

Raadsvergadering, 6 september 2010

agendapunt: 17.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats

Reeuwijk, 24 augustus 2010

Aan de raad.

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats.

Het plan betreft een ontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 8 bedrijfspanden met daarbij 8 bedrijfswoningen op een onbebouwde locatie op het bedrijventerrein aan de Einsteinstraat. Op eigen terrein zullen ten behoeve van de bedrijfspanden en de bedrijfswoningen 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Vooroverleg en inspraak

Volgens de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voor het vaststellen van een bestemmingsplan inspraak niet verplicht. Vanwege de tijdsdruk in de planning (fusie) en de kleinschaligheid van het project is besloten geen officiële inspraakprocedure te houden. Wat betreft het vooroverleg is in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening het volgende opgenomen:

Het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In de toelichting bij dit artikel is aangegeven dat in de praktijk is gebleken dat het verplichte vooroverleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen één van de factoren is die vertraging kunnen veroorzaken in de bestemmingsplanprocedure. Gelet hierop is in de toelichting opgenomen dat indien het gaat om een bestemmingsplan van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, het bestuursorgaan dat belast is met de aanpassing van het bestemmingsplan kan afzien van overleg.

Het onderhavige project is vanuit het provinciaal- en rijksbelang gezien een ondergeschikt project. Gelet hierop is afgezien van het vooroverleg.

Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat, voordat het bestemmingsplan ter vaststelling kan worden aangeboden aan de raad, op grond van afdeling 3.4 Awb het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en alle relevante stukken, ter inzage dienen te worden gelegd. Tijdens deze periode kan door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 5 schriftelijke en 1 mondelinge zienswijze tegen het bestemmingsplan binnengekomen.

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden geen wijzigingen van het bestemmingsplan voorgesteld.

Financiële consequenties

Op grond van art. 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten is opgenomen. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

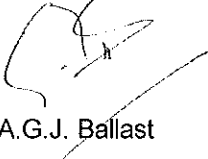
Communicatie

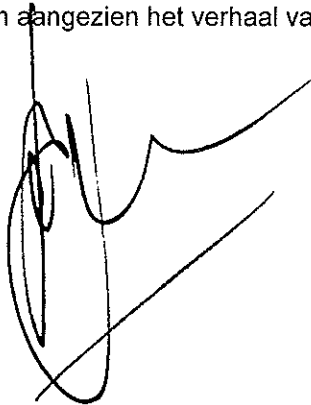
Op voorgeschreven wijze in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens dient het plan na vaststelling op de site www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst. Reclamanten zullen worden geïnformeerd over de datum waarop het voorstel wordt besproken in de commissie en de raad.

Voorstel

- I. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats;
- II. Geen exploitatieplan vaststellen aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Reeuwijk,
de secretaris, de burgemeester,


A.G.J. Ballast


J. Elzinga

Raadsvergadering, 6 september 2010

agendapunt

17.

De raad van de gemeente Reeuwijk,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2010,

dat het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats niet op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland, de VROM inspectie regio zuid-west en het Hoogheemraadschap van Rijnland aangezien het project van geringe omvang is en het project niet in strijd is met het rijks- en provinciaal beleid;

dat op grond van de inspraakverordening gelet op de geringe omvang van het plan besloten is geen inspraakgelegenheid te bieden;

dat het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende relevante stukken in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken met ingang van 17 juni 2010 op de volgende wijze ter inzage heeft gelegen:

- digitaal via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- digitaal als pdf bestand, inclusief de bijbehorende stukken, op de gemeentelijke website: www.reeuwijk.nl onder de rubriek 'ruimtelijke ontwikkeling en beheer';
- op papier (inclusief de onderliggende stukken zoals onderzoeksrapporten) tijdens openingsuren in het gemeentehuis
- digitaal bij de afdeling ontwikkeling gevestigd aan de Van Heuven Goedhartstraat 6 in Reeuwijk;

dat deze ter inzage ligging vooraf op 16 juni 2010 is bekendgemaakt in de Kijk op Reeuwijk en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg door plaatsing op de gemeentelijke website;

dat de kennisgeving overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening langs elektronische weg is toegezonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland, de VROM inspectie regio zuid-west en het Hoogheemraadschap van Rijnland;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen heeft kunnen indienen tegen het voorgenomen plan;

dat van deze gelegenheid door de volgende personen gebruik is gemaakt:

- R. van Soeren en E.N. Baas, Einsteinstraat 60a, 2811 EP REEUWIJK;
- Kamer van Koophandel, Postbus 450, 3000 AL ROTTERDAM;
- G.A. Macdaniël (namens bewoners Zoutmansweg 54 tot en met 62), Zoutmansweg 58, 2811 EV REEUWIJK;
- J.L. Riethoff, Zoutmansweg 48, 2811 ET REEUWIJK;
- M. Boekensteyn (namens bewoners Einsteinstraat 160 tot en met 166), Einsteinstraat 166, 2811 EZ REEUWIJK
- P. van Boheemen, Einsteinstraat 31, 2811 EP REEUWIJK.

dat alle zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend;

dat de zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats' en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;

dat wij hebben besloten de ingediende zienswijze niet over te nemen en het bestemmingsplan niet te wijzigen;

dat voor de belangenafweging daartoe wordt verwezen naar de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats';

dat met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst is afgesloten waarin het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is opgenomen;

dat hiermee het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn en dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;

dat thans geen wettelijke bepalingen het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staan;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- I. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0595.EinsteinplaatsRB10-BP80;
- II. Geen exploitatieplan vaststellen aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- III. het besluit op de voorgeschreven wijze bekend maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reeuwijk,
gehouden op 6 september 2010,

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.H. Rijs

J. Elzinga



Nota beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats

I Inleiding

De mogelijkheid tot het geven van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats is bekendgemaakt in de Kijk op Reeuwijk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen op de volgende wijzen:

- digitaal via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- digitaal als pdf bestand op de gemeentelijke website: www.reeuwijk.nl;
- op papier in het gemeentehuis;
- digitaal bij de afdeling ontwikkeling;

Tijdens de inzage termijn kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn in totaal 5 schriftelijke zienswijzen ingediend en 1 mondelinge zienswijze.

