

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Leemweg 134 Alverna.



Het ontwerpbestemmingsplan 'Leemweg 134 Alverna' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juni 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen tot 16 juli 2020. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen voornoemde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Aangegeven is welke gevolgen de beantwoording van de zienswijzen voor het ontwerpbestemmingsplan heeft.

Vooraf

Gedurende de zienswijzentermijn hebben 2 indieners van zienswijzen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een informatief gesprek te hebben met de gemeente, waarbij de bewoners te woord zijn gestaan door een gemeentelijk medewerker en door de extern adviseur van Pouderoyen Tonnaer, die in opdracht van de gemeente het bestemmingsplan heeft opgesteld. Dit gesprek had als aangegeven een informatief karakter en betreft geen formele zienswijze.

In vervolg daarop heeft Talis de betreffende bewoners benaderd en met hen een tweede gesprek gehouden, waarin reeds een aantal planaanpassingen zijn toegezegd, die hierna kort zijn samengevat en die zullen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zoals dinsdag 14 juli 2020 afgesproken, heeft Talis de bevestiging van de afspraken die zijn gemaakt c.q. de toezeggingen die Talis heeft gedaan, vastgelegd in een verslag. Zoals afgesproken, heeft Talis dit verslag ook naar de andere leden van de buurtbouwgroep gestuurd. De volgende afspraken zijn gemaakt:

Hoogte bestemmingsplan: de maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan (*voor wat betreft het te verplaatsen bouwvlak*) worden verlaagd van 15 naar 13 meter en van 12 naar 10 meter. Dit om de omwonenden tegemoet te komen over mogelijke licht-, zicht en schaduwwerking

Naar aanleiding van vragen over de opbouwen op dak: de maximale hoogte, breedte en positie van de liftopbouw en de luchtbehandelingskast zullen in het bestemmingsplan expliciet worden vastgelegd:

de liftopbouw steekt (*maximaal*) 2 meter boven het dak uit en is (*maximaal*) 6 meter breed; de luchtbehandelingskast steekt (*maximaal*) 2,5 meter boven het dak uit en is (*maximaal*) 6 meter breed.

Positie luchtbehandelingskast: deze wordt verplaatst naar de plek achter de liftopbouw (of zelfs 1 verdieping lager, op de vleugel die het verst van de reclamanten af staat); reclamanten zullen hem dus niet zien.

Behoud van groen aan Leemweg: al het groen aan de Leemweg wordt behouden, behalve de struiken en bomen in:

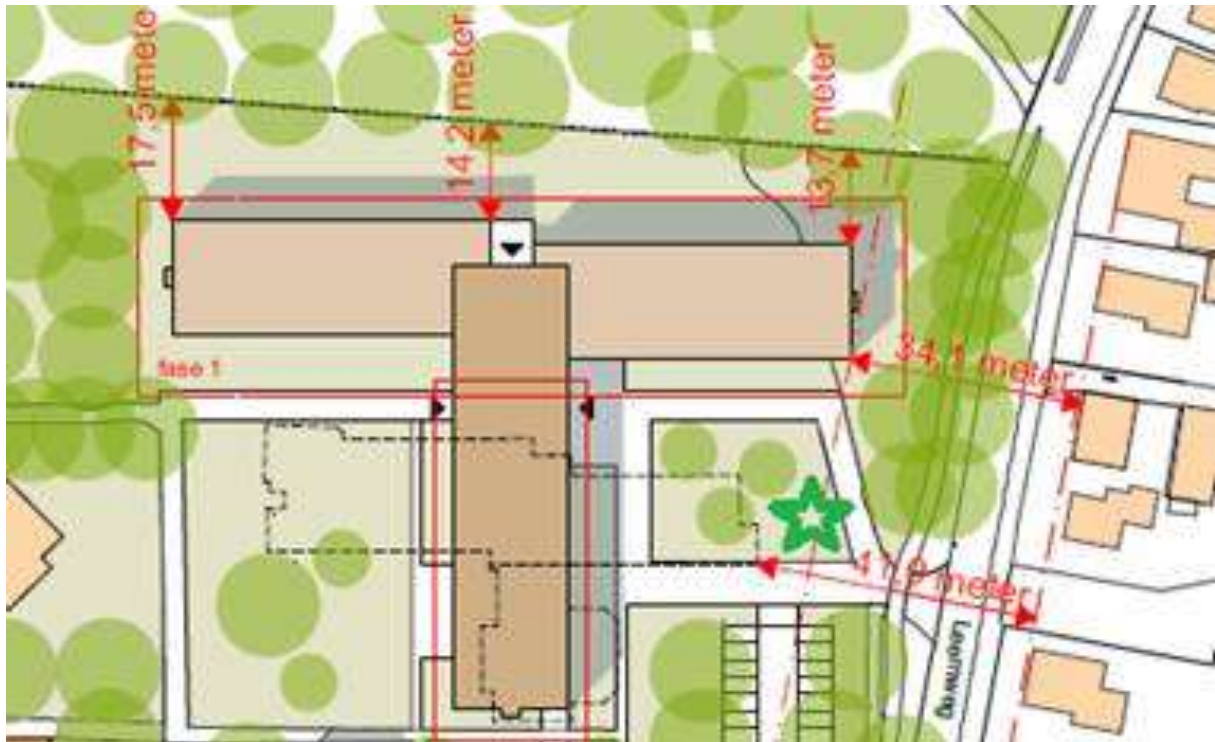
- een strook van 5 meter vanaf de kloostermuur (t.b.v. de kraan die hier het terrein op moeten worden gebracht);
- een strook van 4 meter naast de zijgevel van de nieuwbouw (t.b.v. het ontgraven van de bouwput en het plaatsen van de steiger).

Evenwel zal dit een tijdelijke situatie betreffen, waar na de afronding van de bouwwerkzaamheden weer nieuw groen gerealiseerd zal worden. Deze herplantplicht zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ramen in de zijgevel: de ramen in de zijgevel die het dichtst bij reclamanten komen zullen worden voorzien van ondoorzichtig melkglas; de bewoners van de hoekappartementen kunnen er dus niet doorheen kijken.

Licht in gang en vluchttrap: het licht in de gang zullen reclamanten niet zien, want er komt een dichte wand tussen de gang en de vluchttrap; het licht in de vluchttrap wordt aangesloten op een bewegingssensor.

Uitzicht op nieuwbouw: om het uitzicht op de nieuwbouw (en dan met name de vleugel van fase 2) te beperken, zal Talis een nieuwe boom zetten op onderstaande plek (groene ster); deze boom zal Talis komend najaar planten.



Aanvullende beschaduwingstudie

Talis heeft naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden de architect van de nieuwbouw (Van de Looi) gevraagd om bezonningsdiagrammen te maken van het huidige (ontwerpbestemmingsplan) en nieuwe bestemmingsplan (vast te stellen op basis van de onder 'vooraf' genoemde afspraken tot wijziging). Deze zijn als bijlagen gevoegd bij deze zienswijzenbeantwoording.

In de modellen zijn op 3 dagen in het jaar (21-3, 21-6 en 21-12) filmpjes gemaakt van de schaduw van het huidige gebouw (= het vigerende bestemmingsplan) en van het ontwerpbestemmingsplan op de 4 woningen (van de indieners van een zienswijze) aan de Leemweg.

Op 21-9 is de situatie hetzelfde als op 21-3. Daarnaast heeft hij op 4 relevante tijdstippen van de dag (9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur) de beelden stil gezet.

Uit de modellen volgen de volgende conclusies:

- in de zomer (op 21-6) geeft het ontwerpbestemmingsplan GEEN schaduw op de voortuinen, op geen enkel moment van de dag; laat staan in de woningen;
- in het voor- en najaar (op 21-3 en 21-9), op de tijdstippen 9.00, 12.00 en 15.00 uur, geeft het ontwerpbestemmingsplan GEEN schaduw op de voortuinen; laat staan in de woningen;
- in het voor- en najaar om 18.00 uur geeft het ontwerpbestemmingsplan schaduw in de voortuin en in de woningen van Leemweg 139 en 141;

- in de winter (op 21-12), op de tijdstippen 9.00 en 12.00 uur, geeft het ontwerpbestemmingsplan GEEN schaduw op de voortuinen; laat staan in de woningen;
- in de winter (op 21-12) om 15.00 uur geeft de nieuwbouw schaduw in de voortuinen en in de woningen van Leemweg 133, 135 en 139.

