

Samenvatting vragen en antwoorden participatiesessies IABC-terrein Breda

Hieronder een samenvatting van de gestelde vragen en antwoorden. De presentaties en verslagen van de participatiesessies zijn te vinden op www.denkmeemet.vastlab.nl

1. Zal de milieucategorie veranderen en kun je verduidelijken hoe het zit met de classificatie 3.2?

Hier heeft de gemeente het volgende antwoord op gegeven in de derde sessie: 'De milieucategorie is ontstaan in de jaren 60. Eerst woonde je naast je bedrijf bijvoorbeeld, dat was normaal. Daarna gingen we heel planmatig aan de slag na de oorlog. Alles (soort bebouwing) werd bij elkaar gezet. In de jaren 80 zijn ze hier milieulijsten voor gaan opstellen. Het gaat er vooral om dat bedrijven elkaar niet mogen hinderen, maar ook dat woningen en bedrijven elkaar niet mogen hinderen. Ze hebben alle bedrijfsactiviteiten in de categorieën onderverdeeld. Er wordt per categorie gekeken naar geur, naar stof, geluid en gevaar. Dit zijn de vier onderwerpen die bepalen hoe gevoelig een activiteit is. De meest bepalende bepaald de afstand tot de naastgelegen woning. Hoe ver moet je dan van een woning afzitten om er een fijne woonomgeving van te maken. Een van die categorieën is bouwnijverheid. Daar zijn vier onderverdelingen in gemaakt. Een bouwbedrijf groter dan 2.000 m² is standaard een 3.2 bedrijf. Het onderwerp wat de meeste impact heeft bij een bouwbedrijf is geluid, waardoor de afstand tot woningen op 100 meter is gesteld.

Een bouwbedrijf zit dus standaard in 3.2. Maar dit is op papier, los van de werkelijke activiteiten van het bedrijf. Dus als je niet aan de afstanden kan voldoen, dan moet je aantonen welke maatregelen je treft om toch een fijne woonomgeving te kunnen creëren. Zo speelt ook mee of het gezien wordt als een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'(woningen en bedrijven, drukke wegen etc.).

Wat Homes Factory ook doet, we moeten een bouwbedrijf officieel altijd als 3.2 zien. Maar we gaan geen nieuw bestemmingsplan maken en zeggen daar mag een bedrijf met 3.2. zitten. We gaan een omgevingsvergunningstraject in. In de vergunning zetten we wat voor activiteiten Homes Factory mag doen. We omschrijven de werkelijke activiteiten nauwgezet en dat zijn de grenzen van wat mag. Als er een nieuw bedrijf komt, moet die zich aan die omschrijving in de vergunning houden. Zo niet, dan start de procedure van een omgevingsvergunning opnieuw. Het bedrijf dat zich wil vestigen moet dan opnieuw door de procedure.'

2. Kunnen we een plaatje krijgen dat de afstand tot het perceel van de omwonenden laat zien?

Zie bijlage 1 en presentatie sessie 3.

3. Is het mogelijk om de draaicirkel te illustreren om te laten zien dat de draai gemaakt kan worden?

Zie bijlage 2 en presentatie sessie 3.

4. Wordt er een zonnestudie uitgevoerd om de lichtinval en eventuele inijk te beoordelen?

Er is een zonnestudie uitgevoerd. Zie presentatie sessie 3

5. Wordt onderzocht of er een alternatieve route is voor het uitrijden via de achterkant?

Beide uitritten blijven open, maar we rijden primair uit via de zuidkant. Modules die aan de zuidzijde staan, verlaten altijd aan de zuidzijde het terrein. De modules aan de noordzijde kunnen langs het pand aan de zuidzijde het terrein verlaten. Mocht het tijdens het uitrijden rustiger zijn aan de noordzijde, dan rijden we daaruit.

Voor het assembleren van de woningen zullen enkele keren per etmaal vrachtwagens moeten laden en lossen op het terrein. Dit bevoorradingsverkeer zal het plangebied inrijden via de IABC vanuit zuidelijke richting, daarbij gebruik makend van het kruispunt met de Ettensebaan. Nadat het bevoorradingsverkeer is aangekomen op het terrein zal het laden en lossen plaatsvinden via de westzijde van het toekomstige pand. Daarna zal het bevoorradingsverkeer weer vertrekken en het plangebied verlaten via een 2e ontsluiting aan de noordzijde. Bijlage 3 toont de routing van dit bevoorradingsverkeer. Dit zullen +/- 10 vrachtwagens per dag zijn.

