

**Nota van beantwoording zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
Dongeburgh 2012**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1 ALGEMEEN.....	2
1.2. DOEL VAN DEZE NOTA.....	2
1.3 LEESWIJZER.....	2
2. Ingediende zienswijzen	3
2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	3
2.2 ONTVANKELIJKHEID	3
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
3.1 DE HEER J.W.A.M. HOMPUS EN DE HEER R.J.P. HOMPUS	5
3.2 MEVROUW E.C.H.A. DE JONG EN DE HEER A.L.J. TIMMERMANS.....	7
3.3 DE HEER ING. R. ROMME	8
3.4 DE HEER ING. S. SPAPENS.....	10
3.5 MEVROUW R. KAMPEN EN DE HEER R. ALBERS	10
3.6 FAMILIE KIELESTEIN.....	10
3.7 FAMILIE SCHUURMANS	10
3.8 DE HEER R. BLANKERS EN MEVROUW E. KOREMAN	10
3.9 M. SPEERSTRA.....	11
3.10 DE HEER T. MONSTER	11
3.11 LEXENCE ADVOCATEN EN NOTARISSEN (NAMENS DE HOGE DENNEN HOLDING B.V.)	11
3.12.FAMILIE COSIJNSEN.....	12
4. Ambtshalve wijzigingen	13
4.1 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN REGELS.....	13
4.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN VERBEELDING.....	13
4.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BIJLAGE 1.....	13
BIJLAGE 1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	14



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh 2012" heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van de mogelijkheid om binnen deze termijn een zienswijze in te dienen hebben diverse personen/instanties gebruik gemaakt.

1.2. Doel van deze nota

Deze nota heeft tot doel de indieners van zienswijzen en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en het standpunt van het gemeentebestuur.

1.3 Leeswijzer

Deze bijlage, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, bevat de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid.

In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is – indien van toepassing – aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Tot slot is gebleken dat naast de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal (andere) onderdelen het plan aanpassing behoeft. In hoofdstuk 4 worden deze aanpassingen van het plan uiteengezet.

2. Ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De volledige schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 1.

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh 2012" heeft ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Van de gelegenheid om gedurende die termijn zienswijzen kenbaar te maken is door de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

1. De heer J.W.A.M. Hompus, en de heer R.J.P. Hompus, beiden wonende te Raamsdonksveer, De Aakschipper 10, 4941 DZ, mede namens Hompus Holding B.V., Roroships B.V., Conroships B.V., Applay Vof., Hompus Beleggingen B.V. bij brief van 2 april 2013, ontvangen 2 april 2013,
2. Mevrouw E.C.H.A. de Jong en de heer A.L.J. Timmermans, wonende te Raamsdonksveer, Scheepswerflaan 42, 4941 GZ, bij brief van 2 april 2013, ingekomen 2 april 2013,
3. De heer Ing. R. Romme, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 91, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013,
4. De heer Ing. S. Spapens, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 101, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 2 april 2013,
5. Mevrouw R. Kampen en de heer R. Albers, wonende te Raamsdonksveer, Scheepswerflaan 50, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013,
6. Familie Kielestein, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 105, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013,
7. Familie Schuurmans, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 107, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013,
8. Mevrouw E. Koreman en de heer R. Blankers, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 109, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013,
9. M. Speerstra, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 93, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013,
10. De heer T. Monster, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 99, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 3 april 2013,
11. Lexence Advocaten & Notarissen (namens De Hoge Dennen Holding B.V.), gevestigd te Amsterdam, Postbus 75999, 1070 AZ, PRO FORMA ZIENSWIJZE bij brief van 3 april 2013, ingekomen 4 april 2013. Aangevuld bij brief d.d. 18 april 2013, ingekomen 19 april 2013,
12. Familie Cosijnsen, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 103, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 8 april 2013,

2.2 Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh 2013" heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Dit betekent dat de zienswijze tot en met donderdag 4 april 2013 kon worden ingediend en wel op een zodanig tijdstip ter TNT Post bezorgd diende te zijn dat deze nog van een poststempel van gelijke datum (lees 4 april 2013) was voorzien.

Gelet op het feit dat de zienswijzen, genoemd onder de nummers 1 t/m 10 tijdig en voorzien van een motivering kenbaar zijn gemaakt, moet worden geconcludeerd dat deze reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk zijn. De zienswijze genoemd onder nummer 11 betreft een pro forma zienswijze. Deze reclamant heeft tot 19 april 2013 de gelegenheid gekregen de gronden voor de zienswijze aan te vullen. Aangezien de aangevulde zienswijze op 18 april 2013 is verzonden en op 19 april 2013 is ontvangen, moet worden geconcludeerd dat reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk is.

De zienswijzen genoemd onder nummer 12 is op 8 april ingekomen, de envelop is niet voorzien van een poststempel.



Geconcludeerd moet worden dat de zienswijze van reclamant genoemd onder nummer 12 te laat is ingediend en deze zal derhalve buiten behandeling worden gesteld.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt daarbij aangegeven of en zo ja op welke wijze het onderhavige bestemmingsplan zal worden aangepast bij de vaststelling.

3.1 De heer J.W.A.M. Hompus en de heer R.J.P. Hompus mede namens Hompus Holding B.V., Roroships B.V., Conroships B.V., Applay Vof., Hompus Beleggingen B.V., wonende/gevestigd te Raamdonksveer, De Aakschipper 10, 4941 DZ, bij brief van 2 april 2013, ontvangen 2 april 2013

Samenvatting

1. Reclamant merkt op dat in het thans voor zijn perceel vigerende bestemmingsplan "Nieuw Sandoel" zijn gehele perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" heeft, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh 2012" het perceel gedeeltelijk de bestemming "Bedrijf" en gedeeltelijk de bestemming "Wonen" heeft. Reclamant wil graag dat zijn gehele perceel de bestemming "Bedrijf" houdt, conform de vigerende situatie.
2. Reclamant merkt op dat een aantal van zijn bedrijfsactiviteiten niet vermeld zijn in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Reclamant heeft hierover een aanvullende e-mail gestuurd op 2 april 2013. Reclamant verzoekt de ontbrekende activiteiten alsnog op te nemen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Achter de bedrijfswoning op het perceel Aakschipper 10 zijn aanlegsteigers aanwezig. Deze zijn niet opgenomen op de verbeelding. Reclamant verzoekt deze alsnog op te nemen op de verbeelding.
4. In de voorschriften bij de bestemming "water" mist reclamant bij de bestemmingsomschrijving dat deze gronden/water ook bestemd zijn voor recreatieve doeleinden.
5. In de insteekhaven achter de bedrijfsloods is op de bestaande drijvende steiger een botenhuis aanwezig. Dit botenhuis is niet opgenomen op de verbeelding en in de regels. Reclamant verzoekt dit alsnog te regelen.
6. Op het bedrijfsperceel zijn bouwwerken geen gebouwen aanwezig (hydraulische kraan, vlaggenmast) tot 8 meter hoog. Het bestemmingsplan staat slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde toe met een maximale hoogte van 4 meter. Reclamant verzoekt deze hoogte aan te passen in de regels van het bestemmingsplan.
7. In het (ontwerp)bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor een nog te realiseren vrijstaande woning. Door reclamant is een verzoek ingediend om dit bouwvlak enkele meters te verplaatsen zodat twee woningen gerealiseerd kunnen worden en het gebied beter kan worden ingedeeld. Reclamant verzoekt dit mee te nemen in het bestemmingsplan.
8. Reclamant merkt op dat de woning Aakschipper 1 op de verbeelding staat aangemerkt als een vrijstaande woning, terwijl dit volgens reclamant een aaneengeschakelde woning is.
9. Reclamant verwijst naar brieven van de gemeente Geertruidenberg, gedateerd 26 april 2006 en 26 oktober 2006 waarin de gemeente bevestigt dat het bedrijfsgebouw na een daartoe strekkend verzoek van de kant van reclamant, qua bestemming zal worden gewijzigd in de bestemming wonen ten behoeve van de realiseren van twee woningen.
10. Tenslotte verzoekt reclamant om de voorzieningen die in het kader van de tracéverlegging van de primaire waterkering zijn getroffen, zoals de aanleg van drainagebuizen, riolering, straatkolken, inspectieputten inclusief het zogenaamde inspectiepad vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. In het tot nu toe vigerende bestemmingsplan "Nieuw Sandoel" heeft het gehele perceel van reclamant inderdaad de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Derhalve ligt het in de



rede het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en op het gehele perceel van reclamant aan de Aakschipper 10 de bestemming "Bedrijf" te leggen.

