutseweg 30E, 4881 GB Zundert

De schriftelijke zienswijze is ingekomen op 17 december 2014 en daarmee ontvankelijk.

3. *Reclamant schrijft dat het grootste bezwaar de hoogte van de bebouwing is, die van 8 naar 10 meter wordt verhoogd. Dit beperkt het lichtinval van de woning en tevens worden vraagtekens gezet bij de hoogte van 10 meter ten opzichte van de omliggende bebouwing, die lager is.*

Voor het bepalen van de bouwhoogte op de locatie is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Voor het bedrijventerrein Beekzicht, grenzend aan de bestaande woningen aan de Wernhoutseweg en Molenstraat, is gekozen voor een lagere bouwhoogte van 8 meter. Dit in aansluiting op de bestaande woningen aan het lint die variëren in hoogte van 1 en 2 lagen met kap (ca. 6-9 meter). Tezamen met de groene bufferzone zorgt dit voor een goede afstemming tussen het woon- en werkmilieu. Het accent aan de entree van het bedrijventerrein is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' niet extra in bouwhoogte aangezet. De referentiebeelden in het

beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' laten dit juist wel zien. Een verhoging van het kantoorgedeelte naar 10 meter ter hoogte van de rotonde past goed bij de gewenste accentvorming. De incidentele verhoging van de bouwhoogte is passend in het lint door de wisselende bouwhoogte van de woningen in het lint en ook aan de overkant van de locatie zijn wat grotere woonvolumes aanwezig. De loods achter het kantoorgedeelte blijft binnen de gestelde 8 meter. Omdat de ontsluitingsweg Beekzicht niet op een eenduidig peil ligt, het niveau van het maaiveld loopt af richting het beekdal van de Aa of Weerij, wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het peil van de Wernhoutseweg.

Voor wat betreft de eventuele beperking van lichtinval is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er slechts een geringe toename van schaduw gegenereerd wordt op 19 februari, 21 maart en op 21 december. Dit gebeurt op tijdstippen waarbij de zonnehoek klein en daarmee de intensiteit van het zonnelicht laag is. Na 10.30 uur treedt er geen verslechtering op in de bezonning en aan de lichte TNO-norm met tenminste 2 mogelijk zonuren op 19 februari wordt ruimschoots voldaan. De volledige bezonningsstudie is opgenomen als bijlage bij deze nota van zienswijzen.

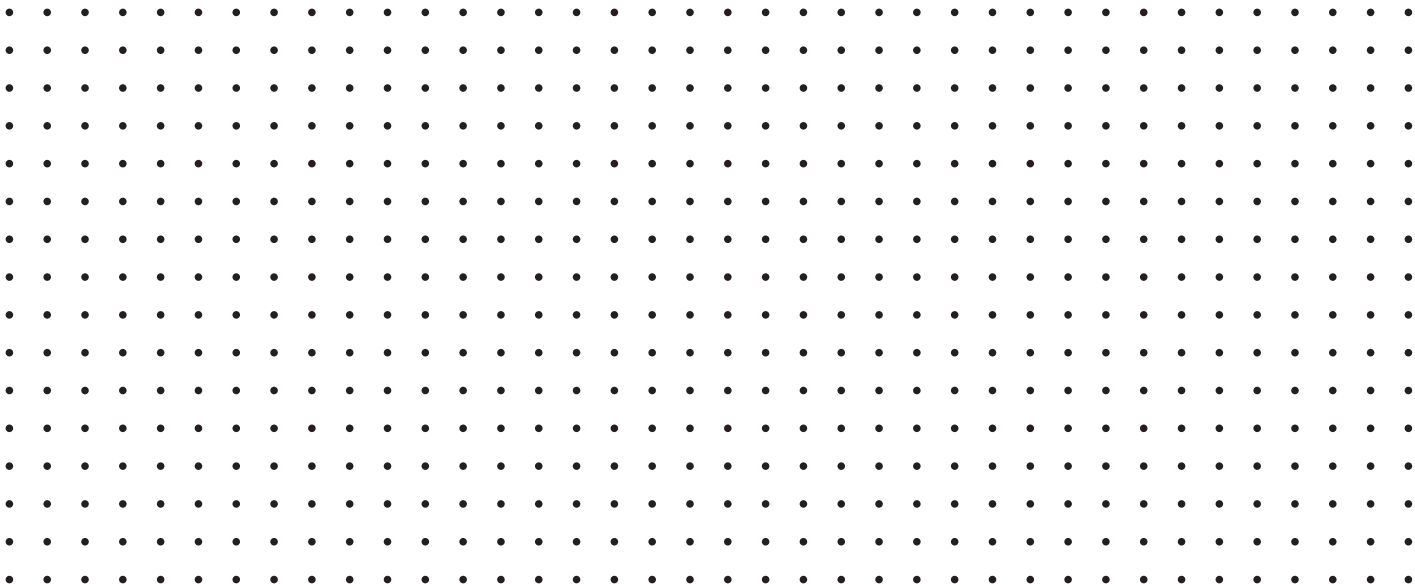
Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd op basis van deze zienswijze

4. *Tevens is aangegeven dat waarschijnlijk de bevoorrading aan de voorzijde zal plaatsvinden. De onoverzichtelijke situatie op de weg en de rotonde is reeds een doorn in het oog. De sfeer en het huidige beeld van de straat dient behouden te blijven.*