II Schriftelijke zienswijzen

Er zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. In de onderstaande tabel treft u een overzicht aan. Daaronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

	Naam	Adres en postcode	Ontvangen op
1	R. van Soeren en E.N. Baas	Einsteinstraat 60a, 2811 EP Reeuwijk	21-07-2010 en 23-07-2010
2	Kamer van Koophandel	Postbus 450, 3000 AL Rotterdam	22-07-2010
3	G.A. Macdaniël (namens bewoners Zoutmansweg 54 t/m 62)	Zoutmansweg 58, 2811 EV Reeuwijk	26-07-2010
4	J.L. Riethoff	Zoutmansweg 48, 2811 ET, Reeuwijk	26-07-2010
5	M. Boekensteyn (namens newoners Einsteinstraat 160 t/m 166)	Einsteinstraat 166, 2811 EZ, Reeuwijk	28-07-2010

1. R. van Soeren en E.N. Baas

Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

- Reclamant geeft aan dat in april vanuit de gemeente en de ontwikkelaar is aangegeven dat tussen de nieuwbouw en het erf van reclamant een afstand zal worden aangehouden van 5,0 meter. Volgens mevrouw Revet van de gemeente is de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrans op de bestemmingsplankaart ook 5,0 meter. Ingenieurs buro AKM geeft echter aan dat een afstand van 3,97 meter zal worden aangehouden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van artikel 9 van het bestemmingsplan. Op een later toegezonden tekening staat zelfs een maat van 3,94 meter;

Reactie gemeente

Er wordt al een aantal jaar gesproken over de ontwikkeling van het onderhavige perceel aan de Einsteinstraat. In 2005 is een plan in procedure gebracht voor het realiseren van twee woonwerkunits op het perceel direct naast de bedrijfswoning Einsteinstraat 60a. De eigenaar van destijds van deze bedrijfswoning heeft in het kader van deze procedure met de ontwikkelaar overleg gevoerd en afgesproken dat de afstand tussen de woonwerkunit en de erfgrans minimaal 5 meter zou bedragen. Dit was overigens voordat Golden Rock Developments BV eigenaar was van de grond. Deze afstand was vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit de gemeente geen voorwaarde, maar is puur tot stand gekomen door overleg tussen de beide eigenaren.

Het plan voor de woonwerkunits is uiteindelijk niet doorgedaan. In 2006 is een nieuw plan ontwikkeld wat ongeveer een herhaling inhield van de bebouwing aan de naastgelegen Einsteinhof. In het kader van dit plan zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waarbij uitgangspunt was dat de bedrijfspanden een maximale hoogte mochten hebben van 8 meter en de bedrijfswoningen een maximale hoogte van 4 meter. Indien vrijstaand werd gebouwd, gold voor de bebouwing een minimale afstand van 3 meter tot de omliggende perceelsgrenzen.

Begin 2008 is de eigendom van de ontwikkellocatie overgegaan naar Golden Rock Development BV. Het eigendom van de bedrijfswoning Einsteinstraat 60a was in de tussentijd overgegaan naar reclamant. De nieuwe ontwikkelaar wilde graag een plan ontwikkelen voor 8 bedrijfspanden met 8 bedrijfswoningen. In het kader van dit plan zijn door de gemeente de stedenbouwkundige uitgangspunten bijgesteld. Voor de bedrijfspanden gold een lagere maximale hoogte van 6 meter en voor de bedrijfswoningen een maximale hoogte van 9,5 meter. Voor de afstand tot de perceelsgrenzen werd een bijstelling gedaan naar 2 meter. Op basis van deze uitgangspunten heeft de nieuwe ontwikkelaar zijn plan ontwikkeld. De bedrijfspanden worden 6 meter hoog (door dakrand 6,2 meter) en zes van de acht bedrijfswoningen worden 9,05 meter hoog. De twee overige bedrijfswoningen worden maximaal 6,5 meter hoog.

Tussen de nieuwe ontwikkelaar en reclamant zijn geen nadere afspraken gemaakt over de afstand van de bebouwing tot de erfgrans. Reclamant is er vanuit gegaan dat de afstand van 5 meter een harde eis was vanuit de gemeente en dat de nieuw ontwikkelaar zich daaraan diende te houden. Zoals eerder gezegd heeft de gemeente nooit een afstand van 5 meter als stedenbouwkundige eis vastgesteld. Er is zelfs een afstand van slechts 2 meter vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk een afstand van 3 meter opgenomen tussen het bouwvlak en de erfgrans. Uit het ingediende bouwplan blijkt zelfs dat een afstand van 3,94 meter wordt aangehouden tot de erfgrans.

Sinds januari 2010 dienen bestemmingsplannen digitaal vastgesteld te worden. Het digitale exemplaar is juridisch bindend. Uit nameting van het digitale exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de afstand tussen het bouwplan en de erfgrans 3 meter is. Dit blijkt dus geen 5 meter te zijn.

- Door de nieuwbouw wordt het zonlicht sterk verminderd in het voor- en najaar. Indien de nieuwbouw een meter dichterbij komt scheelt dit dus heel veel;

Reactie gemeente

Door de architect is een zonnestudie uitgevoerd d.d. 10-05-2010. Uit deze zonnestudie blijkt dat in het voor- en najaar sprake is van vermindering van zonneschijn op het perceel. Dit betreft echter niet de hele dag, maar alleen het einde van de middag. Indien het bouwplan op een afstand van 5 meter zou staan in plaats van ca. 4 meter geeft dit wel een verbetering, maar deze is niet dusdanig dat dit het verplaatsen van het hele bouwplan rechtvaardigt. Daarnaast heeft naast het perceel altijd een loods gestaan (zie foto's) welke achterop het perceel ook voor schaduw zorgde. Deze loods is inmiddels al verwijderd.

- Reclamant wil graag dat de ontwikkelaar vastlegt dat de balkons niet vergoot kunnen worden en dat er geen ramen in de gevels van de bedrijfspanden kunnen worden gemaakt ivm voorkomen van inkijk. Na overleg hierover met de ontwikkelaar is niets meer vernomen;

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de dakterrassen op de bedrijfspanden een specifieke bouwaanduiding opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding-dakterras'. Alleen binnen het gebied met deze aanduiding mogen dakterrassen worden gerealiseerd. Het betreffende dakterras kan hierdoor niet verder worden uitgebreid. De ontwikkelaar heeft daarnaast aangegeven dat de dakterrassen bouwtechnisch gezien ook niet uitgebreid kunnen worden door de constructie van het dak. Wat betreft het realiseren van ramen geldt dat dit niet zonder bouwvergunning kan. Degene die ramen willen realiseren zullen hiervoor toestemming moeten hebben van de gemeente. Tegen een bouwvergunning kan altijd bezwaar worden gemaakt.

- Vanuit de achterste bedrijfswoning ontstaat vanuit twee slaapkamers op de 1^e verdieping veel inkijk in de achtertuin wat inhoudt dat er geen privacy meer is.

Reactie gemeente

Het bouwplan is zodanig ontwikkeld dat op beide naastgelegen percelen zo min mogelijk sprake is van privacyverlies. De bedrijfswoningen die op de bedrijfspanden worden gerealiseerd zijn zoveel mogelijk aan de Einsteinstraat zijde gesitueerd, zodat de afstand tot de perceelsgrens zo groot mogelijk is. De bedrijfswoningen op de grond zijn aan de zijkant ook op een zo groot mogelijke afstand tot de perceelsgrens gesitueerd, waarbij aan die kant geen privacygevoelige ruimten zijn gesitueerd (slaapkamers). De afstand tussen deze bedrijfswoning en de perceelsgrens wordt ca. 9,5 meter. Door deze afstand en doordat sprake is van twee slaapkamers wordt het privacyverlies zoveel mogelijk beperkt.