6. Is het overwegen van het werken met een percentage voor de werktijden een optie?

De bulk van de bedrijfsactiviteiten vinden plaats onder reguliere werktijden tussen 7.00-18.00. Dit kan ook omdat er een extra productielocatie voor 10 jaar is gehuurd op de Aluminiumstraat waar een andere ploeg werkt. Voor een gezonde bedrijfsvoering moeten we hiervan af kunnen wijken. Het is lastig om daar een percentage aan te hangen.

7. Kunnen we meer informatie krijgen over het voetpad aan de Heilaarstraat?

Het voetpad blijft van de gemeente en wordt ook door de gemeente onderhouden. De gemeente gaf in sessie 3 het volgende aan: 'Het is nu een stoepje, maar het is een optie daar een groengebied van te maken. De gemeente heeft het in een van informatieavonden reeds een keer genoemd vorig jaar. Het zicht op de erfafscheiding (kokoswand) wordt acceptabeler gemaakt door toevoeging van groen. Of dat dan gras moet zijn of struiken, dat is dat allebei goed.'

8. Is er overwogen om de kokoswand volledig door te trekken?

De kokoswand komt aan de zuid- en noordzijde van het perceel. Aan de Heilaarstraat hebben we een 3 meter hoge kokoswand aan de rechterkant en linkerkant. In het middenstuk hebben we begroeid hekwerk. De achterzijde van het pand fungeert namelijk als geluidsbuffer.

9. Zijn er afbeeldingen beschikbaar die laten zien hoe het uiteindelijke uitzicht eruit zal zien?

Zie bijlage 4 t/m 11 en zie presentatie sessie 3.

10. Waar zijn de containers van plan te worden geplaatst en hoe wordt de buitenruimte verder ingericht (rookruimte, fietsshok)?

Fietsen, auto's en rookruimte zijn geconcentreerd aan de voorkant. Opslag en containers zijn binnen en op het terrein. Zie bijlage 12.

11. Wat is het geschatte tijdsframe voor de volledige bouw, van begin tot eind?

Van begin tot eindbouw duurt het een klein jaar. We zullen tijdens de bouw al een kokoswand met tussenliggend hekwerk plaatsen, om op deze manier overlast te beperken. Het hekwerk is dan al (grotendeels) begroeid bij de oplevering.

12. Kunnen we meer details krijgen over het verkeersplan dat is/zal worden opgesteld?

Te vinden op www.denkmeemet.vastlab.nl

13. Kunnen we informatie krijgen over het bouwvlak?

Zie bijlage 13 en presentatie sessie 3. Het bestemmingsplan geeft een bouwvlak aan tot aan de perceelgrens, met een mogelijkheid om vanaf de perceelgrens te bouwen tot een hoogte van 10m.

14. Komt het bouwvlak van de fabriekshal tot de perceelgrens?

We benutten niet het volledige bouwvlak. Het bouwvlak loopt bij de Heilaarstraat tot de perceelgrens. In het ontwerp is gekozen om het pad 4 á 4,5^e meter van de erfgrans af te leggen en niet meteen op 10 meter hoogte te beginnen, maar dit af te vlakken door middel van een knik in de gevel. Zie bijlage 14 en presentatie sessie 3.

15. Waarom geldt er voor de bouw van een nieuwe woning aan de Heilaarstraat een afstand van 8 meter van de weg, terwijl de fabriekshal dichterbij de grens staat?

De gemeente heeft hier in sessie 3 het volgende antwoord op gegeven: 'In de Heilaarstraat staan alle woningen wat verder van de weg af. Als er een nieuwe woning komt, dan moet dat in die lijn liggen. Daarom moet die 7 of 8 meter van de weg af liggen. Bij de locatie van het nieuwe bedrijfspand ligt het anders, deze ligt al dichterbij de straat. Het is dus een andere situatie. De gemeente kijkt ook echt naar de omgeving. Het bouwvlak voor het tuincentrum is ook al tot aan de perceelsgrens en mag 10 meter hoog zijn.'

16. Hoe zit het met de inijk vanuit de fabriekshal? Wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden?

Jazeker, door middel van de kokoswand met hiertussen een begroeid hekwerk. In het ontwerp is optimaal rekening gehouden met de privacy van omwonenden.