Dit standpunt wordt met reclamant gedeeld. Na bestudering van ontwerpschetsen van de initiatiefnemer is besloten geen directe inrit/uitrit op de Wernhoutseweg toe te staan vanwege mogelijke verkeersonveilige situaties. Ook bevoorrading is alleen mogelijk via de inrit/uitrit aan de zijde van de gebiedsontsluitingsweg Beekzicht. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast en initiatiefnemer is verzocht zijn plannen hierop aan te passen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd op basis van deze zienswijze

Bijlage Bezonningsstudie Wernhoutseweg 30^E



Opdrachtgever:

Gemeente Zundert

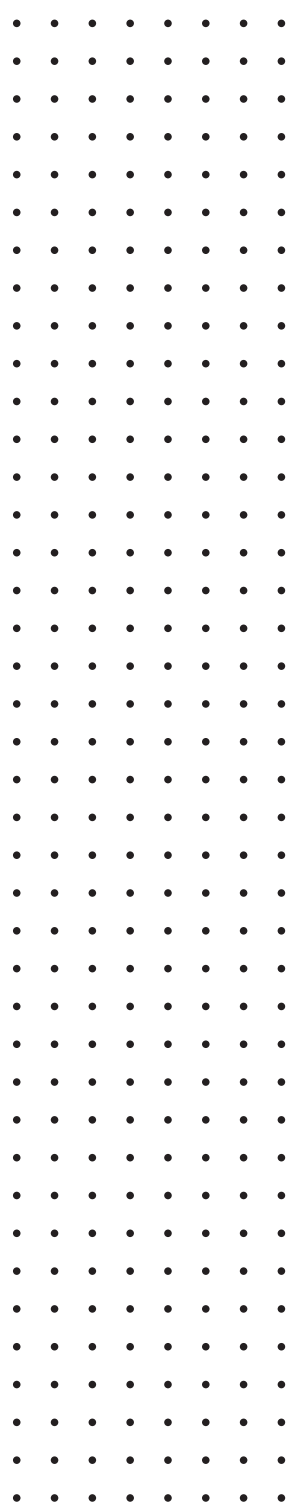
Documentnaam:

048201-bezonningsstudie-20150114-rg

Wijzigingsdatum:

25 februari 2015

ruimtelijke
denkers



Bezonningsstudie Wernhoutseweg 30e

Naar aanleiding van een zienswijze, in het kader van de 1e Herziening Bedrijventerrein Beekzicht, is deze verkennende bezonningsstudie opgesteld. Het gaat om de woning aan de Wernhoutseweg 30e. In deze studie wordt de maximale bebouwingsmogelijkheden vergeleken tussen het Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Beekzicht” en de 1e Herziening “Bedrijventerrein Beekzicht”. De maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan is 8m. De maximale bouwhoogte van de 1e herziening wordt 10m.

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. De ‘lichte’ TNO-norm wordt in de meeste Nederlandse steden gebruikt.

De lichte TNO-norm luidt als volgt: Voldoende bezonning voor de woonkamer met tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari-21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden vensterbank binnenkant raam.

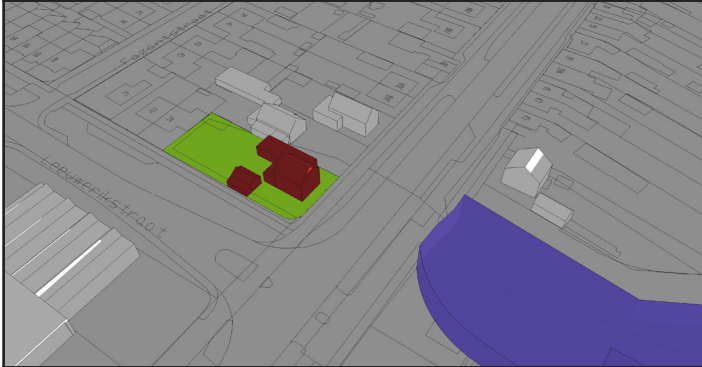
De toetsing van de bezonning wordt uitgevoerd voor de maatgevende datum 19 februari. Er worden daarnaast nog 3 andere data in het jaar bekeken, te weten: 21 maart, 21 juni en 21 december. De zonnestand op 21 september is gelijk aan die van 21 maart. Met behulp van 3d-animaties wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel extra schaduw wordt gegenereerd. Er is gekozen voor tijdstippen in de ochtend, omdat dan de schaduw in de buurt van de woning komt.