- Door de nieuwbouw, waarbij een wand wordt gerealiseerd van 26 meter lang en 6,5 meter hoog, verdwijnt aan de voorzijde het uitzicht door de Einsteinstraat.

Reactie gemeente

Gemeente Reeuwijk ligt in het Groene Hart. Om de landschappelijke- en natuurwaarden van het Groene Hart te beschermen mag een gemeente alleen bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunt is dat zuinig omgegaan dient te worden met de beschikbare ruimte. Dit geldt ook met name voor bedrijfsterreinen. Uitgangspunt is dat waar mogelijk inbreidingslocatie worden benut in plaats van uitbreiding van het bedrijventerrein.

Op de onderhavige locatie zijn in de afgelopen jaren al verschillende plannen ontwikkeld. Geen van deze plannen is uitgevoerd. De locatie is mede hierdoor lang leeg gebleven. Gezien de ligging van deze locatie op een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied is het onderhavige plan een logische ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van het plan is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de bebouwing op omliggende percelen. Op het perceel Einsteinstraat 60a is aan de voorzijde de bedrijfswoning gerealiseerd. De bedrijfswoning heeft een voorgevel met een grote sprong, waarbij het deel dat het dichtst tegen de weg aanligt aan de andere kant is gesitueerd. Dit deel ligt op ca. 16 meter van de Einsteinstraat. Aan de kant van het onderhavige perceel ligt de gevel een stuk terug en is ook de tuin gesitueerd. De afstand van het nieuwe plan tot de Einsteinstraat wordt ca. 15 meter. Hierdoor ontstaat vanuit de tuin aan de voorzijde inderdaad enige zichtbelemmering de Einsteinstraat in. Ter hoogte van de tuin is echter ook aan de kant van het onderhavige perceel een schutting gerealiseerd, waardoor het uitzicht in de bestaande situatie al wordt beperkt.

- Met de ontwikkelaar is gesproken over de strook tussen de nieuwbouw en het erf van reclamant. De zorg bestaat dat hier een rommelige situatie kan ontstaan door opslag. Door de ontwikkelaar is voorgesteld de strook aan reclamant te schenken. Dit voorstel is uiteindelijk weer ingetrokken. Hierover kan nog wel gesproken worden, maar de ontwikkelaar kan pas na de inzage termijn een afspraak maken.

Reactie Gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.4 sub a opgenomen dat opslag van goederen buiten het bouwvlak niet is toegestaan. De strook tussen de bebouwing en het perceel Einsteinstraat 60a ligt buiten het bouwvlak. Daarnaast is deze strook ook niet bereikbaar via het bedrijfspand.

- Verder zijn wij van mening dat door de nieuwbouw sprake is van planschade.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Van belang is dat eventuele planschade ontstaat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het verzoek tot planschade dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Het verzoek tot planschade dient binnen 5 jaar, na onherroepelijk worden van het plan, ingediend te worden.

2. Kamer van Koophandel

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

- Reclamant wijst op het gevaar dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen opgesplitst worden en verkocht of verhuurd worden aan particulieren. In het kader van de milieuvergunningverlening werkt dit belemmerend voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven. Reclamant stelt daarom voor artikel 3,4 lid c zodanig aan te passen dat voorkomen wordt dat door toekomstige ontwikkelingen, zoals het opsplitsen van bedrijfswoningen, bedrijven op het terrein belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en groei.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan voor het hele bedrijventerrein Zoutman e.o. is genoemd artikel opgenomen.

Dit artikel is in dit bestemmingsplan opgenomen om bestaande situaties te legaliseren. Omdat het onderhavige perceel deel uitmaakt van het bedrijventerrein Zoutman dient zoveel mogelijk bij dit bestemmingsplan aangesloten te worden. Wij zullen daarom de regel niet uit het ontwerpbestemmingsplan schrappen. Overigens is de bewoning door personen die geen relatie hebben met het bedrijf alleen mogelijk na ontheffing van het college van burgemeester en wethouders. In het kader van deze ontheffing dienen alle relevante aspecten, waaronder milieu, te worden beoordeeld.

3. G.A. Macdaniël (namens bewoners Zoutmansweg 54 t/m 62)

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

- Het realiseren van de bedrijfspanden en woningen met genoemde hoogten zorgen voor een forse aanslag op de privacy in de tuinen en woningen, doordat vanuit de nieuwe bedrijfswoningen een vrije uitkijk geboden wordt.

Reactie gemeente

Gemeente Reeuwijk ligt in het Groene Hart. Om de landschappelijke- en natuurwaarden van het Groene Hart te beschermen mag een gemeente alleen bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunt is dat zuinig omgegaan dient te worden met de beschikbare ruimte. Dit geldt ook met name voor bedrijfsterreinen. Uitgangspunt is dat waar mogelijk inbreidingslocatie worden benut in plaats van uitbreiding van het bedrijventerrein.

Op de onderhavige locatie zijn in de afgelopen jaren al verschillende plannen ontwikkeld. Geen van deze plannen is uitgevoerd. De locatie is mede hierdoor lang leeg gebleven. Gezien de ligging van deze locatie op een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied is het onderhavige plan een logische ontwikkeling.

In 2006 is een plan ontwikkeld wat ongeveer een herhaling inhield van de bebouwing aan de naastgelegen Einsteinhof. In het kader van dit plan zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waarbij uitgangspunt was dat de bedrijfspanden een maximale hoogte mochten hebben van 8 meter en de bedrijfswoningen een maximale hoogte van 4 meter. Daarbij zouden de bedrijfspanden aan de achterkant (Zoutmanswegzijde) worden gerealiseerd en de bedrijfswoningen aan de voorkant (Einsteinstraatzijde). Op basis van deze uitgangspunten kon aan de achterzijde een wand ontstaan van 8 meter hoog.

Begin 2008 is de eigendom van de ontwikkellocatie overgegaan naar Golden Rock Development BV. De nieuwe ontwikkelaar wilde graag een plan ontwikkelen voor 8 bedrijfspanden met 8 bedrijfswoningen. In het kader van dit plan zijn door de gemeente de stedenbouwkundige uitgangspunten bijgesteld. Voor de bedrijfspanden gold een lagere maximale hoogte van 6 meter en voor de bedrijfswoningen een maximale hoogte van 9,5 meter. Op basis van deze uitgangspunten heeft de nieuwe ontwikkelaar zijn plan ontwikkeld. De bedrijfspanden worden 6 meter hoog (door dakrand 6,2 meter) en zes van de acht bedrijfswoningen worden 9,05 meter hoog. De twee overige bedrijfswoningen worden maximaal 6,5 meter hoog.