2. De bedrijfsactiviteiten van reclamant vallen onder de volgende SBI codes:

Hompus Holding B.V.:

sbi code 64

Roroships B.V.:

- maritieme zaken, dienstverlening van vervoer: sbi code 5222
- groothandel en handelsbemiddeling (aan- en verkoop): sbi code 461
- reparatie van overige consumentenartikelen: sbi code 952

Conroships B.V.

- opslaggebouw en distributie: sbi code 52109
- handelsbemiddeling gespecialiseerd in overige goederen: sbi code 461
- overige recreatie n.e.g./recreatie o.a. verhuur boten etc.: sbi code 772

Applay VOF: sbi code 62

Hompus Beleggingen: sbi code 64

De in de Staat van bedrijfsactiviteiten ontbrekende codes 952 en 52109 zullen alsnog worden opgenomen.

3. De bestaande aanlegsteigers zullen worden opgenomen op de verbeelding.
4. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Hierin is recreatie een aparte hoofdgroep van bestemmingen en valt niet onder de bijbehorende functies van water. Dat onder de bestemming Water niet is opgenomen dat deze gronden ook bestemd zijn voor recreatieve doeleinden, houdt overigens niet in dat er geen waterrecreatie (zoals pleziervaart) mag plaatsvinden.
- Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.
5. In het kader van het dijkverbeteringsplan Nieuw Sandoel heeft reclamant een aantal eigendommen moeten slopen. In 2003 is aan het Hoogheemraadschap bouwvergunning (BV036-2003) verleend voor de damwandconstructie en bijkomende werken, waarbij de gesloopte eigendommen van reclamant elders op het perceel nieuw werden gerealiseerd, waaronder het botenhuis. Dit zal derhalve alsnog worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.
6. Het ligt in de rede de aanwezige bouwwerken geen gebouwen zijnde die in het verleden zijn vergund (BV036-2003), positief te bestemmen. Derhalve zal in de bestemming "Bedrijf" de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde worden aangepast naar 8 meter.
7. In december 2011 is ten aanzien van ditzelfde verzoek door het college een negatief principestandpunt ingenomen. Naar aanleiding van deze weigering heeft reclamant vervolgens een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel en heeft verzocht alsnog het bouwvlak te verschuiven. De, op 14 mei 2013, door het college gemaakte heroverweging heeft echter niet geleid tot een ander standpunt.
- Reden hiervoor was dat bij de opzet van het project Dongeburgh, deelgebied Heereland/ Sandoel bewuste keuzes gemaakt zijn ten aanzien van de situering van de woningen, de locatie van de bijgebouwen en de te behouden afstand tot de weg. Het onderhavige bouwblok is gelegen aan de entree van het deelgebied Heereland/ Sandoel. In het onderhavige geval is bij de projectie van de voorgevelrooilijn aangesloten bij de rooilijn(en) van de woningen aan het Kadepad 14, 16 en de Aakschipper 10. Verschuiving van het bouwblok leidt er toe dat de samenhang tussen de deze woningen verloren gaat en de ruimtelijke uitstraling van het perceel verandert. Om deze reden is het ongewenst dat het bouwblok wordt verschoven.
- Dat ter plaatse van de Aakschipper 1 wel gebouwd is in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen, maakt deze afweging geen andere. De situatie waarnaar reclamant verwijst is gebaseerd op een verleende bouwvergunning, die moet worden aangemerkt als misslag. Volgens vaste jurisprudentie strekt het gelijkheidsbeginsel niet zover dat een bestuursorgaan gehouden is om in het verleden gemaakte fouten te herhalen. Evenmin blijkt van een herhaald foutieve toepassing van de verleende vrijstelling, waardoor schending van het gelijkheidsbeginsel of willekeur



dreigt. Dat de situatie waar reclamant naar verwijst (wellicht) feitelijk gelijk is, kan derhalve evenmin tot het door reclamant gewenste resultaat leiden.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

8. Hoewel de woning aan Aakschipper 1 met de garage verbonden is aan de naastgelegen twee-aan-een-gebouwde woningen, is deze woning van het type vrijstaande woning (één woning onder één kap). Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
9. Tot op heden is een dergelijk verzoek niet ontvangen van reclamant. Indien in de toekomst door reclamant een verzoek hiertoe wordt ingediend, zal hiervoor alsnog een planologische procedure worden gevoerd. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt derhalve geen aanpassingen.
10. Het is niet gebruikelijk c.q. noodzakelijk om dergelijke voorzieningen in een bestemmingsplan vast te leggen. Het bestemmingsplan is voor overleg toegezonden aan het Waterschap. Het Waterschap toetst het bestemmingsplan aan waterhuishoudkundige zaken. In het kader van het bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" heeft het Waterschap een positief advies gegeven. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassingen.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.

3.2 Mevrouw E.C.H.A. de Jong en de heer A.L.J. Timmermans, wonende te Raamsdonksveer, Scheepswerflaan 42, 4941 GZ, bij brief van 2 april 2013, ingekomen 2 april 2013

Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat voor de watervilla's ten onrechte wordt uitgegaan van een 'standaard' woonsituatie en dat zij daardoor zeer beperkt worden in hun mogelijkheden voor o.a. het oprichten van een bijgebouw. De woningen grenzen direct aan het water en hebben geen achtertuin zoals gebruikelijk. De buitenruimte van de woningen is voornamelijk gelegen aan de zijkant en voorzijde van de woning. Reclamant heeft de wens een berging te realiseren aan de zijkant/voorzijde van de woning alsmede de wens om een poort van ca. 1.80 meter hoog te plaatsen om het perceel te kunnen afsluiten.
2. Reclamant merkt op dat de vlonders aan de achterzijde van de waterwoningen niet correct zijn opgenomen op de verbeelding. Reclamant wil dit graag aangepast zien aan de werkelijke situatie.

Beantwoording

1. Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk om bebouwing in de voortuin toe te staan, omdat hiermee de beoogde openheid naar het water toe verloren gaat. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook niet worden aangepast.
2. De aanwezige vlonders zijn op de verbeelding ingetekend tot halverwege de achtergevel van de watervilla's, terwijl deze in werkelijkheid doorlopen tot ter hoogte van de garages. Dit zal worden aangepast op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.

3.3 De heer Ing. R. Romme, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 91, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaren tegen de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje' achter de dijkwoningen aan de Keizersdijk. Door reclamant wordt opgemerkt dat de situering van het bouwvlak voor de vrijstaande woning zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" afwijkt van de situering van het bouwvlak waarvoor vrijstelling is verleend, en dat daarom geen sprake is van het overnemen van een vigerende bouwmogelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen.
2. Reclamant is van mening dat er ten onrechte geen aandacht is besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna en verkeer en parkeren. Aangegeven wordt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem.
3. Reclamant is tevens van mening dat de bouw van een woning ter plaatse stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst is en dat zijn woongenot wordt aangetast omdat door de mogelijkheid van de bouw van de geprojecteerde woning nog langer sprake zal zijn van een "bouwput" nabij de woning van reclamant. Reclamant vreest daarbij voor schade aan zijn woning. Tevens is reclamant van mening dat door de bouw van de woning zijn privacy wordt aangetast.
4. Reclamant wijst er op dat volgens de regels van de bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" de bouw van een vrijstaande woning ter plaatse niet mogelijk is, omdat de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet kan worden aangehouden.
5. Reclamant wijst er op dat in het Besluit hogere waarden behorend bij de in 2006 verleende vrijstelling is voorgeschreven dat de Keizersdijk en de Bergsche Dijk worden voorzien van geluidsarm asfalt. Tot op heden is dit nog niet gebeurd, waardoor het binnenniveau van de woning niet voldoet aan de wettelijke norm van 33 dB. Reclamant verzoekt genoemde wegen zo spoedig mogelijk alsnog te voorzien van geluidsarm asfalt. Reclamant ziet zich anders genooddaakt een schadevergoeding te eisen voor elke dag dat de overschrijding voortduurt.
6. Reclamant merkt op dat de overgangsbepalingen uit het bestemmingsplan niet aansluiten bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
7. Reclamant is van mening dat de begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar is. Hij verzoekt dit (roodomlijnde) gedeelte om te zetten in een groen- of verkeersbestemming.