Conclusie

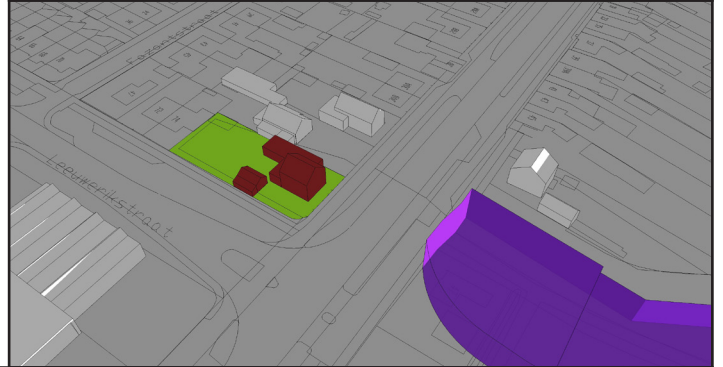
De conclusie naar aanleiding van deze verkennende bezonningsstudie is dat er een geringe toename van schaduw gegenereerd wordt op 19 februari, 21 maart en op 21 december. Dit gebeurt echter op tijdstippen waarbij de zonnehoek klein en daarmee de intensiteit van het zonnelicht laag is. Ook het tijdsbestek waarin deze toename van schaduw plaatsvindt, is relatief kort. Op 21 maart gaat het om de periode tussen 8.00 uur en 9.00 uur. Op 21 december gaat het om de periode tussen 9.30 uur en 10.30 uur. Op 19 februari is er een toename van schaduw tussen 08.00 en 10.00. Op de afbeeldingen is de situering van de schaduw afleesbaar, het gaat om de plint en de nok van de voorgevel van het woonhuis. Na 10.30 uur treedt er geen verslechtering op in de bezonning en aan de lichte TNO-norm met tenminste 2 mogelijk zonuren op 19 februari wordt ruimschoots aan voldaan.

19 februari

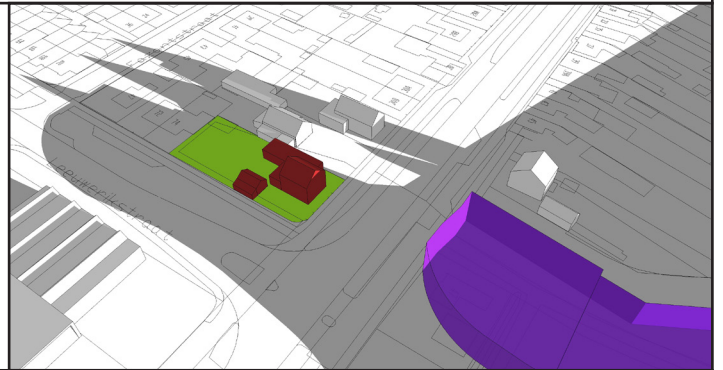
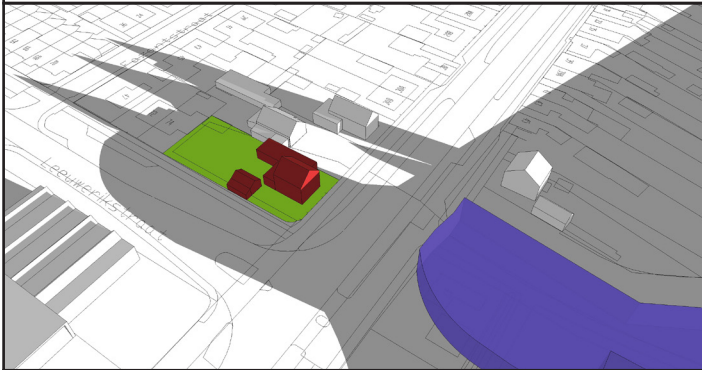
bebouwingscontour bestemmingsplan



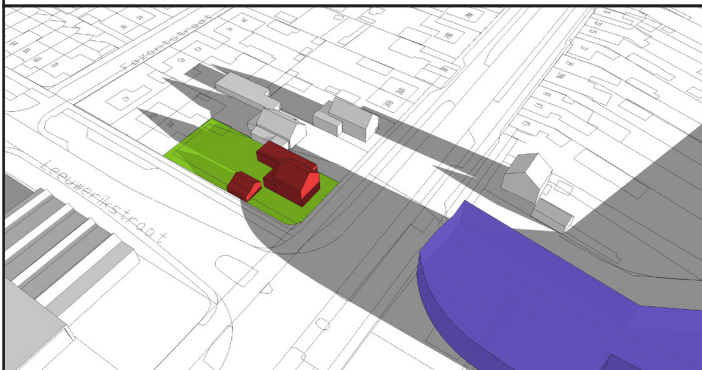
bebouwingscontour 1e Herziening



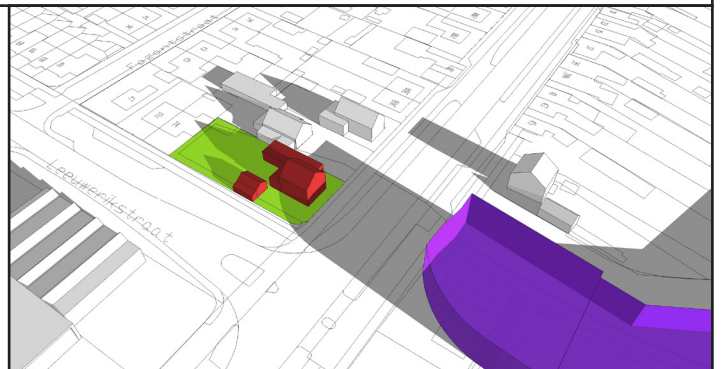
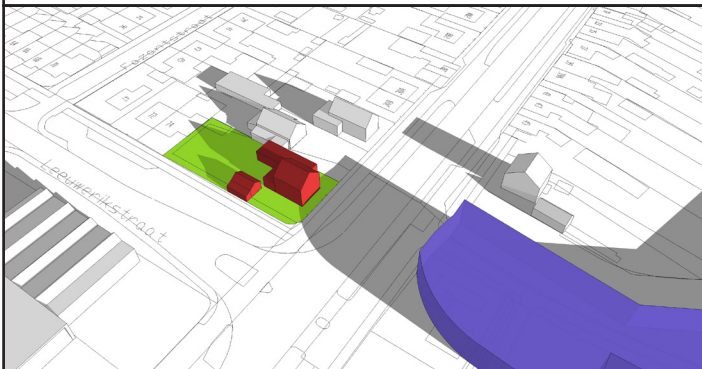
08:00