Bij de ontwikkeling van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. De locatie ligt in het overgangsgebied van de woonbebouwing aan de Zoutmansweg naar de bedrijfsbebouwing aan de Einsteinstraat. De bebouwing aan de Zoutmansweg ter hoogte van de ontwikkellocatie heeft een hoogte tussen de 6 en 9 meter. De bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de Einsteinstraat heeft een hoogte van ca. 9 meter, waarbij de mogelijkheid bestaat tot 11 meter hoog te bouwen. Op basis hiervan is als uitgangspunt aangehouden dat de bedrijfspanden maximaal 6,5 meter mogen worden, waarbij de bedrijfswoningen aan de Einsteinstraatzijde hierboven uit mogen steken tot maximaal 9,5 meter hoog.

Doordat de bedrijfspanden met name aan de achterzijde worden opgericht en geen ramen hebben is geen inkijk mogelijk vanuit de bedrijfspanden. De bedrijfswoningen met de dakterrassen op de bedrijfspanden liggen op een afstand van ca. 12 meter vanaf de perceelsgrenzen. Hierdoor is het beperkt mogelijk om vanuit de bedrijfswoning en vanaf de dakterrassen direct in de tuin te kijken. De afstand tussen de bedrijfswoningen met dakterrassen en de woningen aan de Zoutmansweg is ruim 50 meter, waardoor er in de woning nagenoeg geen inkijk mogelijk is. Naast de bedrijfswoningen die op de bedrijfspanden worden gerealiseerd worden twee bedrijfswoningen op de grond gerealiseerd.

Deze bedrijfswoningen liggen op kortere afstand van de perceelsgrenzen van de woningen aan de Zoutmansweg. Vanuit deze bedrijfswoningen is direct zicht mogelijk op de tuinen van de woningen langs de Zoutmansweg.

Het verlies van privacy is bij de ontwikkeling van een project als deze bijna onontkoombaar. Het verlies aan privacy is hierdoor niet zodanig dat dit een grote aanpassing of zelfs blokkering van het onderhavige plan rechtvaardigt.

- De nieuwbouw maakt een eind aan het karakter en de gebruiksmogelijkheden van de tuinen. Op dit moment bestaat er een vrij uitzicht op/over de grond welke in het laatste bestemmingsplan van april 1995 de bestemming 'Tuin' heeft. In de nieuwe situatie eindigt het uitzicht op een muur van 6,5 meter hoog (oplopend tot 9,5 meter).

Reactie gemeente

Zoals bij het voorgaande punt al aangegeven betreft het een ontwikkeling welke een logisch gevolg is gezien de ligging van de locatie binnen een bestaand bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Zeker omdat het beleid vanuit het rijk, de provincie en de regio is dat zuinig omgegaan dient te worden met de beschikbare ruimte binnen bedrijfsterreinen en dat prioriteit gegeven dient te worden aan het invullen van beschikbare locaties in plaats van het uitbreiden van bestaande bedrijfsterreinen. Er was dus een zekere mate van voorzienbaarheid dat de locaties niet altijd onbebouwd zou blijven.

Wat betreft de hoogte wordt verwezen naar voorgaand punt.

- Tijdens de gehouden informatieavonden zijn door betrokkenen enkele vragen gesteld mbt het wegnemen van zonneshijn in de tuinen. Op deze vraag werd bijna geen antwoord gegeven. Dit betekent een degradatie van de mogelijkheden van de tuinen. Dit heeft een direct gevolg op het gebruik van de tuinen, maar ook op de lagere verkoopwaarde bij eventuele verkoop van de woningen.

Reactie gemeente

Door de architect is o.a. naar aanleiding van de vragen tijdens de laatste informatieavond een zonnestudie gemaakt, d.d. 10 mei 2010. Uit deze studie blijkt dat in het voor- en najaar aan het einde van de middag sprake is van vermindering van zonneshijn. De schaduw valt aan het einde van de tuinen. Dit geldt overigens niet voor de woningen Zoutmansweg 60 en 62.

Doordat alle tuinen een lengte hebben van ca. 40/50 meter ligt het grootste deel van de tuin nog in de zon. Hierdoor is het verlies aan zonlicht beperkt. Wat betreft het gevolg voor de verkoopwaarde van de woning wordt verwezen naar het volgende punt.

- Indien het huidige plan wordt gehandhaafd zal reclamant een verzoek tot planschade indienen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Van belang is dat eventuele planschade ontstaat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het verzoek tot planschade dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Het verzoek tot planschade dient binnen 5 jaar, na onherroepelijk worden van het plan, ingediend te worden

4. J.L. Riethoff

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

- In 1996 is door de gemeente toegezegd dat voor het plangebied een maximale oppervlakte van 6 meter zou gelden. In 2001 heeft de gemeente schriftelijk laten weten dat de maximale hoogte 4 meter zou zijn. In een brief van november 2009 wordt weer gesproken over 6 meter. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een maximale hoogte van 9,5 meter opgenomen. Het bestemmingsplan is dan ook door een extern bureau in opdracht van de

ontwikkelaar geschreven. Hierbij is een bouwhoogte aangehouden welke past bij de bouwplannen van de ontwikkelaar.

Reactie gemeente

Gemeente Reeuwijk ligt in het Groene Hart. Om de landschappelijke- en natuurwaarden van het Groene Hart te beschermen mag een gemeente alleen bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunt is dat zuinig omgegaan dient te worden met de beschikbare ruimte. Dit geldt ook met name voor bedrijfsterreinen. Uitgangspunt is dat waar mogelijk inbreidingslocatie worden benut in plaats van uitbreiding van het bedrijventerrein.

Op de onderhavige locatie zijn in de afgelopen jaren al verschillende plannen ontwikkeld. Geen van deze plannen is uitgevoerd. De locatie is mede hierdoor lang leeg gebleven. Gezien de ligging van deze locatie op een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied is het onderhavige plan een logische ontwikkeling.

In 2006 is een plan ontwikkeld wat ongeveer een herhaling inhield van de bebouwing aan de naastgelegen Einsteinhof. In het kader van dit plan zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waarbij uitgangspunt was dat de bedrijfspanden een maximale hoogte mochten hebben van 8 meter en de bedrijfswoningen een maximale hoogte van 4 meter. Daarbij zouden de bedrijfspanden aan de achterkant (Zoutmanswegzijde) worden gerealiseerd en de bedrijfswoningen aan de voorkant (Einsteinstraatzijde). Op basis van deze uitgangspunten kon aan de achterzijde een wand ontstaan van 8 meter hoog.

Begin 2008 is de eigendom van de ontwikkellocatie overgegaan naar Golden Rock Development BV. De nieuwe ontwikkelaar wilde graag een plan ontwikkelen voor 8 bedrijfspanden met 8 bedrijfswoningen. In het kader van dit plan zijn door de gemeente de stedenbouwkundige uitgangspunten bijgesteld. Voor de bedrijfspanden gold een lagere maximale hoogte van 6 meter en voor de bedrijfswoningen een maximale hoogte van 9,5 meter. Op basis van deze uitgangspunten heeft de nieuwe ontwikkelaar zijn plan ontwikkeld. De bedrijfspanden worden 6 meter hoog (door dakrand 6,2 meter) en zes van de acht bedrijfswoningen worden 9,05 meter hoog. De twee overige bedrijfswoningen worden maximaal 6,5 meter hoog.