In totaal zijn er 16 relevante tijdstippen (op 21-12 telt 18.00 uur niet mee en op 21-6 telt 20.00 uur extra mee).

Op 13 tijdstippen reikt de schaduw van het ontwerpbestemmingsplan niet tot in de voortuinen aan de Leemweg; laat staan in de woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft op 3 tijdstippen (voor- en najaar om 18 uur en winter om 15 uur) schaduw in de voortuinen en in de woningen van de indieners van een zienswijze.

Het vigerende bestemmingsplan geeft op die tijdstippen alleen schaduw in de voortuinen.

Binnen Nederland zijn 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. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingstelsel uit 1962. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Zoals uit voorgaand conclusies blijkt, wordt aan deze norm voldaan op basis van het ontwerp bestemmingsplan en is hierin aldus geen noodzaak gelegen om het plan aan te passen. Buiten dat heeft Talis (zie onder 'vooraf') toegezegd de bouwhoogtes zoals die maximaal worden bestemd, met 2 meter te verlagen. Het verschil tussen het ontwerpbestemmingsplan en het definitieve bestemmingsplan (verlaging van 12 naar 10 en van 15 naar 13 meter) geeft op 21-3 om 18.00 uur, het volgende verschil: Vooral voor Leemweg 141 een voordeel. De schaduw reikt niet meer tot in de woning.

1. Zienswijze bewoners , Leemweg 141, brief 14 juli 2020.

Onze belangen worden geschaad door de uitbereiding en verplaatsing van de bouwblokken wat ten kostte gaat van ons woongenot.

De nieuwbouw komt te dicht op ons pand, Leemweg 141 waardoor wij:

- a) Privacy verliezen;
- b) Minder zonlicht in het voor- en najaar hebben;
- c) Licht,- zicht en geluidsoverlast zullen krijgen.

Reactie gemeente:

- a) Een bestemmingsplan mag geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Reclamant geeft aan dat gevreesd wordt voor inkijk (verlies van privacy). De woning van reclamant is op een afstand van ca. 34 meter van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan gelegen. Deze afstand tussen woning en de nieuwbouw is voldoende ruim en zeker niet ongebruikelijk in een dorpse omgeving. Op deze afstand zijn standaard grondgebonden woningen (zoals die van reclamant) met aan de overzijde van de weg bebouwing van 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter (wordt teruggebracht van 12 naar 10 meter, zie 'vooraf') acceptabel. Hiermee past de bouwhoogte ruimtelijk in de omgeving, te meer omdat de woning van reclamant met de voorgevel naar het plangebied van onderhavig plan is gericht. Primair is de ligging aan de openbare weg van belang voor het aspect privacy. Bovendien wordt de beplanting binnen onderhavig plangebied ter hoogte van de woning van reclamant geheel behouden (zie inleidend deel van deze beantwoording onder 'vooraf'). Dit heeft een aanvullende afschermdende werking

naar reclamant. Dit betreft al met al een reguliere, aanvaardbare situatie. De verplaatsing van de bouwmogelijkheid binnen onderhavig bestemmingsplan voegt daar geen onevenredig negatief privacy-gevolg aan toe. Overigens zijn in het bouwplan ook geen ramen opgenomen in de straatgerichte gevel die op 34 meter van reclamants woning is voorzien. Enkel vanuit het vluchtrappenhuis is er zicht op de woningen aan de Leemweg

- b) Als het gaat om bezonning en daglichttoetreding bij reclamanten, is het relevant dat niet een verandering van zon en schaduw reeds onaanvaardbaar dient te worden geacht, maar dat de verandering dusdanig dient te zijn dat de hoeveelheid licht en schaduw in de nieuwe situatie nog steeds aanvaardbaar zijn in deze woonomgeving.