08:30



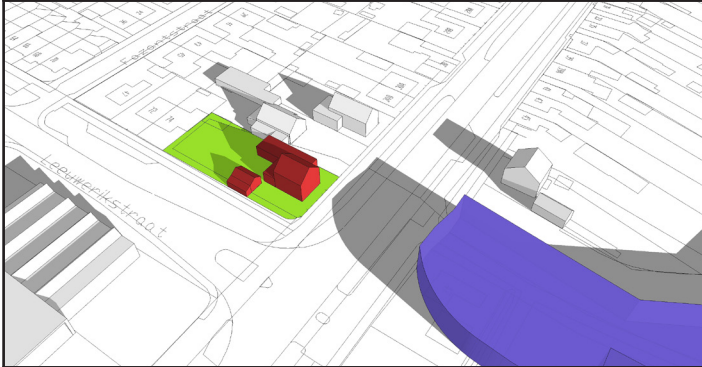
09:00



09:30

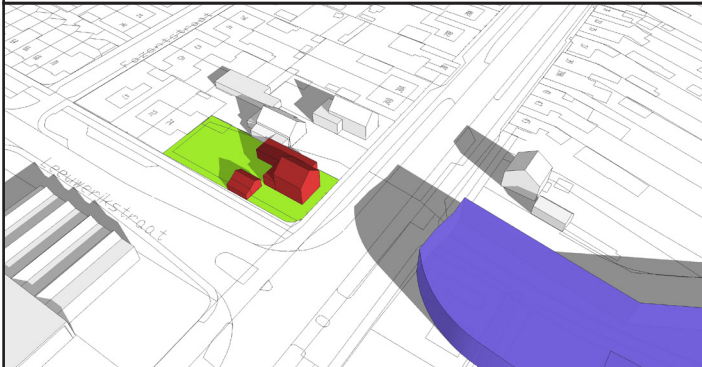
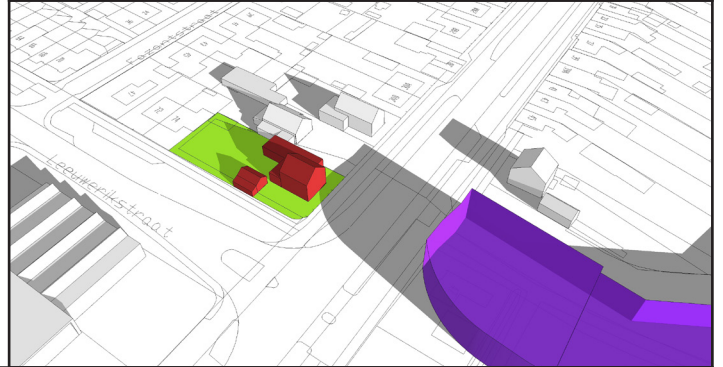
19 februari