Bij de ontwikkeling van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. De locatie ligt in het overgangsgebied van de woonbebouwing aan de Zoutmansweg naar de bedrijfsbebouwing aan de Einsteinstraat. De bebouwing aan de Zoutmansweg ter hoogte van de ontwikkellocatie heeft een hoogte tussen de 6 en 9 meter. De bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de Einsteinstraat heeft een hoogte van ca. 9 meter, waarbij de mogelijkheid bestaat tot 11 meter hoog te bouwen. Op basis hiervan is als uitgangspunt aangehouden dat de bedrijfspanden maximaal 6,5 meter hoog worden, waarbij de bedrijfswoningen aan de Einsteinstraatzijde hierboven uit mogen steken tot maximaal 9,5 meter hoog. Hierdoor ontstaat een mooie overgang van de woningen aan de Zoutmansweg naar de bedrijven aan de overzijde van de Einsteinstraat.

- De bovenste etage wordt gebruikt voor woningen met dakterrassen aan de zijde van de Zoutmansweg. In de verkoop wordt aangegeven dat vanaf deze terrassen prachtig uitzicht is. Dit uitzicht is recht in de achtertuin en woning van reclamant. Dit is een inbreuk op de privacy.

Reactie gemeente

Doordat de bedrijfspanden met name aan de achterzijde worden opgericht en geen ramen hebben is geen inkijk mogelijk vanuit de bedrijfspanden. De bedrijfswoningen met de dakterrassen op de bedrijfspanden liggen op een afstand van ca. 12 meter vanaf de perceelsgrenzen. Hierdoor is het beperkt mogelijk om vanuit de bedrijfswoning en vanaf de dakterrassen direct in de tuin te kijken. De afstand tussen de bedrijfswoningen met dakterrassen en de woningen aan de Zoutmansweg is ruim 50 meter, waardoor er in de woning nagenoeg geen inkijk mogelijk is. Naast de bedrijfswoningen die op de bedrijfspanden worden gerealiseerd worden twee bedrijfswoningen op de grond gerealiseerd. Deze bedrijfswoningen liggen op korte afstand van de perceelsgrenzen van de woningen aan de Zoutmansweg. Vanuit deze bedrijfswoningen is direct zicht mogelijk op de tuinen van woningen langs de Zoutmansweg. Het verlies van privacy is bij de ontwikkeling van een project als deze bijna onontkoombaar. Het verlies aan privacy is hierdoor niet zodanig dat dit een grote aanpassing of zelfs blokkering van het onderhavige plan rechtvaardigt.

- Voornoemd punt betekent een waardedaling van de eigen woning.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Van belang is dat eventuele planschade ontstaat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het verzoek tot planschade dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Het verzoek tot planschade dient binnen 5 jaar, na onherroepelijk worden van het plan, ingediend te worden

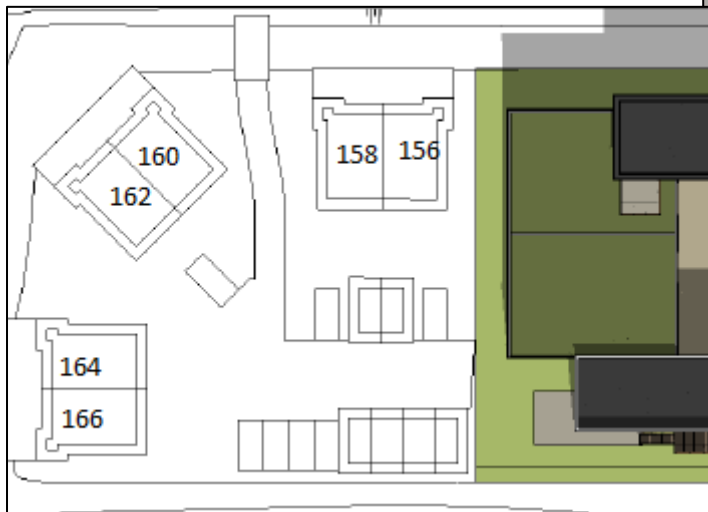
5. M. Boekensteyn (namens de bewoners van Einsteinstraat 160 t/m 166)

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

- De bouw van de bedrijfspanden en –woningen zal grote impact hebben op het woongenot van de bewoners. In plaats van uitzicht over weiland zal er sprake zijn van uitzicht op een groot industrieel pand, alsmede inkijk vanuit de dakterrassen gesitueerd op de bovenste verdieping van het geplande bouwplan.

Reactie gemeente

De woningen aan de Einsteinstraat 160, 162, 164 en 166 liggen op de hoek van de Edisonstraat en de Einsteinstraat. De woningen zijn zo gesitueerd dat ze aan de buitenzijde meelopen met de bocht. Het totale project bestond uit nog eens twee woningen (156 en 158). Deze woningen zijn in 2007 gerealiseerd. Zoals al eerder aangegeven is de invulling van de locatie gelet op de ligging een logisch gevolg. De bewoners van deze woningen hadden kunnen voorzien dat de leegstaande locatie niet onbebouwd zouden blijven. Immers, de locatie waarop hun eigen woningen zijn gerealiseerd, was tot 2007 ook onbebouwd en is zelfs lange tijd in eigendom geweest bij dezelfde eigenaar. De woningen hebben aan de achterzijde geen tuin. Aan de achterzijde is het terrein ingericht met parkeerplaatsen en garages. De afstand tussen de woningen en de dichtstbijzijnde gelegen bedrijfspanden wordt tussen de 27 en 35 meter. Door de ligging van de woningen en de redelijk grote afstand kan niet worden gesteld dat sprake is van aantasting van het woongenot. Vanuit de bedrijfswoning en het dakterras op de ontwikkellocatie is beperkt zicht mogelijk op de woningen. Er is alleen direct zicht mogelijk op de woningen nrs. 164 en 166. Het zicht op de andere twee woningen is niet mogelijk doordat hiertussen nog de woningen Einsteinstraat 156 en 158 zijn gelegen. De afstand tussen de bedrijfswoning met dakterras en de woningen nrs. 164 en 166 is ca. 45 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat inkijk op deze woningen zeer beperkt is.



- Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve plannen. Dit bouwplan doet afbreuk aan de omgeving. De metalen zijgevel van het pand is niet fraai en past niet in de omgeving, welke dient als tussenfase tussen laagbouw aan de Breevaart, naar hoogbouw vanaf de overzijde van de Einsteinstraat, het werkelijke begin van het bedrijventerrein.

