

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Essenerweg IX

Voor de bouw van acht woningen op het perceel Essenerweg 22 in Kootwijkerbroek wordt het bestemmingsplan Essenerweg IX opgesteld. Van 5 juli tot en met 15 augustus 2013 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Essenerweg IX ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

1.	De heer J.J. Bil Essenerweg 18 3774 CC Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 15 augustus 2013 Registratienummer: 575953 Datum dagtekening: 13 augustus 2013
a.	<p><i>Zienswijze:</i> Het leefcomfort in de serre van de woning Essenerweg 18 verslechtert sterk door het plan. Vanuit de serre aan de zuidkant is er nu een vrij uitzicht over het perceel Essenerweg 22. Het huidige beeld van de voortuin is heel ruimtelijk en de tuinen van Essenerweg 18 en 22 vloeien in elkaar over. Een afscheiding is in de huidige situatie niet nodig. Door het plan verandert het vrije uitzicht van 60 meter naar 3 meter. Daarnaast wordt het beeld van de ruimtelijke voortuin door de afscheiding versmald tot een langwerpige tuin; een soort pijpenla.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden. In het geldende bestemmingsplan 'Kootwijkerbroek-dorp 1994' is het bovendien al mogelijk om op de erfgrans een erfafscheiding te plaatsen. Daarnaast is het mogelijk om op het perceel groen te plaatsen waardoor het vrije uitzicht niet gegarandeerd is.</p> <p>b. <i>Zienswijze:</i> Men begrijpt dat de huidige eigenaar graag zoveel mogelijk huizen met grote tuinen wil realiseren, maar dit gaat ten koste van het leefcomfort van de bewoners van Essenerweg 18. Daarom worden enkele suggesties gegeven voor het ontwerp. Ten eerste kan de groenstrook doorgetrokken worden naar de Essenerweg. De ruimte voor de groenstrook van circa vijf meter is te vinden door de breedte van de drie bijgebouwen met een meter te versmallen en de tuin van de twee woningen langs de Essenerweg aansluitend aan het perceel Essenerweg 18 een meter smaller te maken.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> In 2011 heeft al een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Essenerweg 22 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van zienswijzen is dat plan aangepast. Zo zijn de garageboxen op de grens met het perceel Essenerweg 18 uit het plan gehaald en vervangen door parkeerplaatsen, die worden ingepast in het groen, door middel van een beukenhaag (dubbele rij verschoven verband, met een eindhoogte van 1,80 meter). Het groen werkt als een buffer tussen de nieuwe woningen en de woning op het perceel Essenerweg 18. De dichtstbijzijnde woning in het plan bij dit gedeelte ligt op circa 13 meter van de perceelsgrens. Daarnaast ligt tegen de erfgrans een perceel met een vrijstaande woning. De woning ligt op 3 meter van de perceelsgrens. In het voorgaande ontwerp was een rijtje woningen gesitueerd op kortere afstand van de erfgrans. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan uit 2011 is dat plan aangepast. Dit heeft geresulteerd in het ontwerpbestemmingsplan zoals dit in juli / augustus 2013 ter inzage heeft gelegen. Er is geen noodzaak om een groenstrook van vijf meter te</p>	

	<p>realiseren.</p> <p>Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de vergadering van de commissie Grondgebied van 31 oktober 2013 is het plan nogmaals aangepast. De groenstrook achter de parkeerplaatsen en een strook grond van 2,5 meter langs de noordelijke woning worden ingericht als groenstrook. De bestemming wordt 'Tuin', met de aanduiding 'groen'. Daarnaast worden de ruimtes tussen de bouwvlakken versmald, waardoor de bouwvlakken in zuidelijke richting worden verschoven.</p> <p>c. <i>Zienswijze:</i> Het bijgebouw aan de zuidzijde van de woning '8' kan naar de noordzijde worden verplaatst. Door het plaatsen van de garage naar de noordzijde van de woning komt de hoge zijmuur van de woning verder van de tuin van het perceel Essenerweg 18 te liggen. Hierdoor zal er minder schaduwwerking in deze tuin zijn.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De afstand tussen de woning en de erfgrens is drie meter. Drie meter is een maat die bij woningen binnen de bebouwde kom wordt aangehouden en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het verplaatsen van het bijgebouw heeft niet tot gevolg dat de woning op ruimere afstand van de erfgrens komt. Het heeft alleen tot gevolg dat het bijgebouw op de erfgrens wordt gebouwd. In het inrichtingsplan is er juist voor gekozen om de garage te clusteren met de garage van de naastgelegen woning, zodat nabij de erfgrens (in eerste instantie) niet wordt gebouwd.</p> <p>Het is overigens niet mogelijk om het bijgebouw te verplaatsen naar de noordzijde van de woning, omdat het bijgebouw dan niet langer bereikbaar is vanaf de ontsluitingsweg achter de woningen.</p> <p>Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de vergadering van de commissie Grondgebied van 31 oktober 2013 is met de indiener van de zienswijze gesproken over het verplaatsen van de garage. Uiteindelijk is de garage niet verplaatst, omdat door de gekozen situering juist vanaf de woning Essenerweg 18 de bebouwing op zo groot mogelijke afstand staat. Daarnaast zou een gedeelte van het groen in het plan moeten verdwijnen ten behoeve van de ontsluiting van een perceel.</p> <p>In een stedelijke omgeving moet er mee rekening worden gehouden dat enige schaduwwerking zal bestaan door de aanwezigheid van nabij gelegen bebouwing. Naar aanleiding van de zienswijzen is een beschaduwingsanalyse uitgevoerd (zie bijlage 1). In dit rapport wordt de schaduwwerking van het nieuwe plan naar de omgeving bepaald. Hierbij wordt de situatie volgens het geldende bestemmingsplan in combinatie met het aanwezige groen en de nieuwe situatie met elkaar vergeleken. Uit de analyse kan worden geconcludeerd dat de beschaduwing van het nieuwe bouwplan over het gehele jaar genomen geen significante verschillen geeft ten opzichte van de huidige situatie en dat het verlies van zonlicht niet dusdanig groot is dat daarvan ernstige hinder zal worden ondervonden.</p> <p>d. <i>Zienswijze:</i> Er wordt een alternatief plan aangeboden, waarin de eerste twee suggesties zijn opgenomen. Het voordeel van dit plan is dat er geen straat nodig is voor parkeerplaatsen, omdat deze direct aan De Wiek liggen. In het noorden ligt over de hele lengte een soort groenstrook zonder parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn makkelijker bereikbaar en worden daardoor beter benut. Ten slotte schijnen er geen autolampen in de serre van Essenerweg 18.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> In het alternatieve plan zijn onvoldoende parkeerplaatsen opgenomen. Er vervallen drie parkeerplaatsen door het verschuiven van het rijtje parkeerplaatsen naar De Wiek. Daarnaast is het profiel van de ontsluitingsweg te smal. De garages van de woningen aan de Essenerweg zijn in dit ontwerp niet toegankelijk.</p> <p>Met betrekking tot de eventuele overlast van autolampen in de serre is geen alternatief plan nodig, omdat deze overlast wordt voorkomen door het groen (een haag) dat zal worden aangebracht.</p>
--	--

<p><i>Conclusie:</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

2.	E. van den Broek Essenerweg 15 3774 CA Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 15 augustus 2013 Registratienummer: 575955 Datum dagtekening: 27 juli 2013
a.	<p>De zienswijze is ingediend namens 9 buurtbewoners</p> <p><i>Zienswijze:</i> Met een nokhoogte van maximaal 11 meter past dit plan niet in het huidige straat- en bebouwingsbeeld van de Essenerweg. De huidige woningen langs de Essenerweg hebben een nokhoogte van 6 tot 8 meter. Ook de goothoogte van 6 meter ligt ver boven de goothoogten van de huidige woningen aan de Essenerweg.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter zijn standaardmaten bij nieuwbouw en horen bij een realistisch woningtype. Er is op deze locatie geen reden om af te wijken van de standaardmaten. Dit woningtype komt in de buurt meer voor, zoals langs de Essenerweg, de Kosterijweg (schuin tegenover het plangebied) en in Puurveen. In dit geval is echter in overleg met de ontwikkelaar besloten om de bouwhoogte naar aanleiding van de zienswijze te verlagen naar 9 meter.</p>	
b.	<p><i>Zienswijze:</i> De rooilijn van de woningen ligt te dicht op de weg. De naastliggende woning ligt op circa 18 meter van de weg. Mede door de grote hoogte liggen deze woningen te dicht op de Essenerweg.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De nieuwe woningen liggen op een afstand van vijf meter van de Essenerweg. Omdat het voetpad langs de Essenerweg ter hoogte van het plangebied wordt doorgetrokken, is de afstand van de nieuwe woningen tot aan het openbaar gebied vier meter. Dit is geen uitzondering aan de Essenerweg. De locatie van de woning Essenerweg 18 is eerder een uitzondering. De woningen Essenerweg 12 tot en met 16 zijn bijvoorbeeld vergelijkbaar met de woningen in het nieuwe plan.</p>	
c.	<p><i>Zienswijze:</i> De woonkwaliteit en de leefbaarheid worden slechter, mede door vermindering van het groen, van het uitzicht en van de directe zoninstraling in de omliggende woningen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Er is niet aangetoond waarom de woonkwaliteit en leefbaarheid verslechteren. Uit de gevoerde onderzoeken blijkt dit niet. Vermindering van groen of uitzicht kan ook aan de orde zijn bij het geldende bestemmingsplan. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inrichting van het terrein.</p> <p>Voor een reactie over de vermindering van directe zoninstraling in de omliggende woningen verwijzen wij naar onze beoordeling onder 1c.</p>	
d.	<p><i>Zienswijze:</i> Het slopen van de woning op het perceel Essenerweg 22 past niet in het kader van duurzaamheid. Het moet mogelijk zijn om op dit perceel een aantal vrijstaande of seniorenwoningen te bouwen met behoud van de huidige woning.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Het slopen van gebouwen lijkt op voorhand niet duurzaam. Maar soms is een andere optie praktisch onmogelijk. In dit geval is het door de situering van de woning op het perceel niet mogelijk een goede verkaveling te maken, waarbij de woning behouden wordt. De woning zal dus gesloopt worden. Maar sloop kan ook duurzaam worden ingezet. Het gescheiden</p>	

	<p>inzamelen van sloopmaterialen is een vanzelfsprekendheid. Daarnaast kan bij de nieuwbouw gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners. Een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen. Maar ook verantwoord watergebruik of energiebesparing. Zo heeft de huidige woning een hoog energieverbruik en is de woning bouwkundig en installatietechnisch niet aan te passen aan de nieuwe norm voor energieverbruik (EPC). De nieuwe woningen zullen voldoen aan de huidige EPC-norm.</p> <p><i>Conclusie:</i> De bouwhoogte van de woningen aan de Essenerweg wordt gewijzigd in negen meter.</p>
--	--

Nieuwbouw 8 woningen Essenerweg te Kootwijkerbroek

Beschaduwingsanalyse

Gildeweg 39a
Postbus 5185
4380 KD Vlissingen
T (0118)-442270
E info@s-w.nl

S & W
consultancy
bouwkundig ingenieursbureau

Akoestische onderzoeken
Bouwfysische adviezen
Bouwkundige bestekken
Brandveiligheid
Brandoverslag berekeningen
Milieu Prestatie berekeningen
Energie Prestatie berekeningen
Geluidwering gevels
Toetsing Bouwbesluit
V&G Plannen

Berekend op uw eisen

Nieuwbouw 8 woningen Essenerweg te Kootwijkerbroek

Beschaduwingsanalyse

Opgesteld door:
S&W Consultancy
Postbus 5185
4380 KD Vlissingen
Tel: 0118 442 270
e-mail: info@s-w.nl
Contactpersoon: F.H.M. Hammen

Datum: 19 september 2013
Rapportnr: 2130702
Versie: 2

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Modellering met computermodel.....	4
3.	Uitgangspunten	4
4.	Analyse en conclusies	5
4.1	Conclusies voorjaarszon op 21 maart en najaarszon op 21 september	5
4.2	Conclusies zomerzon op 21 juni	5
4.3	Conclusies winterzon in december	5
I.	Bijlage 'Bestaande situatie'	I
II.	Bijlage 'Nieuwe situatie'	II
III.	Bijlage 'Beschaduwning in de bestaande situatie'	III
IV.	Bijlage 'Beschaduwning in de nieuwe situatie'	IV

1. Inleiding

Voor de locatie aan de Essenerweg te Kootwijkerbroek is een bouwplan in ontwikkeling voor een rij van vijf woningen en drie geschakelde woningen, in totaal acht woningen dus. Van deze woningen wordt verwacht dat deze misschien een aanzienlijke beschaduwning zullen geven op de nieuwe en bestaande bebouwing in de omgeving. In dit rapport wordt onderzocht wat de gevolgen zijn van de schaduw die valt op met name de percelen ten noorden van het bouwplan, na realisatie van het plan. Ter vergelijking is ook de bestaande situatie in een model ingevoerd.

Deze analyse is gemaakt door S&W Consultancy in opdracht van Vink Holding BV. Voor deze analyse is uitgegaan van de tekeningen bij werknummer B3011 d.d. 01-07-2013 (zoals verstrekt op 27-08-2013 en 16-09-2013).

De situatie is weergegeven in de bijlagen I en II.

2. Modelling met computermodel

Om een beschaduwingsanalyse te maken is het bouwplan gemodelleerd in een 3D-tekenprogramma. Er is gebruik gemaakt van Google SketchUp versie 2013.¹ De contouren van de gebouwen zijn ingevoerd, gebaseerd op de ligging op de percelen, de hoogte van gevels, goothoogte, nokhoogte en dergelijke.

Via een rekenmodule in het programma wordt de beschaduwing weergegeven op maaiveldniveau en tegen de gevels van ingevoerde gebouwen, voor zover van toepassing. Het programma berekend de beschaduwing op basis van de locatie van het bouwplan, gekoppeld aan google-maps, dus gekoppeld aan de gps-coördinaten van de locatie.

3. Uitgangspunten

Er is bij de analyse uitgegaan van het volgende:

- Tekening Ontwerp terreininrichting B3011_210, tek.nr. 01, versie 00, d.d. 01-07-2013, verstrekt door Vink Holding BV.
- Er wordt uitgegaan van een onbewolkte dag, tussen zonsopkomst en zonsondergang.
- De bestaande situatie en de nieuwe situatie volgens het bouwplan zijn gemodelleerd.
- Als hoogste punt van de nieuwbouw is uitgegaan van:
 - een nokhoogte van de rij-woningen van 11 m boven maaiveld,
 - en een nokhoogte van de geschakelde woningen van 9 m boven maaiveld.
- Er zijn geen significante hoogteverschillen in het terrein, oftewel het maaiveld is vlak.
- In de figuren zijn behalve de acht woningen van het bouwplan, ook enkele nabijgelegen woningen meegenomen. De hoogte van deze woningen is indicatief aangenomen (nokhoogte variërend van 6 tot 11 m).
- In de bestaande situatie staat er een behoorlijk aantal bomen op het perceel waar het bouwplan ontwikkeld wordt. Tijdens het voorjaar, de zomer en het najaar zullen deze bomen zeker ook voor schaduwwerking op de aangrenzende percelen zorgen. In de winter verliezen deze bomen hun blad en zal de schaduwwerking van de bomen minder zijn. (De schaduwwerking zal echter niet helemaal afwezig zijn.) In het model van de bestaande situatie voor december, zijn de bomen niet meegenomen. De omvang van de bomen is in overleg met de opdrachtgever vastgesteld.

¹ Google SketchUp: © Google 2010.

4. Analyse en conclusies

Er zijn figuren getekend voor de data in maart, juni, september en december. 21 Juni is de langste dag met de kortste schaduwen, 21 december is de kortste dag met daardoor de langste schaduwen. Voor deze vier data is telkens de beschaduwing getekend voor de tijdstippen 09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur.

De figuren van de beschaduwing zijn als volgt weergegeven:

- de bestaande en nieuwe situatie in de bijlagen I en II (figuren nog zonder schaduw);
- de beschaduwing voor de bestaande situatie in bijlage III;
- de beschaduwing voor de nieuwe situatie in bijlage IV.

4.1 Conclusies voorjaarszon op 21 maart en najaarszon op 21 september

In principe is de baan van de zon op 21 maart en 21 september nagenoeg gelijk. Doordat er in maart echter sprake is van wintertijd en in september van zomertijd, zijn de figuren in de bijlage niet exact gelijk.

De schaduwwerking valt in de ochtend naar het westen. Dit geeft geen problemen voor de bestaande bebouwing ten noorden en oosten van het plan.

's Middags vallen de schaduwen naar het noorden naar het perceel van Essenerweg 18. In de bestaande situatie heeft Essenerweg 18 dan echter ook al schaduw ten gevolge van de bomen bij de oprijlaan naar Essenerweg 22. In de hier opgestelde modellen geeft de nieuwe situatie met nieuwbouw en na verwijderen van de bomen minder schaduw op de aangrenzende percelen dan de bestaande situatie.

's Avonds vallen de schaduwen naar het oosten. De schaduwen van de nieuwbouw komen dan nauwelijks voorbij de straat en het trottoir, behalve wanneer de zon bijna ondergaat (rond 18:00 uur). In de figuren van 18.00 uur is echter ook nog te zien dat in de bestaande situatie de bomen net wat meer schaduw geven op de woningen ten oosten van de Essenerweg (nr. 15, 17 en 19) dan de nieuwbouw. Dit is in de figuren te zien op het dakvlak van deze woningen.

4.2 Conclusies zomerzon op 21 juni

Op 21 juni is de stand van de zon het hoogste in het jaar. De schaduwen zijn daardoor het kortst. Zoals in de figuren in bijlage II te zien is, komen de schaduwen van de te bouwen woningen wel op het eigen perceel en op de aangrenzende openbare weg, maar niet of nauwelijks op aangrenzende percelen van bestaande woningen. In de bestaande situatie geven de bomen meer schaduw op de aangrenzende percelen, dan de nieuw te bouwen woningen in de nieuwe situatie.

4.3 Conclusies winterzon in december

In december is de stand van de zon het laagst in het jaar. De schaduwen zijn daardoor het langst. In de modellen van de bestaande situatie is er nu voorzichtigheidshalve voor gekozen de bomen niet te modelleren. De bomen zullen in december minder schaduwwerking veroorzaken doordat het blad gevallen is. Het zal echter niet zo zijn dat de bomen zonder blad totaal geen schaduw zullen geven.

Om 12:00 uur 's middags komen de schaduwen ruim voorbij de perceelsgrens: De schaduw van de drie geschakelde woningen komt op de openbare weg. De schaduw van de rijwoningen komt dan bij Essenerweg 18 op het perceel en tegen de woning. In de bestaande situatie heeft deze woning nr. 18 dan ook al enige schaduw ten gevolge van de bomen bij de oprijlaan naar nr. 22.