Beantwoording

1. De gemeente is het niet eens met de opvatting van reclamant dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling. In 2006 is vrijstelling verleend voor het project "Rivierzicht Zuid", waarvan de beoogde woningbouwmogelijkheid aan het "Beukenlaantje" deel uit maakt. De vrijstelling is verleend op projectbasis, waarbij uit is gegaan van een stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige overweging om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken, komt vanuit de gedachte om in het hele gebied woningbouw in een blokstructuur te realiseren en tevens om zo vanuit de scheepswerflood grotendeels het zicht op de achterkantsituatie van de woningen aan de



Keizersdijk te ontnemen. In de ruimtelijke onderbouwing is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse twee (aaneengebouwde) woningen te realiseren.

In het kader van het bestemmingsplan "Dongeburgh" is door het gemeentebestuur opnieuw een ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij tot de conclusie is gekomen dat de locatie minder geschikt is voor het realiseren van twee woningen en daarom is in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen voor één vrijstaande woning, waarbij het bouwvlak enigszins anders gepositioneerd is dan in het stedenbouwkundige plan in de ruimtelijke onderbouwing om zo beter in te spelen op de aanwezige, en te behouden bomen. Daarbij is de afstand tot de bestaande woningen tevens enigszins vergroot. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden, waarbij het gemeentebestuur heeft besloten de maximale hoogte van de woning terug te brengen naar 9 meter in plaats van 12 meter en het bouwvlak te verkleinen naar 5.70 m x 8.00 m.

2. In het kader van de verleende vrijstelling is een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in het kader van het project geen sprake is van relevante effecten op beschermende of bedreigde natuurwaarden. Voor wat betreft de aanwezigheid van vogels zal er met de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen. Uit het onderzoek is tevens gebleken dat het foerageergebied voor de vleermuizen binnen het plangebied (het "Beukenlaantje") blijft gehandhaafd. Het gemeentebestuur is van opvatting dat er ter plaatse van het onderhavige plangebied geen sprake is van een dermate gewijzigde situatie, dat in het kader van het bestemmingsplan nu opnieuw een flora- en faunaonderzoek zou moeten worden uitgevoerd.

Voor wat betreft het parkeren merken wij op dat door de ontwikkelaar van de woningen aan de Keizersdijk contractueel met de kopers van de woningen nummers 95 tot en met 101 is vastgelegd dat op eigen perceel (een gedeelte van de tuin) dient te worden geparkeerd. In de praktijk blijkt dit weinig tot niet te gebeuren, waarvan de door reclamant aangehaalde parkeerdruk het resultaat is. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan zal deze, privaatrechtelijk vastgelegde bepaling, alsnog worden opgenomen. Bij het verlenen van de vrijstelling in 2006 is de woningbouwmogelijkheid (toen nog twee woningen) aan het "Beukenlaantje" reeds meegenomen in de parkeerbalans. Door de bouw van de beoogde woning zal de parkeerdruk niet onevenredig toenemen. Ook voor deze woning geldt dat het parkeren grotendeels op eigen terrein dient te worden opgelost.

3. Voor de stedenbouwkundige/verkeerskundige onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 en 2.

Voor wat betreft de door reclamant vermeende aantasting van het woongenot wordt opgemerkt dat reclamant reeds bij de aankoop van zijn woning op de hoogte had kunnen zijn van de beoogde bouwmogelijkheid van een woning aan het "Beukenlaantje". Immers deze was reeds opgenomen in de vrijstelling uit 2006, dezelfde vrijstelling als waarmee de woning van reclamant mogelijk is gemaakt. Een nieuwbouwwijk brengt voorts met zich mee dat er gedurende geruime tijd bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Reclamant had hier rekening mee kunnen houden.

Voor wat betreft schades is een initiatiefnemer c.q. aannemer verzekerd. Voorafgaand aan de bouw van een woning op de beoogde projectlocatie zal door de uitvoerende aannemer een bouwkundige opname van de woningen in de omgeving dienen te worden gedaan. Eventuele schade die ontstaat aan bestaande bebouwing, vormt een risico voor de bouwkundige aannemer. Na afloop van de uitvoeringswerkzaamheden zal aan de hand van een opnamerapport, wat voor aanvang van de bouw is opgesteld, bekeken worden of de eventuele schade die ontstaan is, inderdaad door de bouwwerkzaamheden is veroorzaakt.

In overleg met de bouwkundige aannemer en de gemeente Geertruidenberg zal worden bepaald wat de aan- en afvoerroute wordt voor het bouwverkeer.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze dat door de beoogde bouwmogelijkheid de privacy wordt geschaad, sluit het gemeentebestuur zich aan bij vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in dit dichtbevolkte land een bepaalde mate van inbreuk op de privacy geduld zal moeten worden (bijv. ABRvS



11 augustus 2010, nr. 200909686/1/H1). Het gemeentebestuur is van mening dat de inbreuk op de privacy in dit geval niet zodanig is, dat daarom moet worden afgezien van het opnemen van de bouwmogelijkheid. Desgewenst kan te zijner tijd, hoewel dit geen privacy zal teruggeven, een procedure voor een tegemoetkoming in planschade worden opgestart.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Deze opmerking treft doel. De regels van de bestemming "Wonen" zullen derhalve als volgt worden aangepast: aan artikel 12.2.2.g wordt toegevoegd: *indien de grens van het bouwvlak op een kortere afstand dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, de nieuw te bouwen woning op die kortere afstand mag worden gebouwd.*
5. Het aanbrengen van geluidsarm asfalt op de Keizersdijk en de Bergsche dijk staat opgenomen in de uitvoeringsplanning van 2014.
6. De overgangsbepalingen uit het bestemmingsplan sluiten geheel aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassingen.
7. Het gemeentebestuur kan zich vinden in de opmerking over de begrenzing van de woonbestemming. Het gedeelte dat door reclamant in zijn zienswijze rood omrand is, zal in het bestemmingsplan de bestemming "Verkeer" krijgen.
Zoals genoemd onder punt 1 heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot de projectlocatie en zal het bouwvlak worden verkleind.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.

3.4 De heer Ing. S. Spapens, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 101, 4941 GD, bij brief ongedateerd, ingekomen 2 april 2013.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.

3.5 Mevrouw R. Kampen en de heer R. Albers, wonende te Raamsdonksveer, Scheepswerflaan 50, 4941 GZ, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen het gestelde onder 3.3.

3.6 Familie Kielestein, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 105, 4941 GD, bij schrijven van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.

3.7 Familie Schuurmans, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 107, 4941 GD bij schrijven van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.

3.8 De heer R. Blankers en mevrouw E. Koreman, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 109, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.

3.9 M. Speerstra, wonende te Raamdonksveer, Keizersdijk 93, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 4 april 2013.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.

3.10 De heer T. Monster, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 99, 4941 GD, bij brief van ongedateerd, ingekomen 3 april 2013.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.

3.11 Lexence Advocaten en Notarissen, gevestigd te Amsterdam, Postbus 75999, 1070 AZ, bij brief d.d. 3 april 2013, ingekomen 4 april 2013 (namens De Hoge Dennen Holding B.V.) PRO FORMA, aangevuld d.d. 18 april 2013, ingekomen 19 april 2013.