Reactie gemeente

Er zijn vanaf eind jaren '90 verschillende plannen ontwikkeld op de onderhavige locatie. Geen van deze plannen is uitgevoerd. Dit had verschillende oorzaken. Uitgangspunt is altijd geweest dat de locatie een overgangsgebied is tussen de woningen aan de Zoutmansweg en de bedrijfspanden aan de overzijde van de Einsteinstraat. Daarom is gekozen voor het realiseren van kleinschalige bedrijfspanden met daarbij een bedrijfswoning. Daarbij is wat betreft de hoogte een overgang van de Zoutmansweg met woningen tussen de 6 en 9 meter hoog, naar de ontwikkellocatie met bedrijfspanden van 6,5 meter hoog en bedrijfswoningen aan de Einsteinstraatzijde van 9,5 meter hoog naar vervolgens de bedrijfspanden aan de overzijde van de Einsteinstraat met een maximale hoogte van 11 meter.

Wat betreft materiaalkeuze zal het bouwplan in het kader van de bouwvergunning worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie beoordeelt of het plan zowel op zichzelf als in de omgeving esthetisch verantwoord is.

- Door zichtverlies zal de waarde van de woningen dalen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Van belang is dat eventuele planschade ontstaat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het verzoek tot planschade dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Het verzoek tot planschade dient binnen 5 jaar, na onherroepelijk worden van het plan, ingediend te worden

- Het bouwplan zorgt voor een onherstelbare situatie voor het huidige stuk natuur. Het stuk grond is nu een broedplaats voor vele vogelsoorten, waaronder de fuut, de waterhoen, de zwaan en verschillende ganzensoorten.

Reactie gemeente

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door het bureau Groenteam een natuurtoets uitgevoerd. Allereerst is een tussentoets gedaan en daarna nog een eindtoets. Conclusie van het onderzoek is dat in het gebied op grond van de Flora- en faunawet geen ontheffingsplichtige soorten zijn te verwachten. Wel zijn broedende vogels te verwachten welke streng beschermd zijn. Verstoring van broedende vogels kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of door preventieve maatregelen te nemen. De preventieve maatregelen zijn in het onderzoek opgenomen. In het onderzoek zijn ook mitigerende maatregelen opgenomen voor de niet-ontheffingsplichtige soorten. Met het toepassen van deze mitigerende maatregelen kan het grootste deel van de natuurschade aan deze soorten worden voorkomen. Hierdoor wordt zoveel mogelijk voldaan aan de wettelijke zorgplicht.

- Het gebruik van de panden door verschillende bedrijven zal een aanzienlijke verhoging van de geluidbelasting tot gevolg hebben. De verkeersbewegingen zullen aanzienlijk toenemen, in een straat die daar niet op berekend is. Onvoldoende is meegenomen welk effect dit op de woningen heeft.

Reactie gemeente

Het plan bestaat uit 8 kleinschalige bedrijfspanden. Hierdoor zal de verkeerstoename gering zijn. De Einsteinstraat is een bestaande weg op een bestaand bedrijventerrein. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit om de geringe toename aan verkeer op te kunnen vangen. Door deze geringe toename zal de geluidbelasting op de woningen nagenoeg niet toenemen.

In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of het plan inpasbaar is in de omgeving. In dit onderzoek is nagegaan of de geluidbelasting die samenhangt met het in werking zijn van de nieuw te vestigen bedrijven binnen het plangebied, sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ter hoogte van de binnen het plangebied geprojecteerde bedrijfswoningen en de maatgevende (bedrijfs)woningen buiten het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor de maximale geluidbeoordelingsniveaus niet worden overschreden.

- Op dit moment is de verkeerssituatie voor fietsers gevaarlijk. Dagelijks passeren zo'n 2000 fietsers de Einsteinstraat. Met name de parkeerplaatsen naast de inritten zorgen voor slechts zicht, waardoor zich veel gevaarlijke situaties voordoen. Hierdoor zijn reeds enkele ongelukken gebeurd. Druk aan- en afvoer ten behoeve van dit nieuwe bouwplan zal deze situatie aanzienlijk verslechteren. Ook de hoeveelheid geparkeerde auto's aan de Einsteinstraat zal hierdoor toenemen.

Reactie gemeente

Op het terrein van de ontwikkellocatie is gekozen voor een verkeerscirculatie waarbij er een inrit en een uitrit is. Hierdoor ontstaan voor de 8 bedrijfspanden slechts twee extra ontsluitingen op het fietspad. Door het toepassen van een inrit en een uitrit wordt voorkomen dat het verkeer op twee plaatsen het fietspad vanaf twee kanten doorkruist. Door deze verkeerssituatie ontstaat een duidelijke verkeersstroom die zorgt voor een veilige en overzichtelijke situatie. Voor de in- en uitrit worden twee bruggen gerealiseerd. Vanaf de brug is duidelijk zicht mogelijk op het fietspad en de Einsteinstraat.

De bedrijfspanden die gerealiseerd worden zijn kleinschalig (tussen 120 m² en 200 m²). Hierdoor zal de verkeersstroom gering zijn ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen. Deze toename zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen is juist ervoor gezorgd dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (30). Dit aantal is gebaseerd op de richtlijnen van het CROW (ASVV 2004).

- De toename van verkeer zorgt ook voor een negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Verder zal het plan leiden tot een toename van verkeer langs de woningen Einsteinstraat 160 t/m 166.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al aangegeven zal de toename van het aantal verkeersbewegingen door de nieuwe bedrijfspanden en bedrijfswoningen gering zijn. In het kader van het bestemmingsplan is echter wel een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel in de autonome situatie noch na realisatie van het plan grenswaarden worden overschreden op de ontsluitingsinfrastructuur van het plan. Daarnaast bedraagt de bijdrage van het plan aan de toename van de concentraties van zowel stikstofdioxide als fijn stof lager dan 0,4 µg/m³. Het plan voldoet dus aan hetgeen gesteld is in de AMvB Niet in betekende Mate (NIBM). Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen zoals die zijn gesteld in titel 5.2. van de Wet Milieubeer. Hiermee vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de doorgang van het plan.

- Er is niet genoeg nagedacht over parkeergelegenheid nabij het bedrijfsverzamelgebouw. Niet duidelijk is welke bedrijven hiervan gebruik maken. Het laden en lossen zal invloed hebben op de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen op het terrein. Risico bestaat dat men in de omgeving ruimte zoekt om te parkeren.

Reactie gemeente

Bij de ontwikkeling van projecten binnen gemeente Reeuwijk wordt in het algemeen voor de parkeersituatie gebruik gemaakt van de ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte. Het CROW ontwikkeld breed gedragen kennisproducten en richtlijnen.

In de ASVV zijn zo ook richtlijnen opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen bij verschillende functies in verschillende omgevingsituaties.

