

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Noordersingel ten noorden van 58**

Inhoud

1. Zienswijzen	3
1.1. Inleiding	
1.2. Procedure	3
1.3. Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	3
1.4. Eindconclusie	10
2. Staat van wijzigingen	
2.1 Regels	10
2.2 Verbeelding	11
2.3 Toe te voegen bijlagen	11

1 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze, de gemeentelijke reactie hierop (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 31 augustus is bekend gemaakt, dat met ingang van 1 september 2022 het ontwerpbestemmingsplan **Noordersingel ten noorden van 58** met diverse bijlagen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1 (Zienswijze hoveniersbedrijf)

- Brief d.d. 3 oktober 2022, kenmerk: I22.16446.

Reclamant heeft een hoveniersbedrijf grenzend aan de noordzijde van het plangebied. Vanuit die hoedanigheid wordt de zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt het volgende gesteld:

1.1. Alternatieve verkaveling

Aangegeven wordt dat er geur en geluidsoverlast zal ontstaan voor de nieuw te bouwen woningen. Het plan zou verplaatst moeten worden in zuidelijke richting. Het bedrijf heeft hiertoe een alternatief voorgesteld. Dit is nooit serieus onderzocht. Het voorgestelde alternatief stuit op bezwaar van de gemeente omdat een zichtlijn naar het water wordt aangetast. Volgens de vigerende bestemming kan echter nu ook in de zichtlijn gebouwd worden. Dit impliceert dat het plan wel kan worden aangepast.

1.2 Beperking uitbreidingsmogelijkheden hoveniersbedrijf

De gemeente erkent dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk bij de meest noordelijke woningen niet optimaal is. Bij de verkoop van de toekomstige woningen dient in de verkoopbrochure en in de verkoopovereenkomst gewezen te worden op de aanwezigheid van het hoveniersbedrijf en de activiteiten hiervan.

Gewezen wordt op

- **Geurhinder.** De streefwaarde wordt niet gehaald ook niet voor type 1 woningen. (Woningen in het lint). Dit wordt bevestigd maar zou ondervangen moeten worden door specifieke communicatie. Ook hier zou verplaatsing de oplossing zijn.
- **Geluidhinder (VNG).** Uitgegaan wordt van gemengd gebied als bedoeld in de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG (lintbebouwing). Terwijl voor geurhinder wordt uitgegaan van een woonwijk. Ook hier zou dus gewerkt moet worden met een afstand van 50 meter in plaats van 30 meter.
- **Geluidhinder (Activiteitenbesluit).** Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden overschreden. Om deze overschrijding te voorkomen moet een 6,5 meter hoog geluidscherm worden geplaatst. Ten onrechte wordt geconcludeerd, dat sprake is van een goed woon-en leefklimaat, zonder nadere motivering op dit onderdeel.

2. Reclamant 2 (Bewoner Noordersingel)

- Brief d.d. 11 oktober 2022, kenmerk: I22.16626

De woning van reclamant is gelegen aan de overzijde van de bouwlocatie aan de Noordersingel, ongeveer ter hoogte van het midden van de percelen Noordersingel 59 en Noordersingel 58a.

Aangevoerd wordt het volgende:

2.1. De fundatie van de woning

De woning is gefundeerd op turf en niet onderheid. Dit geldt voor het gehele woningblok. Een wijziging van de grondwaterstand zal de constructie van de woning aantasten. De stelling dat “het grondwater meer dan 2 meter onder het maaiveld ligt”, (blz. 36 BP0226-Ontw) is onjuist. Terecht wordt vermeld dat bij nieuwbouw wel rekening moet worden gehouden met niet onderheide woningen.

2.2 Voetgangersbrug ter hoogte van Noordersingel 121

Tussen de nieuwe woningen en de Noordersingel is een voetgangersbrug geprojecteerd. Deze brug betekent het verlies van een parkeerplaats langs de Noordersingel. Bezoekers en bewoners zullen dan mogelijk in de toekomst via deze weg naar het plangebied gaan, hetgeen een verdere belasting van de toch al bijzonder krappe parkeersituatie tot gevolg heeft. Verzocht wordt de brug in het plan te laten vervallen.