Rond 15:00 uur ondervinden de woningen Essenerweg 15 en 17 wel wat schaduwwerking ten gevolge van de nieuw te bouwen geschakelde woningen. Er is voor december ook nog een (fictieve) figuur weergegeven voor 18:00 uur, de zon is dan echter al onder.

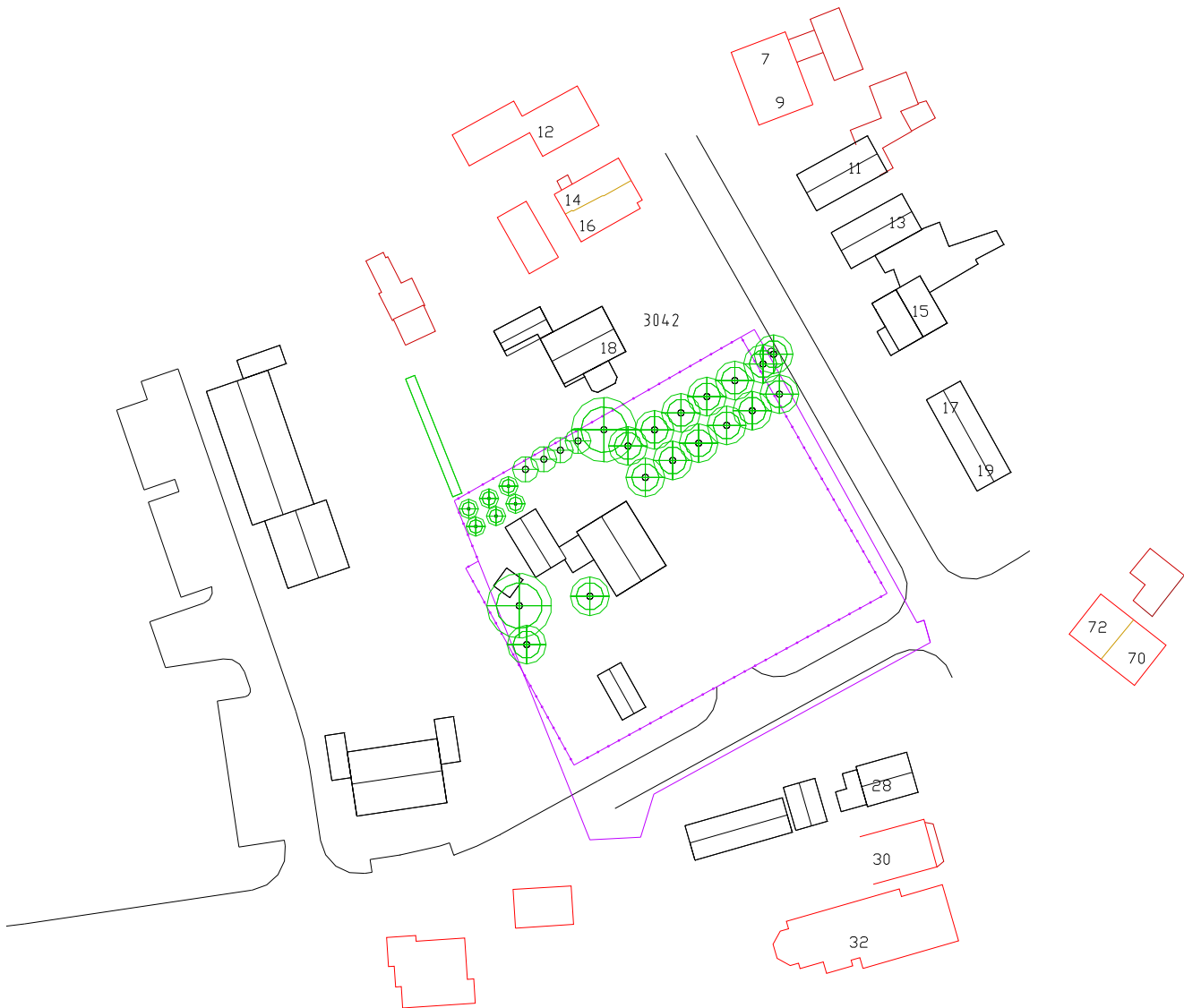
Voor verdere conclusies wordt verwezen naar de figuren in de bijlagen III en IV.

Vlissingen, 19 september 2013

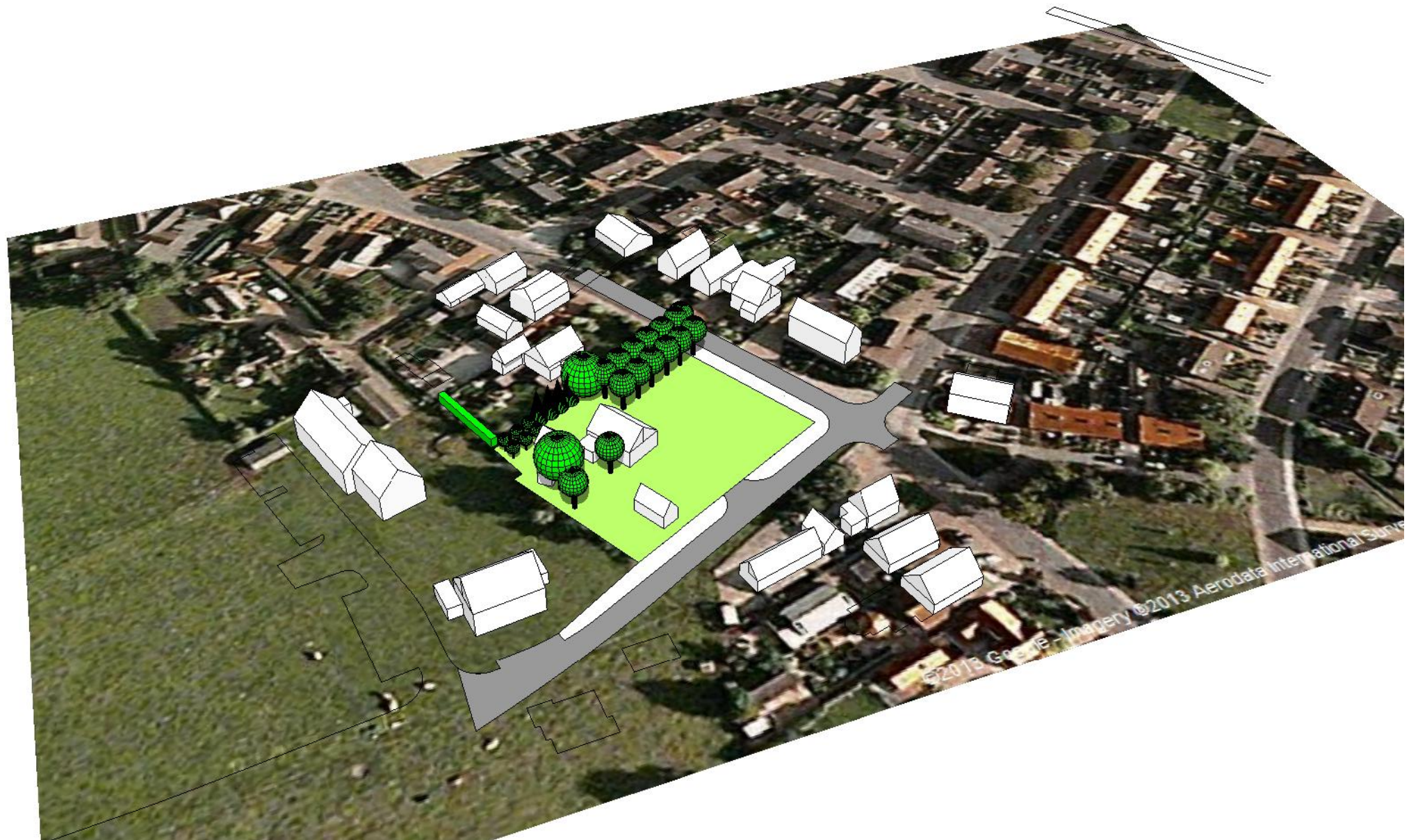
F.H.M. Hammen

I. Bijlage 'Bestaande situatie'

Op de volgende pagina's zijn luchtfoto's gebruikt van Google Maps.



3d Aanzicht van de oude situatie Essenerweg te Kootwijkerbroek.

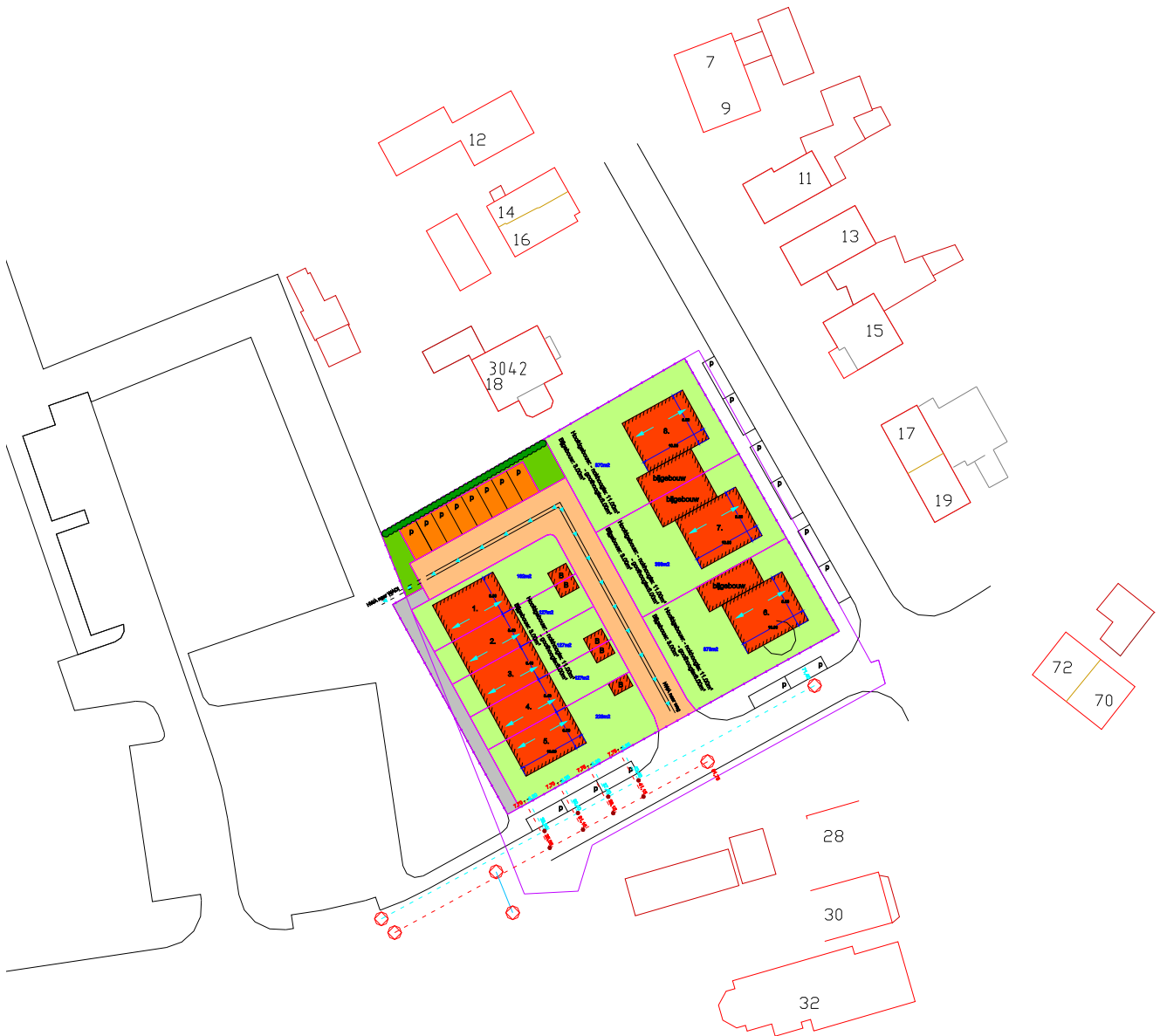


Boven aanzicht oude situatie
Essenerweg te Kootwijkerbroek.

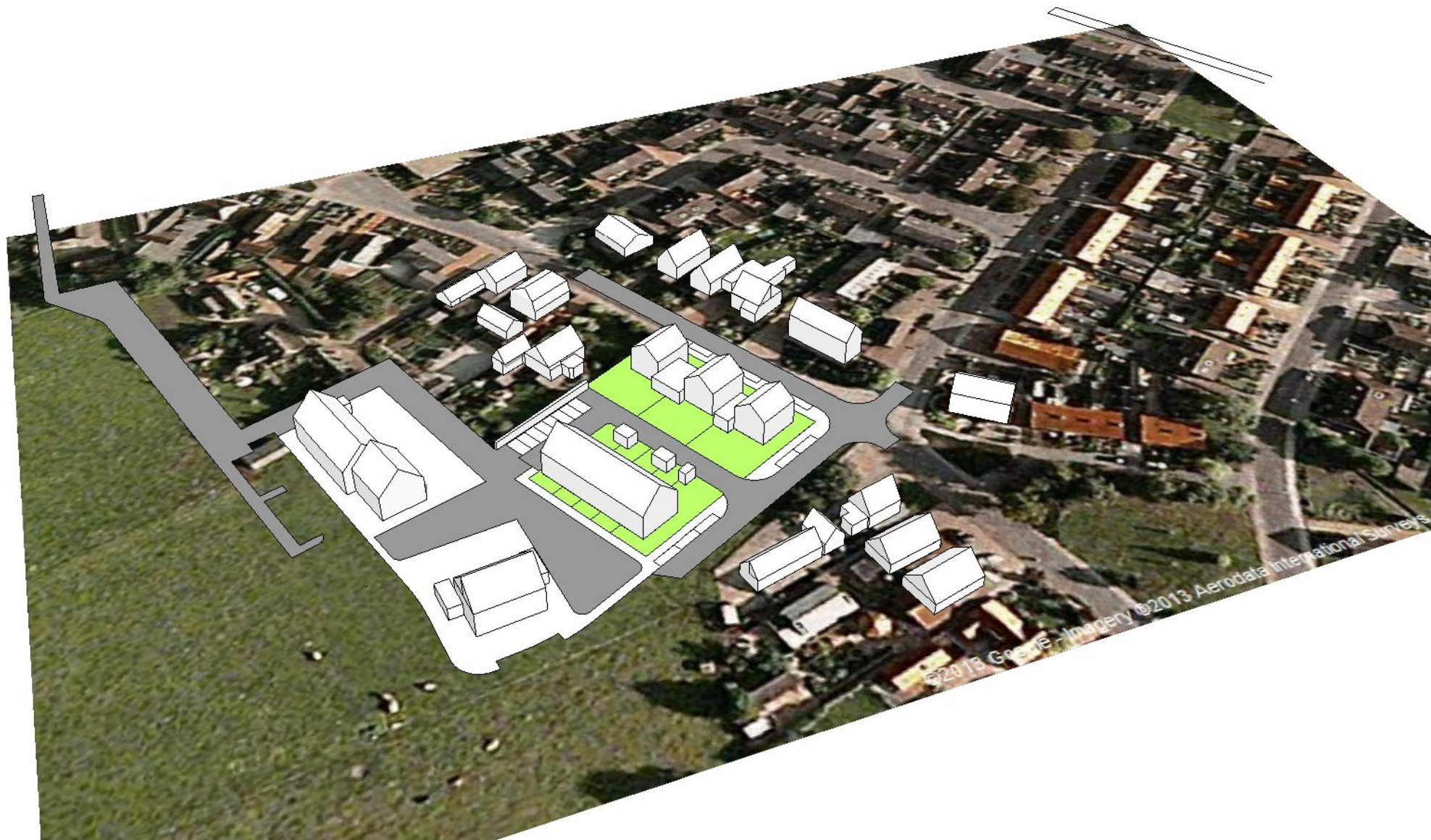


II. Bijlage 'Nieuwe situatie'

Op de volgende pagina's zijn luchtfoto's gebruikt van Google Maps.



3d Aanzicht van situatie nieuwbouw Essenerweg te Kootwijkerbroek.

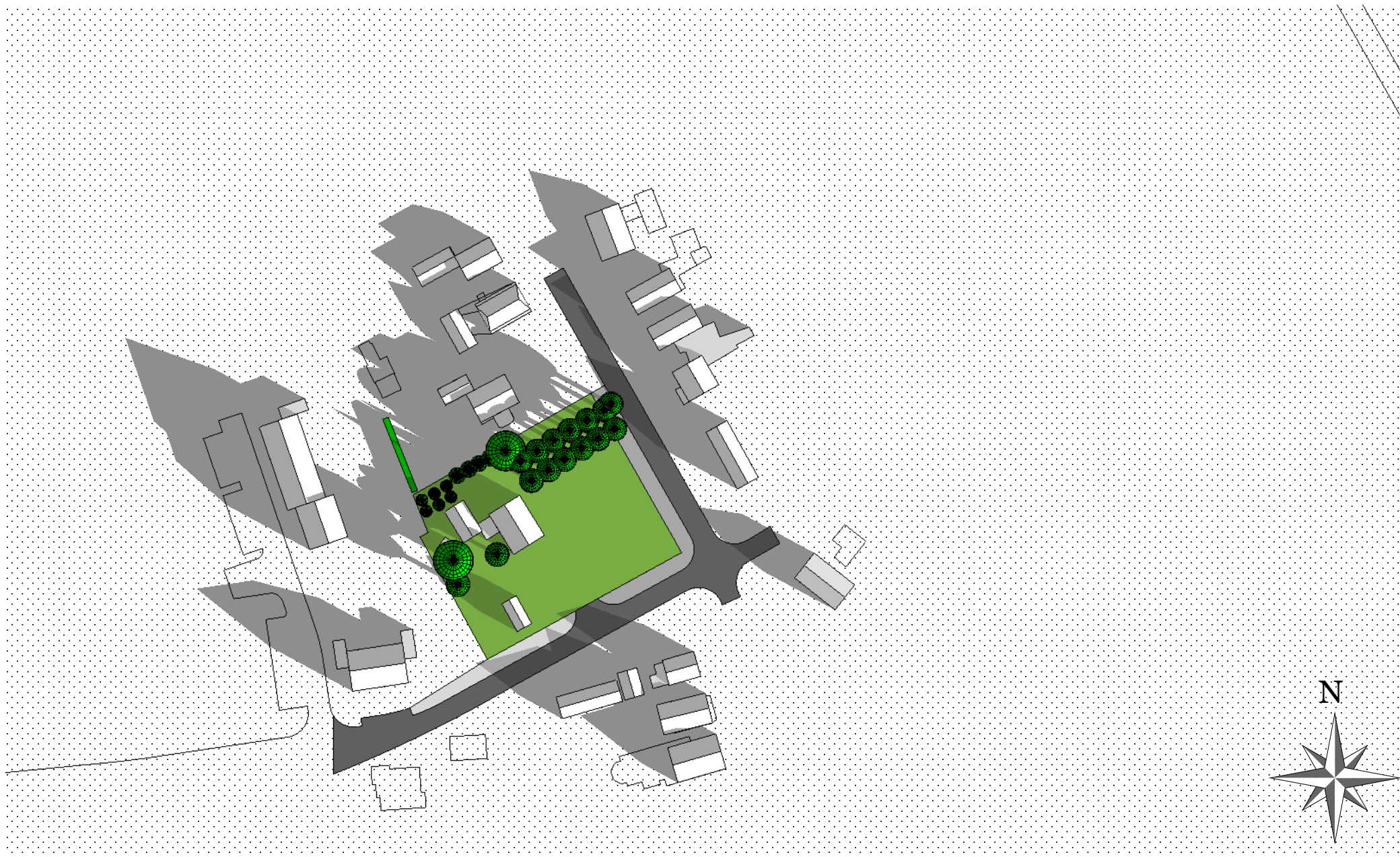


Boven aanzicht nieuwbouw
Essenerweg te Kootwijkerbroek.