De te realiseren bedrijfspanden zullen met name in gebruik worden genomen door arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven. Hieronder vallen loodsen, opslagplaatsen, groothandels, transportbedrijven etc. Onder arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven vallen bijvoorbeeld garagebedrijven. Juist deze functie wordt in het bestemmingsplan uitgesloten. Voor bedrijven in de categorie arbeidsextensief/bezoekersextensief geldt binnen matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom een parkeernorm van minimaal 0,8 en maximaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte (bvo). Het bvo van de bedrijfspanden is 1848 m². Bij een norm van 0,8 betekent dit dat er 15 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de woningen is uitgegaan van woningen in het midden segment waarbij een parkeernorm geldt van minimaal 1,7 en maximaal 1,9 per woning. Gelet hierop is uitgegaan van een norm van 1,8 per bedrijfswoning. Ook voor de woningen dienen daarom 15 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het plan is opgenomen dat er 30 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Op deze manier kan er dubbelgebruik plaatsvinden. Overdag zullen minder plaatsen voor de woningen worden gebruikt, waardoor deze plaatsen door de bedrijven kunnen worden gebruikt. Dit geldt 's avonds en in weekenden voor de woningen. Ook tijdens het laden en lossen van vrachtwagens is op het terrein voldoende ruimte aanwezig om te kunnen parkeren. Daarnaast vindt het laden en lossen over het algemeen slechts een beperkt deel van de dag plaats.

- Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de groenvoorziening langs het gebouw.

Reactie gemeente

Bij een ontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein is het onontkoombaar dat slechts beperkt groen kan worden gerealiseerd. Uiteindelijk worden rondom de locatie wel grasstroken aangelegd met een breedte variërend tussen de 2 en 4 meter. Aan de achterzijde wordt ter hoogte van de bedrijfspanden een plantenscherm aangebracht. Aan de voorzijde wordt tussen de parkeerplaatsen en de bestaande watergang een berm gerealiseerd met eventueel enkele bomen.

- Reclamant maakt zich zorgen over de schending van privacy. De daktuinen geven rechtstreeks inkijk op hun woningen aan de Einsteinstraat 160 t/m 166.

Reactie gemeente

De woningen aan de Einsteinstraat 160, 162, 164 en 166 liggen op de hoek van de Edisonstraat en de Einsteinstraat. De woningen zijn zo gesitueerd dat ze aan de buitenzijde meelopen met de bocht. Het totale project bestond uit nog eens twee woningen (156 en 158). Deze woningen zijn in 2007 gerealiseerd. Zoals al eerder aangegeven is de invulling van de locatie gelet op de ligging een logisch gevolg. De bewoners van deze woningen hadden kunnen voorzien dat de leegstaande locatie niet onbebouwd zouden blijven. Immers, de locatie waarop hun eigen woningen zijn gerealiseerd, was tot 2007 ook onbebouwd en is zelfs lange tijd in eigendom geweest bij dezelfde eigenaar. De woningen hebben aan de achterzijde geen tuin. Aan de achterzijde is het terrein ingericht met parkeerplaatsen garages. De afstand tussen de woningen en de dichtstbijzijnde gelegen bedrijfspanden wordt tussen de 27 en 35 meter. Door de ligging van de woningen en de redelijk grote afstand kan niet worden gesteld dat sprake is van aantasting van het woongenot. Vanuit de bedrijfswoning en het dakterras op de ontwikkellocatie is beperkt zicht mogelijk op de woningen. Er is alleen direct zicht mogelijk op de woningen nrs. 164 en 166. Het zicht op de andere twee woningen is niet mogelijk doordat hiertussen nog de woningen Einsteinstraat 156 en 158 zijn gelegen. De afstand tussen de bedrijfswoning met dakterras en de woningen nrs. 164 en 166 is ca. 45 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat inkijk op deze woningen zeer beperkt is.

III Mondelinge zienswijze

Er is 1 mondelinge zienswijze ingediend door:

	Naam	Adres en postcode	Ontvangen op
6	P. van Boheemen	Einsteinstraat 31, 2811 EP REEUWIJK	02-07-2010

6. P. van Boheemen

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

- De heer van Boheemen vindt het vreemd dat de gemeente instemt met het realiseren van nieuwe bedrijfspanden, terwijl er al leegstand is op het bedrijventerrein en ook in de hele regio. Uitgerekend het dichtbevolkte Zuid-Holland kent een grote leegstand en zelfs verpaupering van bedrijfspanden en -terreinen. Er zijn tot nu toe geen duidelijke argumenten gegeven waarom er toch weer bedrijfsruimten bijgebouwd moeten worden. Vage argumenten als: 'dit is toch beter dan het vorige plan', 'de plannen liggen er al zo lang' en 'er moet toch iets komen' lijken de heer van Boheemen niet voldoende om bouwvergunning te verlenen;

Reactie gemeente

Binnen deze regio wordt gericht aandacht besteed aan de herstructurering van bedrijventerreinen. Dit gebeurt om verpaupering en leegstand op bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan. De nieuwe ontwikkeling zal naar verwachting bedrijven uit de omgeving aantrekken. Van het ontstaan of een toename van leegstand zal door deze nieuwbouw dan ook geen sprake zijn.

- De heer van Boheemen verwacht dat er veel verkeersdrukte ontstaat vanwege het parkeerterrein wat gerealiseerd wordt voor de bedrijfsgebouwen. Er worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarnaast nog eens 4 parkeerplaatsen per bedrijfswoning, waardoor er totaal 58 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt op het parkeerterrein eenrichtingsverkeer ingesteld, waardoor snel rijden wordt bevorderd;

Reactie gemeente

Bij de ontwikkeling van projecten binnen gemeente Reeuwijk wordt in het algemeen voor de parkeersituatie gebruik gemaakt van de ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte. Het CROW ontwikkelt breed gedragen kennisproducten en richtlijnen. In de ASVV zijn zo ook richtlijnen opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen bij verschillende functies in verschillende omgevingsituaties.

De te realiseren bedrijfspanden zullen met name in gebruik worden genomen door arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven. Hieronder vallen loodsen, opslagplaatsen, groothandels, transportbedrijven etc. Onder arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven vallen bijvoorbeeld garagebedrijven. Juist deze functie wordt in het bestemmingsplan uitgesloten. Voor bedrijven in deze categorie geldt binnen matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom een parkeernorm van minimaal 0,8 en maximaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m2 brutovloeroppervlakte (bvo). Het bvo van de bedrijfspanden is 1848 m2. Bij een norm van 0,8 betekent dit dat er 15 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de woningen is uitgegaan van woningen in het midden segment waarbij een parkeernorm geldt van minimaal 1,7 en maximaal 1,9 per woning. Gelet hierop is uitgegaan van een norm van 1,8 per woning. Ook voor de woningen dienen daarom 15 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

In het plan is opgenomen dat er 30 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden opgericht. Er worden dus niet 58 parkeerplaatsen aangelegd. Het terrein wordt zo ingericht dat er een inrit en een uitrit is. Hierdoor ontstaat een heldere verkeerscirculatie waarbij het niet mogelijk is om hard te rijden. Het is namelijk niet mogelijk het parkeerterrein vanaf de Einsteinstraat en andersom met hoge snelheid te betreden. De in- en uitrit liggen hoger dan de Einsteinstraat waardoor een drempel ontstaat en daarnaast dient het fietspad gekruist te worden.

