

Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan
Goor, herziening Jumbo e.o.



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Jumbo e.o.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Jumbo e.o. heeft met ingang van 14 maart 2019 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 5 april 2019, ingekomen 5 april 2019, nummer 727325

Zienswijze 2

gedateerd op 19 april 2019, ingekomen 24 april 2019, nummer 729094

Zienswijze 3

gedateerd op 23 april 2019, ingekomen 24 april 2019, nummer 729227

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

In willekeurige volgorde is deze zienswijze gebaseerd op de navolgende punten:

1. Het beoogde bouwplan grenst slechts op één plek direct aan een woonhuis en exact daar is het laden en lossen gepland;
2. Laden en lossen is inherent aan een magazijn met rommel en emballage met alle gevolgen (ongedierte) van dien;
3. Het laden en lossen brengt de meeste overlast met zich vanwege geluid en het veelal vroege tijdstip waarop de vrachtwagens komen en gaan;
4. Direct naast onze woning is een blinde buitenmuur geprojecteerd van maar liefst 5 meter met een dak oplopend naar 8 meter;
5. Het beeldkwaliteitsplan maakt op pagina 17 melding van "het is belangrijk om de overgangen naar de omliggende percelen zorgvuldig vorm te geven" hoe verhoudt zich deze kretologie met het gestelde onder 2, 3 en 4?

Resumerend kan de conclusie geen andere zijn dan dat het woongenot in ernstige mate door dit nieuwbouwplan van Jumbo wordt aangetast. Het is geenszins de bedoeling deze plannen te frustreren maar de negatieve invloeden van dit plan zijn voor de woning en het woongenot dusdanig omvangrijk dat indiener zich genoodzaakt ziet om dit bezwaar aan te tekenen.

Gemeentelijke reactie

1. Bevoorrading is een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering van een supermarkt. In de huidige situatie vindt het laden en lossen van de Jumbo aan de Patrijzenstraat plaats. De vrachtwagens steken daarbij vanaf de openbare weg achterwaarts het terrein van de supermarkt op tot de deur van het magazijn. Met het oog op de verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat vrachtwagens achteruit manoeuvreren op de openbare weg. Tijdens de planvorming is daarom gekeken wat in de nieuwe situatie de meest geschikte locatie is voor de bevoorrading.

De supermarkt komt op de locatie van de voormalige gemeentewerf. De westkant van deze locatie wordt volledig begrensd door woonpercelen en bedrijfspercelen. Hierdoor is er geen ruimte voor een ontsluiting aan de openbare weg, zodat een ontsluiting aan de westkant niet mogelijk is. Aan de oostkant van het plangebied zijn er twee mogelijkheden, te weten de voorgevel van de supermarkt aan de Van Kollaan en de zijgevel van de supermarkt aan

de Patrijzenstraat. Tijdens de planvorming is gekozen om het laden en lossen opnieuw aan de Patrijzenstraat te situeren. Dat heeft de volgende redenen.

Stedenbouwkundig wordt de voorgevel aan de Van Kollaan de belangrijkste gevel van de nieuwe supermarkt. Deze gevel krijgt een hoogte accent om het gebouw vanaf de Van Kollaan goed zichtbaar te maken. Er wordt aan de voorkant een aantrekkelijke entree gerealiseerd. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk dat het laden en lossen ten opzichte van deze gevel naar achteren wordt gelegd. Het terrein voor de voorgevel aan de Van Kollaan wordt immers ingericht als parkeerterrein. Verkeerskundig heeft het bovendien de voorkeur om verkeersbewegingen ten behoeve van het laden en lossen (vrachtwagens) te scheiden van de verkeersbewegingen (auto's, fietsers, wandelaars) van het winkelend publiek. Aan de Patrijzenstraat kunnen vrachtwagens vooruit het terrein van de supermarkt oprijden om daar op eigen terrein achteruit te manoeuvreren. Daarom is ervoor gekozen om het laden en lossen daar te situeren.

2. Het magazijn is bedoeld voor de in pandige opslag van producten en emballage. Het is de taak van de supermarkt om ongedierte te weren en bestrijden. Dit is ook in het belang van de supermarkt zelf. Naleving van hygiëneregels vindt plaats door de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA).
3. Tijdens de planvorming is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving (Akoestisch onderzoek industrielawaai, SAB 28 februari 2019). Daarbij is het plan getoetst aan verschillende toetsingskaders: de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, het gemeentelijk geluidbeleid, het Activiteitenbesluit en de Schrikkelcirculaire. De bevoorrading van de winkels en de daarbij behorende tijden zijn opgenomen in de uitgangspunten voor de toetsing van het plan.

