

Zienswijzenota

Zienswijze tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsloods Haven Noordzijde 36 te Brouwershaven.

Indiener van de zienswijze, ingekomen op 28 augustus 2017.

De zienswijze is tijdig binnengekomen en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Locatiekeuze van de aanvrager/ondernemer bij de aankoop van de locatie Haven Noordzijde 36 en bij de start van het bedrijf.
2. Is het nu opslag/berging of werkplaats?
3. Belangenafweging aanvrager en omwonende.
4. Andere locaties in de omgeving.
5. De uitbreiding staat in de directe nabijheid van een rijksmonument (1848) en binnen het beschermd Stads- en Dorpsgezicht en binnen de vrijwaringzone molenbiotoop.
6. De totale bouwhoogte van 7 meter is absurd. Het is een lelijke schuur (er is gekozen voor een industrieel uiterlijk die dan ook thuis hoort op het industrieterrein) in het gebied van beschermd Stads- en Dorpsgezicht en bovendien gesitueerd naast een beeldbepalend rijksmonument.
7. Dit initiatief past niet binnen de nog aan te nemen Stadsvisie.
8. Vindt er bronnering plaats of grondwater onttrekking en wordt er geheid/ geboord of geslagen? (Slaan van funderingspalen).
9. Het (verdwijnen van) zonlicht en de verandering van windstroom en vrij uitzicht op de Grevelingen en privacy.
10. Beschreven staat dat het geen geluidsgevoelig object is. Er wordt uitgegaan van voertuigbewegingen van 6 per dag. Dit zijn er vele malen meer. Personeel, goederenafgifte en klanten (+ bezoek pinautomaat > 200 per maand.) Dit alles moet doorgaan voor een rustige woonwijk. Is er voldoende geluidsisolatie geëist en ook de voorwaarde dat deuren en ramen gesloten dienen te blijven. Hoe is het met het geluid van de klimaatbeheersing/airco/verwarming? Akoestisch onderzoek is dan ook vereist.
11. Heeft de verandering/aanpassing van riolering gevolgen voor omwonenden (dimensioneren)?
12. Heeft de afgraving/afvoer van grond effecten voor de omwonenden en hoe vindt de afvoer van terreinwater plaats. (0-meting)?
13. Hoe zit het met de lichtuitstraling voor omwonenden? Rekening wordt alleen gehouden gezien vanaf de Grevelingen. Nu is alles achter bij mij donker s nachts en dat wil ik zo houden.
14. Is het gebied een zettinggevoelig gebied?
15. Voor betreffende uitbreiding dient een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 10 meter ten opzichte van een woonbestemming. Drie meter is voorzien.
16. De brief (het besluit) is overigens al opgemaakt voor het verlenen van de omgevingsvergunning onder RenM/20161704/ Zonder vooraf rekening te houden met enige zienswijzen. Kennelijk wordt er van uit gegaan dat niets meer behoeft te worden gewijzigd en dat het bestemmingsplan aangepast wordt.

Reactie gemeente

Historie/Inleiding

In 1995 is het pand aan de Haven Noordzijde 36 gekocht door de familie Hanse. Het pand en het achterterrein waren tot dan toe in gebruik als gemeentewerkplaats, waar onderhoud aan gemeentervoertuigen werd uitgevoerd. Enkele jaren later is het pand verkocht aan de heer Boltendal, de heer Boltendal is hier gestart met zijn zeilmakerij.

In 2009 heeft de familie Hanse het pand teruggekocht van de heer Boltendal waarna de heer Hanse aldaar is gestart met de verkoop van jachtzeilen, tezamen met twee andere watersport gerelateerde bedrijven (zeilmaker en scheepselektronica).

In eerste instantie is de groei van Hanse Sails opgelost door het verhuizen van de twee andere bedrijven. Inmiddels is ook het huidige pand te klein.

Derhalve is in 2014 reeds gestart met de aanvraag voor een uitbreiding van de zeilmakerij. Op dat moment werd het naastgelegen terrein verkocht aan een projectontwikkelaar welke daar een nieuwe Spar wilde bouwen. Op dat moment is Hanse Sails aangehaakt bij de plannen en in gesprek gegaan met de gemeente om in gezamenlijkheid een pand te realiseren. Uiteindelijk is de Spar afgehaakt. Hanse Sails heeft de gesprekken met de gemeente voortgezet. Op 05-06-2014 heeft Hanse Sails een principe verzoek ingediend bij de gemeente. Op 03-06-2015 heeft de gemeente Schouwen Duiveland hier positief op

gereageerd. De stedenbouwkundige heeft op 09-05-2016 aan Hanse Sails een digitale plattegrond verstrekt met de exacte locatie waar een bouwvlak zou kunnen worden gerealiseerd. Met deze uitgangspunten heeft Hanse Sails samen met Hanse Staalbouw een ontwerp gemaakt waarna op 14-11-2016 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