2.3 Afwijkende goothoogtes.

De Noordersingel heeft een landelijke uitstraling. De woningen langs de Noordersingel 4 t/m 94 en 1 t/m 197 hebben allemaal 1 bouwlaag met een dak. De goothoogte ligt overal; tussen de 3 en 3,5 meter. Dit geldt ook voor recente projecten aan de Korenwolfstraat, Meikeverstraat en de Groenzoom.

In het bestemmingsplan wordt een goothoogte aangehouden van 4,5 meter. In relatie tot de omgeving lijkt dit aanvaardbaar. Echter bij drie vrijstaande woningen wordt een ander peilniveau gehanteerd (kruin van de dijk) wat betekent dat een goothoogte wordt gerealiseerd van 7,84 meter boven het maaiveld. Dit past niet in de schaal en maat van de bebouwing langs de Noordersingel. Ook wordt gevreesd voor een aantasting van de bezonning van huis en tuin.

3. Reclamanten 3 en 4 (Bewoners Noordersingel)

- Brief d.d. 23 september 2022, kenmerk: I22.16254

- Brief d.d. 3 oktober 2022, kenmerk: I22.16393

De woningen van reclamanten zijn naast elkaar gesitueerd en gelegen aan de overzijde van de bouwlocatie aan de Noordersingel. De woningen liggen iets ten zuiden van het van het midden van de percelen Noordersingel 59 en Noordersingel 58a. De ingediende zienswijzen zijn gelijk en daarom samengevoegd onder 3. De indieners stellen het volgende aan de orde.

3.1 Het uitzicht vanuit de woning wordt door bebouwing van het perceel volledig ontnomen.

3.2 Bebouwing kan gevolgen hebben voor de grondwaterstand. Dit is bezwaarlijk omdat de woningen niet onderheid zijn maar op turf staan.

3.3 Door de bouw zal de bezonning van de tuin behorende bij de percelen in belangrijk mate worden aangetast.

3.4 De heiwerkzaamheden zullen onherstelbare schade veroorzaken aan de woningen.

3.5 Op basis van dit bestek mag geen bouwvergunning verleend worden.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1. Reclamant 1 (Zienswijze hoveniersbedrijf)

Ad 1.1 Alternatieve verkaveling

Door reclamant wordt een geheel andere verkaveling voorgesteld. Voorgesteld wordt de woning te situeren in het zuidelijk van het plangebied, zodat een groenzone wordt gerealiseerd tussen het bedrijfsperceel en de nieuw te bouwen woningen. Door reclamant wordt gesteld dat dit door de gemeente niet is onderzocht. Het voorstel reclamant is al gedaan in het kader van de inspraak. Dit heeft er in het ontwerpplan al toe geleid, dat een aanpassing van het bouwplan is uitgevoerd waardoor de woningen 30 meter van het bedrijfsperceel af worden gesitueerd. Hierdoor wordt aan de afstand van 30 m als bedoeld in de richtlijn van VNG voldaan. Daarbij blijft de zichtlijn in het zuidelijk plandeel toch in stand. Ten einde deze zichtlijn in stand te houden wordt zelfs één woning minder gerealiseerd dan volgens het voorontwerp-wijzigingsplan. Om deze overweging inzichtelijk te maken wordt aan het bestemmingsplan alsnog een stedenbouwkundig onderbouwing met betrekking tot deze zichtlijn toegevoegd (corsanr. T23.02184).

Ad 1.2 Beperking uitbreidingsmogelijkheden hoveniersbedrijf

Het hoveniersbedrijf is ter plaatse gevestigd in 1984. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Lint-Noord vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 2013. De gronden waarop het hoveniersbedrijf gevestigd is hebben ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf”. Op deze gronden is bedrijvigheid toegestaan behorende tot categorie 2 genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. In deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt een hoveniersbedrijf niet genoemd zodat de bedrijfsvestiging formeel gezien door vaststelling van het bestemmingsplan Lint Noord onder het overgangsrecht is gebracht. Op zich staat deze formele situatie al in de weg aan een eventuele uitbreiding van het bedrijf.