Samenvatting

1. Reclamant voert aan dat de oppervlakte van de bestaande supermarkt meer bedraagt dan in het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh 2012" is toegestaan en dat ander detailhandel gebruik wordt weg bestemd. Reclamant geeft aan dat bestaand legaal gebruik positief dient te worden bestemd bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
2. Reclamant is voorts van mening dat de bestemming "detailhandel volumineus" te beperkend is. Reclamant verzoekt ook grootschalige detailhandel toe te staan, zijnde reguliere detailhandel met een omvang van –bijvoorbeeld- tenminste 1.000 m2, mede gezien het feit dat dergelijke grotere winkelunits elders in het centrum niet beschikbaar zijn.
3. Reclamant geeft verder aan dat de beperking van het detailhandelgebruik van het gedeelte van het perceel met de aanduiding "detailhandel" voor uitsluitend één supermarkt een te knellende restrictie is. Reclamant is van mening dat indien de huidige huurder haar supermarkt bijvoorbeeld zou willen verkleinen, zich op de aldus vrijkomende meters een andere supermarktformule zou moeten kunnen vestigen. Reclamant verzoekt de planregels zodanig te wijzigen dat dit mogelijk wordt gemaakt.
4. Reclamant voert aan dat in het bestemmingsplan het gebruik van de gronden ten behoeve van parkeervoorziening niet wordt genoemd, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan wel is toegestaan. Reclamant verzoekt dit alsnog te benoemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan "Boterpolder" heeft het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, **geen detailhandel zijnde**, voor zover het betreft inrichtingen genoemd onder de categorieën 2 en 3 in bijlage 1 met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, als ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen.
In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen (artikel II.1.lid d.III.c) om ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "detailhandel toegestaan" voorkomt, detailhandel toe te staan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - Het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten hoogste 6420 m2 bedraagt;
 - Niet minder dan 60% van het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van de verkoop van woninginrichtings- en campingartikelen.In 1983 is van deze vrijstellingsmogelijkheid gebruik gemaakt, waarbij volgens de ingediende bouwplannen werd voldaan aan de in de bepalingen gestelde oppervlaktematen. Er is toen een supermarkt gevestigd (Witte Prijzenhal) met een oppervlakte van circa 2250 m2.
In het (ontwerp)bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" is de situatie conform de verleende vrijstelling overgenomen. Daarmee wordt het bestaande legale gebruik positief bestemd. Reclamant voert aan dat in werkelijkheid meer oppervlakte door de



supermarkt in gebruik is. Besloten is om de feitelijke situatie op te nemen in het bestemmingsplan, hierbij inbegrepen de vestiging van de Mitra. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

2. Het beleid van de gemeente (o.a. bestemmingsplan Dombosch en in voorbereiding zijnde Visie Detailhandel 2013-2018) is er op gericht om perifere grootschalige detailhandel te concentreren op een zone op bedrijventerrein "Dombosch". De gemeente is van mening dat hiermee ruimschoots wordt voldaan aan de behoefte voor het vestigen van grootschalige detailhandel en ziet geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat ook aan de Boterpolderlaan grootschalige detailhandel mogelijk wordt gemaakt.

Overigens wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" de mogelijkheden ter plaatse van de aanduiding "volumineuze detailhandel" al zijn uitgebreid ten opzichte van de verleende vrijstelling. In de verleende vrijstelling was namelijk alleen de vestiging van winkels in woninginrichting- en campingartikelen toegestaan. Overigens is besloten de begripsomschrijving detailhandel volumineus aan te passen zodat deze in overeenstemming is met het (detailhandels)beleid dat momenteel in ontwikkeling is. De omschrijving wordt als volgt aangepast:

Detailhandel die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben. Het gaat hierbij om winkelvormen in de volgende branches:

- Doe-het-zelf
- Tuin & dier
- Wonen
- Buitensport
- ABC-goederen (auto's, boten, caravans)

en hiermee gelijk te stellen detailhandel, alsmede in ondergeschikte vorm bijbehorende accessoires.

3. Zoals reeds gemeld onder punt 1 is de in 1983 verleende vrijstelling overgenomen, waarbij in het vastgestelde bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" de feitelijke oppervlakte is opgenomen.
Er is destijds vrijstelling verleend voor de vestiging van één supermarkt. Het bestuur ziet geen redenen om nu af te wijken van de verleende vrijstelling en de vestiging van meerdere supermarkten mogelijk te maken.
Het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.
4. Deze opmerking treft doel. Aan artikel 3.1 van de regels zal worden toegevoegd:
j. parkeervoorzieningen.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.

3.12. Familie Cosijnsen, wonende te Raamsdonksveer, Keizersdijk 103, 4941 GD, , bij brief van ongedateerd, ingekomen 8 april 2013.

Deze zienswijze is buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen ingekomen en blijft derhalve buiten behandeling.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Ambtshalve wijzigingen regels

Artikel 15

De volgende wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd:

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming Waarde – Groeiplaats monumentale bomen te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien:

1. Op basis van onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen monumentale waarden als bedoeld in lid 15.1 (meer) aanwezig zijn,
2. Instandhouding, bescherming of herstel van de monumentale boom of bomen niet langer noodzakelijk is.

4.2 Ambtshalve wijzigingen verbeelding

In het bestemmingsplan "Dongeburgh 2012" was voor het perceel de Aakschipper 10 de feitelijke situatie op de verbeelding opgenomen, waarbij een apart bouwvlak voor de bestaande woning en een apart bouwvlak voor de bestaande bedrijfsloods is getekend. Echter, hier had de situatie uit het thans nog vigerende bestemmingsplan "Nieuw Sandoel" moeten worden overgenomen. Het bouwvlak conform het bestemmingsplan "Nieuw Sandoel" wordt alsnog overgenomen op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan "Dongeburgh 2012".

4.3 Ambtshalve wijzigingen bijlage 1

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de sbi codes uit 1993 opgenomen. Deze worden omgezet naar de thans geldende sbi codes uit 2008.



Bijlage 1 Ingediende zienswijzen

Per drager (8 pagina's incl. deze) aftekenen voor ontvangst.
Aan de Gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER.

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. - 2 APR. 2013
datum



13.0014397

Uw ref.: Mevr. W.L.
Onze ref.: JH.2013/br.245.

Raamsdonksveer, 2 april 2013.

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh.

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh ter inzage gelegd. Ondergetekenden zijn het hier niet mee eens. Wij refereren aan ons aangename mondelinge onderhoud op 4 maart 2013 met Mevrouw Lemoine – Mutsaers, waarin wij reeds een aantal zaken (mondelinge zienswijze) doorspraken. Ter aanvulling en completering (o. a. afmetingen etc.) lichten wij onze zienswijze verder toe in deze brief.

Zoals bij U bekend werd naar aanleiding van de Hoogwatervrijmaking Dongemondgebied de tracéverlegging van de primaire waterkering (kernzone, beschermingszone en buiten beschermingszone) over onze eigendommen, gelegen binnen het huidige vigerende bestemmingsplan " Nieuw Sandoel " met bedrijfsdoeleinden I en II. in werking sinds 16-10-1986, gerealiseerd.

De gemeente Geertruidenberg gaf destijds sloop - / bouw- en aanlegvergunningen (15-04-2003) met bijkomende werken af zodat een en ander conform overeenkomst - / afspraak Hoogheemraadschap van West Brabant (thans Waterschap Brabantse Delta) / Hompus Sr. (een en ander na definitieve goedkeuring van Rijkswaterstaat en de Provincie Noord – Brabant), hierna werden dan ook de diverse insteekhaven, de diverse werken verwijderd, - verplaatst, - vernieuwd cq. de aanleg gerealiseerd.

Feitelijke situatie.