bebouwingscontour bestemmingsplan

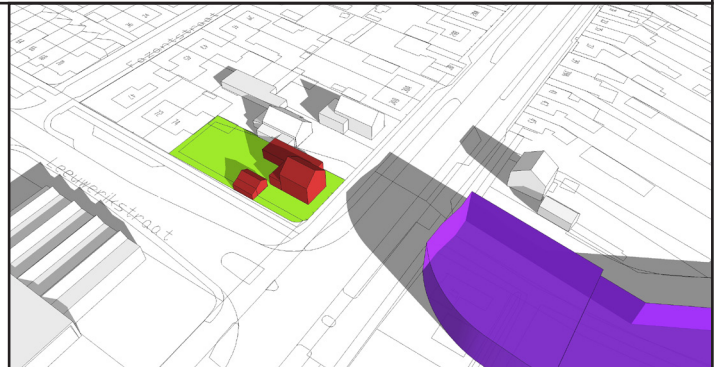


10:00

bebouwingscontour 1e Herziening

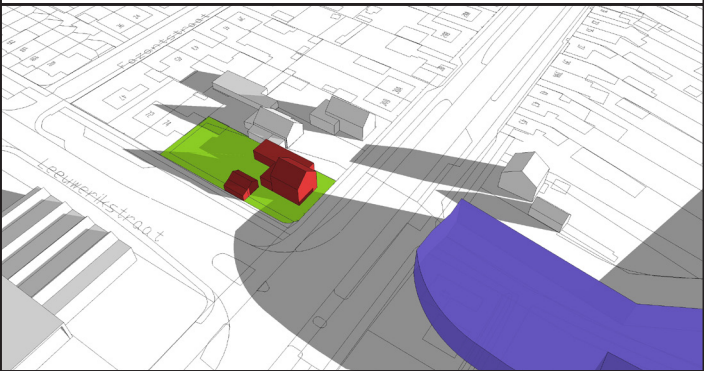


10:30

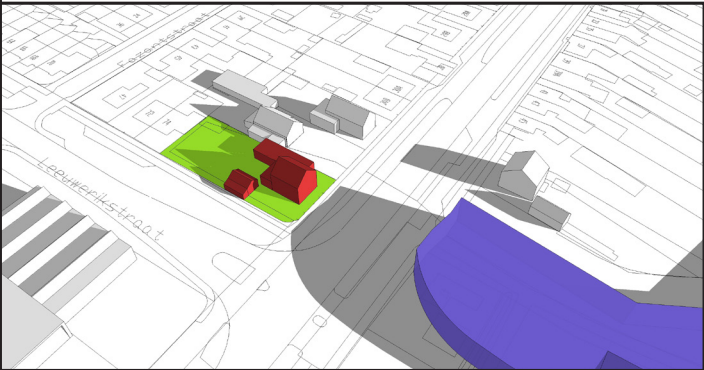


21 maart

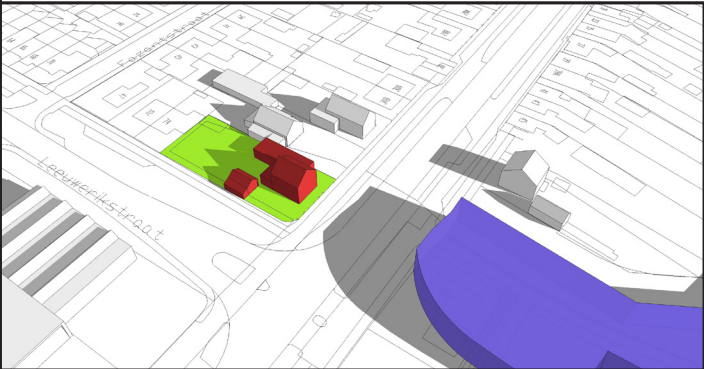
bebouwingscontour bestemmingsplan



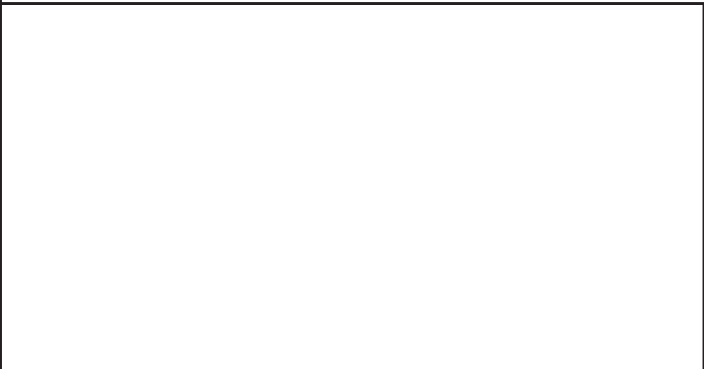
08:00



08:30

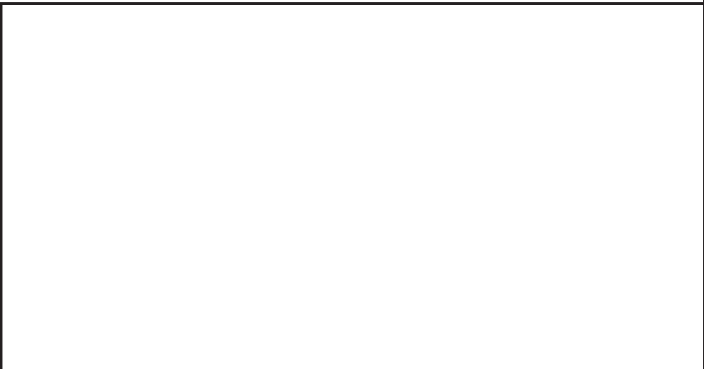
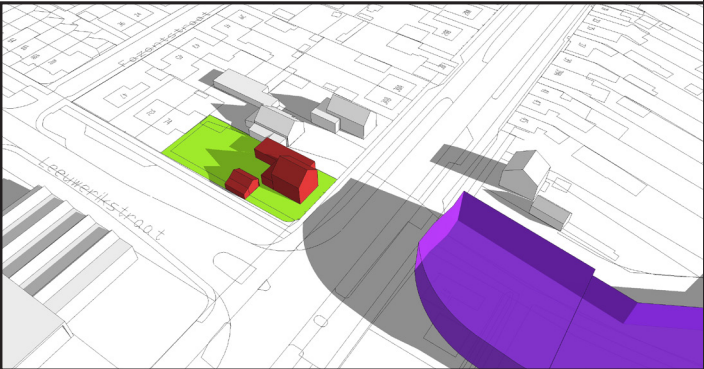
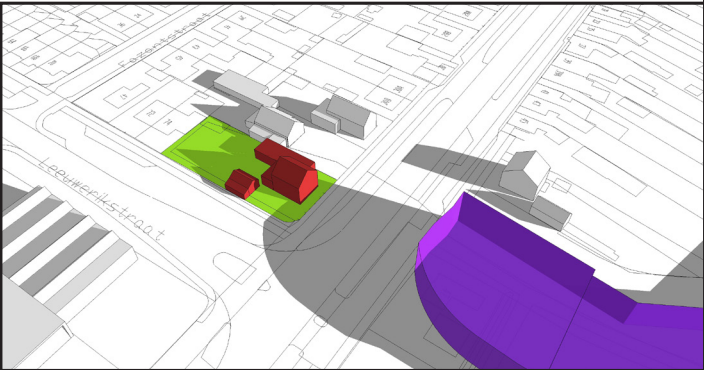
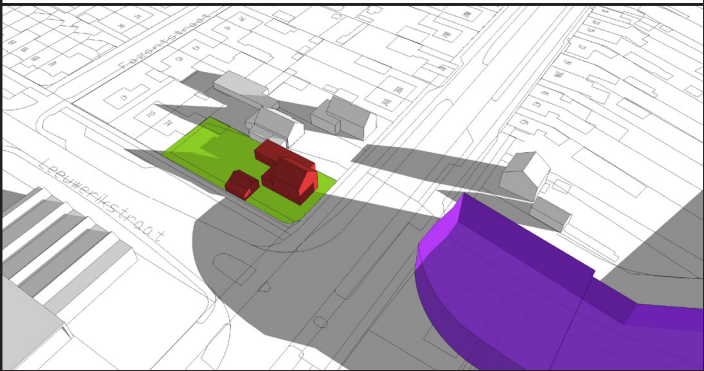