Uit dat onderzoek volgt dat het rijden van de vrachtwagens naar de laad- en loslocatie van de supermarkt zorgt voor een overschrijding van de ambitiewaarden van 70 dB(A) bij de maximale geluidniveaus. De hoogste geluidsbelastingen bedragen 75 dB(A). Deze zijn afkomstig van vrachtwagens die vanaf de openbare weg het terrein op rijden voor de bevoorrading van de winkel. Bij het plan is er specifiek voor gekozen om de vrachtwagens vooruit het terrein van de supermarkt op te laten rijden zodat er op eigen terrein gemanoeuvreed kan worden. Dat voorkomt verkeersonveilige manoeuvres op de openbare weg, de Patrijzenstraat. Om de geluiden van de activiteiten rondom de achterzijde van de vrachtwagen (rijden rolcontainers, neerzetten van kratten, gebruik pallet lifters, enz.) af te schermen wordt een laad en los voorziening gebouwd. In het gemeentelijk geluidbeleid is opgenomen dat voor de maximale geluidsniveaus 75 dB(A) in dag periode toelaatbaar is, enkel als technische noch organisatorische maatregelen het geluidniveau kunnen beperken.

Naar aanleiding van de ingekomen reactie is daarom nogmaals beoordeeld of met organisatorische maatregelen het maximale geluidniveau verder kan worden beperkt. Dat blijkt te kunnen met een aangepaste rijcurve van de vrachtwagen. Als de vrachtwagen vanaf de Patrijzenstraat later (meer naar het oosten) het terrein van de Jumbo oprijdt dan daalt het maximale geluidsniveau voor de omliggende woningen. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke ambitiewaarde van 70 dB bij de maximale geluidsniveaus. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aangepaste akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek

industrielawaai, SAB 13 september 2019) wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de supermarkt is aansluiting gezocht bij de omgeving. Die bestaat aan de zijde van het perceel van reclamant uit woningen. Aan de zijde van de Patrijzenstraat is gekozen voor een situering van de bebouwing in lijn met de rooilijn van de aangrenzende woningen. Het gebouw heeft hier eerst een luifel wat de overgang naar de omgeving verzacht. Het gebouw zelf (het bouwvlak op de verbeelding) verspringt nog enkele meters naar achteren. Qua hoogte is het bij de overgang naar de woning wenselijk om de goothoogte zo laag mogelijk te laten zijn. Daarom is naast de woning van reclamant een maximale goothoogte van 5 meter opgenomen. Deze hoogte is noodzakelijk om te kunnen laden- en lossen onder de luifel en is gelijk aan de goothoogte van de aangrenzende woningen. Tot slot is qua materiaalgebruik in het beeldkwaliteitplan gekozen voor materialen die passen in een woonomgeving, zoals hout met glas en/of baksteen. Andere materialen, zoals metaal, zijn enkel toegestaan als deze een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling hebben. Daarmee is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake van een goede overgang van de supermarkt naar de woonpercelen.
5. Een supermarkt is zowel qua functie als vorm een ander gebouw dan een woning. Daarom is in de planvorming zorgvuldig bekeken hoe de aansluiting op de omgeving, waaronder de woningen, kan worden vorm gegeven. Zoals hiervoor is vermeld wordt daar qua maatvoering een lagere goothoogte gehanteerd, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat. In het beeldkwaliteitplan zijn onder meer eisen opgenomen met betrekking tot de gevelindeling, het materiaal en kleurgebruik. De aanvraag omgevingsvergunning wordt aan zowel het bestemmingsplan als beeldkwaliteitsplan getoetst, zodat dit geborgd is.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Zienswijze 2

Weergave zienswijze

In algemene zin verwacht reclamant bijzonder impactvolle en nadelige gevolgen bij de realisatie van de supermarkt. Er is sprake van een aantasting van het woongenot.

Daarbij wordt specifiek ingegaan op de volgende aspecten:

1. Betwijfeld wordt of in de toekomstige situatie daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om te voldoen aan de gestelde parkeernormen.
2. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast. Verzocht wordt om nader akoestisch onderzoek uit te voeren en over te gaan tot het nemen van maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen dan wel te beperken.
3. Er wordt gevreesd voor stankhinder. Verzocht wordt om over te gaan tot het nemen van maatregelen om stankoverlast te voorkomen dan wel te beperken.
4. Er wordt gevreesd voor schaduwwerking van het bouwproject. Verzocht wordt om dit met schaduwtekeningen vooraf in kaart te brengen.
5. Er wordt gevreesd voor hinderlijke reflectie van licht. Gevraagd wordt om in het beeldkwaliteitsplan op te nemen dat er materialen worden gebruikt die geen hinderlijke weerkaatsing van zonlicht tot gevolg hebben.
6. Na voltooiing van de plannen kan men vanuit de supermarkt op het perceel van de woning kijken wat een grote inbreuk is op de privacy. Daarnaast ontstaat er direct zicht op de enorme bouwmassa wat het bestaande uitzicht in ernstige mate aantast. Verzocht wordt om de maximum bouw- en goothoogte te beperken. Daarnaast wordt verzocht om in het beeldkwaliteitsplan op te nemen

dat bij het gebruik van glas aan de achterzijde van de supermarkt er anti-doorkijk glas gebruikt wordt.