17. Wat zijn de gevolgen van de groene wand die langzaam dichtgroeit (inkijk)?

We kunnen als tussenoplossing doeken hangen tegen het rek aan. De kokoswand is wel volledig dicht. Het duurt ongeveer 1 jaar om het dicht te laten groeien. We zullen het hekwerk plaatsen bij aanvang van de bouwwerkzaamheden. Naar verwachting is het hek bij oplevering van het gebouw aardig dichtgegroeid.

18. Wordt er rekening gehouden met de impact van de schaduw van de fabriekshal op nabijgelegen woningen?

Zie zonnestudie sessie 3. We hebben de bezonning van de langste (zomer) en kortste (winter) dag genomen 's ochtends en 's avonds. Je kunt zo zien hoe de schaduw valt in de ochtend en in de avond en hoe dat is in de zomer en in de winter.

19. Wat zijn werktijden? Zal er ook 's nachts gewerkt worden?

Nee er zal niet 's nachts gewerkt worden. De werktijden zijn van 07:00 tot 21:00 uur. De eerste wens was om ploegendienst te gaan doen, maar met de extra locatie (Aluminiumstraat) kunnen we daarvan afzien. De kern is dat men van 07:00 tot 18:00 uur werkt. Op dagen dat we gaan uitrijden hebben we tot 21:00 uur.

20. Hoe worden de verkeersbewegingen van en naar de fabriekshal georganiseerd, en worden de diepladers nog steeds gebruikt?

Voor de verkeersbewegingen tussen de Aluminiumstraat en de IABC-locatie zal 'normaal' transport worden gebruikt (zoveel mogelijk elektrisch). Het gaat om het transport van 'halffabricaten' zoals wanden, plafonds en andere elementen. Er wordt daarbij geen gebruik gemaakt van diepladers.

21. Zullen er aanpassingen in het verkeersplan worden gemaakt met betrekking tot de nieuwe situatie?

Het verkeersplan zal zoveel mogelijk worden aangepast aan de nieuwe situatie incl. bij gebruik van de Aluminiumstraat.

22. Zullen er specifieke voorwaarden en maatregelen worden opgenomen in de omgevingsvergunning?

Ja er worden onder andere afspraken gemaakt over de werktijden, gebruik onderhoudspad, relevante punten rondom geluid.

23. Hoe wordt planschade bepaald?

In sessie 2 heeft de gemeente hier het volgende over gezegd: 'We gaan dan naar een hierin gespecialiseerd bureau en die gaan dan kijken wat de bouw mogelijkheden zijn in het oude bestemmingsplan en in de nieuwe situatie. Dus in de oude situatie het tuincentrum, in zijn totale massa, dus niet alleen de kas maar de kas op basis van het bestemmingsplan. En in de nieuwe situatie met Homes Factory die hier gaat zitten. Als de waarde van omliggende woningen zakt omdat daar een verschil tussen zit, dan is dat de planschade. Er is altijd een percentage wat niet binnen planschade valt omdat we in druk bevolkt gebied zitten en er altijd iets kan gebeuren wat de waarde laat dalen (zogenoemd maatschappelijk risico). De regels zijn landelijk.'

In sessie 3 heeft de gemeente hier nog het volgende over gezegd: 'De planschade wordt bepaald op wat er nu mag (bouwen op perceelsgrens en 10 meter hoog) en wat er komt volgens het ontwerp. Dus wat er straks wordt vergund. Dat vergelijken we met elkaar. De keuze is gemaakt dat we een andere manier een procedure gaan voeren, geen nieuw bestemmingsplan. We geven dan in de vergunning precies aan wat we wel en niet mogen. Bij de planschade gaan ze dus de omgevingsvergunning vergelijken met wat er nu mocht.

24. Wat is de houding van Welstand met betrekking tot het voorgestelde ontwerp van de fabriekshal?

Die zijn positief. We zijn al twee keer bij Welstand geweest met het plan. De eerste keer hadden ze nog een paar opmerkingen, maar nu zijn ze positief. Ze kijken voornamelijk naar de architectuur en de inpassing.

25. Hoe wordt omgegaan met mogelijke brand- en veiligheidsmaatregelen binnen en buiten de fabriekshal?

De fabriekshal zal uiteraard moeten voldoen aan alle eisen en voorwaarden van brandpreventie, anders zal er geen vergunning volgen.