Kijkend naar de inpasbaarheid maakt de “algemene” bedrijvenstaat qua systematiek onderscheid in hoveniersbedrijven aan de hand van de bedrijfsvloeroppervlakte. Hoveniersbedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak van 500m² of meer worden ingedeeld in categorie 3.1 met een hinder afstand van 50 meter op basis van de geluidsproductie. Bedrijven met een kleiner oppervlak zijn ingedeeld in categorie 2 en hebben

op basis van geur en geluid een afstand van 30 meter. Het bedrijf heeft een oppervlakte van circa 2000 m² en wordt derhalve ingedeeld in categorie 3.1.

De systematiek van bedrijfszonering maakt onderscheid in een afstand tot een “rustige woonwijk” en “gemengd gebied”. Rond het bestemmingsplan is sprake van lintbebouwing met bedrijvigheid. Hierdoor is sprake van “gemengd gebied” en kunnen de richtafstanden volgens de nota Bedrijven en milieuzonering, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Daardoor kan worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de woningen en het hoveniersbedrijf bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan, na een eerdere belangrijke aanpassing van de verkaveling, 30 meter. In die zin wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In de zienswijze wordt erop gewezen dat aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel door het hoveniersbedrijf juist gewerkt wordt met een shovel en dat juist hier onder andere groenafval composteert. De verwachting is, dat ondanks de nu aangehouden afstand van 30 meter, toch nog mogelijk sprake is geur- en geluidhinder voor de nieuw te bouwen woningen. Het bedrijf vreest hierdoor in de toekomst in zijn activiteiten te worden beperkt. Het bedrijf wil, zo wordt gesteld in de zienswijze zekerheid met betrekking tot de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten. Mede in verband hiermee is door de DCMR Milieudienst Rijnmond het aspect geluid wederom beoordeeld.

Naar aanleiding van de zienswijze en adviezen van de DCMR Milieudienst Rijnmond, is aan M+POOSTAR, Raadgevend ingenieurs te Vught en Aalsmeer verzocht om te adviseren nu uitgaande van de nieuwe verkaveling met betrekking tot het aspect geluid. Het onderzoek van 22 maart 2023 is bijgevoegd (corsanr. I23.06778). Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde geluidsniveau voldoet. Mogelijke geluidhinder als gevolg van piekgeluid kan worden ondervangen door de noordelijke woningen in het plangebied deels uit te voeren met “een dove gevel” overeenkomstig het geluidrapport. Conform het advies wordt dit in het bestemmingsplan gewaarborgd door in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting hiertoe op te nemen. Voor de indiener van de zienswijze wordt hierdoor geborgd dat de bedrijfsactiviteiten ongehinderd kunnen worden voortgezet.

Met betrekking tot geurhinder is door de DCMR aangegeven, dat gelet op de afstand tussen de nieuwbouw en de bedrijvigheid aangenomen mag worden, dat van geurhinder vrijwel geen sprake is. Er is wel sprake van geurwaarneming. Voor wat betreft deze geurwaarneming kan door relatief eenvoudige maatregelen (afdekking van de opslag en het tijdig en het frequent afvoeren van niet-houtachtige plantenresten) geuremissie worden voorkomen. Omdat deze maatregelen vanuit een algemene zorgplicht nu al noodzakelijk zijn, gelet op de korte afstand tussen het bedrijf en de reeds bestaande woningen, behoeft dit geen nadere regeling. (De bestaande woningen liggen tegen het bedrijfsperceel aan.) Nu geluidsoverlast en geurwaarneming worden ondervangen is van een beperking van bedrijfsactiviteiten als gevolg van de nieuw op te richten woningen geen sprake meer.

