

Nota van beantwoording zienswijzen wijzigingsplan Van der Horstweg 10 te 's-Gravenzande

Het ontwerp wijzigingsplan 'Van der horstweg 10' heeft vanaf vrijdag 29 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is de volgende zienswijze naar voren gebracht.

Okidoki Kinderopvang Dresdenweg 1 2692 AA 's-Gravenzande, bij brief van 30 mei 2016, ontvangen 31 mei 2016.

Samenvatting

Onderschrijven het belang van het saneren van de bedrijfslocatie en juichen een herontwikkeling toe. De keuze voor de ontwikkeling van een omvangrijk woongebouw dicht op de kinderopvang baart ons zorgen. Met name de vrees voor toekomstige klachten van de nieuwe bewoners over het gebruik van de locatie als kinderopvang. De zienswijze ziet toe op de onderwerpen:

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

In Hfd. 3.1 'bedrijf- en milieuzonering' van het wijzigingsplan is opgenomen dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. Echter een gebouw van 13 meter hoog op 6 meter van de perceelsgrens van het buitenterrein van de kinderopvang met overhangende balkons tot 4 meter kan leiden tot het ervaren van geluidsoverlast bij/in de woningen.

Er is geen akoestisch onderzoek terwijl geluid het maatgevende milieuaspect is bij een kinderopvang. Verwezen wordt naar jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (2013, nr. 201301638/1R1) Daarnaast is het bekend dat stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang buiten beschouwing dient te blijven bij het bepalen van de geluidniveaus als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Echter volgens de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (2013, nr. 201210263/1/A1) moet er wel gekeken worden naar de in het Activiteitenbesluit opgenomen normen bij de beoordeling of een kinderdagverblijf vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Gelet op bovenstaande wordt verzocht om alsnog een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te bepalen of de aanwezigheid van de kinderopvang niet zal leiden tot de aanwezigheid van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Reactie aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Volgens de publicatie wordt voor de activiteiten in het kinderdagverblijf uit het oogpunt van geluidhinder in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 m aanbevolen. Gelet op het feit dat in het gebied meerdere bedrijven en woningen zijn gevestigd gaat het in dit geval om een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied geldt dat de richtafstand – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat – met één afstandsstap worden verlaagd (dus van 30 naar 10 meter).

Het betreft de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van de kinderopvang en anderzijds de gevels van het op te richten appartementencomplex. Vast staat dat het in dit geval gaat om een afstand van circa 6 meter.

Ondanks het feit dat volgens het activiteitenbesluit stemgeluid van kinderen buiten beschouwing blijft (Artikel 2.18 onder i) als sprake is van een buitenterrein is er – mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze - voor het onderzoeken van het woon- en leefklimaat van de nieuw op te richten appartementen ten opzichte van het kinderdagverblijf een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Ardea.

Artikel 2.18

1. Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a dan wel 2.20, blijft buiten beschouwing:
 - i. het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de piekniveaus van de spelende kinderen relatief hoger zijn dan de streefwaarde van 70dB(A) volgens de VNG richtlijn voor gemengd gebied. De piekniveaus zijn ook hoger dan de grenswaarde van 70dB(A) conform het Activiteitenbesluit.

Gezien de resultaten kan worden geconcludeerd dat de piekniveaus van de spelende kinderen relatief hoog kunnen zijn waarbij wel wordt opgemerkt dat de berekeningsresultaten zijn gebaseerd op de hoogste gemeten piekwaarde en dat in de praktijk de pieken van de meeste kinderen 5 dB(A) lager zijn. De berekeningen laten dus de meest ongunstige situatie zien.

Vanwege de relatief hoge piekniveaus worden in overleg met de aanvrager de volgende maatregelen getroffen:

Geluidisolatie van de nieuw op te richten appartementen zodat er een binnen piekwaarde van 50dB(A) (inclusief ventilatie-eis Bouwbesluit):

Bij de keuze van het glaspakket wordt beoordeeld of een opbouw van het glas kan worden gekozen die het geluid bij 1000 Hz zoveel mogelijk isoleert. Aanvullend is van belang dat de draai/kiepramen en deuren voorzien worden van een goede dubbele kierdichting. Conform de opgave van de aanvrager wordt in het technisch ontwerp uitgegaan van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem zonder roosters in de gevel. De gevel wordt dus al uitgevoerd zonder ventilatieroosters.

Geluidabsorberende platen aan de onderzijde van de balkons:

Zonder maatregelen zal het geluid van het kinderdagverblijf tegen de onderzijde van de balkons reflecteren. Hierdoor zou het geluidsniveau onder het balkon toenemen. Om de geluidsgevoelige ruimtes te beschermen tegen deze toename dienen de balkons, aan de zijde van het kinderdagverblijf, aan de onderzijde voorzien te worden van geluidsabsorberende platen (bv. heraklith/tektalan platen). Voor de balkons die direct boven de parkeergarage gesitueerd zijn is deze maatregel niet nodig.