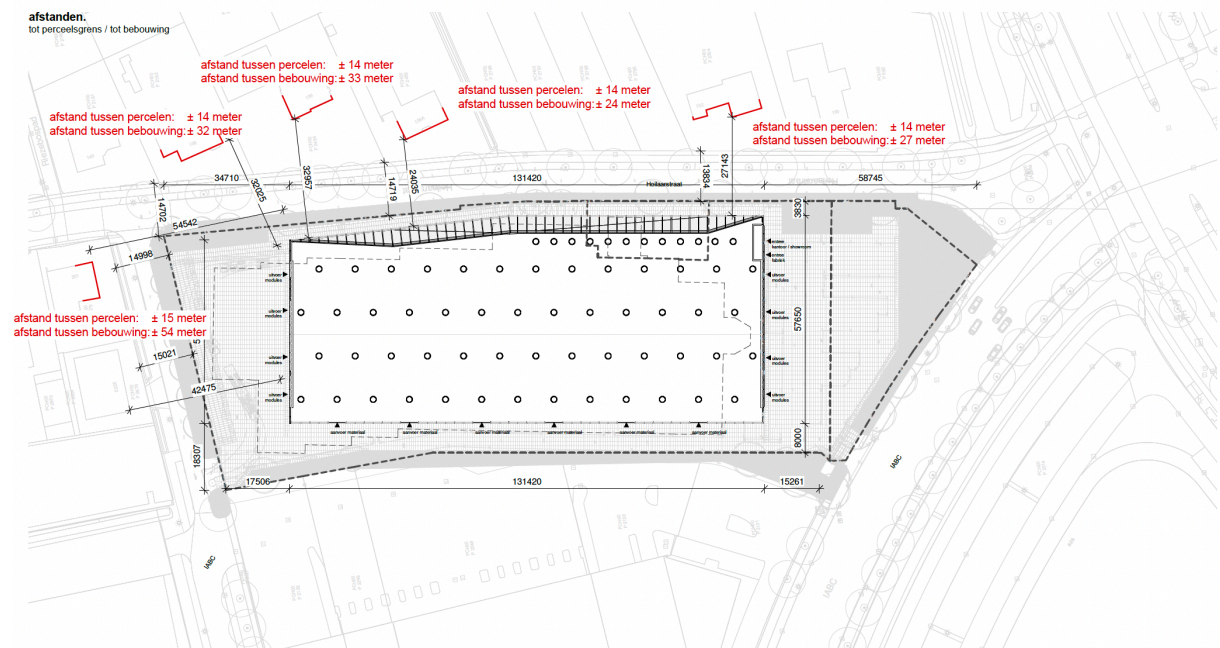
26. Wat zijn de vervolgstappen en de planning voor verdere besprekingen en afhandeling van dit traject?

De uitgangspunten en vragen zijn door middel van dit document, de notulen en de presentaties gedeeld. Vervolgens zal het vergunningentraject worden ingezet.

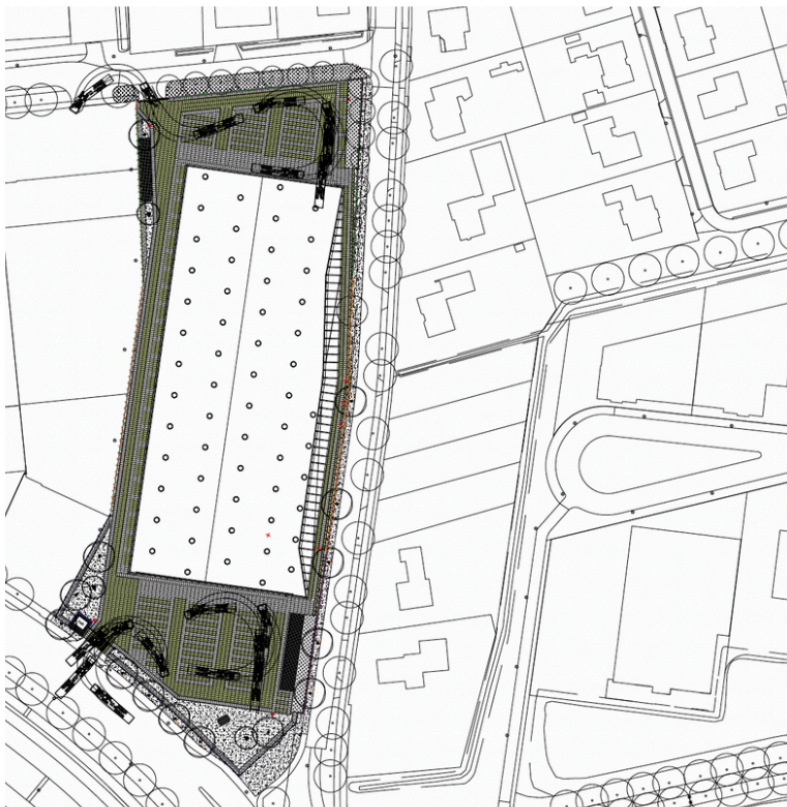
27. Wat als jullie daar eenmaal in bedrijf zijn en iemand in de nabije omgeving wil gaan verbouwen bijvoorbeeld een dakkapel plaatsen of een deel van het perceel wil afsplitsen om een woning te bouwen. Kan dat dan zoals dat nu kan? of worden omwonenden dan beperkt in hun mogelijkheden?