Met betrekking tot een eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten geldt wel dat, nu de vestiging van het hoveniersbedrijf ter plaatse niet is ingepast in het vigerende bestemmingsplan, de activiteiten vallen onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan Lint Noord. In die zin is uitbreiding hiervan nu al niet mogelijk is zonder dat hiervoor een bijzonder procedure wordt gevolgd. Dit staat dus geheel los van de ontwikkeling voorzien in het bestemmingsplan “Noordersingel ten noorden 58”. Dit houdt onder meer in, dat eventuele bedrijfsuitbreidingen altijd zullen moeten worden afgestemd op de nu reeds aanwezige woningen.

Conclusie

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd, dat de woningen gesitueerd in het noordelijk gedeelte van het plangebied worden uitgevoerd met een dove gevel. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat de bedrijfsactiviteiten ongehinderd kunnen worden voortgezet. Aan de bijlagen behorend bij de toelichting wordt een nadere stedenbouwkundige onderbouwing (corsanr. T23.02184) toegevoegd waarin de handhaving van de zichtlijn in het zuidelijk deel van het plangebied nader wordt onderbouwd.

Ad 2. Reclamant 2 (Bewoner Noordersingel)

Ad 2.1 Fundatie van de woning

De woning van reclamant is niet onderheid. Hierdoor is men bevreesd voor verzakking enz. als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor schade veroorzaakt als gevolg van het feitelijk bouwen van de woningen. Indien schade wordt veroorzaakt door de bouw dient dit door de partijen onderling te worden geregeld. De gemeente is in dit geval geen partij. Reclamant dient zich in principe te wenden tot de aannemer. Gebruikelijk is overigens, dat met name gelet op verzekeringstechnische aspecten de nodige maatregelen ter voorkoming van schade worden getroffen.

De afwijking in de grondwaterstand die reclamant noemt, heeft te maken met de terreinophoging bij peilbuis 1 gesitueerd tegen de dijk aan. Door de ophoging wijkt de meting af. Bij de bouw wordt er overigens geen bouwput geslagen. De grondwaterstanden zullen dus niet geforceerd worden aangepast. Overigens zal in het kader van de vergunningverlening voor de feitelijke bouw het aspect grondwater definitief worden geregeld. Behoudens een toetsing en regeling op hoofdlijnen valt dit aspect buiten het kader van het bestemmingsplan.

Ad 2.2 Voetgangersbrug

Tussen de nieuwe woningen en de Noordersingel is een voetgangersbrug geprojecteerd. Deze brug betekent het verlies van één parkeerplaats langs de Noordersingel. De parkeersituatie is ter plaatse onderzocht. Geconstateerd wordt dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Opheffing van één parkeerplaats leidt niet tot parkeerproblemen. Dat juist aan de Noordersingel geparkeerd zal worden door de nieuwe bewoners lijkt niet aannemelijk. De te realiseren woningen beschikken over voldoende parkeerruimte voor eigen gebruik en voor bezoekers bij de woningen.

Ad 2.3 Afwijkende goothoogtes

De Noordersingel heeft een landelijke uitstraling.

De positionering en massa van de woningen sluiten aan bij de oorspronkelijke bebouwingsstructuur aan het lint. Woningen aan de dijk: 1,5 laag met een kap
Woningen aan de 'onderweg': 1,5 laag met kap.
Zie onderstaande afbeeldingen ter illustratie

Kenmerkende bebouwing aan 't Lint:





Voor wat betreft de bezonning en het uitzicht is de afstand tussen de bebouwing aan de overzijde van de Noordersingel, waar de woning van indiener is gesitueerd, zodanig ruim dat van een enige aantasting van het uitzicht of van de bezonning geen sprake is. (Zie figuur hieronder)



Schaduwwerking 21-6 11:00 uur

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 3. Reclamanten 3 en 4 (Bewoners Noordersingel)

De ingediende zienswijzen zijn gelijk en daarom samengevoegd onder 3. De indieners stellen het volgende aan de orde.