1. Het groter worden van de zeilen is slechts een deel van de argumentatie om uit te breiden. Overigens wordt dit standpunt onderkent door de Watersport Visie Schouwen Duiveland. In huis kan Hanse Sails nu enkel voor de kleinere schepen zeilen maken. Met de nieuwbouw zou het ook voor deze schepen mogelijk zijn in eigen huis de zeilen te bouwen. Het belangrijkste argument van de aanvrager is; is het terughalen van de productie van Azië naar Nederland. De klant wil een beleving en wil zien hoe de zeilmaker zijn ambacht uitvoert. De aanvrager ziet ruimte voor groei in de markt.

2. Zoals aangegeven op de tekeningen wordt het nieuwe pand gebruikt voor zowel opslag/berging en werkplaats.

3 / 4. Bij aankoop van het pand was er reeds een zeilmakerij in gevestigd. Het pand ligt op een unieke locatie tussen de oude en de nieuwe haven en ligt in de wandelroute van de waterrecreanten. Dit past in de door de Stadsraad op 06-07-2017 gepresenteerde Stadsvisie. Waar in staat dat er meer nadruk moet komen op de watersport in Brouwershaven en dat er zelfs in deze hoek een nautisch kwartier moet komen. Verder is Brouwershaven door de gemeente aangewezen als actief watersportgebied in de visie Schouwen Duiveland 2011-2040 "Tij van de toekomst". In deze visie moet het eiland zich ontwikkelen tot een toonaangevende watereconomie dat naast recreatie een pijler is onder de Schouwen-Duivelandse economie. Hierbij staat letterlijk genoemd: 'wij zetten in op watersportgerelateerde bedrijvigheid in (jacht)havens en op bedrijventerreinen. We stimuleren watersport gerelateerde initiatieven op, aan en onder het water.' Brouwershaven wordt bovendien gekenmerkt door een rijk maritiem verleden. De uitbreiding van de zeilmakerij past volledig in beide visies.

Op het industrieterrein van Brouwershaven zijn geen watersportgerelateerde bedrijven gevestigd, maar van oudsher voornamelijk agrarische bedrijven (zoals aardappelloosden van Meijer).

5 / 6. Welstand heeft tezamen met de stedenbouwkundige uitgebreid naar de plannen gekeken. Diverse opties en uitvoeringen van de beoogde uitbreiding zijn besproken met de welstandscommissie. Op 12-6-2017 is een positief advies gegeven door de Welstands- en Monumentencommissie voor het ontwerp. Door behoud van het hoofdgebouw in zijn oorspronkelijke staat veranderd er aan de voorzijde niets. Belangrijk punt hierbij is dat juist de WMC heeft verzocht om een puntdak. Derhalve is de aanvrager uitgekomen op een gebouw met een gelijke nok en goothoogte van de burens (van de botenstalling, Haven Noordzijde 37) en is gekozen voor een deling in de achtergevel door middel van een glazen pui.

7. Juist een plek aan de haven, naast een botenstalling en naast de watersportvereniging en in de nabijheid van de watersportwinkel, de tuigerij en een scheepsmakelaar (het nautisch kwartier) maakt het zo geschikt en passend in de omgeving en binnen de geschetste visies.

8. Het huidige uitgangspunt van de fundering is een zogenoemde fundatie op staal, ook wel bekend als een fundering op vaste grondslag. Na vergunningverlening zal er een geotechnisch onderzoek uitgevoerd worden, waarna de aanvrager in overleg met een constructeur en aan de hand van een funderingsadvies een geschikte uitvoering van de fundering bepaalt. Mocht er na dit onderzoek blijken dat er toch funderingspalen benodigd zijn, zal aan de hand van het funderingsadvies voor een juiste uitvoering gekozen worden. Met de huidige funderingstechnieken is het dan ook niet noodzakelijk om deze funderingspalen te heien, welke ongewenste trillingen zouden kunnen geven voor de omgeving; er zijn namelijk ook alternatieven die dus trillingvrij kunnen worden uitgevoerd.

9. Zoals zichtbaar in de tekeningen bedraagt de nokhoogte 7 meter (nok en goothoogte zijn gelijk aan Haven Noordzijde 37) Deze maximale hoogte bevindt zich op ruim 9 meter van de erfgrans. De goothoogte is 5.43 meter en bevindt zich op 3 meter van de erfgrans. Tussen de erfgrans en de woning van de reclamant bevindt zich ook nog ca. 1,90 meter. Er zit dus totaal bijna 5 meter tussen de gevels van de panden.