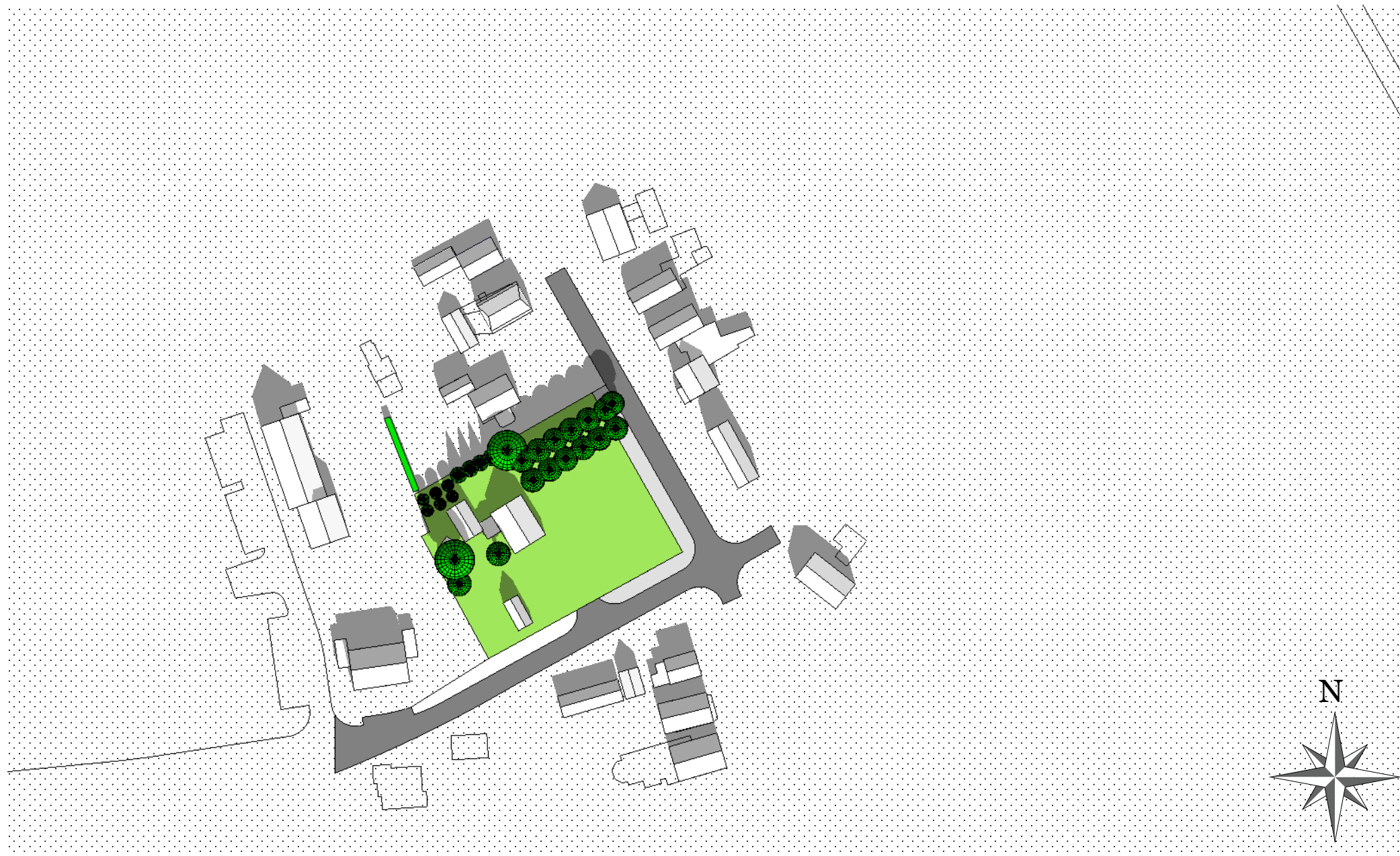


III. Bijlage ‘Beschaduwing in de bestaande situatie’

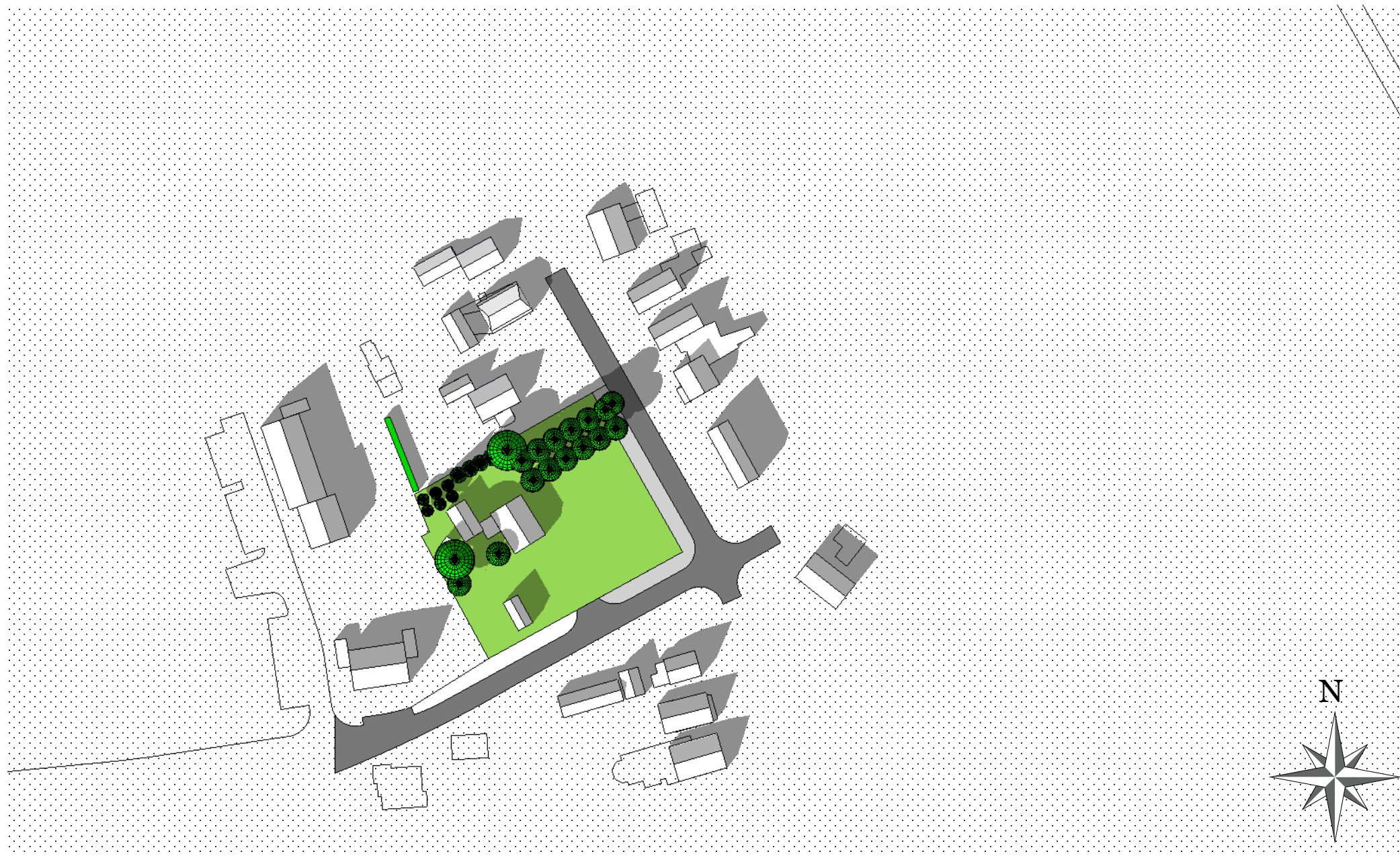
Maart 9.00 uur.



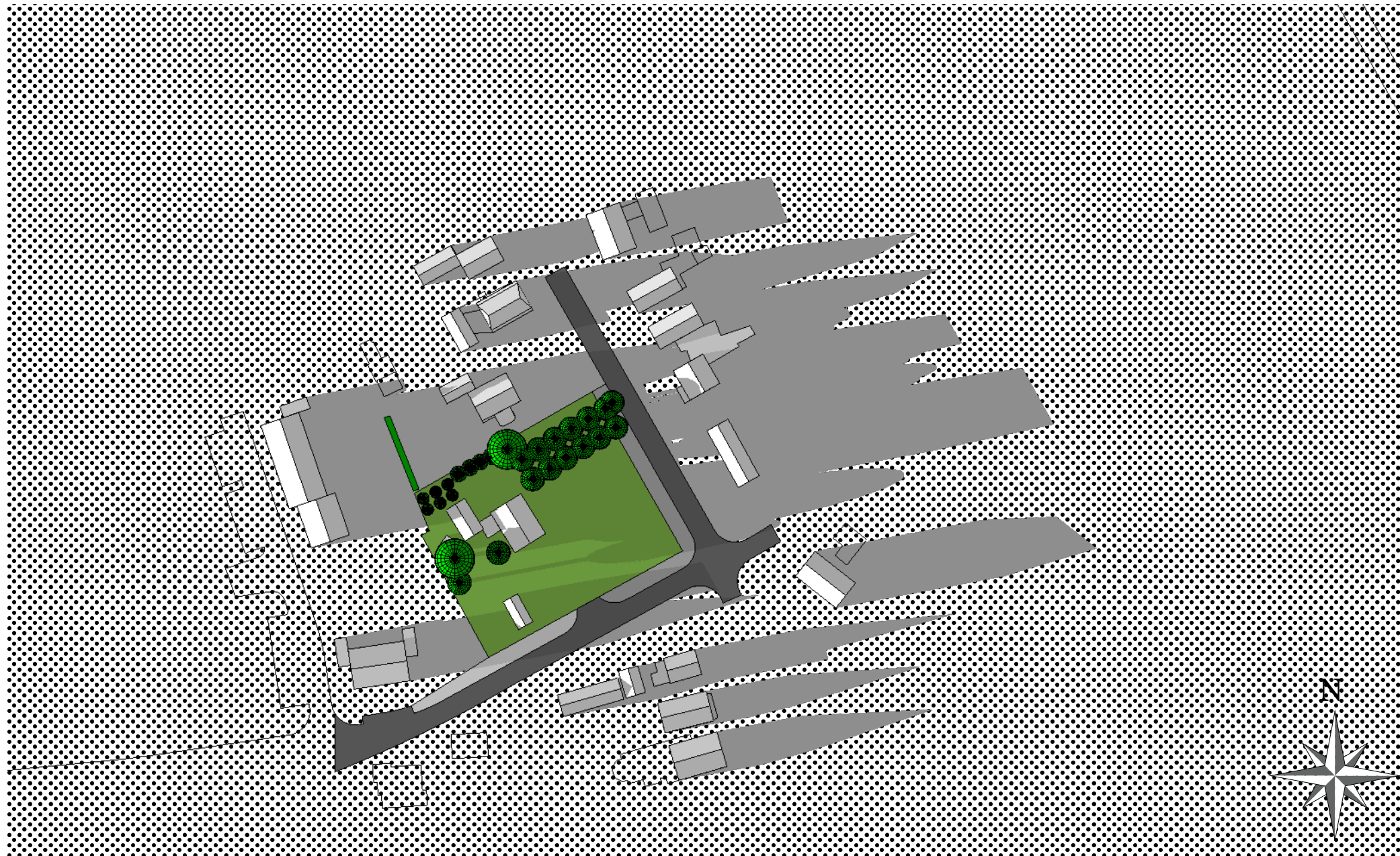
Maart 12.00 uur.



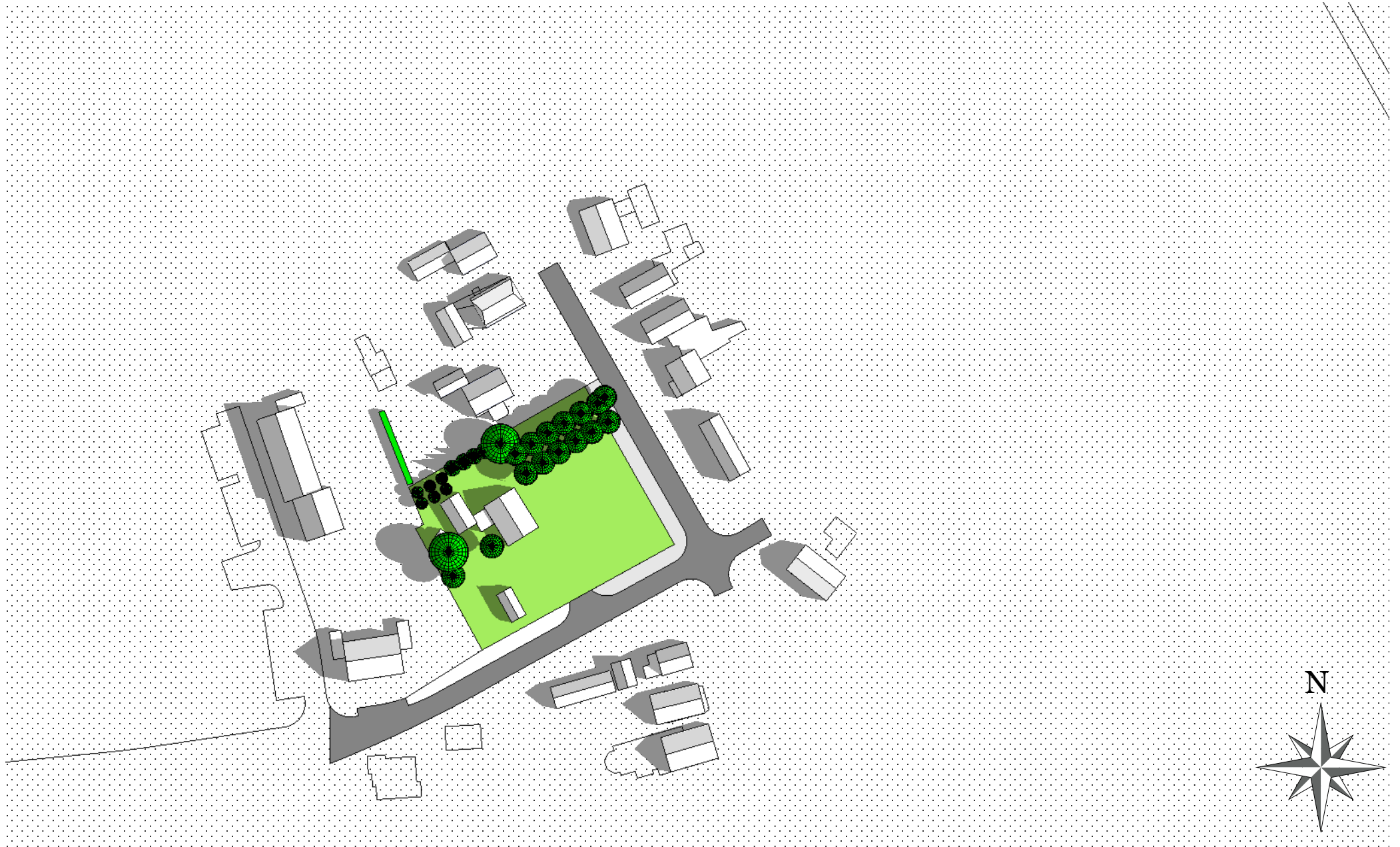
Maart 15.00 uur.



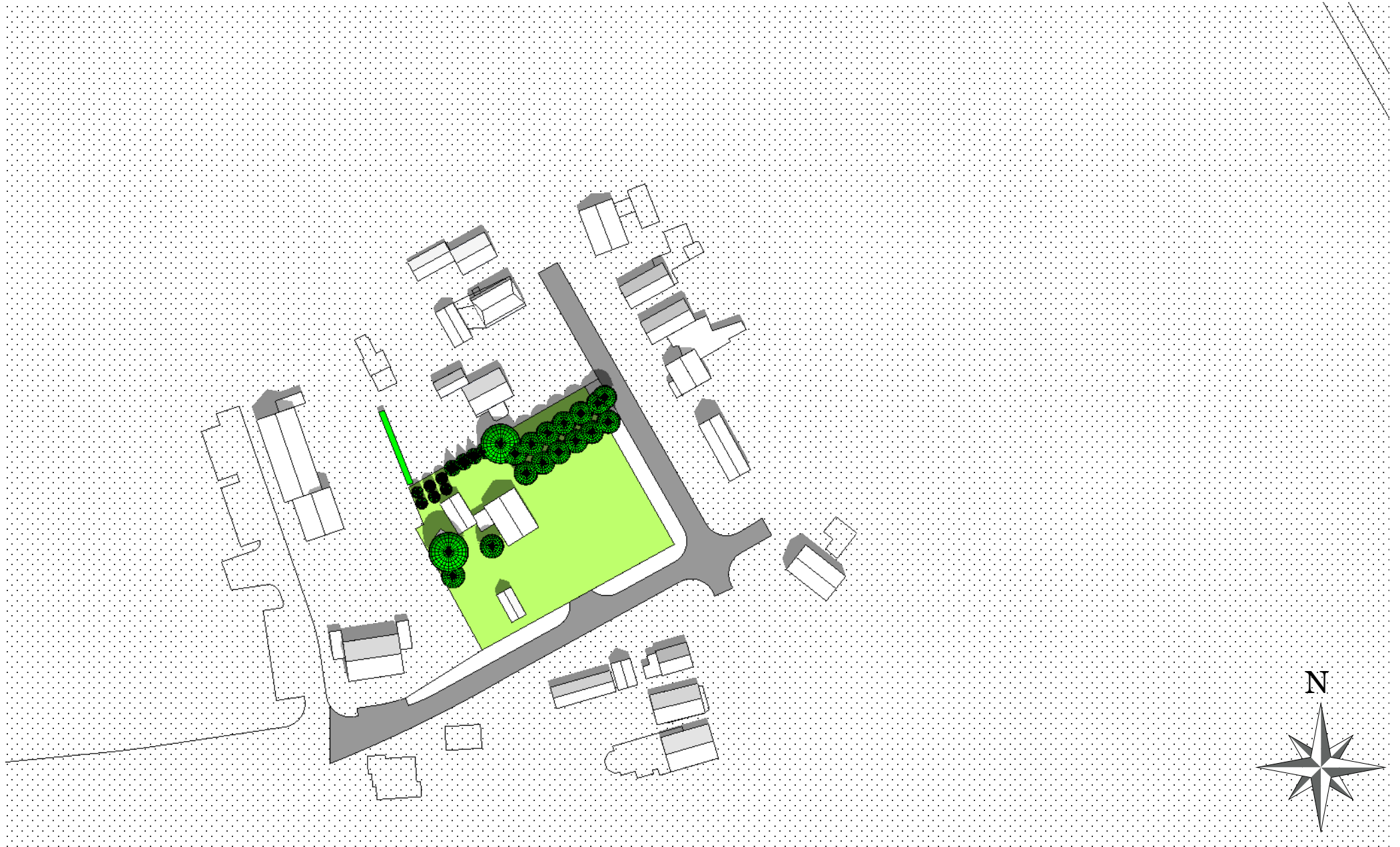
Maart 18.00 uur.