Op het adres De Aakschipper 10 te Raamsdonksveer vinden diverse bedrijfsactiviteiten sinds onze aankoop in 1989, net zoals voorheen, plaats en er bevindt zich een woning, loods, botenhuis en diverse bouwwerken waaronder steigers, vlonders etc.. Voor alle zaken werden ontheffingen verleend cq. afgegeven. Het perceel De Aakschipper 10 heeft in dit ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh deels de bestemming bedrijfsdoeleinden, deels de bestemming woondoeleinden, de bestemming tuin en de bestemming water.

Perceel De Aakschipper 10.

Bedrijfsactiviteiten en bestemming.

Het gehele perceel (grond en water be- en onbebouwd) De Aakschipper 10 heeft in het geldende bestemmingsplan " Nieuw Sandoel " de bestemming bedrijfsdoeleinden I en II. Dit bestemmingsplan heeft als noordelijke grens ter plaatse de noordelijke zijde van het Zuidergat van de Donge (water) dus tegen de Polder van Allard, agrarisch gebied (separaat bestemmingsplan Gasthuiswaard) aan.

In dit ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh is de bestemming bedrijfsdoeleinden beperkt tot de loods en het terrein ervoor en ernaast. Voor het overige heeft het de bestemmingen woon-doeleinden en tuin gekregen. Dat is niet conform het huidige gebruik voor bedrijf en bedrijfs-woning. In deze wordt dan ook verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan Dongeburgh 2012 hoofdstuk 3.7, Functionele structuur (bladzijde 36) bedrijven van categorie 1 en 2, wordt vermeld ambachtelijke aard.

Het gaat om de volgende bedrijfsactiviteiten: maritieme zaken, zoals o. a. aan- en verkoop en reparatie van boten, opslag en distributie, management (kantoor beneden en boven), verhuur boten (recreatief). Deze zijn niet vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Wij verzoeken u deze in het bestemmingsplan op te nemen en de bestaande activiteiten niet onder het over-gangsrecht te brengen.

Ondergetekenden willen voor het gehele perceel (zoals aangepast-, gerealiseerd tijdens de tracéverlegging van de primaire waterkering hoogwatervrijmaking Dongemondgebied, plan Nieuw Sandoel) de bestemming bedrijf behouden, zoals thans bestaand.

In deze wordt dan ook verwezen naar de paragraaf zelfstandige project procedure Dongeburgh deelgebied Heereland / Sandoel ruimtelijke ondervouwing (februari 2006) bladzijde 11, hoofdstuk 4.4 Gebruik van het water. Qoute " Steigers en vlonders gerealiseerd voor particuliere schepen en jachten " Unqoute, Zoals door de stedenbouwkundige weergegeven. Zie tevens het project van de gemeente Geertruidenberg genaamd " Donge – Oevers ".

Aanlegsteigers;

- a. Achter het perceel De Aakschipper 10 liggen (conform voorschriften (ontheffingen)) los van de primaire waterkering) aanlegsteigers. Hier geldt volgens de verbeelding de aanduiding 'aanlegsteiger'. In de voorschriften bij de bestemming 'water' missen wij bij de bestemmingsomschrijving dat deze gronden / water ook bestemd zijn voor recreatieve doeleinden.
- b. Aanlegsteigers langs haven.
Hetzelfde is van toepassing op het in eigendom zijnde waterperceel bekend zijnde gemeente Raamsdonk sectie H nummer 6696 (langs haven) naast primaire waterke-ring van grond tot water vergraven conform de wet ruimte voor de rivier tijdens de tracéverlegging van de primaire waterkering hoogwatervrijmaking Dongemondge-bied, plan Nieuw Sandoel.

Een en ander mede verwijzend naar uw project Donge – Oevers, waterrecreatie, toerisme etc..

Botenhuis.

In de insteekhaven achter de bedrijfsloods is op de bestaande drijvende steiger een drijvend botenhuis aanwezig van 22 bij 8 meter en 6 meter hoog. Deze ligt op de bestaande drijvende steiger op het eigen waterperceel. In het botenhuis vinden ook werkzaamheden plaats. Het botenhuis is niet ingetekend op de plankaart en ook niet als zodanig bestemd in de regels bij de bestemming 'water'. Wij verzoeken u dit te herstellen, zodat een vergunde situatie positief bestemd blijft.

Bouwwerken.

Achter de loods staat een hydraulische (elektrische 380V.), uitschuifbare (rondom zwenkend op een draaikrans) kraan op een paalfundering met een hoogte van vijf meter in ingeschoven toestand. Achter de bedrijfswoning staat een vlaggenmast van acht meter hoog. Op het terrein staan twee cameramasten van onder de zes meter hoog. Ter plaatse zijn slechts bouwwerken ter hoogte van vier meter toegestaan.

Wij verzoeken u dan ook de toegestane bouwhoogte aan te passen. Onze vlaggenmast op dit perceel is hoger. Wij verzoeken u dan ook de regels van het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Bouwvlak twee nieuwbouwwoningen.

Onze bedrijfswoning en bedrijfsterrein had vroeger het adres Sandoel 20, maar nu De Aakschipper 10. Twee jaar geleden deden wij het verzoek om het opgenomen bouwvlak voor een nog te realiseren woning in deelgebied Heereland/Sandoel enkele meters te verplaatsen (gelijk zoals met de woning De Aakschipper 1 (bouwnummer 12 - zie tekening WSG. 30-11-2007 bijlage 1) is geschied) zodat twee woningen kunnen worden gerealiseerd en het gebied beter wordt ingedeeld, een en ander mede conform het vlekkenplan zoals aangedragen door de stedenbouwkundige. Voor dat bouwperceel zijn de huisnummers 2 en 4 gereserveerd. Wij verzoeken u dit op te nemen in dit bestemmingsplan. Zie bijgevoegde foto (bijlage 2) en destijds (24-05-2011) bijgevoegde plantekening bijlage 3).

De woning De Aakschipper 1 staat op de verbeelding aangemerkt als vrijstaande woning. Deze woning werd bij de bouw tijdens de realisatie dus +/- 6 meter vooruit geschoven (één lijn met de andere oneven huisnummers) en is dus door middel van de garages verbonden met huisnummer 3 aan een geschakeld dus. Zie bijgevoegde foto (bijlage 4).

Wijzigingsbevoegdheid.

Verder verwijzen wij naar twee brieven van de gemeente van 26 april 2006 en 26 oktober 2006 (kenmerk RO/GK), waarin de gemeente ons bevestigt dat ons bedrijfsgebouw na een daartoe strekkend verzoek van onze kant, qua bestemming zal worden gewijzigd in de bestemming woondoeleinden van twee woningen. Hiervoor zijn de huisnummers 6 en 8 gereserveerd.

Kabels en leidingen.

Gezien het feit dat, naar aanleiding van de Hoogwatervrijmaking Dongemondgebied de tracéverlegging van de primaire waterkering (kernzone, beschermingszone en buiten beschermingszone) de waterhuishouding werd aangepast zijn er diverse drainagebuizen riolering (hemelwaterafvoer)/(rioolputten / straatkolken en inspectieputten in deze zone

(inclusief het zogenaamde inspectiepad) aangelegd waarvoor ook zakelijke rechten en erfdienstbaarheden voor gevestigd werden. Gezien het belang van deze voorzieningen onder andere met betrekking tot de de stabiliteit van de primaire waterkering verzoeken wij U een en ander (kabelstroken etc.) dan ook in het bestemmingsplan vast te leggen.

Verzoek.

Wij vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen, maar het plan aan te passen tegemoetkomend aan onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



J.W.A.M. Hompus
De Aakschipper 10
4941 DZ Raamsdonksveer

R.J.P. Hompus
De Aakschipper 10
4941 DZ Raamsdonksveer

Ook mede namens:
Hompus Holding B. V.
Roroships B. V.
Conroships B. V.
Applay Vof.
Hompus Beleggingen B. V.

Bijlagen.: 1. Tekening 30-11-2007.
2. Foto situering bouwvlak.
3. Plantekening 24-05-2011.
4. Foto woningen aan een geschakeld (oneven huisnummers) op De Aakschipper.

Bijlage 1.