Het naastgelegen tonnenmagazijn is vele malen hoger en langer en de naastgelegen schuur voor botenstalling is even hoog dan de voorgenomen nieuwbouw.

Ook de bestaande zeilmakerij is hoger en breder dan de voorgenomen nieuwbouw.

Windrichting en de zon zal gezien bestaande bebouwing niet veranderen met de huidige situatie. Het pand is gelegen op de noord-noordwest-zijde. Vanuit de achterzijde, zal het "vrije uitzicht" behouden blijven.

Privacy

Conform art 5:50 lid 1 BW geldt dat: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

In de beoogde nieuwbouw zitten enkel vensters op de begane grond. Deze vensters bevinden zich op 3 meter van de erfgrans.

10. De afgelopen jaren heeft de aanvrager proactief geïnvesteerd in stille machines, fluisterstille compressoren en de volledige achtergevel van dubbelglas voorzien.

Door de nieuwbouw wordt de achteringang ruim 21 meter naar achter verplaatst. De achteringang, die nu nog op gelijke lijn ligt met de ingang van de reclamant wordt daardoor verplaatst in de richting van het huidige openbare parkeerterrein. Hierdoor worden geen auto's meer op het achterterrein geparkeerd, komen geen vrachtwagens meer op het achterterrein en zal per saldo het aantal verkeersbewegingen op het achterterrein minimaal zijn. Bovendien zal de nieuwbouw verbonden worden met het bestaande pand; dit zorgt er voor dat zonder openslaande deuren van het ene naar het andere pand gelopen kan worden. Voor wat betreft de roldeur, zoals zichtbaar op de tekeningen betreft het een roldeur en loopdeur. Dit houdt in dat de roldeur enkel open gaat voor grote goederen.

De toe te passen sandwichpanelen voor de beoogde nieuwbouw beschikken ook over akoestische prestaties en hebben een geluidsreductie van zo'n 25 dB. Dit tezamen met de bovengenoemde proactieve investering en de ontwikkelingen en investeringen voor de toekomst zal dit dus positief bijdragen aan het beperken van geluidshinder.

In het plan wordt gesproken over een toename van het aantal verkeersbewegingen niet over de huidige verkeersbewegingen. De toename zal voornamelijk het komen en gaan van mogelijk nieuwe personeelsleden betreffen. Een toename van 6 verkeersbewegingen per dag, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, is reëel.

Vrachtwagens die nu aan de voorzijde lossen kunnen in de toekomst aan de achterzijde terecht, hierdoor worden de verkeersbewegingen verder van het pand van de reclamant uitgevoerd.

Overigens, de grens waarbij er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd ligt in dit geval bij een vermeerdering van de voertuigbewegingen van ca. 420 per dag met een gelijk aandeel (20%) van het vrachtverkeer.

11. Voor wat betreft riolering zijn er geen gevolgen voor omwonenden; de put zal worden verlegd daar deze zich nu op het achterterrein van de zeilmakerij bevindt exact waar de nieuwbouw gepland is. Het is juist een voordeel dat deze verplaatst wordt naar een beter toegankelijk deel. Verplaatsen brengt geen technische problemen met zich mee.

12. Er vindt geen afvoer van grond plaats.

13. De beoogde uitbreiding ligt tussen bestaande bebouwing. Lichtuitstraling vanuit het pand zal minimaal zijn. Met betrekking tot de nieuwe verlichting van het buitenterrein zal gekozen worden voor beperkte verlichtingssterkte en toepassing van zodanige armaturen dat lichtvervuiling beperkt blijft. De reclame op de achtergevel bevat geen licht.

14. Het eerder genoemde geotechnische onderzoek zal dit voor deze locatie bepalen, de uitvoering zal hierop aangepast worden.

15. De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009. In onderhavige situatie kan gesteld worden dat er op grond van de handreiking sprake is van een gemengd gebied. In een omgevingstype 'gemengd gebied' mag een richtafstand stap minder genomen worden dan in een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In onderhavige geval (gemengd gebied) komt dat neer op een afstand van 0 meter. Kortom de bedrijfsbestemming is in dergelijke situaties toegestaan tot op de erfgrans die scheiding maakt tussen wonen en bedrijf. De 3 meter is aangegeven door de stedenbouwkundige en voldoet.

16. De brief is, met een watermerk als ontwerp opgesteld. In de bijlage van de brief en in de bekendmaking is aangegeven dat een ieder een zienswijze kan indienen.

Conclusie

De zienswijze d.d. 28 augustus 2017 leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.