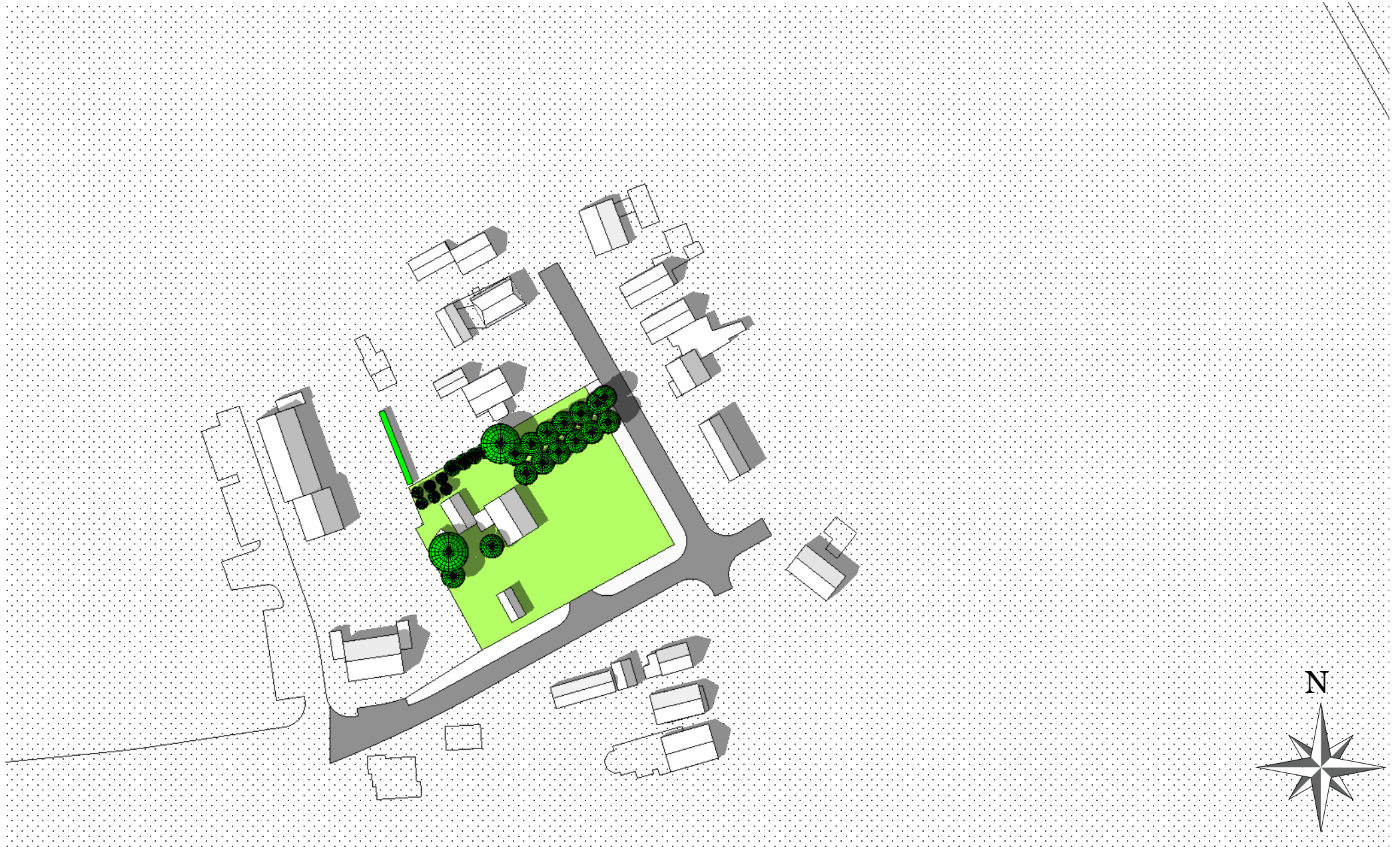
Juni 9.00 uur.



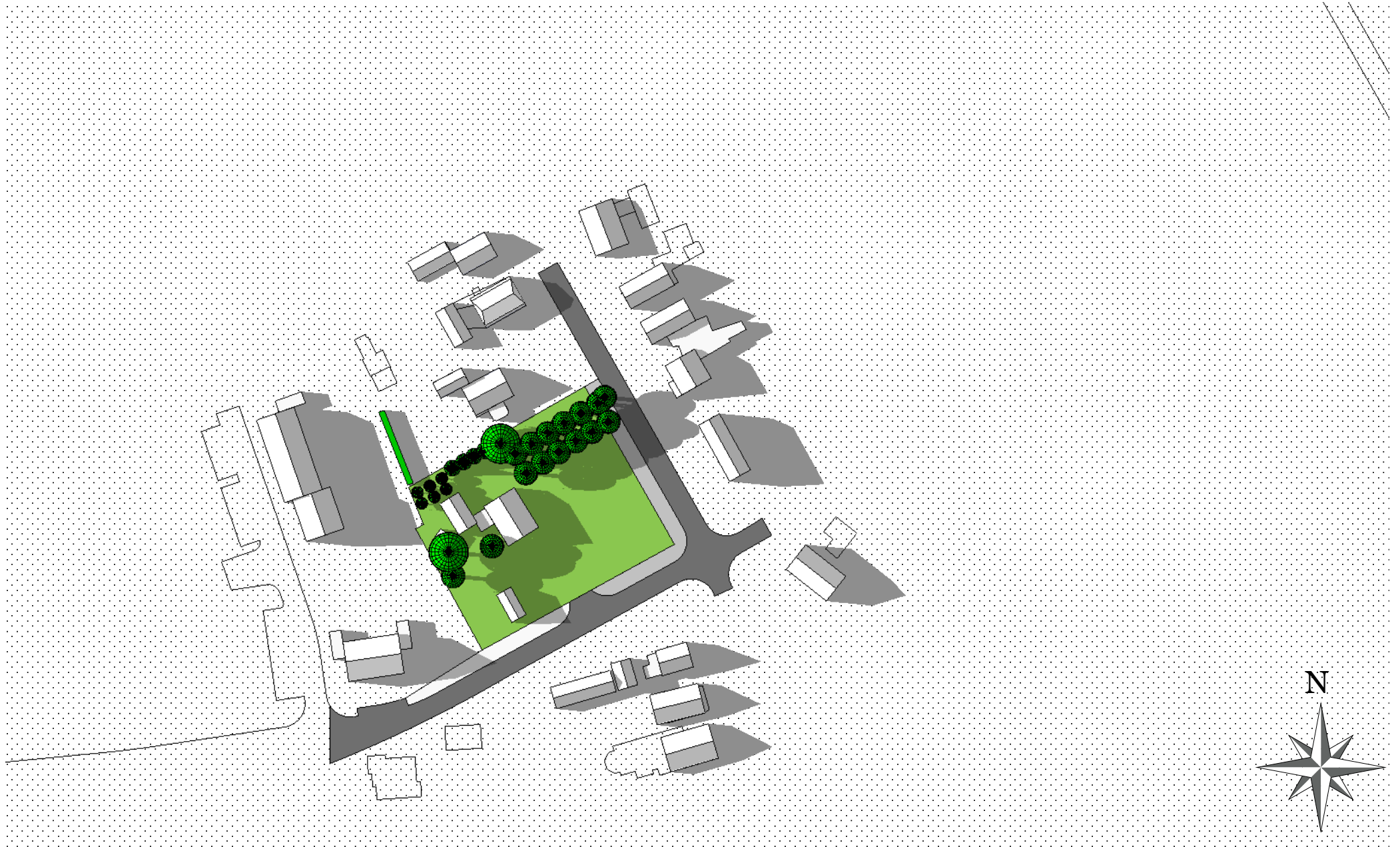
Juni 12.00 uur.



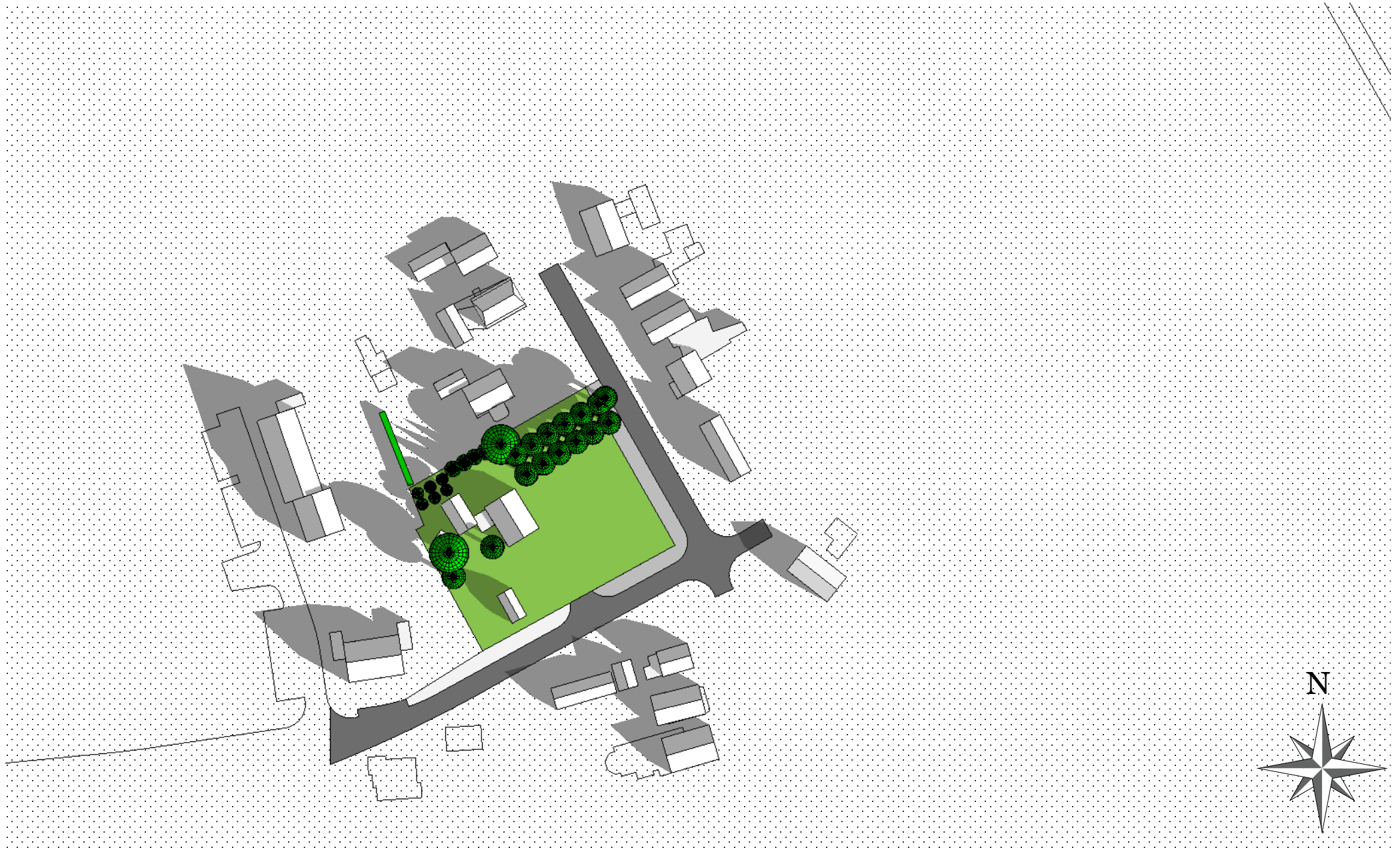
Juni 15.00 uur.



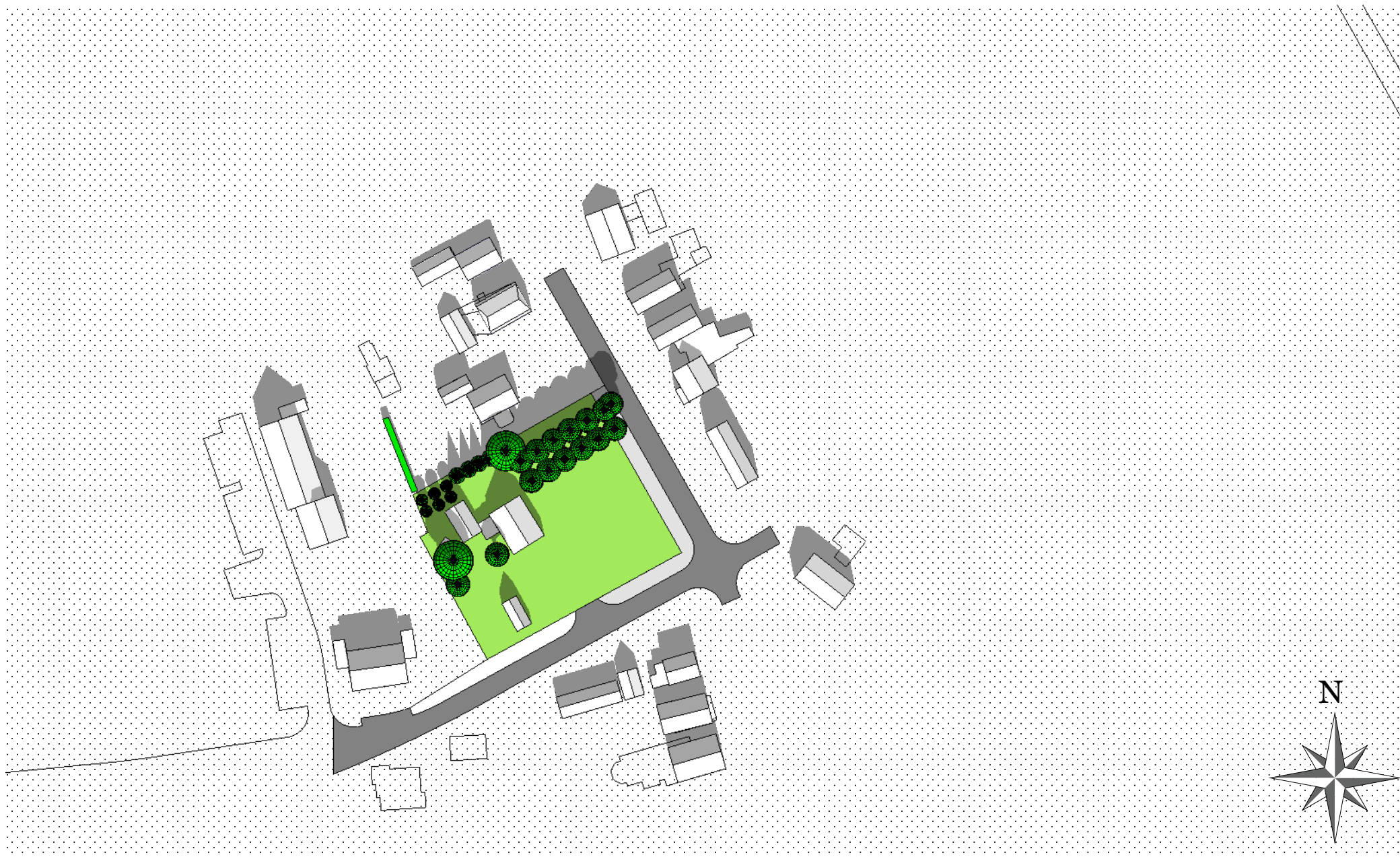
Juni 18.00 uur.



September 9.00 uur.