09:00



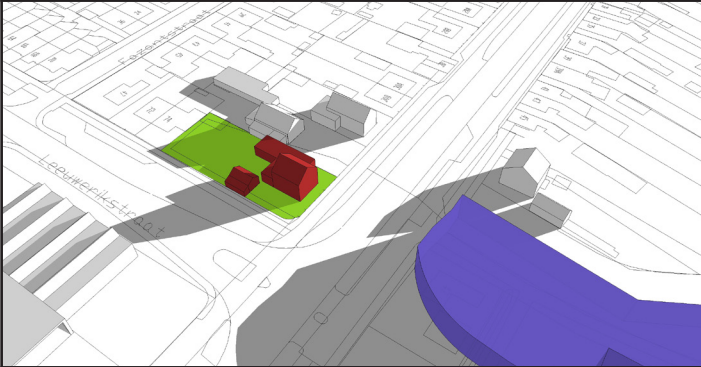
09:30

bebouwingscontour 1e Herziening

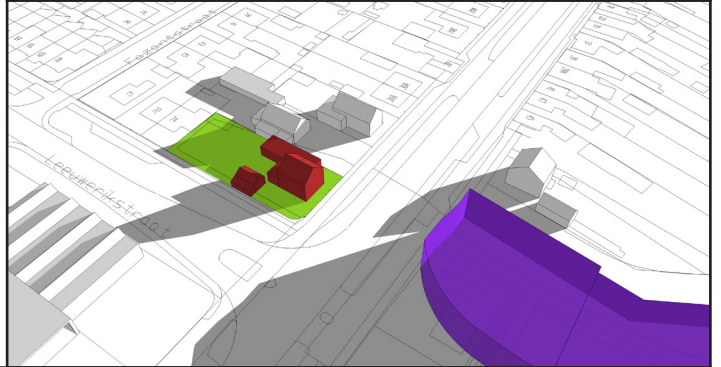


21 juni

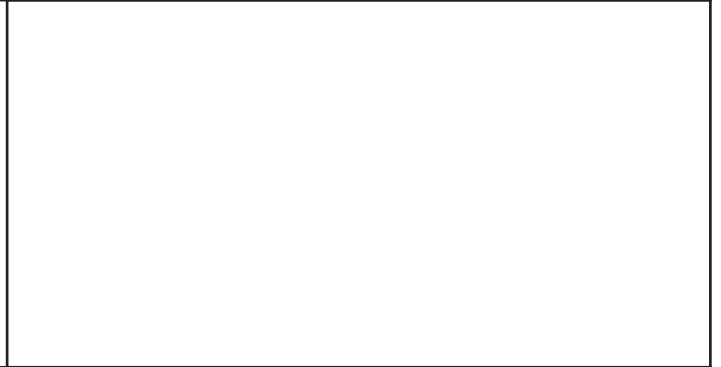
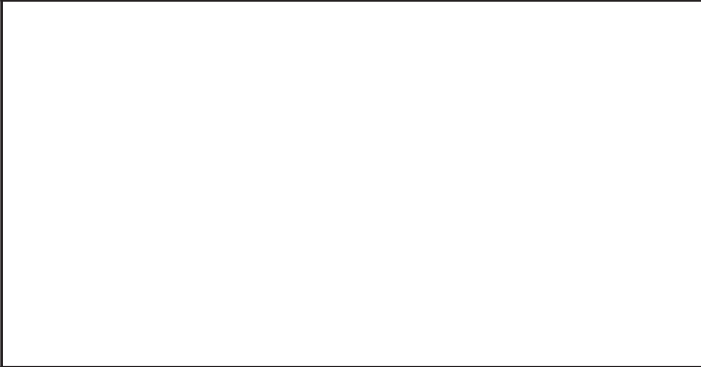
bebouwingscontour bestemmingsplan