Ad 3.1 Het uitzicht

Op dit onderdeel is hierboven reeds ingegaan onder 2.3. Korteheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Ad 3.2 Grondwaterstand

Op dit onderdeel is hierboven reeds ingegaan onder 2.1. Korteheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Ad 3.3 Bezonning

Op dit onderdeel is hierboven reeds ingegaan onder 2.3. Korteheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Ad 3.4 Heiwerkzaamheden

Op dit onderdeel is hierboven reeds ingegaan onder 2.1. Korteheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Ad 3.5 Bouwvergunning

Het verlenen van een bouwvergunning is een volgende stap. De vergunning wordt op het onderdeel planologie getoetst aan het bestemmingsplan. Alle overige aspecten vormen onderdeel van de bouwtechnische toetsing. Voor de bouw van de woningen is nog geen vergunning aangevraagd. Een beoordeling van de bouwtechnische aspecten is daarom ook nog niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijzen leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie

De zienswijzen leiden tot wijziging van het bestemmingsplan voor zover het betreft de uitvoering van de noordelijk gesitueerde woningen met een dove gevel. Dit zal als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

2. Staat van wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende onderdelen gewijzigd:

Regels:

1. Aan artikel 7 Wonen wordt toegevoegd 7.2.2. sub j: voor de bouw van de twee meest noordelijk in het plangebied gelegen woningen mag, onder verwijzing naar artikel 13, lid 7 van deze regels, slechts vergunning verleend worden indien de vergunningaanvraag voorziet in de bouw van een dove gevel een en ander zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek d.d. 22 maart 2023, opgenomen in bijlagen behorende bij de regels van dit bestemmingsplan.

2. Aan artikel 13 Algemene gebruiksregels wordt toegevoegd aan onderdeel 13.3.2:

Sub h:

h. een woning te gebruiken als woning terwijl niet voldaan wordt aan artikel 7.2.2 sub j.

13.7 Voorwaardelijk verplichting dove gevel

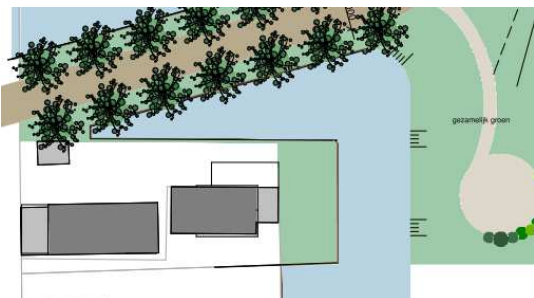
Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in Hoofdstuk 2 slechts wordt verleend indien wordt voorzien in de bouw en behoud van een (dove) gevel, en zo nodig doorgetrokken gevel, zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek d.d. 22 maart 2023, opgenomen in bijlagen behorende bij de regels dit bestemmingsplan.

Verbeelding

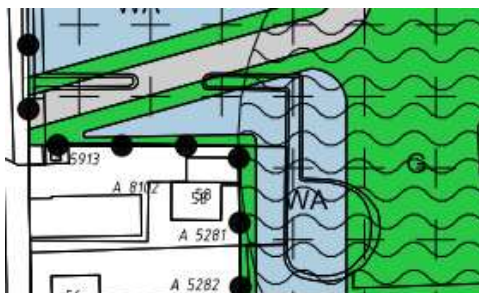
De verbeelding wordt aangepast de plangrens wordt verkleind tot het gebied dat in exploitatie wordt genomen.

Hierdoor vervalt een gedeelte van het water in het plangebied. Het perceel is hieronder aangewezen als groen.

Het bestemmingsplan voorziet ook na deze aanpassing in ruim voldoende water.



Nieuwe situatie



Situatie ontwerpbestemmingsplan

Toe te voegen bijlagen:

- Aan de bijlage behorende bij de regels wordt toegevoegd het akoestisch onderzoek d.d. 22 maart 2023 I23.06778
- Aan de bijlagen bij de toelichting wordt toegevoegd: Onderbouwing zichtlijn T23.02184
- Aan de bijlagen behorende bij de Toelichting wordt toegevoegd: Memo parkeerdruk T23.00609
- Aan de Toelichting wordt toegevoegd het advies van de DCMR d.d. 20 april 2023: I23.06777