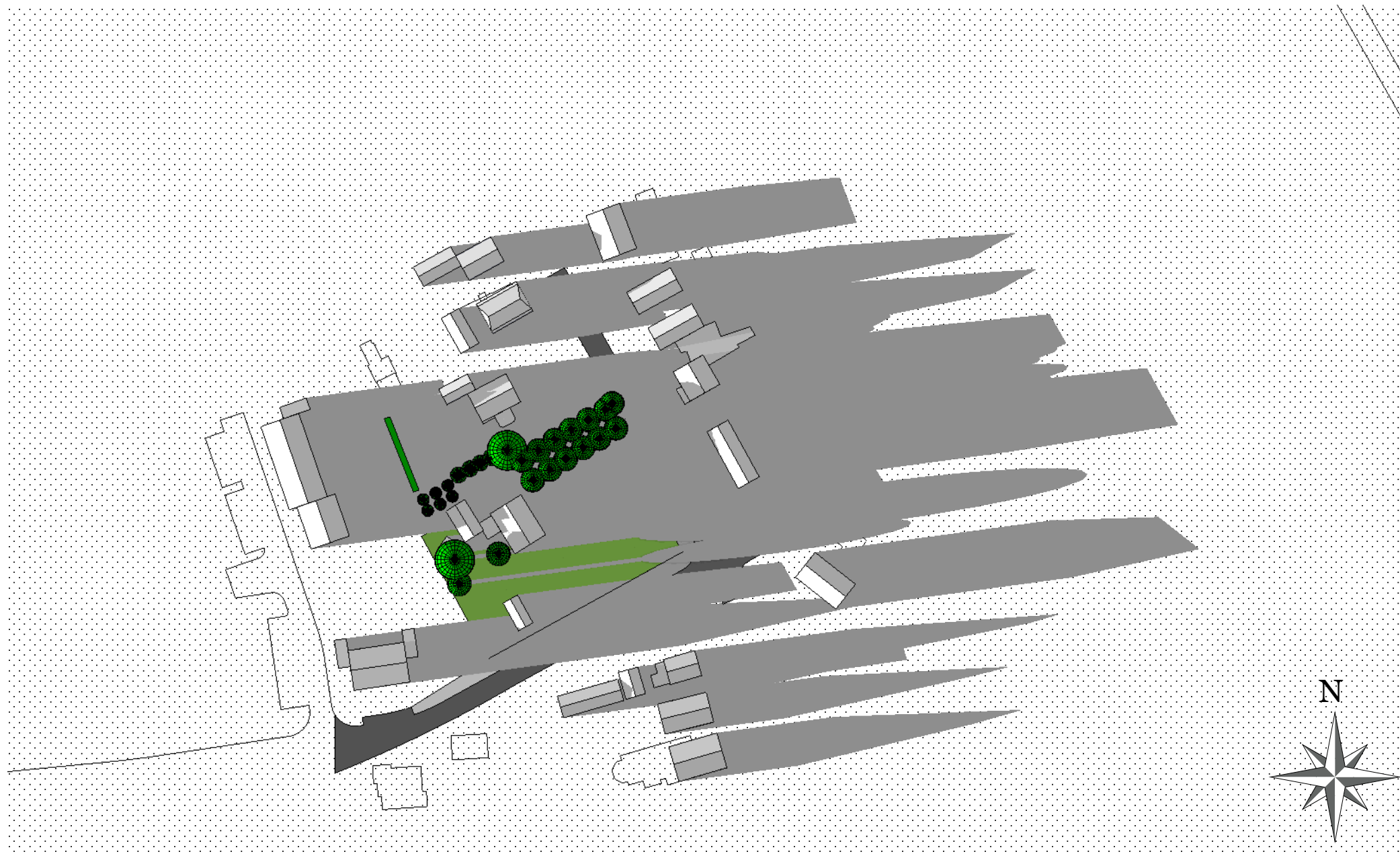
September 12.00 uur.



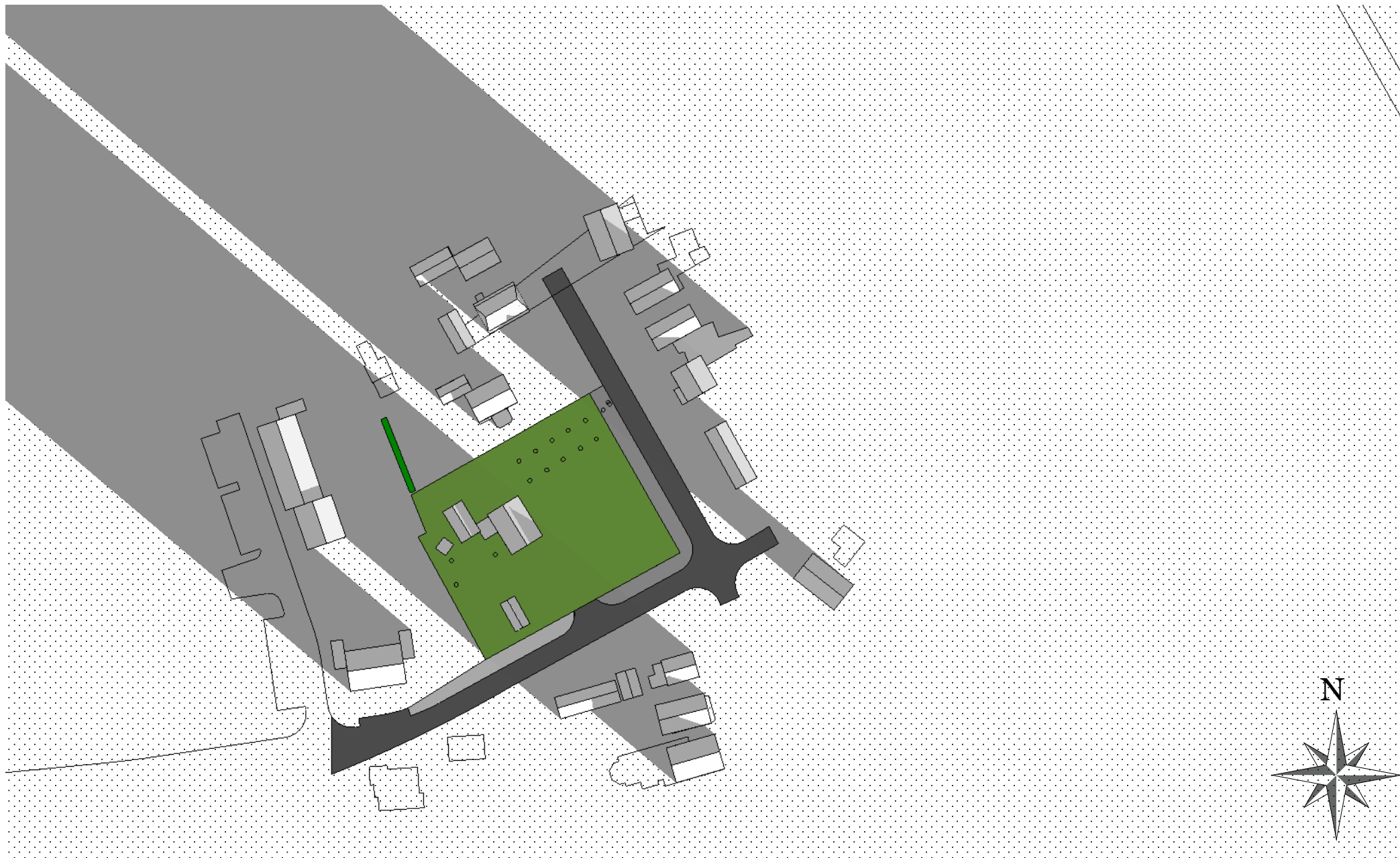
September 15.00 uur.



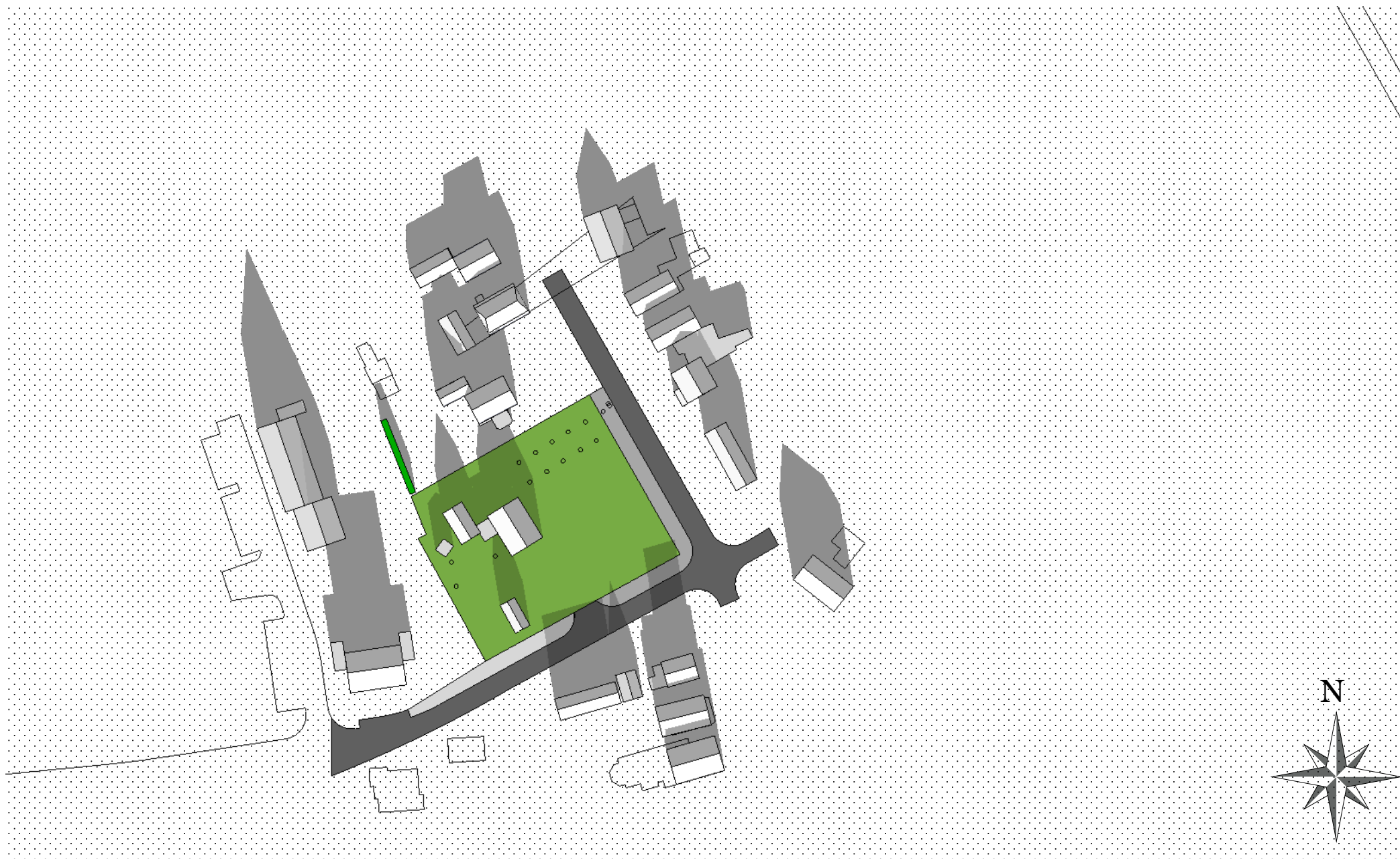
September 18.00 uur.



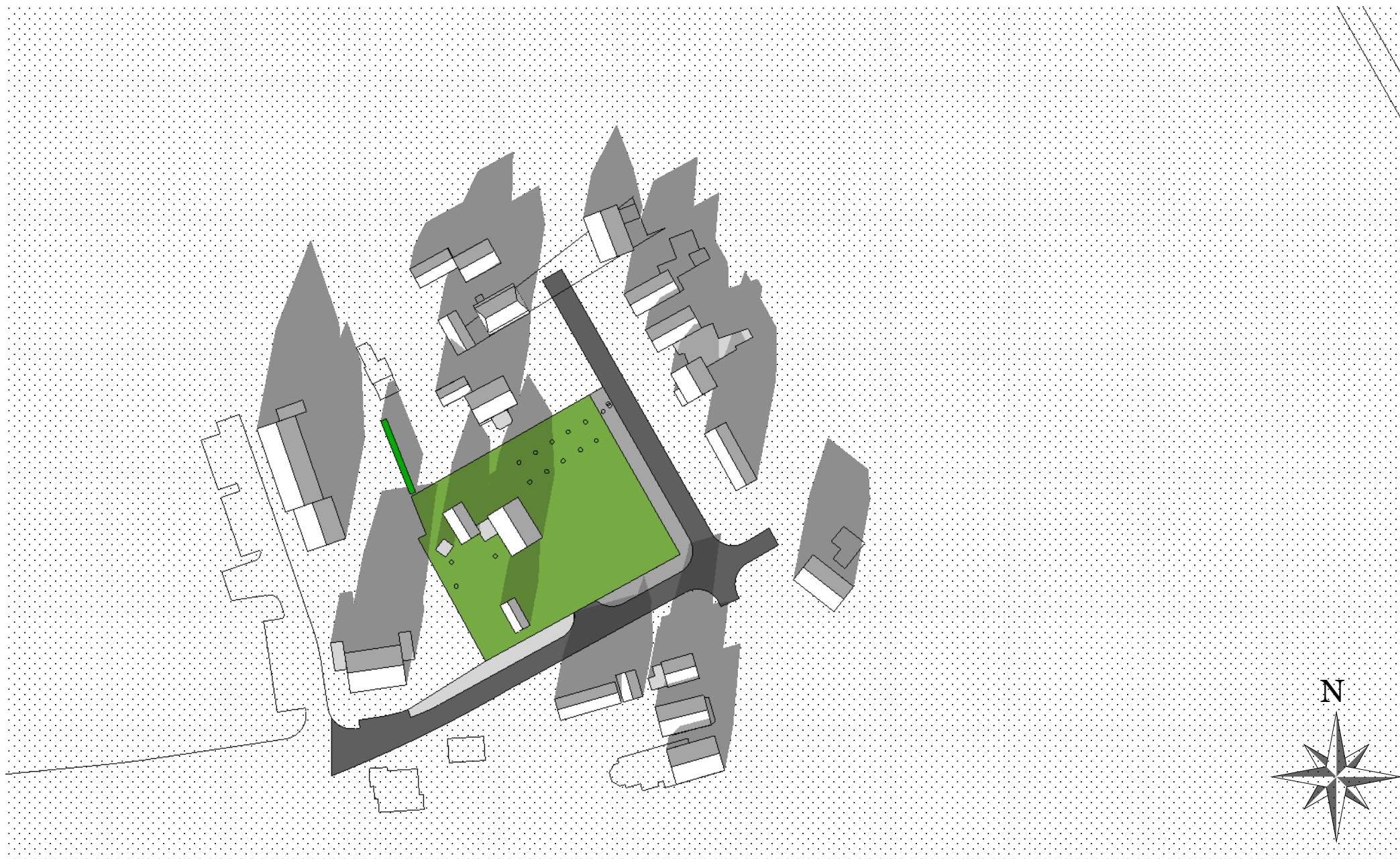
December 9.00 uur.



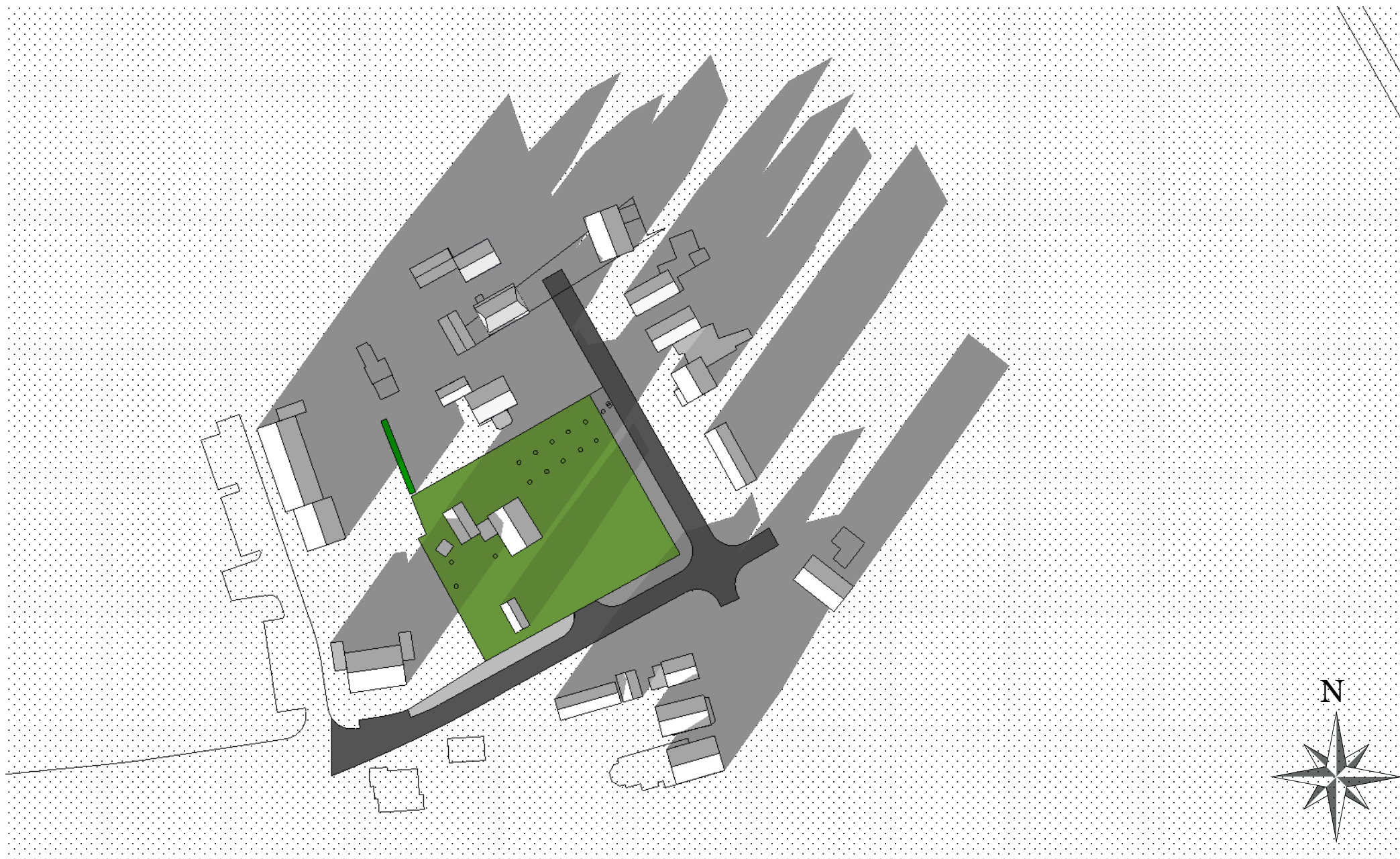
December 12.00 uur.



December 15.00 uur.