- Het parkeerterrein krijgt een inrit en een uitrit welke beide over het bestaande fietspad komen te liggen. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke situatie voor de fietsers. Zeker tijdens spitsuur van schoolgaande kinderen en de start van de bedrijven;

Reactie gemeente

Op het terrein van de ontwikkellocatie is, zoals hiervoor al aangegeven, gekozen voor een verkeerscirculatie waarbij er een inrit en een uitrit is. Hierdoor ontstaan voor de 8 bedrijfspanden slechts twee extra ontsluitingen op het fietspad. Door het toepassen van een inrit en een uitrit wordt voorkomen dat het verkeer op twee plaatsen het fietspad vanaf twee kanten doorkruist. Door deze verkeerssituatie ontstaat een duidelijke verkeersstroom die zorgt voor een veilige en overzichtelijke situatie. Voor de in- en uitrit worden twee bruggen gerealiseerd. Vanaf de brug is duidelijk zicht mogelijk op het fietspad en de Einsteinstraat. De bedrijfspanden die gerealiseerd worden zijn kleinschalig (tussen 120 m² en 200 m²). Hierdoor zal de verkeersstroom gering zijn ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen. Deze toename zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie.

- Het gebouw wordt erg massaal en hoog, waardoor het uit verhouding is met de rest van de straat. In dit plan wordt alles aan elkaar gebouwd, terwijl in de rest van de straat de meeste gebouwen vrijstaand zijn. Er is geen doorkijk meer mogelijk vanaf de weg, terwijl dit bij de 6 nieuwe woningen op de hoek Edisonstraat/Einsteinstraat wel mogelijk is;

Reactie gemeente

Aan de Einsteinstraat is bebouwing aanwezig met verschillende verschijningsvormen. Aan de noordkant van de Einsteinstraat zijn verschillende bedrijfspanden opgericht met een hoogte variërend tussen de 5 en 10 meter. De panden zijn dicht op elkaar gerealiseerd, waarbij een groot deel van de panden aan elkaar gebouwd zijn. Aan de zuidkant van de Einsteinstraat is de Einsteinhof gesitueerd, waarbij aan de Einsteinstraatzijde woningen zijn gerealiseerd met een hoogte van ca. 3,5 meter. Deze woningen zijn gedeeltelijk vrijstaand en gedeeltelijk aan elkaar gebouwd. Tussen deze woningen liggen drie in- en uitritten. Achter deze in- en uitritten ligt een hof met parkeerplaatsen en de toegang tot de bedrijfspanden. Deze panden hebben een hoogte van ca. 7 meter. Doordat gekozen is voor een hof dat naar binnen is gericht is een gesloten geheel ontstaan. Naast de Einsteinhof ligt onderhavige locatie. Weer daarnaast liggen 3 twee-onder-een-kap woningen met één in- en uitrit. Deze woningen hebben een nokhoogte van ca. 9 meter. Via de in- en uitrit worden de parkeerplaatsen bereikt en de garageboxen. Hierdoor is op deze locatie nagenoeg geen doorkijk mogelijk. Bij de ontwikkeling van de locatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. Er is juist gekozen voor het realiseren van een hof aan de voorzijde, zodat een open geheel ontstaat. Ook de bouwhoogtes van 6,5 meter en 9,5 meter zijn afgestemd op de omgeving. Daarnaast dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat het bebouwing op een bestaand bedrijventerrein betreft.

- In het plan is verder geen rekening gehouden met groen. Er wordt alleen een berm aangelegd langs de bestaande watergang;

Reactie gemeente

Bij een ontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein is het onontkoombaar dat slechts beperkt groen kan worden gerealiseerd. Uiteindelijk worden rondom de locatie wel grasstroken aangelegd met een breedte variërend tussen de 2 en 4 meter. Aan de achterzijde wordt ter hoogte van de bedrijfspanden een plantenscherm aangebracht. Aan de voorzijde wordt tussen de parkeerplaatsen en de bestaande watergang een berm gerealiseerd met eventueel enkele bomen

- De uitrit van het parkeerterrein komt direct voor de voordeur van het pand van de heer van Boheemen. Door de te verwachte verkeersdruk is dit een extra belasting;

Reactie gemeente

Op de bestemmingsplankaart is te zien dat de in-/uitrit niet exact tegenover het pand van reclamant komt te liggen. De verwachting is dat de toename van verkeer ook gering zal zijn. Het plan bestaat uit 8 kleinschalige bedrijfspanden, waardoor geen grote toename van verkeer zal ontstaan. Enige verkeerstoename is ook acceptabel gezien de ligging op een bestaand bedrijventerrein.

- De heer van Boheemen heeft nu nog uitzicht tot aan de Reeuwijkse Plassen. Doordat het gebouw hoog wordt verdwijnt dit uitzicht. De heer van Boheemen is van mening dat de waarde van zijn pand hierdoor verminderd;

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Van belang is dat eventuele planschade ontstaat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het verzoek tot planschade dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Het verzoek tot planschade dient binnen 5 jaar, na onherroepelijk worden van het plan, ingediend te worden

Het pand van reclamant staat op een afstand van ca. 200 meter van de plassen. Deze afstand is dusdanig groot dat al een beperkt zicht op de plassen bestaat. Als er al sprake is van uitzichtverlies door het nieuwe plan zal dit op zo'n grote afstand ook beperkt zijn, waardoor een aanpassing van het plan niet is gerechtvaardigd.

- De heer van Boheemen vindt de gang van zaken rond dit plan vaag. Tijdens inspraakavonden werd niet echt geluisterd en dit waren ook avonden die werden geregistreerd door partijen met grote commerciële belangen. Er is totaal geen gehoor gegeven aan de eerder door de heer van Boheemen ingebrachte bezwaren. Op de opmerkingen van hem werd door o.a de architect arrogant gereageerd. Er werd ook aangegeven dat het nu ontwikkelde plan beter is dan het vorige plan. Bij de heer van Boheemen is niet bekend welk eerder plan bedoeld wordt.

De informatieavonden zijn beide georganiseerd door de ontwikkelaar. De gemeente heeft hierin geen actieve rol vervuld. De gemeente betreurt het dat reclamant zich niet serieus genomen voelde tijdens de informatieavonden.

Op de locatie zijn in het verleden verschillende plannen ontwikkeld. In 2006 zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de locatie. Deze randvoorwaarden zijn in openbare vergaderingen behandeld. Hiervan had reclamant op de hoogte kunnen zijn.

- De heer van Boheemen vraagt zich nog af of het mogelijk is een planschadeverzoek in te dienen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Van belang is dat eventuele planschade ontstaat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het verzoek tot planschade dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Het verzoek tot planschade dient binnen 5 jaar, na onherroepelijk worden van het plan, ingediend te worden