Linda Dolmans (afdeling Ruimte & Vastgoedontwikkeling bij Gemeente Breda) heeft hier op 7 juli 2023 antwoord op gegeven via de mail: 'Als de gemeente een bouwvergunning voor het bedrijf afgeeft, is geconcludeerd dat dit qua milieuregelgeving kan. Dan heeft het bedrijf aangetoond dat er voldoende maatregelen (zoals die kokoswanden) genomen worden en het leef- en woonklimaat van omwonenden acceptabel is. Als het bedrijf er zit, is de meest dichtbij zijnde woning 'maatgevend'. Een bestaande woning vlak bij het bedrijf uitbreiden (o.a. dakkapel of aan de achterzijde) wordt toegestaan, de milieuregelgeving is in elk geval geen belemmering. Alleen bij de vraag voor een nieuwe woning die dicht bij het bedrijf komt te staan dan de huidige woningen, moet de gemeente een afweging maken of dit qua milieuregelgeving wel kan.'

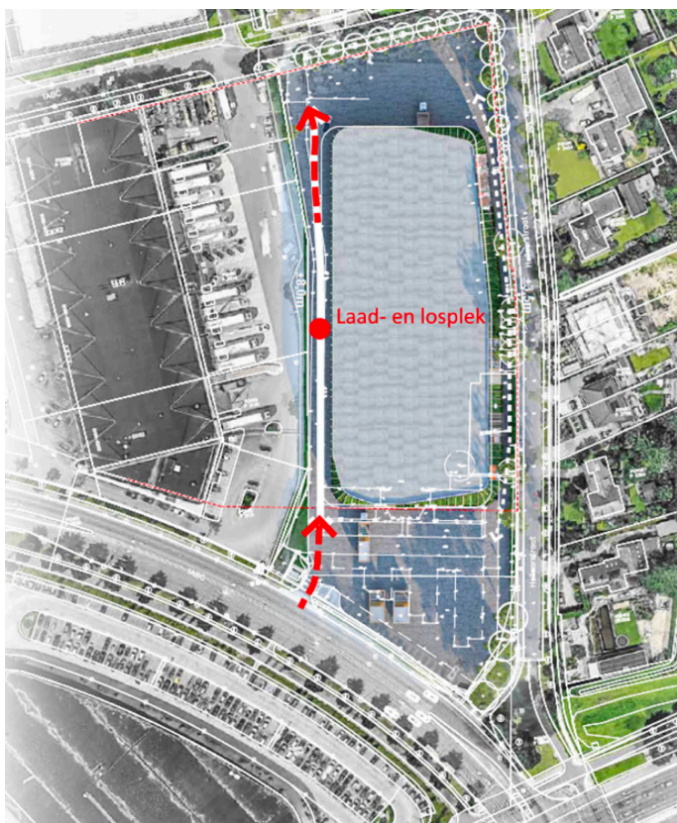
Bijlagen



Bijlage 1. Afstand tot percelen



Bijlage 2. Draaicirkel vrachtverkeer



Bijlage 3. Bevoorrading route



Bijlage 4. Voorzijde vanaf IABC.