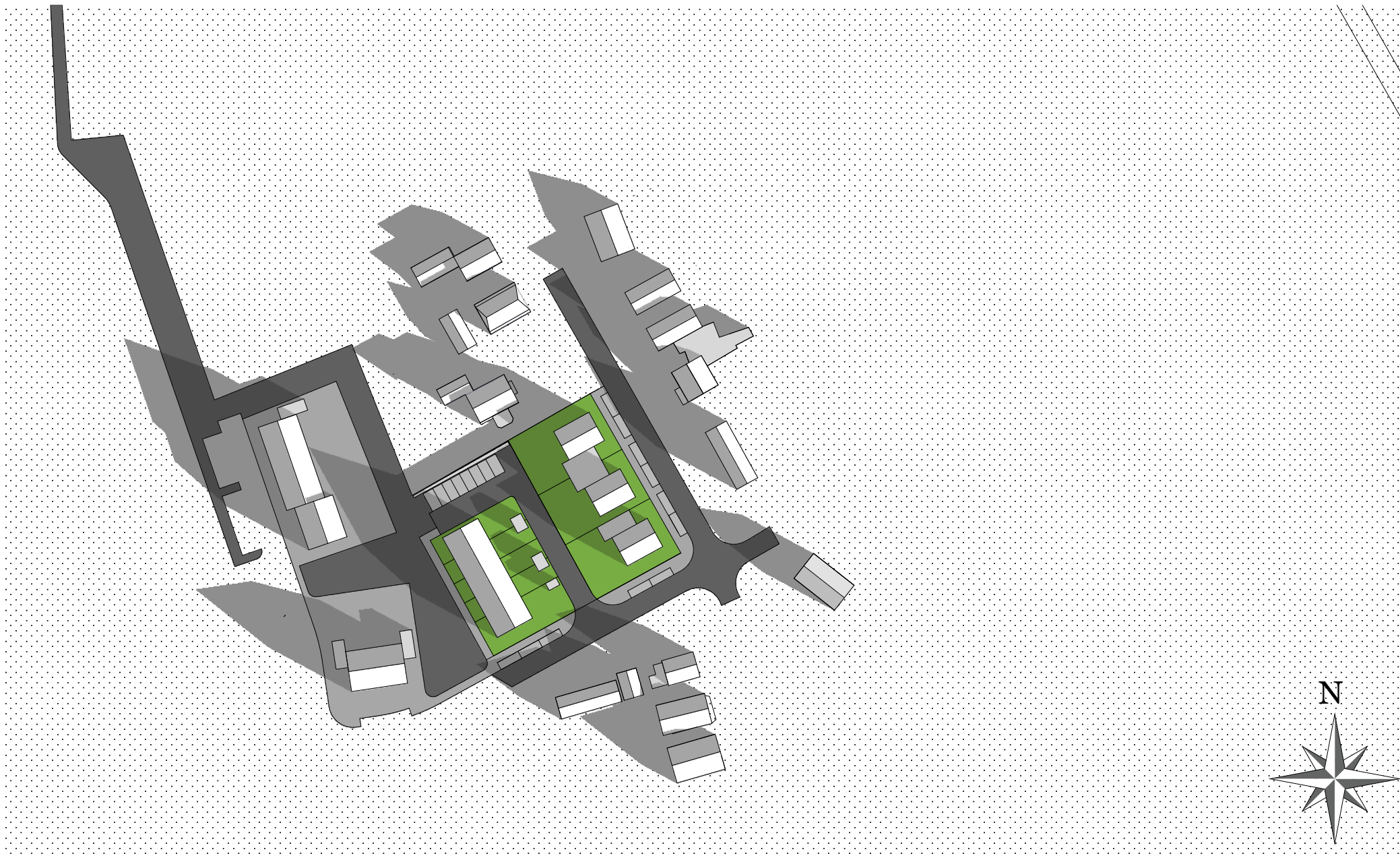


December 18.00 uur.

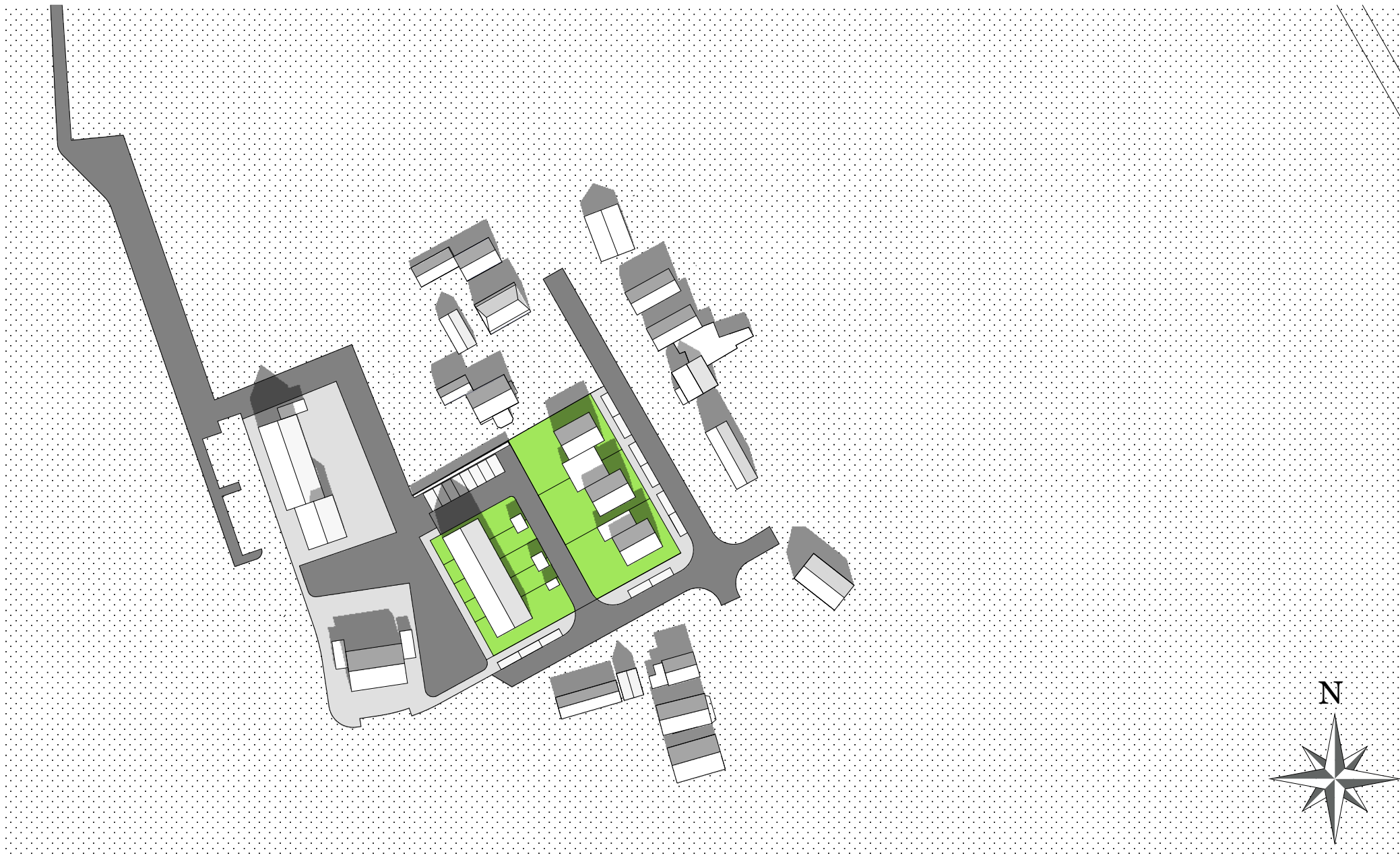


IV. Bijlage 'Beschaduwing in de nieuwe situatie'

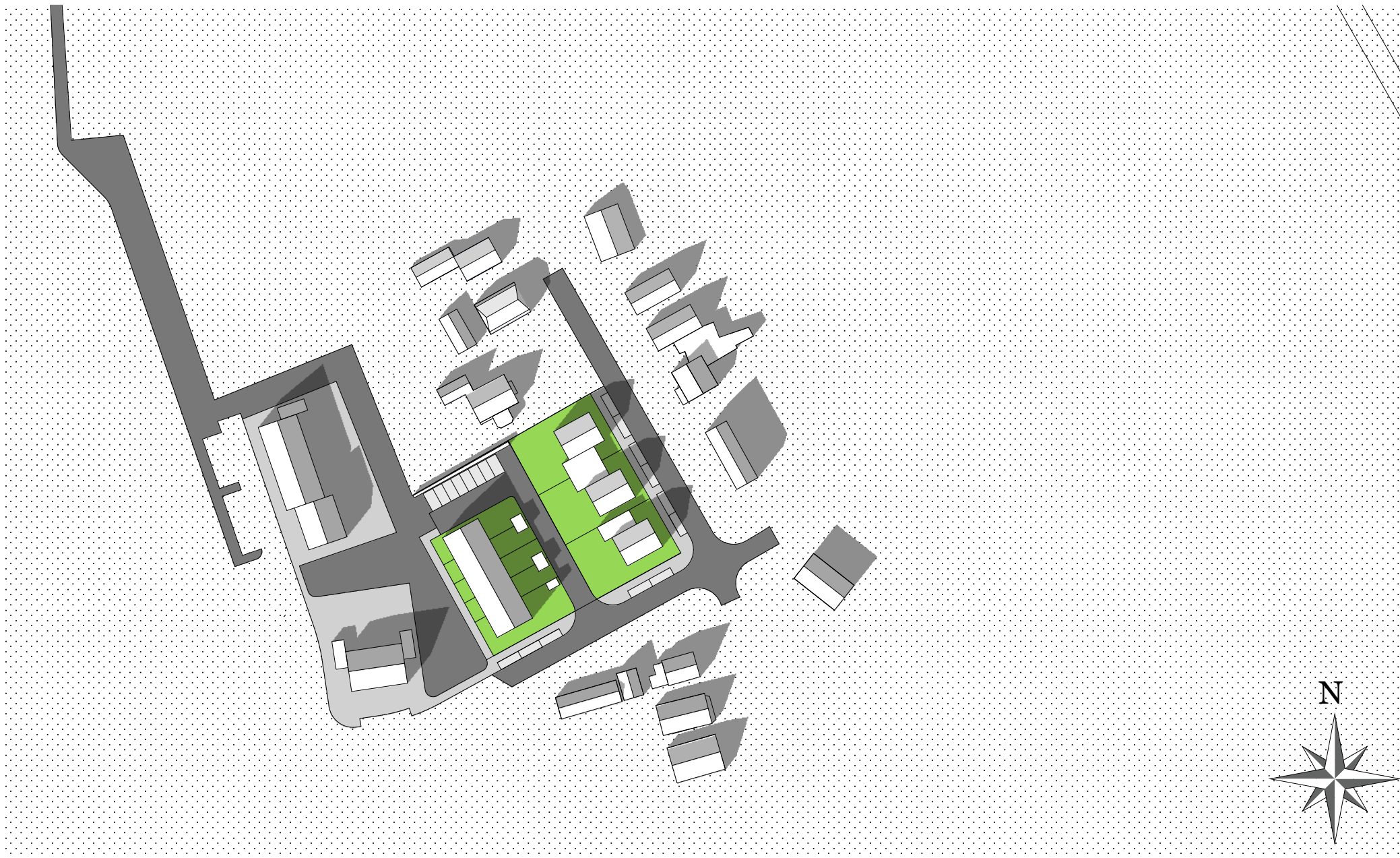
Maart 9.00 uur.



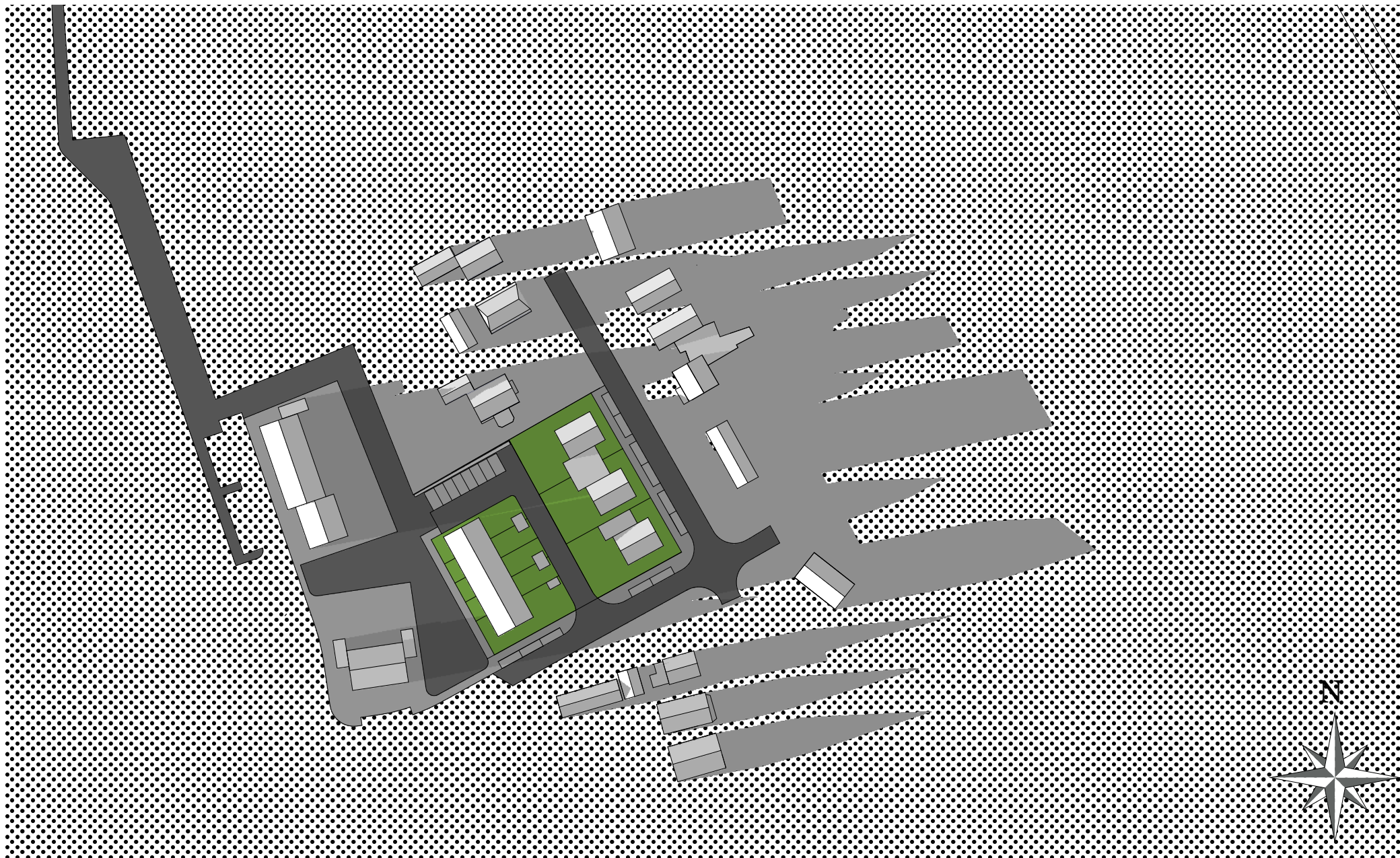
Maart 12.00 uur.



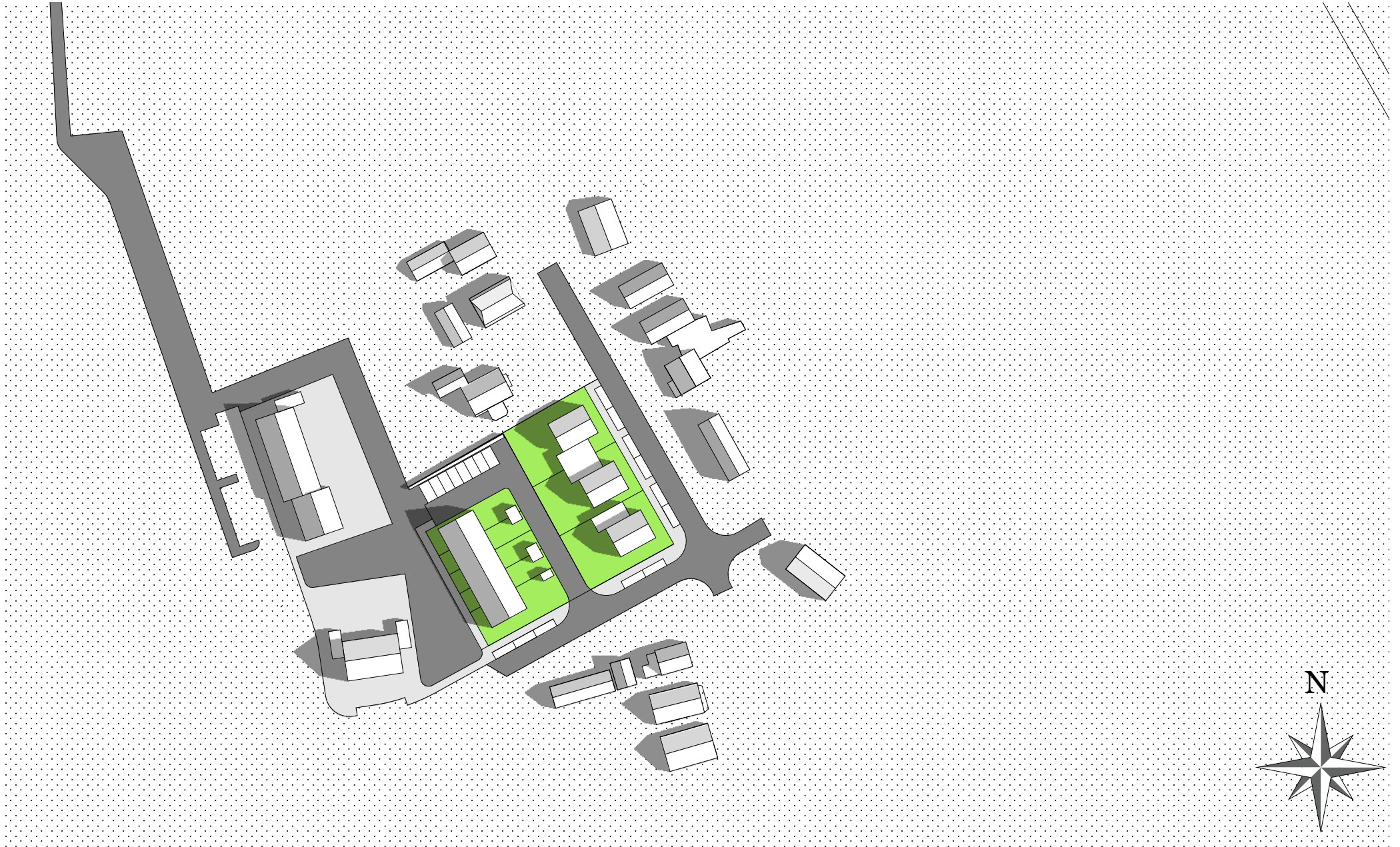
Maart 15.00 uur.