Bij het inleidende deel van deze zienswijzenbeantwoording is onder 'Aanvullende beschaduwings-studie' reeds toegelicht dat de nieuwbouw, ook bij maximale invulling van het bestemmingsplan, leidt tot een aanvaardbaar bezonnings- en schaduweffect naar de omgeving.

- c) Het aspect licht is reeds onder sub. B. toegelicht en wordt aanvaardbaar geacht. Het aspect zicht wordt naar de mening van de gemeente voldoende invulling gegeven door de door Talis voorgestelde combinatie van maatregelen, die vernoemd zijn onder 'vooraf'. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van bestaand groen aan de zijde van de Leemweg en de ontwerpuitgangspunten zoals die zijn toegelicht voor de nieuwbouw. Het zicht zal daardoor voor reclamanten niet noemenswaardig wijzigen. Bovendien heeft de sloop van het bestaande pand een positief effect op de (kwaliteit van) het zicht vanaf de zijde Leemweg. De afstand van de nieuwbouw tot reclamants woning en de te behouden tussenliggende groenstrook maakt dat het uitzicht van reclamant ook niet wezenlijk anders wordt. Het uitzicht wordt in de bestaande en nieuwe situatie vergelijkbaar en aanvaardbaar geacht. De nieuwbouw kent aan de zijde van de woningen een kopgevel die relatief smal is. De middenbouw, parallel aan de Leemweg gesitueerd, is wel omvangrijker, maar staat op ca. 70 meter van de woning. Ook dit leidt niet tot onaanvaardbare belemmering van het zicht. Het aspect geluid zal voor reclamanten niet wezenlijk wijzigen als gevolg van de vervangende nieuwbouw die dit plan mogelijk maakt. De belangrijkste geluideffecten ontstaan niet in het pand maar in de buitenruimte. De bestemmingswijziging blijft voor de gebruiksmogelijkheden van het terrein en buitenruimte ongewijzigd en de fysieke terreininrichting aan de rand van het terrein (zijde Leemweg) blijft als aangegeven behouden, in de vorm van afschermd groen. Geluideffecten als gevolg van het gewijzigde plan zullen daarom niet wezenlijk veranderen. Gegeven de functiemenging die de gemeente in dit centrumgebied van Alverna voorstaat, wordt het naast elkaar voorkomen van woon-zorgvoorzieningen en burgerwoningen zeker aanvaardbaar geacht. In overleg met omwonenden is reeds afgestemd dat geluid van installaties wordt beperkt door de maatregelen die Talis in dat kader heeft verwerkt in het bouwplan: géén luchtwarmtepompen maar bodemwarmtepompen en: in het bouwplan komt de luchtbehandelingskast van de centrale ontmoetingsruimte achter de liftopbouw (die dus geluidscherm is), op ca. 70 meter van de dichtstbijzijnde woning.

2. Zienswijze bewoners , Leemweg 131, brief 10 juli 2020.

Onze belangen worden geschaad door de uitbereiding en verplaatsing van de bouwblokken wat ten kostte gaat van ons woongenot.

De nieuwbouw komt te dicht op ons pand, Leemweg 131 waardoor wij:

- a) privacy verliezen
- b) minder zonlicht hebben in het voor- en najaar
- c) licht-, zicht- en geluidsoverlast zullen krijgen (waarvan nu geen sprake is)
- d) ons pand bij verkoop minder op zal brengen

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de aspecten a, b, en c wordt verwezen naar de gelijklopende beantwoording onder 1, sub a, b en c. Daaraan toegevoegd dient te worden dat de kortste afstand tussen de woning van reclamant en onderhavig nieuw bouwvlak 36 meter is. Bovendien zal schuin tegenover de woning van reclamant in een strook van 5 meter vanaf de kloostermuur (t.b.v. de kraan die hier het terrein op moeten worden gebracht) het groen worden verwijderd. Evenwel zal dit een tijdelijke situatie betreffen, waar na de afronding van de bouwwerkzaamheden weer nieuw groen gerealiseerd zal worden. Hiervoor is artikel 7 van de Regels behorende bij het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Hoe dan ook zal deze tijdelijke situatie het woon- en leefklimaat van reclamant niet onevenredig aantasten en zijn de effecten op zicht, privacy, licht etc. aanvaardbaar, gegeven de genoemde afstand naar het bouwvlak en behoud van al het overige groen aan de zijde Leemweg.