Bijlage 5. Voorzijde vanaf parkeerterrein (zuidkant)



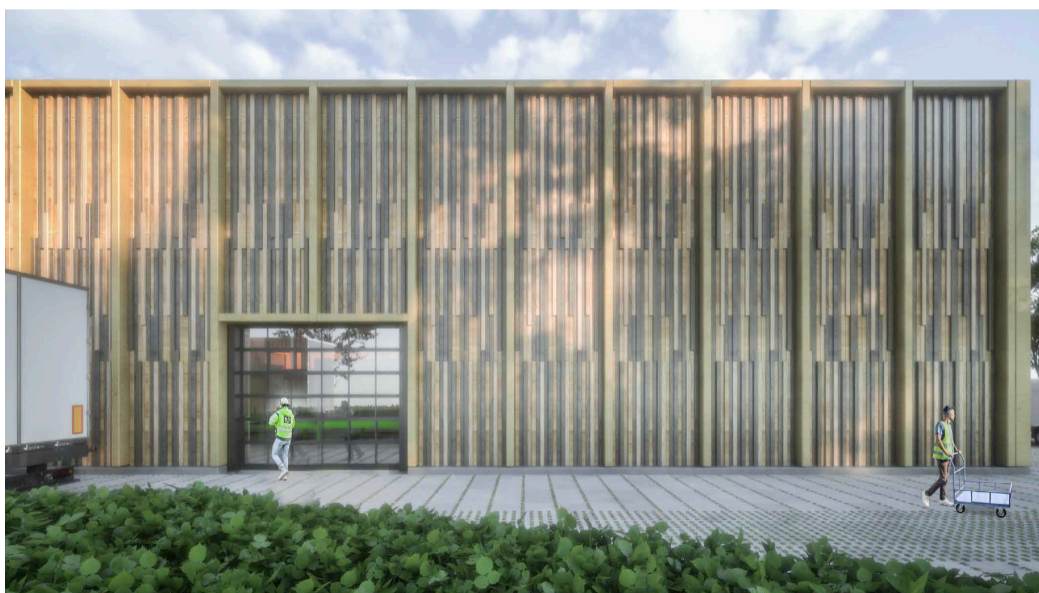
Bijlage 6. Voorzijde vanaf Heilaarstraat



Bijlage 7. Voorzijde



Bijlage 8. Achterzijde vanaf de Heilaarstraat



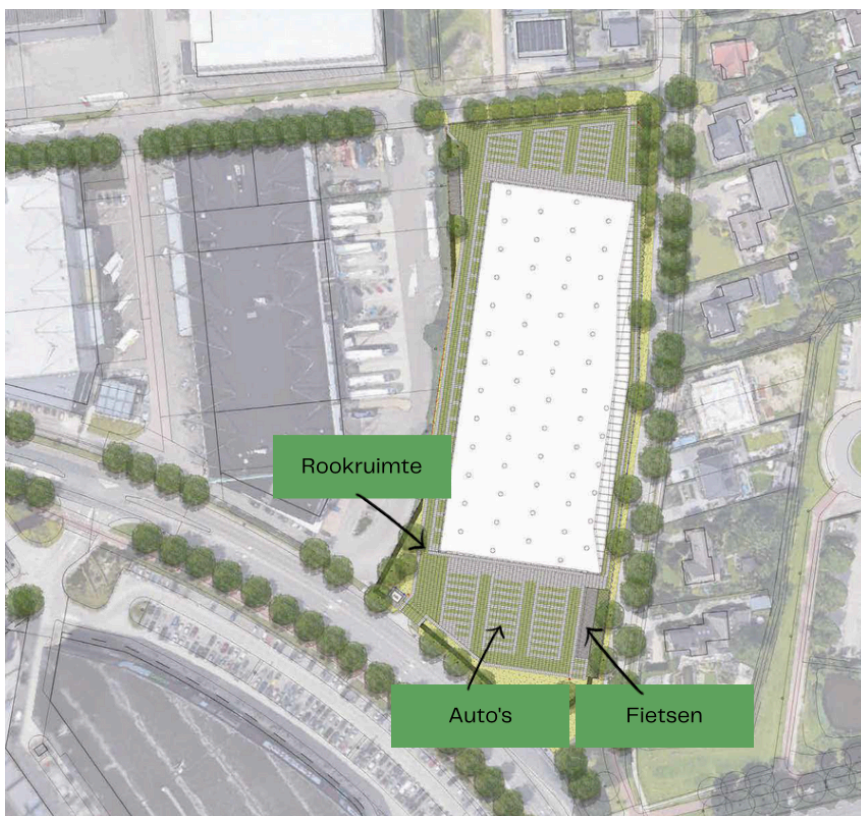
Bijlage 9. Zijgevel met (gebruikte) houten gevelbekleding