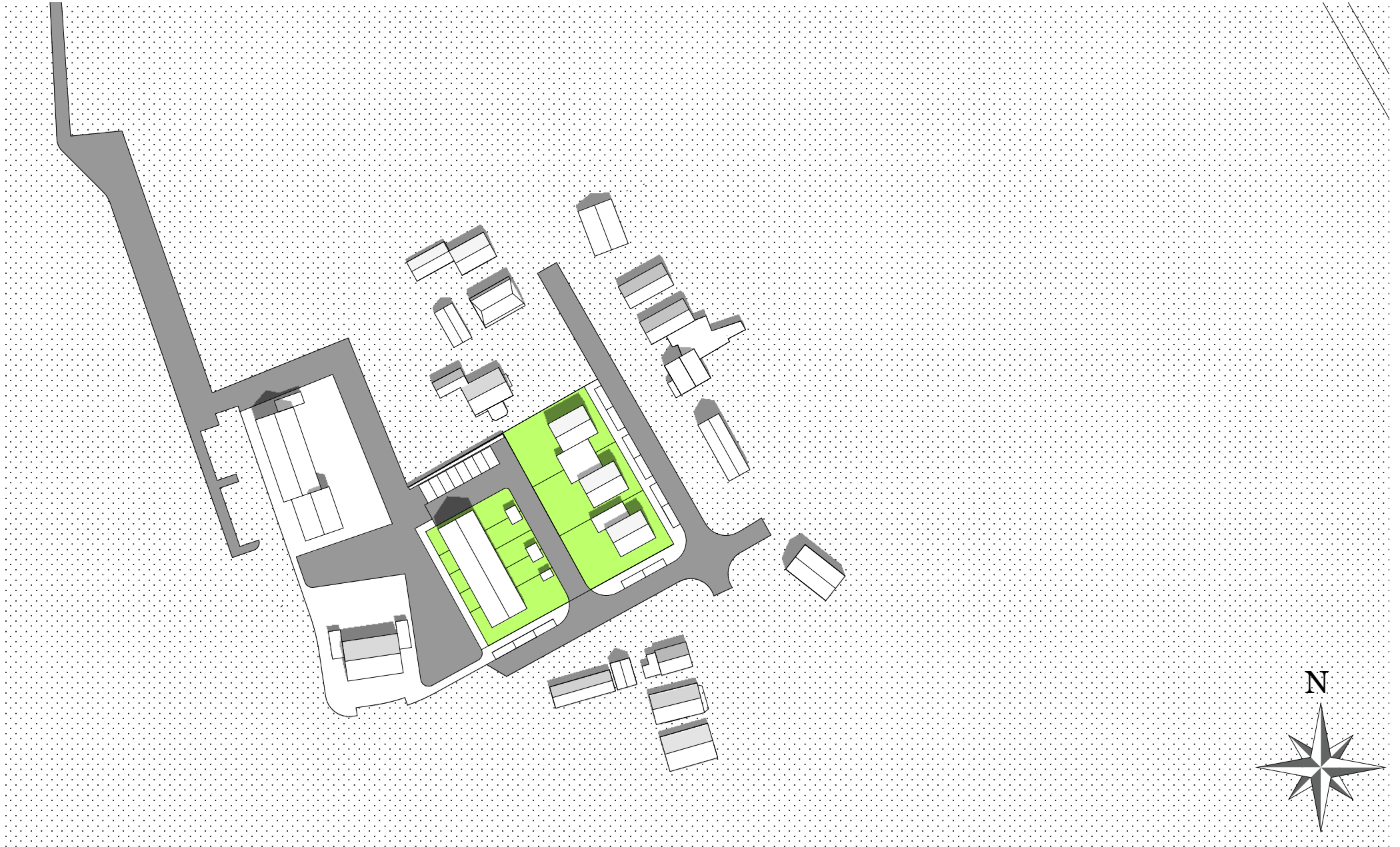
Maart 18.00 uur.



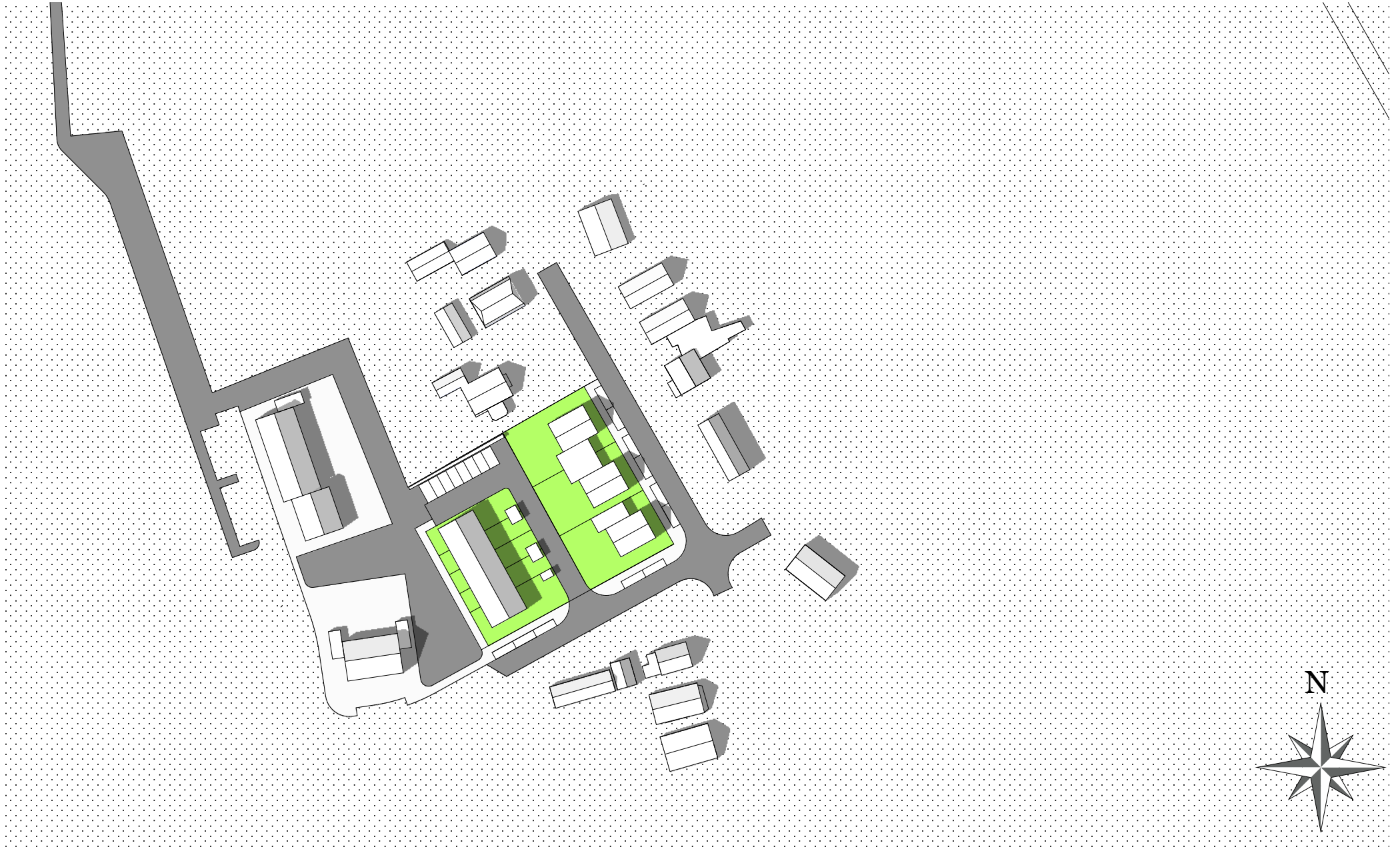
Juni 9.00 uur.



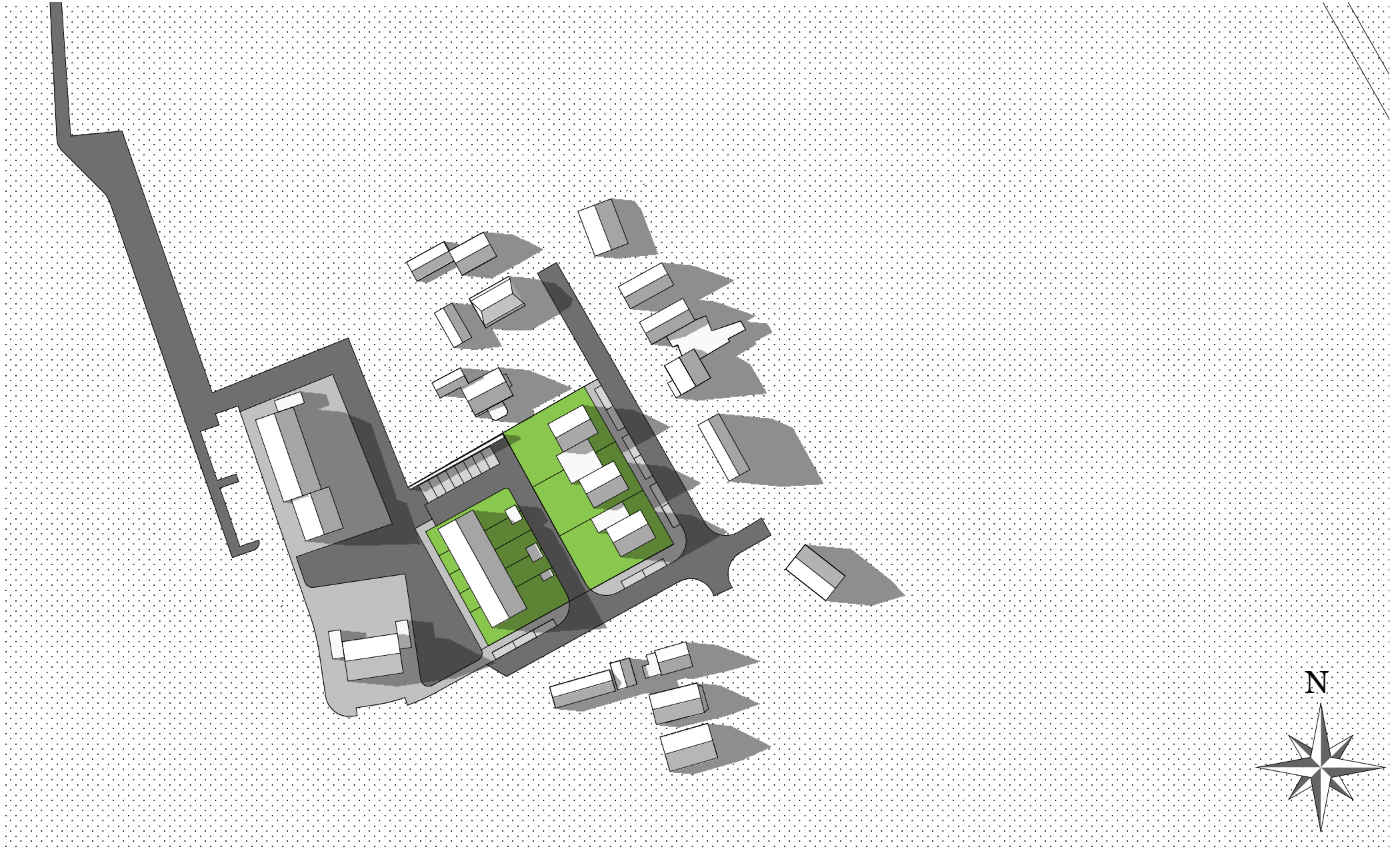
Juni 12.00 uur.



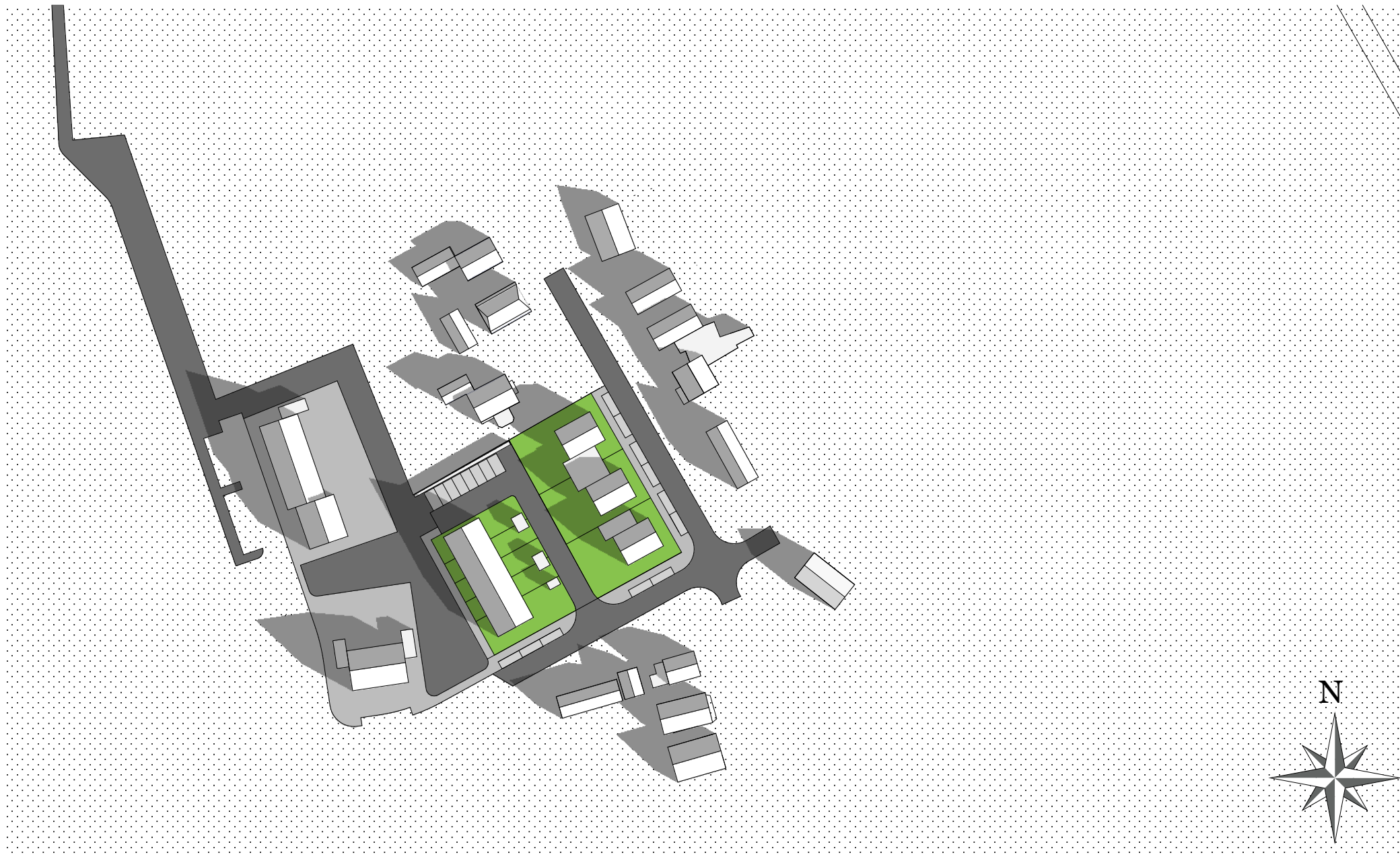
Juni 15.00 uur.



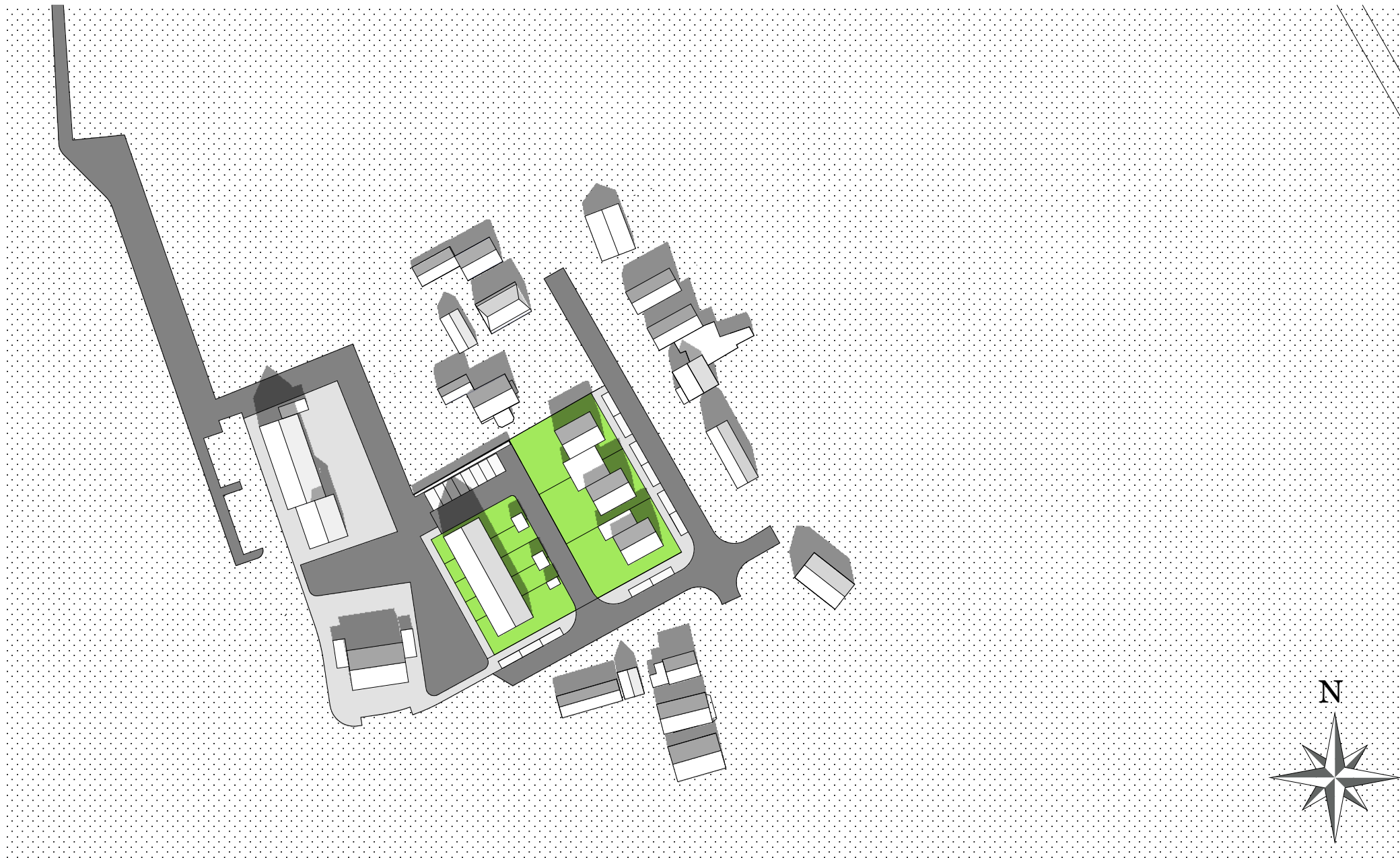
Juni 18.00 uur.