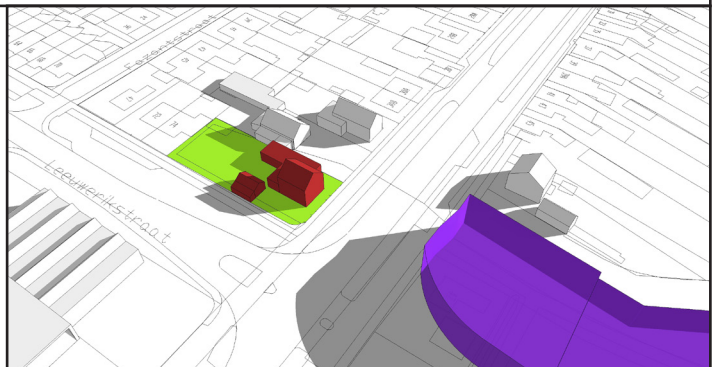
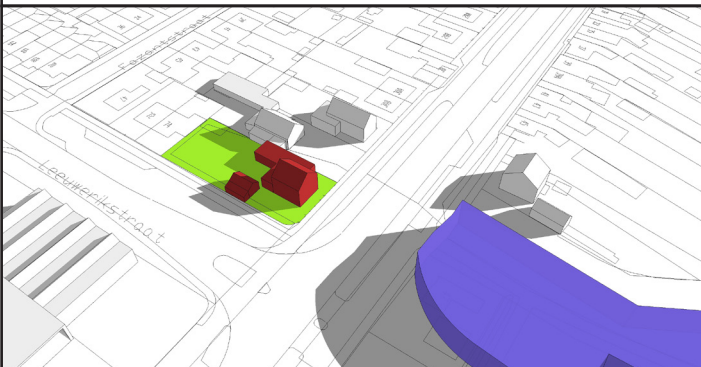
bebouwingscontour 1e Herziening



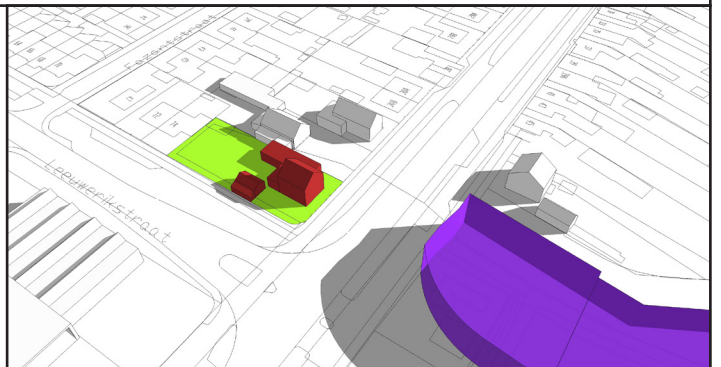
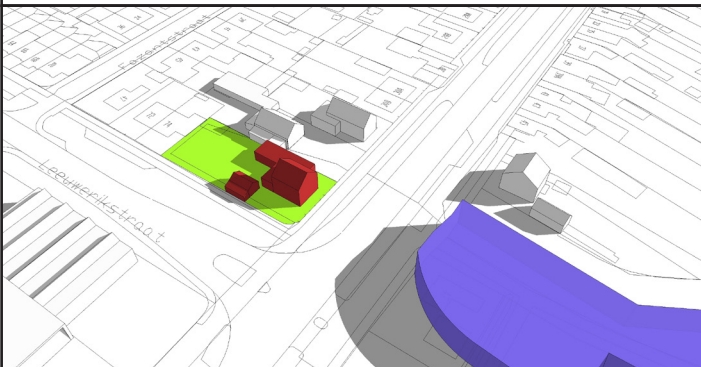
07:00