1. Reclamant geeft aan dat zijn pand bij verkoop minder zal opbrengen als gevolg van de bestemmingswijziging. Vooralsnog ziet de gemeente geen aanleidingen in de bestemmingswijziging die dit standpunt ondersteunen. Evenwel staat voor eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak (planschade) een aparte procedure open via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, staat het reclamant vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Het aspect planschade vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3. Zienswijze bewoners, Leemweg 133, brief 10 juli 2020.

Onze belangen worden geschaad door de uitbereiding en verplaatsing van de bouwblokken wat ten kostte gaat van ons woongenot.

De nieuwbouw komt te dicht op ons pand, Leemweg 133 waardoor wij:

- a) privacy verliezen
- b) minder zonlicht hebben in het voor- en najaar
- c) licht-, zicht- en geluidsoverlast zullen krijgen (waarvan nu geen sprake is)
- d) ons pand bij verkoop minder op zal brengen

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de aspecten a, b, c, en d wordt verwezen naar de gelijklopende beantwoording onder 1, sub a, b en c, respectievelijk 2, sub d. Daaraan toegevoegd dient te worden dat de kortste afstand tussen de woning van reclamant en onderhavig nieuw bouwvlak 32 meter is. Bovendien zal schuin tegenover de woning van reclamant in een strook van 5 meter vanaf de kloostermuur (t.b.v. de kraan die hier het terrein op moeten worden gebracht) het groen worden verwijderd. Evenwel zal dit een tijdelijke situatie betreffen, waar na de afronding van de bouwwerkzaamheden weer nieuw groen gerealiseerd zal worden. Hiervoor is artikel 7 van de Regels behorende bij het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Hoe dan ook zal deze tijdelijke situatie het woon- en leefklimaat van reclamant niet onevenredig aantasten en zijn de effecten op zicht, privacy, licht etc. aanvaardbaar, gegeven de genoemde afstand naar het bouwvlak en behoud van al het overige groen aan de zijde Leemweg.

4. Zienswijze bewoners, Leemweg 139, brief 10 juli 2020.

Onze belangen worden geschaad door de uitbereiding en verplaatsing van de bouwblokken wat ten kostte gaat van ons woongenot.

De nieuwbouw komt te dicht op ons pand, Leemweg 139 waardoor wij:

- a) privacy verliezen
- b) minder zonlicht hebben in het voor- en najaar
- c) licht-, zicht- en geluidsoverlast zullen krijgen (waarvan nu geen sprake is)
- d) ons pand bij verkoop minder op zal brengen

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de aspecten a, b, c, en d wordt verwezen naar de gelijkkluidende beantwoording onder 1, sub a, b en c, respectievelijk 2, sub d. Daaraan toegevoegd dient te worden dat de kortste afstand tussen de woning van reclamant en onderhavig nieuw bouwvlak 32 meter is. Bovendien zal schuin tegenover de woning van reclamant in een strook van 5 meter vanaf de kloostermuur (t.b.v. de kraan die hier het terrein op moeten worden gebracht) het groen worden verwijderd. Evenwel zal dit een tijdelijke situatie betreffen, waar na de afronding van de bouwwerkzaamheden weer nieuw groen gerealiseerd zal worden. Hiervoor is artikel 7 van de Regels behorende bij het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Hoe dan ook zal deze tijdelijke situatie het woon- en leefklimaat van reclamant niet onevenredig aantasten en zijn de effecten op zicht, privacy, licht etc. aanvaardbaar, gegeven de genoemde afstand naar het bouwvlak en behoud van al het overige groen aan de zijde Leemweg.