Opgemerkt wordt dat de gemeente meer moet opkomen voor de belangen van omwonenden dan voor de commerciële belangen van de initiatiefnemer. Gevraagd wordt om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan niet vast te stellen dan wel tegemoet te komen aan deze zienswijze en de plannen aan te passen.

Gemeentelijke reactie

1. In paragraaf 4.10 van de toelichting staat het onderdeel parkeren beschreven. Daarin wordt aangegeven dat op basis van de parkeernorm uit het Gemeentelijk Mobiliteitsplan 2016-2020 de totale parkeerbehoefte 177 parkeerplaatsen bedraagt. Op het terrein is in de nieuwe situatie voldoende ruimte aanwezig om daarin te voorzien. In de planbeschrijving staat in paragraaf 2.2. een impressie van de nieuwe parkeerplaats waaruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. De parkeernorm is geborgd in artikel 11 lid 1 (parkeren en laden en lossen) van de regels van het bestemmingsplan. Het parkeren ten behoeve van de supermarkt vindt overigens niet bij de woning van reclamant plaats, maar aan de andere kant van het plangebied (toekomstig parkeerterrein Van Kollaan) op meer dan 100 meter afstand van de woning.
2. Vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt voor het aspect geluid bij supermarkten een richtafstand aangeraden van 10 ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en 0 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied. In de huidige situatie zijn in de omgeving verschillende functies aanwezig als woningen, een supermarkt, een autogarage en de voormalige gemeentewerf. Daarmee is er sprake van een gemengd gebied. De woning van reclamant ligt op 15 meter afstand van het plan. Er wordt voldaan aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid en er is geen aanleiding om geluidsoverlast te verwachten.

De woning van reclamant was eerder niet in het akoestisch onderzoek opgenomen omdat deze zich op ruime afstand van potentiële geluidsbronnen (auto's, winkelwagens, laden- en lossen) bevindt. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de woning van reclamant alsnog opgenomen in het akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting op de woning van reclamant voldoet ruimschoots aan de geluidsnormen. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

3. De richtafstand voor geur bedraagt 0 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden en er is geen aanleiding om geuroverlast te verwachten. Bovendien is de bescherming van de omgeving tegen hinder van geur van opgeslagen afval is geregeld in de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Hierin staat dat geurhinder zoveel mogelijk moet worden voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt. Er is op dit moment geen aanleiding verdergaande maatregelen ten aanzien van de opslag van afval te eisen.
4. Om te bepalen of er sprake is van schaduwwerking moet worden gekeken naar de situering en de maatvoering van de supermarkt. Qua situering ligt het bouwvlak van de supermarkt op minimaal 13 ten oosten van de tuin van reclamant en 34 meter ten oosten van de woning van reclamant. Qua maatvoering mag de supermarkt daar een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter hebben. Gezien de ligging van de supermarkt in het oosten, de aanwezige afstand en de maatvoering zijn geen onevenredige nadelige gevolgen van schaduwwerking te verwachten. Ten opzichte van de geldende bestemming is er sprake van een planologische verbetering. De

geldende bestemming 'Bedrijf' bij de gemeentewerf staat op 2 meter ten oosten van de tuin van reclamant bedrijfsgebouwen tot 10 meter hoog toe.

5. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat het kleurgebruik neutraal en aards is. Gevellijsten, kozijnen en raaml ijsten zijn uitgevoerd in wit of in een neutrale, donkere kleurstelling, zo blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. Hinderlijke reflectie van licht is daarmee niet te verwachten. Nu de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan is dit ook geborgd.
6. Reclamant vreest voor zijn privacy. Opgemerkt wordt dat enkel op de hoek aan de voorkant (oostzijde) van het pand er een eerste verdieping wordt gerealiseerd. Op dat deel van het plangebied geldt ook een maximum goot- en bouwhoogte van 8,5 meter. Het bouwvlak in de omgeving van reclamant kent een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Hier wordt geen verdieping gerealiseerd, zodat inkijk in de tuin of woning van reclamant niet aan de orde is. De bedrijfsvoering van een supermarkt is erop gericht om klanten naar producten te laten kijken en niet naar buiten. Van onevenredige aantasting van privacy is geen sprake. Reclamant spreekt daarnaast van een ernstige aantasting van het uitzicht. Het perceel van reclamant ligt in stedelijk gebied en naast een voormalige gemeentewerf. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met het bestemmingsplan voor de supermarkt lagere bebouwing toegestaan op grotere afstand van het perceel van reclamant. Ten opzichte van de feitelijke situatie had reclamant eerder vanaf de verdieping uitzicht op de gemeentewerf. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is geen sprake. Van een ernstige aantasting van het uitzicht is geen sprake. Bovendien bestaat er, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling, geen recht op behoud van het uitzicht.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