07:30



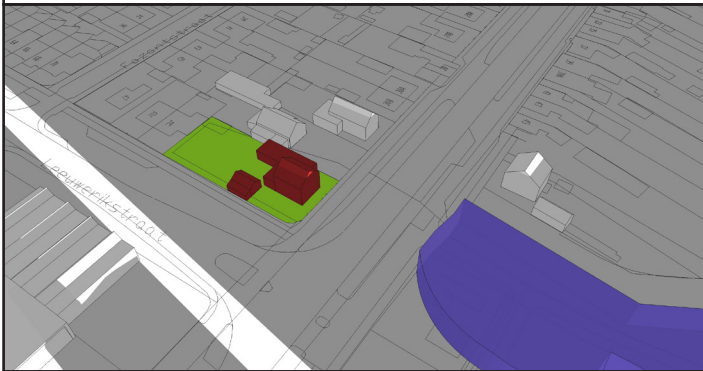
08:00



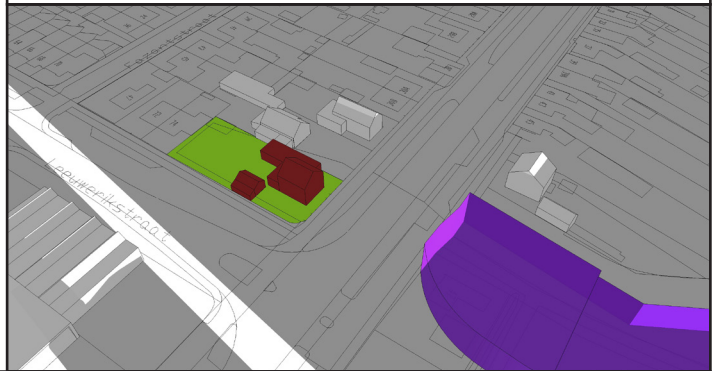
08:30

21 december

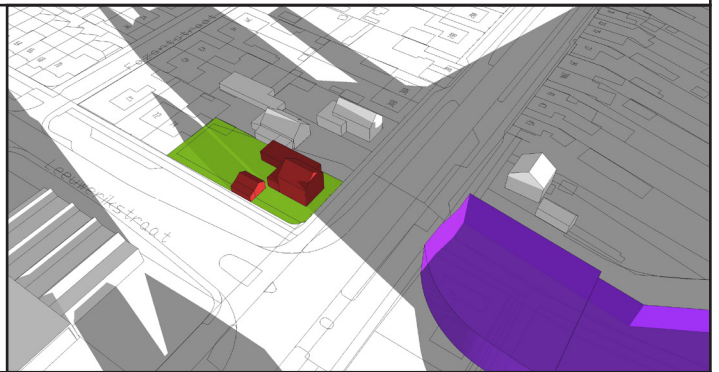
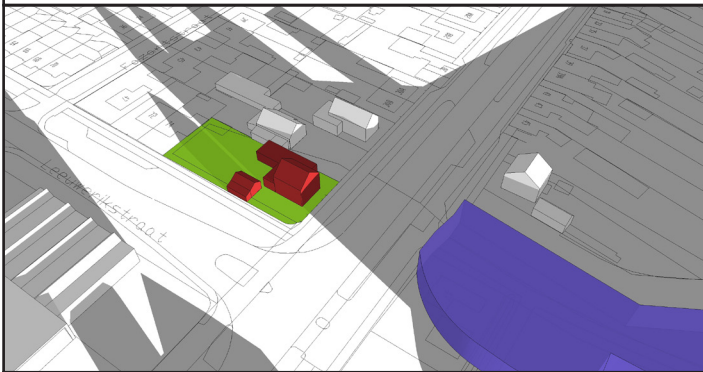
bebouwingscontour bestemmingsplan



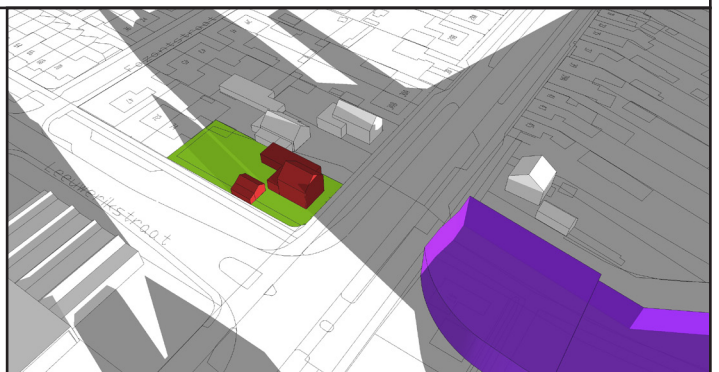
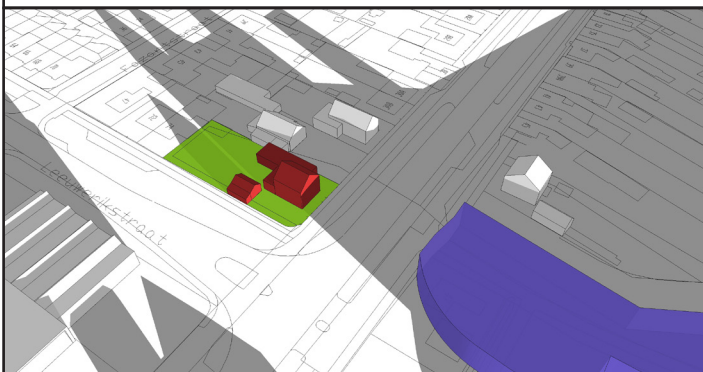
bebouwingscontour 1e Herziening



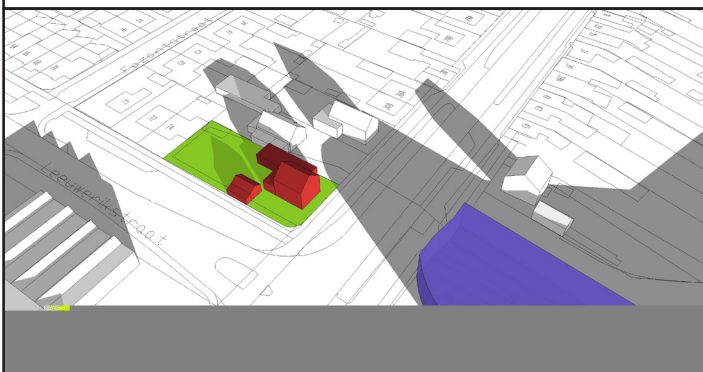
09:00



09:30



10:00



10:30