5. Zienswijze Liander, brief 2 juli 2020.

- a) Het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied, gelegen aan de Graafseweg 527 te Wijchen, is een type B-inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. In het ontwerp is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation aan de Graafseweg 527 is gevestigd, de enkelbestemming maatschappelijk' toegekend (zie ook afbeeldingen la en ib). Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie gemeente:

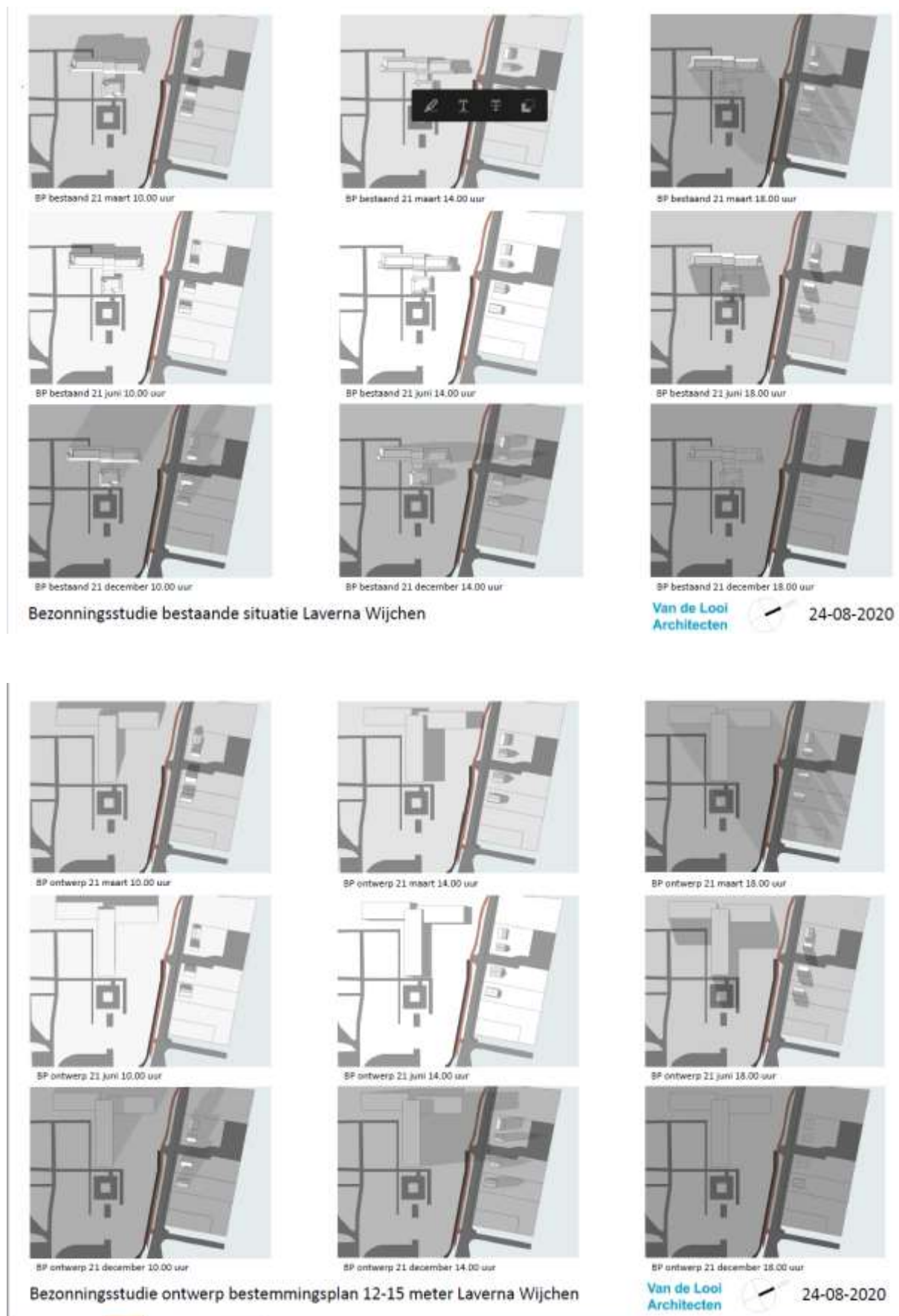
De functieaanduiding 'nutsvoorziening' wordt op de verbeelding opgenomen en voorzien van de daarbij behorende regeling voor de veiligheidscontour. Dit betreft veiligheidsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten en 6 meter tot kwetsbare objecten. Tevens wordt onder de bestemming "Maatschappelijk" in artikel 3 van de Regels van het onderhavige bestemmingsplan, het gasdrukmeet- en regelstation als zodanig opgenomen. Daarnaast is artikel 11.2 van de regels van het onderhavige bestemmingsplan, het bouwen en gebruik van de veiligheidszone – nutsvoorziening opgenomen