Uit gesprekken tussen aanvrager en reclamant bleek dat het toekennen van de bestemming 'Groen' aan een strook grond aan de achterzijde van de supermarkt een deel van de zorgen uit de zienswijze kan wegnemen. Daarom wordt het bestemmingsplan voor dat onderdeel gewijzigd. Daarnaast wordt het aangepaste akoestisch onderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Zienswijze 3

Weergave zienswijze

Reclamant kan zich niet verenigen met het bestemmingsplan en heeft daarom deze zienswijze ingediend. Het perceel van reclamant grenst ten noordwesten aan het plangebied. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, in strijd is met het beleid en dat hun belangen onevenredig worden aangetast. Daarbij wordt specifiek gevreesd voor het gebruik van de strook grond aan de westkant van het plangebied, die wel de bestemming 'Detailhandel' kent, maar waar geen bebouwing mag komen. Hier zou (al dan niet vergunningsvrij) immers ter plaatse een fietsenstalling kunnen komen, een rookplek voor medewerkers van de supermarkt, de koeling van de supermarkt of containers. Dat levert feitelijk direct overlast op en tast het woon- en leefklimaat op onevenredige wijze aan. Reclamant is in overleg met de ontwikkelaar over het gebruik en de inrichting van dat specifieke perceelgedeelte, waarvan zij verwachten om tot overeenstemming te kunnen komen. Met de zienswijze willen zij hun rechten veilig stellen. De gemeenteraad wordt verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Gemeentelijke reactie

Het woonperceel van reclamant grenst niet direct aan het plangebied, maar zit ingeklemd tussen de tuinen van de aangrenzende woonpercelen. De afstand van de tuin van reclamant tot het plangebied is 3 meter. De afstanden van de tuin en woning van reclamant tot het bouwvlak voor de supermarkt zijn 18 en 26 meter. Vanuit de

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt voor het aspect geluid bij supermarkten de grootste richtafstand aangeraden van 10 ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en 0 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied. In beide gevallen wordt er voldaan aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid en is er geen aanleiding om geluidsoverlast te verwachten. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de woning van reclamant alsnog opgenomen in het akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting op de woning van reclamant voldoet ruimschoots aan de geluidsnormen. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In de huidige situatie kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en is hier de gemeentewerf (milieucategorie 3.2) toegestaan. Het bouwvlak ligt op 6 meter van de tuin en staat bebouwing tot maximaal 10 meter hoog toe. In de nieuwe situatie begint het bouwvlak op ca. 18 meter van de tuin en is bebouwing tot maximaal 8 meter toegestaan. Dit ten behoeve van een supermarkt (milieucategorie 1). Daarmee is er sprake van minder bouwmassa, op grotere afstand én voor een minder belastende functie met het oog op milieuhinder. De belangen van reclamant worden niet geschaad.

Met betrekking tot de specifieke zorgen van reclamant over het nabijgelegen terrein het volgende. Uit gesprekken tussen reclamant en aanvrager blijkt dat het toekennen van een bestemming 'Groen' aan een strook grond aan de achterzijde van de supermarkt zorgen omtrent geluids- en/of geuroverlast kan wegnemen. Daarom wordt het bestemmingsplan voor dat onderdeel gewijzigd.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

Aan een strook grond aan de achterzijde van de supermarkt wordt de bestemming 'Groen' toegekend. Daarnaast wordt het aangepaste akoestisch onderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

- a. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels

- a. In artikel 4.2.1 (Verkeer) wordt het maximaal aantal winkelwagenstallingen gewijzigd van één naar twee.

Verbeelding

- a. Aan de oostzijde van de supermarkt (voorkant Van Kollaan) is gebleken dat het ontwerp de maximale bouwhoogte van 8 meter net overschrijdt. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag daar al een verdieping, maar bij de uitwerking van het architectonisch ontwerp bleek dat onvoldoende met het oog op de hoogte van de plafonds op de verdieping. Daarom wordt de maatvoering voor dat specifieke deel gewijzigd van maximaal 8 naar maximaal 8,5 meter.

Team Ruimtelijk Domein

de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