Marquart
ARCHITECTEN

Project: Nieuwbouw locatie Sandnes
Opdrachtgever: WSG
Aanleiding: situatie
Schaal: 1:500

Architect: 04-1281
Project: 04-1281
Datum: 30-11-2007

Project: 04-1281
Datum: 30-11-2007
Schaal: 1:500

Reilays 2.





Belvedere 4



13.0014207

Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum - 2 APR. 2013

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10001
4940 AD RAAMSDONKSVEER

Raamsdonksveer, 02 april 2013

Afz.: E.C.H.A. de Jong & A.L.J. Timmermans
Scheepswerflaan 42
4941GZ Raamsdonksveer
tel: 06-22441398

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh 2012 (NL.IMRO.0779.GBBPdongeburgh-on01)

Geachte college,

Met deze brief maken wij onze zienswijze bekend op het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan en dan met name op het gedeelte Rivierzicht Zuid; Watervilla's, zie adres.

De situering en inrichting van deze percelen is niet standaard te noemen. Zo staan de woningen met de achterzijde aan/in de vijver gesitueerd en hebben de woningen dus niet een achtertuin zoals "gebruikelijk". De buitenruimte is nu gelegen aan de zijkant en voorzijde van de woning. De zijkanten hebben een groot hoogte verschil en hierdoor is de buitenruimte o.a. aan de voorzijde van de woningen niet zoals "een voortuin situatie", ingevuld. Een kleine wandeling langs de bewusten percelen zal het voorstaande bevestigen. Om toch enige privacy te verkrijgen zijn de buitenruimten aan de voorzijde, door de bewoners, redelijk gesloten ingericht. Naast het voorstaande is het creëren van een berging, of iets dergelijks, gezien de hoogteverschillen op de percelen met name aan de zijkanten van de woningen met hoogte verschillen van 1.5 tot 2.5 meter, alleen aan de voorzijde van het perceel mogelijk. Wij vinden dat de bestemming van deze woningen nu is ingevuld voor een "standaard" woonsituatie en zijn zo dan ook zeer beperkt in het gebruik van onze buitenruimte, zoals o.a. in het oprichten van een noodzakelijke berging. In onze situatie is ca. 50% van onze buitenruimte gelegen aan de voorzijde van onze woning, waardoor wij door dit ontwerpbestemmingsplan zeer beperkt zijn in onze mogelijkheden.

Gezien de gemakkelijke toegankelijkheid van onze percelen willen wij, om onze spullen "veilig" te kunnen opbergen en om ons perceel te kunnen afsluiten van ongenodigde gasten, ook een mogelijkheid tot plaatsing van een poort van ca. 1.80 meter hoog.

Wij hebben ook nog een opmerking op de tekening, de vlonders aan de achterzijde van de woningen zijn niet op de juiste locatie weergegeven, dit zien we graag aangepast aan de werkelijke situatie.

Indien nodig willen wij ter verduidelijking van onze opmerkingen graag het een en ander mondeling toelichten.

Met vriendelijke groet,

E.C.H.A. de Jong & A.L.J. Timmermans

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment was ik, de huidige bewoner van Keizersdijk 91 één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zou ik op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder mijn woning. Ik heb rond die tijd mijn dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar mij, als bewoner, zijn gecommuniceerd. Immers, pal achter mijn woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. (dit is door meerdere wethouders toegezegd) Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwgrond. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de grond veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende mogelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwmogelijkheid.



Bouwmogelijkheid vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwmogelijkheden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwmogelijkheid. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmogelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouw ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmogelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

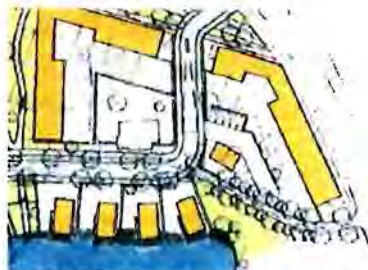
In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwblok waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke mogelijkheden

ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. U rept met geen woord over deze onbenutte bouwtitel, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.



Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van

deze monumentale bomen.

U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkevel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuilvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.

(bron: bomenstichting)



Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".

De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgens deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situering is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van half vrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:

d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste

ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Ik woon inmiddels sinds oktober 2009 aan de Keizerdijk 91 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al bijna 3,5 jaar zit ik, ondanks vele eerdere toezeggingen, in een grote bouwput.

Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte.

De openbare ruimte had in week 13 van 2013 gerealiseerd moeten zijn, ook dit is wederom niet

gehaald. Wellicht dat kwartaal 2 van 2013 eindelijk de openbare wordt opgeleverd; bijna 4 jaar na sleuteloverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, et cetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genoodzaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer. (Wat ze de afgelopen 3,5 jaar niet hebben kunnen doen)

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidsarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omliggende deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Ing. R. Romme
Keizersdijk 91
4941 GD Raamsdonksveer
r.romme@ziggo.nl



Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	- 3 APR. 2013

Gemeente Geertruidenberg
E.A.V. de gemeenteraad
Vrijheidsstraat 2
4941 GD RAAMSDONKSVEER.

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. - 2 APR. 2013
datum

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



13.0014398

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

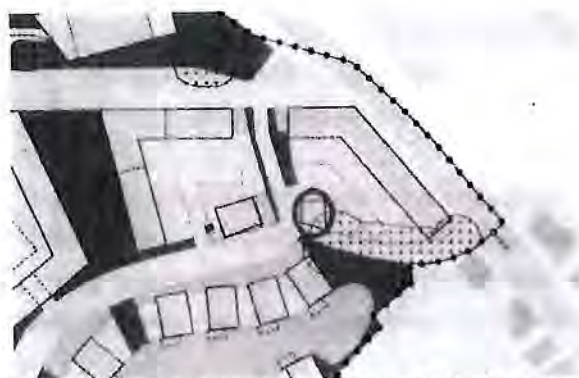
Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwgrond. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de grond veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwgrond opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende mogelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwgrond:



Bouwgrond vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwgrond:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwgrond. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwgrond, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouw ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

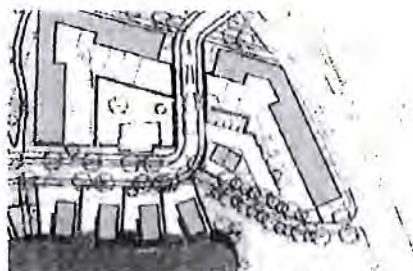
1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwgrond, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwvlak waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. U rept met geen woord over deze onbenutte bouwtitel, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



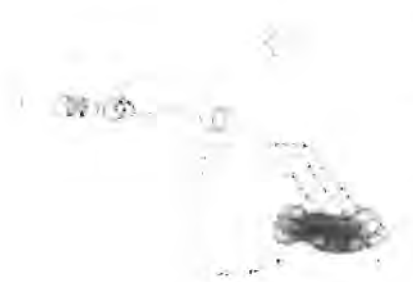
Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.

Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van deze monumentale bomen.



U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkevel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuikvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.

(bron: bomenstichting)

Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".



De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgens deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situering is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van halfvrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:
d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds november 2009 aan de Keizersdijk 101 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genooddaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer.

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidsarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnde deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Ing. S. Spapens
Keizersdijk 101
4941 GD Raamsdonksveer
stan_marloes@kpnmail.nl

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. 04 APR. 2013
datum



13.0014653

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- ☒ het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- ☒ het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- ☒ enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment was ik, de huidige bewoner van Scheepswerflaan 50 één van de Watervilla's, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zou ik op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen en watervilla's, waaronder mijn woning. Ik heb rond die tijd mijn watervilla aan de Scheepswerflaan gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar mij, als bewoner, zijn gecommuniceerd. Immers, naast mijn woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. (dit is door meerdere wethouders toegezegd) Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwkaavel. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de kavel veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook

niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende mogelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwmogelijkheid.