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

1. Hoogte bestemmingsplan: de maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan (voor wat betreft het te verplaatsen bouwvlak) worden verlaagd van 15 naar 13 meter en van 12 naar 10 meter. Dit is op de verbeelding vastgelegd.
2. Opbouwen op dak: de maximale hoogte, breedte en positie van de liftopbouw en de luchtbehandelingskast zullen in het onderhavige bestemmingsplan expliciet worden vastgelegd:
de liftopbouw steekt (maximaal) 2 meter boven het dak uit en is (maximaal) 6 meter breed; de luchtbehandelingskast steekt (maximaal) 2,5 meter boven het dak uit en is (maximaal) 6 meter breed. Deze bouwdelen dienen op minimaal 1 meter uit de goot/dakrand te worden gesitueerd. Dit is in artikel 3.2.2, onder d, van de planregels vastgelegd.
3. Behoud van groen aan Leemweg: al het groen aan de Leemweg wordt behouden, behalve de struiken en bomen in:
 - een strook van 5 meter vanaf de kloostermuur (t.b.v. de kraan die hier het terrein op moeten worden gebracht);
 - een strook van 4 meter naast de zijgevel van de nieuwbouw (t.b.v. het ontgraven van de bouwput en het plaatsen van de steiger).Middels een dubbelbestemming op de verbeelding wordt deze zone vastgelegd en binnen die zone geldt een herplant- en instandhoudingsplicht van de waardevolle bomen. Tevens is een kapverbod opgenomen met omgevingsvergunningplicht bij eventueel kappen en/of vervangen van beplanting. Dit is opgenomen in artikel 7 van Regels van onderhavig bestemmingsplan.
4. De functieaanduiding 'nutsvoorziening' is op de verbeelding opgenomen en voorzien van de daarbij behorende regeling voor de veiligheidscontour. Dit betreft veiligheidsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten en 6 meter tot kwetsbare objecten. Daarnaast is artikel 11.2 van de regels van het onderhavige bestemmingsplan, het bouwen en gebruik van de veiligheidszone – nutsvoorziening opgenomen.

Bijlage Bezonningsstudie





BP aangepast 21 maart 10.00 uur



BP aangepast 21 maart 14.00 uur



BP aangepast 21 maart 18.00 uur



BP aangepast 21 juni 10.00 uur



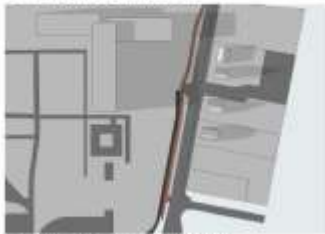
BP aangepast 21 juni 14.00 uur



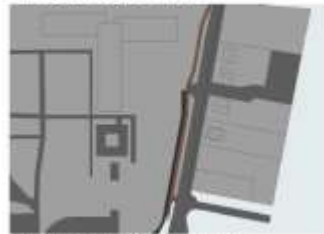
BP aangepast 21 juni 18.00 uur



BP aangepast 21 december 10.00 uur



BP aangepast 21 december 14.00 uur



BP aangepast 21 december 18.00 uur

Bezonningsstudie aangepast bestemmingsplan 10-13 meter Laverna Wijchen

Van de Looi
Architecten



24-08-2020