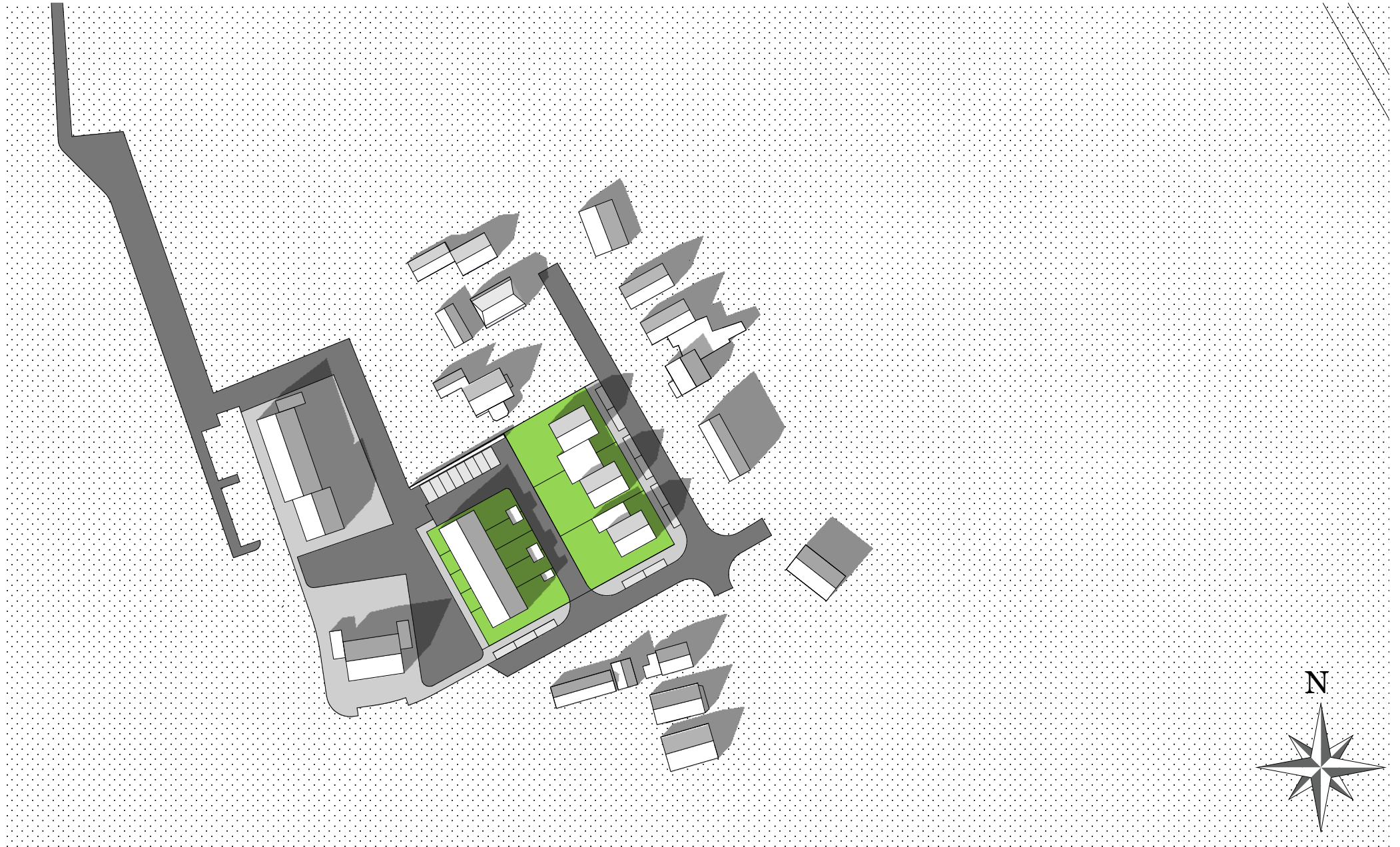
September 9.00 uur.



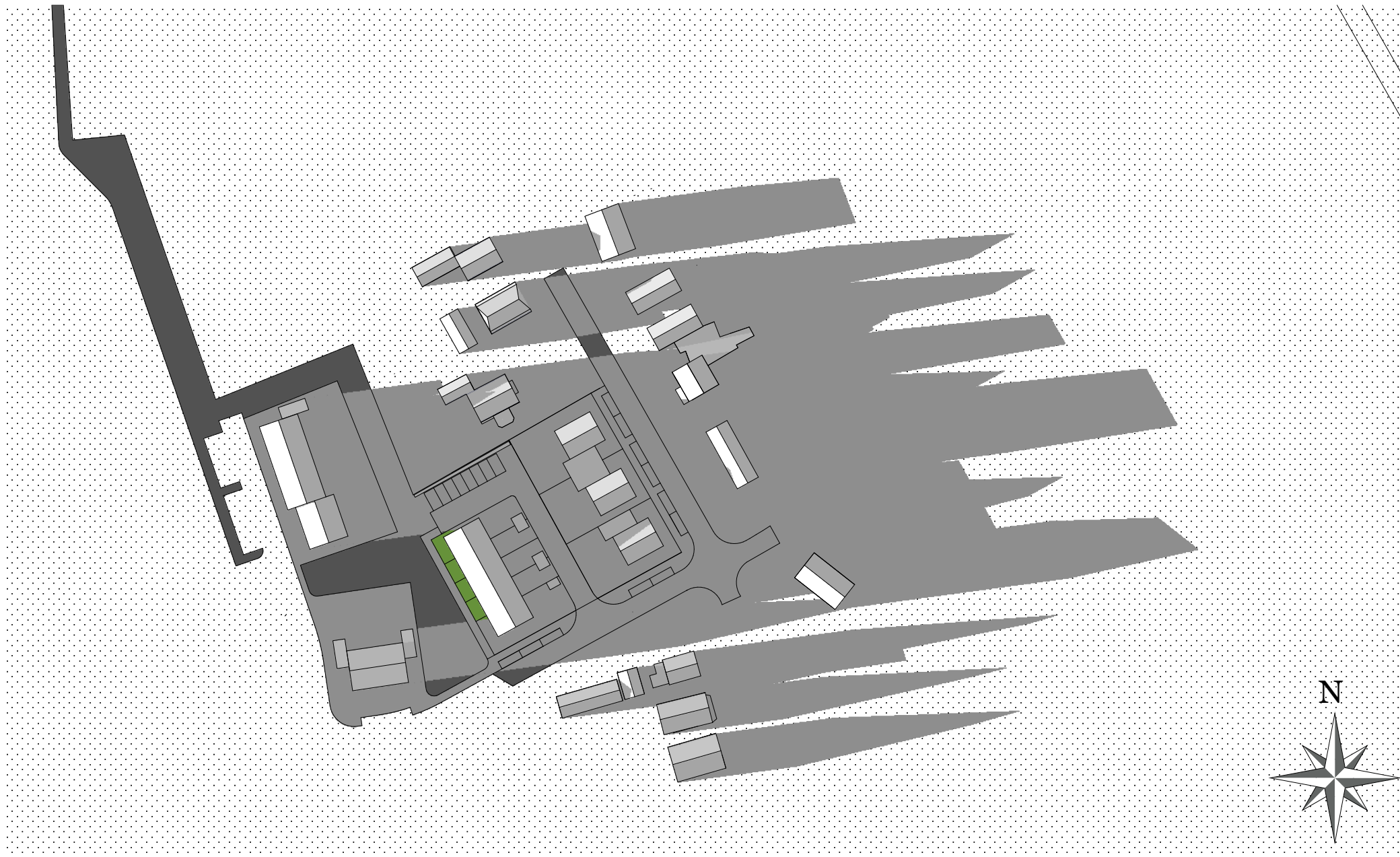
September 12.00 uur.



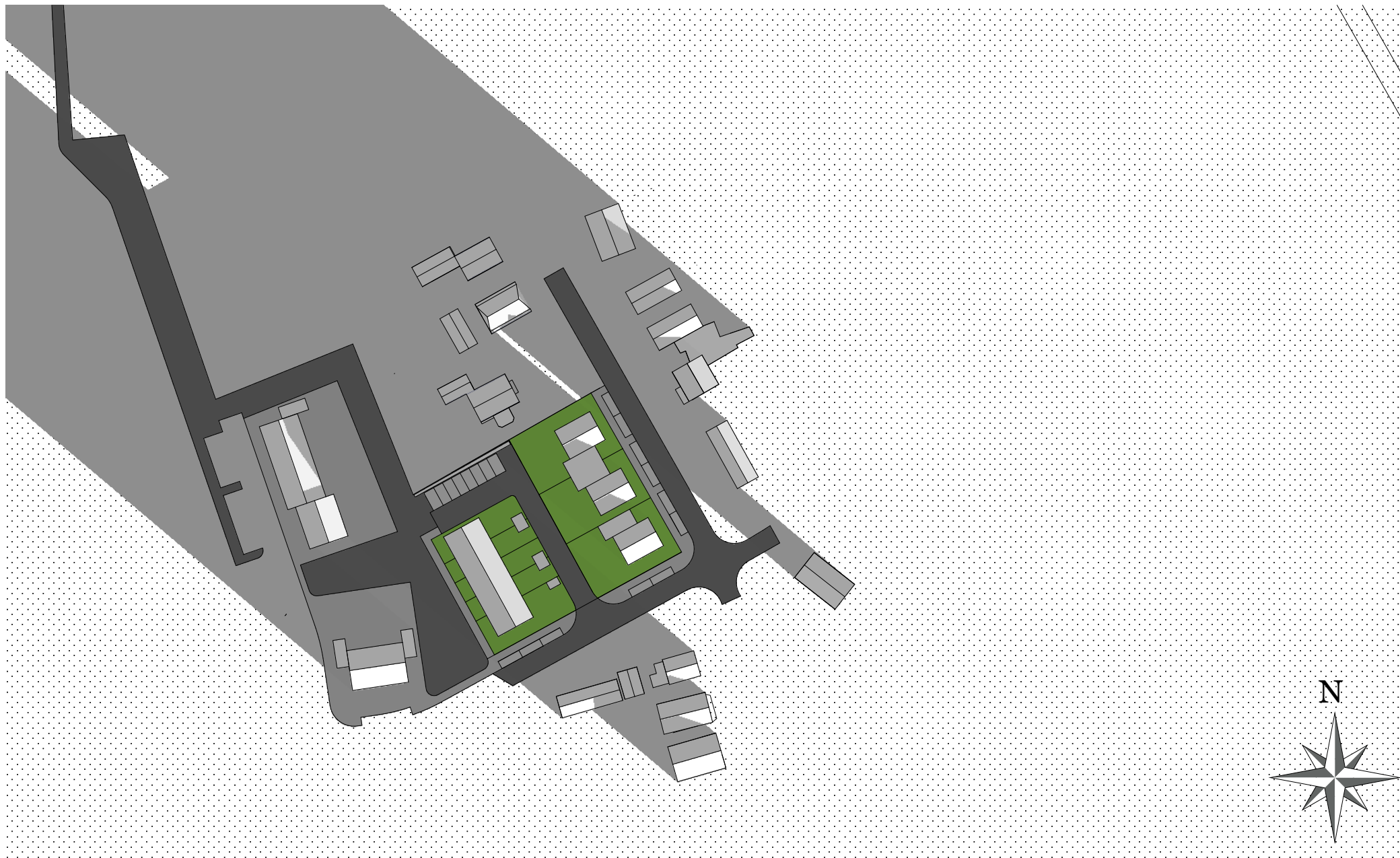
September 15.00 uur.



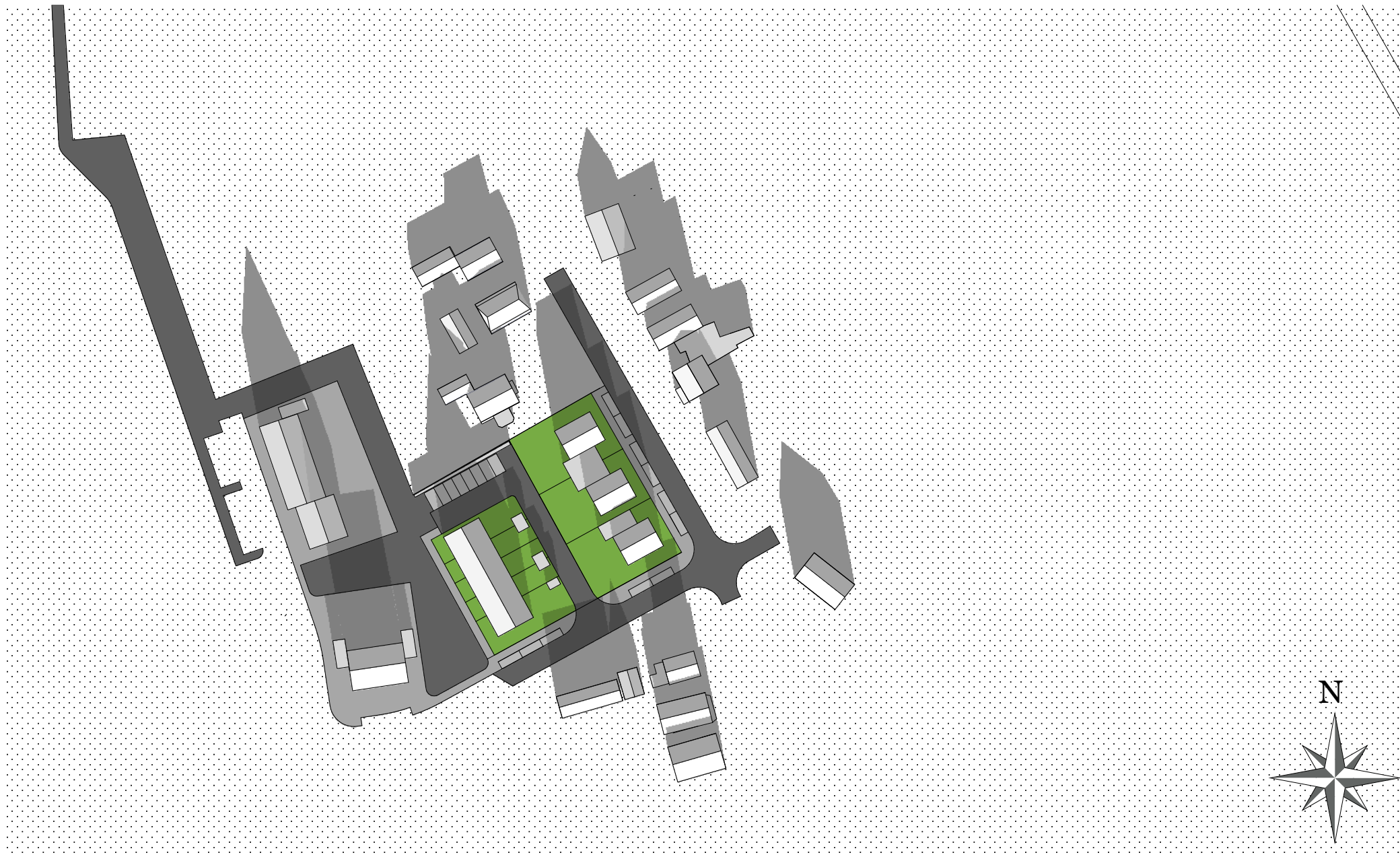
September 18.00 uur.



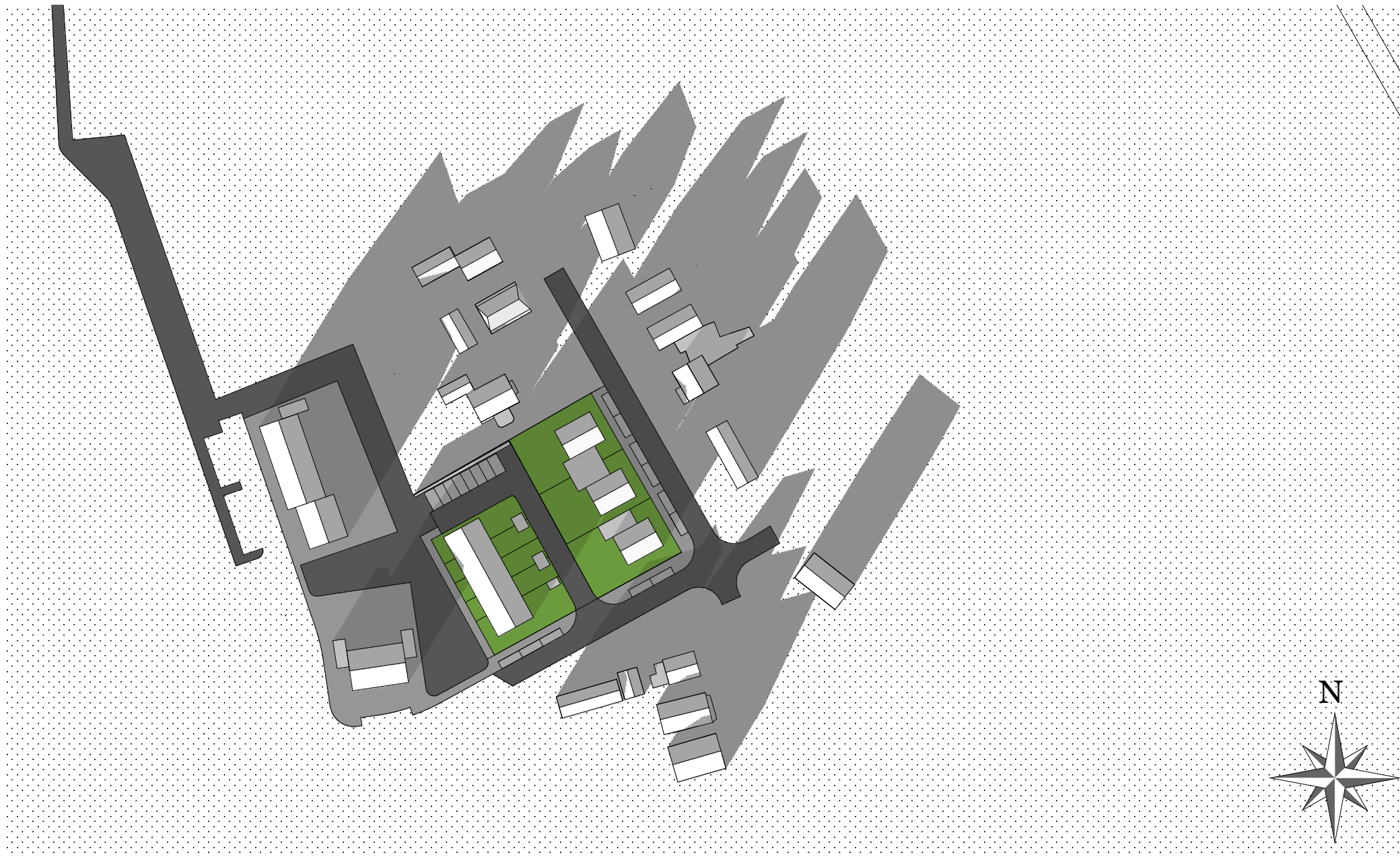
December 9.00 uur.



December 12.00 uur.



December 15.00 uur.



December 18.00 uur.