Bouwmogelijkheden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Bouwmogelijkheid vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Ik maak bezwaar tegen deze bouwmogelijkheid. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- ☒ er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmogelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouwing ontbreekt in het bestemmingsplan;
- ☒ er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - ☒ flora en fauna;
 - ☒ verkeer en parkeren.
- ☒ de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ☒ ons woongenot wordt aangetast;
- ☒ haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

Voor de verdere beargumentering van mijn bezwaar verwijs ik u naar het uitgebreide schrijven van de heer S.Spapens.

Wel wil ik u mededelen dat voor mij de prioriteitsstelling van de Gemeente Geertruidenberg niet meer te volgen is. Door diverse oorzaken wonen wij, bewoners van Rivierzicht Zuid al drie jaar in een bouwput. Na drie jaar wil u wederom tot een bouwproject overgaan. Dit had u al veel eerder kunnen besluiten, maar dat is niet gebeurd. Nu begint het er op te lijken dat de bouwwerkzaamheden klaar zijn en de wijk zijn definitieve inrichting gaat krijgen, worden we wederom geconfronteerd met mogelijke "nieuwe" bouwontwikkelingen. Ik hoop dat u begrijpt dat wij hier zeer onttstemd over zijn. We hadden gehoopt na het afronden van de definitieve bestrating van onze bewoonbare woonomgeving te kunnen gaan genieten. Een nieuwe bouwput direct naast ons huis is wat ons betreft ontoelaatbaar. GENOEG IS GENOEG!

Graag willen wij als bewoners van Rivierzicht Zuid gehoord worden in deze kwestie.

Hoogachtend,



Reggy Kampen
Richard Albers
Scheepswerflaan 50
4941 GZ Raamsdonksveer

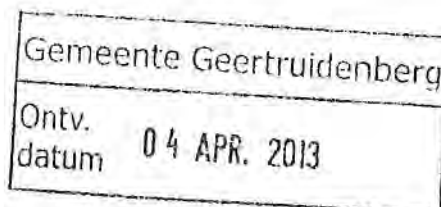
4941 GD-99

Gemeente Geertruidenberg
Vrijheidsstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer



13.0014656

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwgrond. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de grond veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwgrond opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende mogelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwgrond:



Bouwgrond vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwgrond:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwgrond. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwgrond, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouw ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwgrond, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

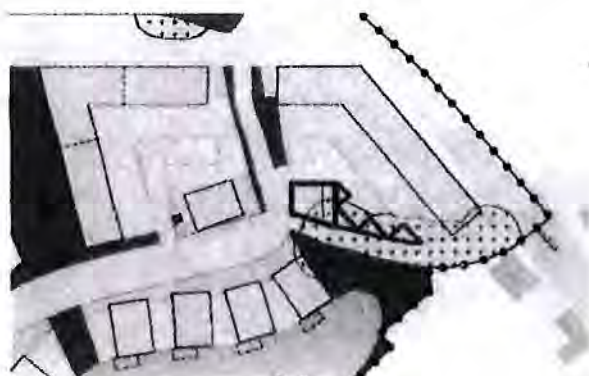
In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwvlak waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnende deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Fam. Kielestein
Keizersdijk 105
4941 GD Raamsdonksveer
Fam.kielestein@gmail.com

U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkegel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuilvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.
(bron: bomenstichting)



Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "graven en forum".

De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgende deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situering is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van halfvrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:

d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds november 2009 aan de Keizersdijk 105 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloeverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genoodzaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer.

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidsarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omliggende deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie.

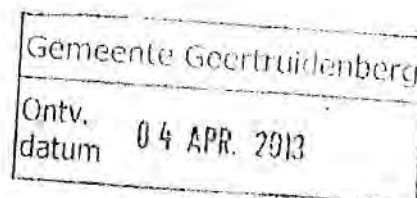
Met vriendelijke groet,

Fam. Kielestein
Keizersdijk 105
4941 GD Raamsdonksveer
Fam.kielestein@gmail.com

Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	- 3 APR. 2013

Gemeente Geertruidenberg
TAV. Gemeenteraad van de Gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



13.0014655

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwkaai. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de kavel veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwmoaelijkheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende moaelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwmoaelijkheid.



Bouwmoaelijkheid vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwmoaelijkheden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwmoaelijkheid. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoaelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouw ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

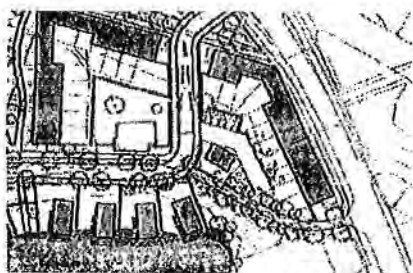
1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoaelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwblok waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke moaelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

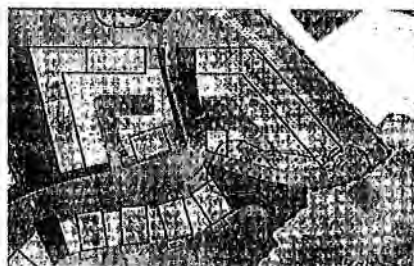
De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. U rept met geen woord over deze onbenutte bouwtitel, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



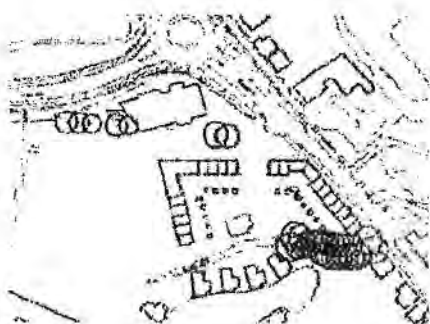
Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.



Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van deze monumentale bomen.

U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkevel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

. De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.
Als een boom een zuilvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.
(bron: bomenstichting)

Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".



De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgens deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situering is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van halfvrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:

d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds november 2009 aan de Keizerdijk 107 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloeverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genoodzaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer.

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

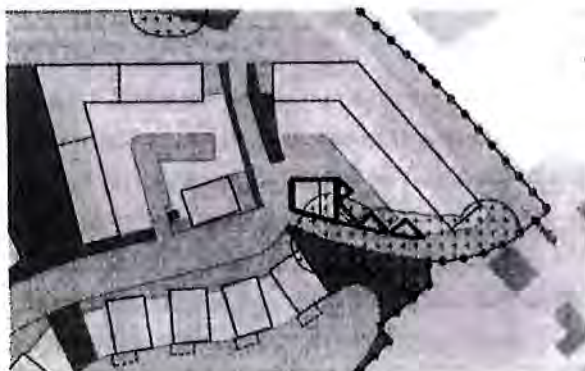
Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnde deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

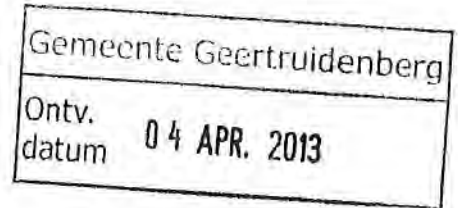
Met vriendelijke groet,


Fam. Schuurmans
Keizersdijk 107
4941 GD Raamsdonksveer
o.schuurmans@gmail.com

Gem. Geertruidenberg
t.a.v. Gemeenteraad
Vrijheidsstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	- 3 APR. 2013

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



13.0014658

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwgrond. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de grond veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwgrond opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende mogelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwgrond.



Bouwgrond vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwgronden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwgrond: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwgrond. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwgrond, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouw ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
 - de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
 - ons woongenot wordt aangetast;
 - haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

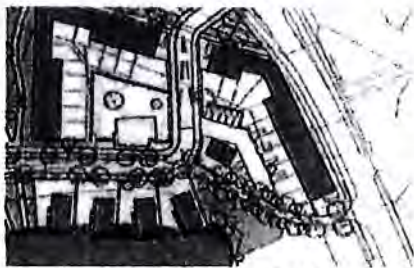
1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwgrond, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwvlak waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. U rept met geen woord over deze onbenutte bouwtitel, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.



Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van deze monumentale bomen.

U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkevel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

. De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuilvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.

(bron: bomenstichting)

Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".



De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van halfvrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:

d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie.

het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgens deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds december 2009 aan de Keizersdijk 109 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genoodzaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer.