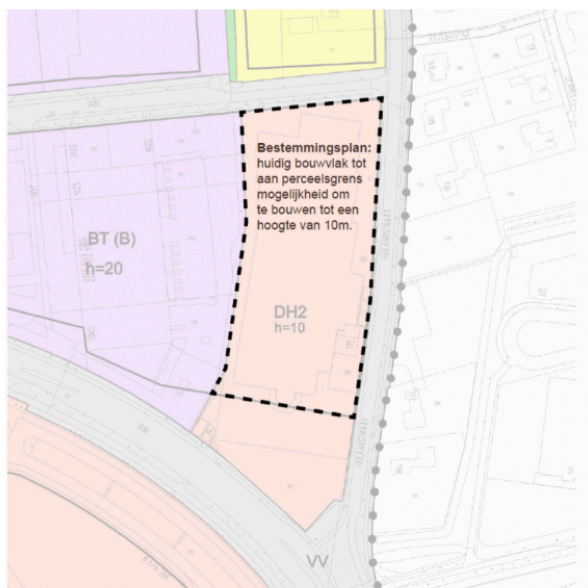
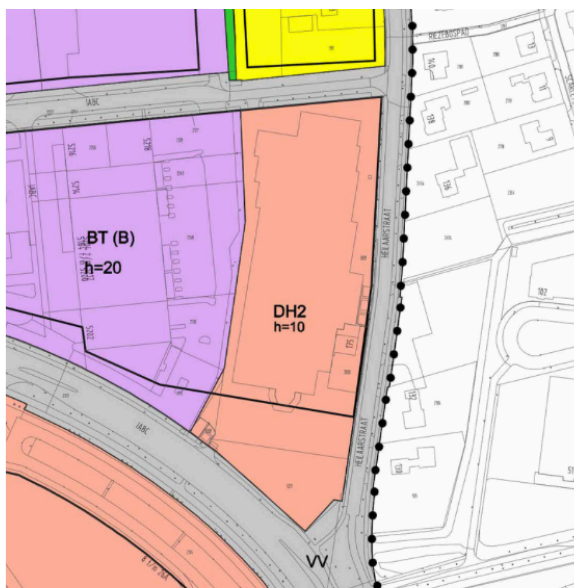
Bijlage 10. Achterzijde vanaf IABC (Noordkant)



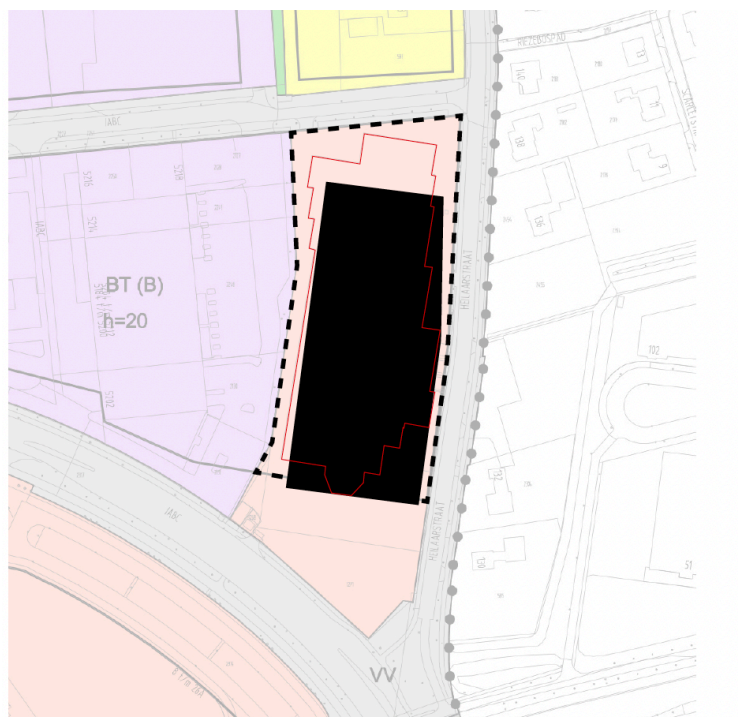
Bijlage 11. Voorzijde fragment entree



Bijlage 12. Buiteninvulling



Bijlage 13. Bouwvlak bestemmingsplan



Bijlage 14. Bebouwing voormalig tuincentrum vs. nieuwe bebouwing