Toepassing van een gesloten borstwering op de balkons:

Op basis van de oorspronkelijke tekeningen wordt voor een aantal balkons aan de westzijde van het nieuwe gebouw uitgegaan van een open metalen borstwering/beveiliging. Dit betekent dat het geluid direct op de balkons hoorbaar is. Door de balkons te voorzien van een gesloten borstwering kan er een geluidsafname worden gerealiseerd op de gevel direct achter de borstwering en voor de bewoners die op het balkon gaan zitten.

Terreinafscheiding van 2,5 meter hoog tussen buitenterrein en nieuw op te richten appartementen:

Het op te richten scherm van 2,5 meter hoog met een lengte van minimaal 45 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² zorgt voor enige afscherming en een reductie van het geluid van spelende kinderen. Een hoger scherm is ingrijpend om te bouwen (kosten en zicht), is stedenbouwkundig niet gewenst en zou bovendien een belemmering kunnen zijn voor het zicht van de nieuwe bewoners.

Clausule in huurcontract:

Bewoners van de appartementen worden door de aanvrager tijdens de bezichtiging en door een clausule in het huurcontract erop gewezen dat er naast het appartementen complex een kinderdagverblijf is gevestigd, waarbij kinderen buitenspelen en lawaai maken. Tevens is met de ontwikkelaar gesloten anterieure grondexploitatie overeenkomst de volgende tekst opgenomen:

16.4. Het is de ontwikkelaar bekend dat het naastgelegen kinderdagverblijf Okidoki, gelegen aan de Dresdenweg, eventuele geluidsoverlast van (spelende) kinderen met zich mee kan brengen voor de toekomstige bewoners / huurders. Het is de ontwikkelaar voorts bekend dat noch de gemeente noch kinderdagverblijf Okidoki beperkingen zullen opleggen ten aanzien van het huidige gebruik van de buitenruimte van kinderdagverblijf Okidoki. De ontwikkelaar zal de toekomstige bewoners / huurders informeren over de aanwezigheid van dit kinderdagverblijf en de daarmee eventueel gepaard gaande geluidsoverlast van (spelende) kinderen op het speelplein waarbij de ontwikkelaar zich zal inspannen dat toekomstige bewoners / huurders geen klachten van geluidsoverlast zullen indienen.

Gelet op het feit dat er sprake is van een open norm, het geluid van de spelende kinderen wordt veroorzaakt op werkdagen in de dagperiode en door de aanvrager de genoemde maatregelen worden getroffen is er ondanks de relatief hoge piekniveaus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuw op te richten appartementen ten opzichte van de kinderopvang.

De genoemde maatregelen (binnen niveau, terreinafscheiding en geluidsabsorberende platen) worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het wijzigingsplan en in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Ontbreken stedenbouwkundige verantwoording bebouwing:

Het geldende bestemmingsplan laat een bebouwing toe met een maximale hoogte van 6 meter. De feitelijke bebouwing is nog lager. Een gebouw van 13 meter geplaatst op 6 meter van de perceelsgrens zal uiterst manifest aanwezig zijn. Nergens in het wijzigingsplan valt te lezen op welke wijze dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er sprake zijn van schaduwhinder op het speelterrein/schoolplein. Bij de stukken is geen schaduwdiagram gevoegd, waardoor het er op lijkt dat dit aspect niet is meegewogen. Het is ons namelijk bekend dat er een schaduwdiagram is.

Daarnaast tast de aanwezigheid van een hoog gebouw de privacy van de gebruikers van het speelterrein/schoolterrein aan en andersom.

Verzocht wordt dan ook om inzicht te geven in de stedenbouwkundige motivering van de aanvaardbaarheid van de nieuwe bebouwing?

Reactie ontbreken stedenbouwkundige verantwoording bebouwing:

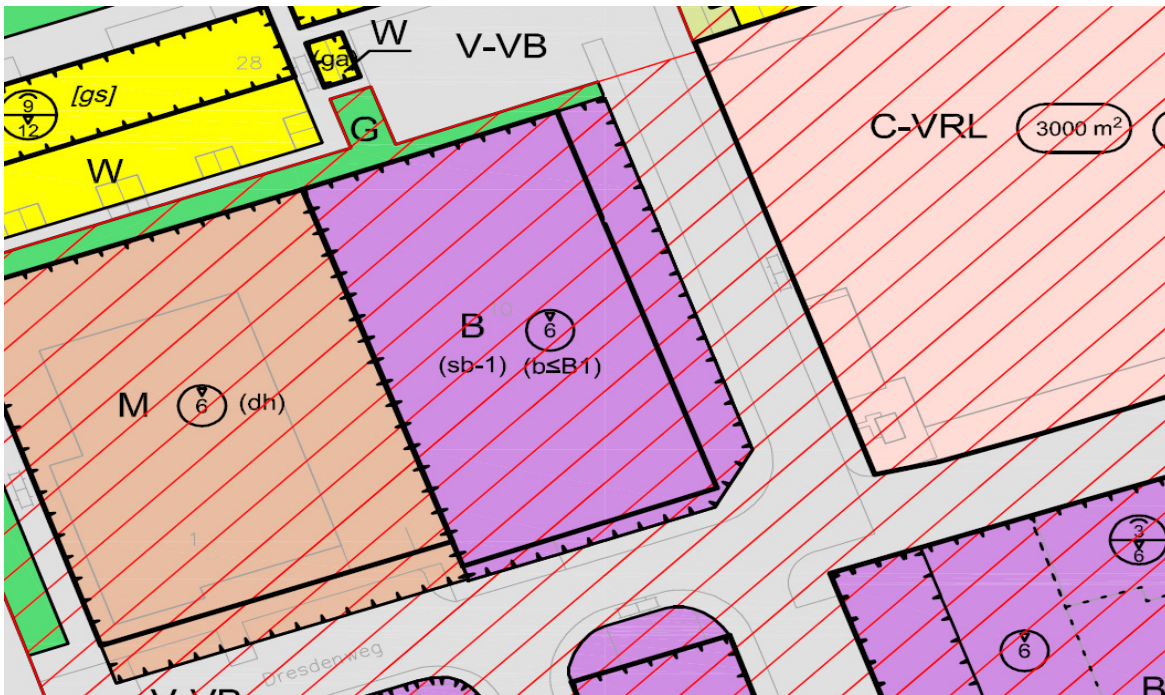
De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum 's-Gravenzande' en heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie B1' en 'specifieke vorm van bedrijf – 1'. De maximale bouwhoogte bedraagt inderdaad maximaal 6 meter. Op de locatie ligt eveneens een gebiedsaanduiding met 'wro – zone – wijzigingsgebied – 1'. Volgens de artikel 24.3 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders de in het plan opgenomen bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 1' wijzigen naar de bestemmingen 'Gemengd - 2' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten behoeve van de realisatie van de woonservicezone en de herinrichting van het openbare gebied met inachtneming van de volgende regels:

- a. *in het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten voor de woonservicezone uit het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020 (ROK);*
- b. *binnen het wijzigingsgebied worden voldoende parkeerplaatsen geprojecteerd waarbij geldt dat de parkeernormen uit het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP) worden gehanteerd;*

- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
1. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 2. voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving;
 3. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

In de wijzigingsbevoegdheid is geen hoogte beperking opgenomen. Uiteraard moet wel rekening gehouden worden met de uitgangspunten uit het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020 (ROK). In 2011 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Ontwikkelingskader (ROK) 's-Gravenzande 2020 vastgesteld. Daarin is dit gebied aangegeven als één van de ontwikkelingslocaties binnen de kern. Hier is de ontwikkeling van een woonzorgzone voorzien, nabij het centrumgebied en de zorgvoorzieningen aan het Zandeveldtplein.

Uitgaand van de verdichtingsopgave is voor dit gebied in de ROK gekozen voor een transformatie naar woonbebouwing met mogelijkheden voor hogere bebouwing tot 5 à 6 lagen. Daarbij is tevens aangegeven dat in 's-Gravenzande hogere bebouwing in clusters wordt gesitueerd. Vanuit dat kader bezien is de hoogte van dit bouwplan beperkt tot 4 lagen, in aansluiting met naastgelegen woonbebouwing rondom het Pijperplein.



Uitsnede planverbeelding 'Centrum 's-Gravenzande'

Er is inderdaad een bezonningsstudie van het appartementencomplex in relatie tot de omgeving. Bij een dergelijke ontwikkeling moet voor omliggende woningen normaliter aan de lichte TNO-norm worden voldaan (minimaal 2 uur zon per dag op midden van binnenkant vensterbank van woonkamer). Voor een speelterrein van een kinderdagverblijf zijn geen normen bekend.

Uit het bezonningsonderzoek van 23 maart 2016 blijkt dat er - gelet op de ligging van het appartementencomplex ten opzichte van het speelterrein van de kinderopvang - in de maanden februari, maart, juni, september, oktober en december geen schaduw is te verwachten op het speelterrein van de kinderopvang. Verder onderzoek op dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Voor wat betreft het aspect privacy wordt opgemerkt dat het appartementencomplex op een afstand van 6m staat van het speelterrein, de balkons op 4m staan van het speelterrein en de appartementen zich bevinden op de verdiepingen (niet op de beganegrond), waardoor eventuele directe inblik wordt

verminderd. Verder wordt opgemerkt dat de afstanden ruim groter zijn dan de mede vanuit privacy overwegingen gehanteerde afstand van tenminste 2 meter op basis van het burennrecht (boek 5 artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 50 lid 1:

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.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt de toelichting van het wijzigingsplan deels aangepast en worden er ten aanzien van het akoestisch onderzoek een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor de toekomstige bewoners van het appartementencomplex.