Elgen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnde deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,


Richard Blankers, Esther Koreman
Keizersdijk 109
4941 GD Raamsdonksveer
ekoreman@ziggo.nl



Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	- 3 APR. 2013

Gemeente Geertruidenberg
H.o.v. gemeenteraad van de
gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER
Postbus 10.001 4940 GA Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	04 APR. 2013

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



13.0014659

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GB8PDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

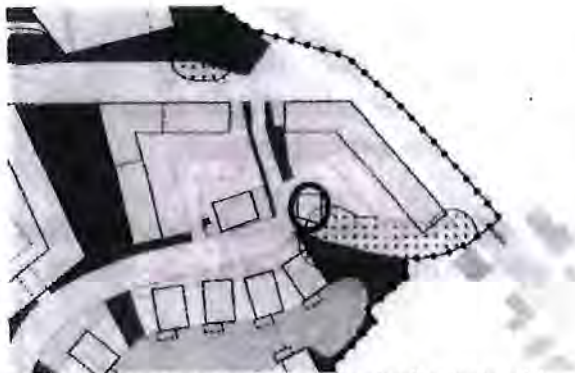
Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwkaai. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de kavel veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwmoegelijkheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende moegelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwmoegelijkheid.



Bouwmoegelijkheid vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwmoegelijkheden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwmoegelijkheid. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoegelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouwing ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

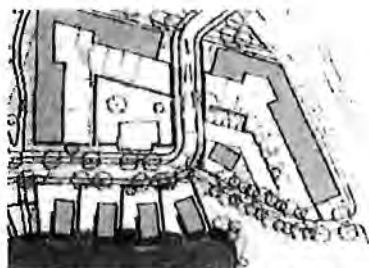
1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoegelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwblok waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke moegelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. Deze onbenutte bouwtitel staat is niet vermeld, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.

Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van deze monumentale bomen.

U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkvael. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuilvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.

(bron: bomenstichting)



Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".

De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgens deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situering is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van halfvrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aangebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:

d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten. Hiermee kunt u rekening houden met het feit dat de grens van onze kavels vorig jaar nog is verlegd in verband met een eerdere verkeerde (tijdelijke) inmeting. Als gevolg hiervan is de trottoirband achter onze woning in de richting van de straat verschoven maar de trottoirband aan de overkant van de weg is hierop niet gecorrigeerd. Volgens de wet moet er een minimale breedte van de weg blijven gehanteerd. Dit ten gunste van het in- en uitparkeren van de auto op de ons toegewezen parkeerplaats. Ook dient er voldoende ruimte achter onze auto te blijven gehanteerd, zodat het mogelijk is om bagage in de kofferbak te plaatsen/verwijderen. Indien de correctie heeft plaats gevonden, blijft er nog minder ruimte over dan waarmee nu gerekend is.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds december 2009 aan de Keizerdijk 93 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloeverdracht.

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genooddaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. De woningen zijn in het koopcontract aangemerkt als donker. Een extra woning die naar schatting vanaf 18.30 uur het zonlicht blokkeert is een grote aantasting van ons woongenot.

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidsarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt. Mogelijk kunt u in het plan ook een voetgangersoversteekplaats inregelen zodat het verkeer ook makkelijker snelheid mindert indien er iemand zou willen oversteken naar de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnde deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van

een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.

- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

M. Speerstra
Keizersdijk 93
4941 GD Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. - 3 APR. 2013
datum

Gemeente Geertruidenberg
TAV. de Gemeente Raad
Vrijheidsstraat 2
4541 GD Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum 03 APR. 2013

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



13.0014399

Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heereland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwkaai. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de kavel veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwmoegelijkheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende moegelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwmoegelijkheid.



Bouwmoegelijkheid vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwmoegelijkheden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwmoegelijkheid. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoegelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouw ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

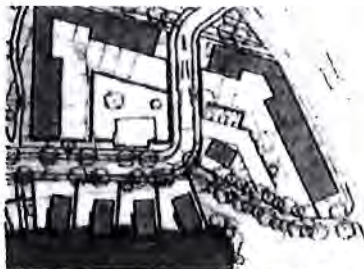
1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoegelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwblok waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke moegelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. U rept met geen woord over deze onbenutte bouwtitel, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



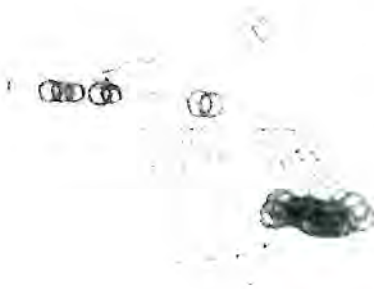
Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.

Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van deze monumentale bomen.



U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkevel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening)

. De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarn zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuilvorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.

(bron: bomenstichting)

Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".



De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgende deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

De maximale norm dient het uitgangspunt te zijn voor een nieuwbouwwijk, bestemd voor de doelgroep jonge gezinnen en starters. Bovendien leidt het toevoegen van een extra woning tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek. Elke onderbouwing ontbreekt dat er op het perceel van de geprojecteerde woning ruimte is voor 1,3 parkeerplaats. Gezien de beperkte omvang van het perceel lijkt dit onuitvoerbaar.

3. De bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst

De geprojecteerde woning is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt onacceptabel en onwenselijk. Hoe kunt u het vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt wenselijk achten dat een woning aan maar liefst 3 zijden direct aan het openbaar gebied grenst? Ter illustratie wil ik u wijzen op uw eigen standpunt dat het voor vrijstaande woningen vereist is om een afstand aan te houden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt laat u hier, zonder enige onderbouwing, los. Bovendien grenst de geprojecteerde woning aan de andere zijde aan parkeervakken behorende bij kavels aan de Keizersdijk. De afstand tussen de geprojecteerde gevel en de parkeervakken beslaat slechts enkele meters. Deze situering is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Bovendien komt hiermee de verkeersveiligheid in het geding.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de bouw van een woning, conform de huidige bestemmingsregels, niet eens mogelijk blijkt te zijn. U heeft binnen de bestemming Wonen de volgende regel opgenomen:

De afstand van een vrijstaande woning (vrij), een blok van halfvrijstaande (tae) of geschakelde (aeg) woningen en van eindwoningen in een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze situatie mag worden gehandhaafd.

Omdat hier geen sprake is van een bestaande situatie, maar van een nieuwe situatie, gaat de uitzonderingsmogelijkheid niet op. U dient derhalve aan beide zijden een afstand van 3 meter aan te houden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden.

Daarnaast wil ik u wijzen op de volgende regeling in het bestemmingsplan:

d. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.

Omdat het hier gaat om een nieuwe situatie is het uiterst onduidelijk welke zijde van het bouwvlak aangemerkt moet worden als voorgevellijn. Hierdoor is de rechtszekerheid in het geding.

Uit bovenstaande blijkt dat een gedegen stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing ontbreekt om ter plaatse een woning te realiseren. Waarschijnlijk heeft u deze onderbouwing bewust achterwege gelaten, omdat het onmogelijk is om een deugdelijke onderbouwing op te stellen. De feitelijke mogelijkheden ontbreken ter plekke gewoonweg. De locatie leent zich niet voor de bouw van een woning!

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds november 2009 aan de Keizerdijk 99 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloeverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genoodzaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer.

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidsarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnde deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Tjeerd Monster
Keizersdijk 99
4941 GD Raamsdonksveer
tjeerd_monster@hotmail.com



13.0014654

Lexence
advocaten & notarissen

AANGETEKEND EN PER FAX: 0162 - 579533

De gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum 04 APR. 2013

Plaats, datum: Amsterdam, 3 april 2013
Ons kenmerk: Aka/24503/3963727.1
Betreft: Pro forma zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh"
Afzender: Dhr. mr. A. Kamphuis, advocaat, partner
Telefoon: Fax: E-mail:
+31 20 5736 750 020 -5736 886 a.kamphuis@lexence.com

Geachte raad,

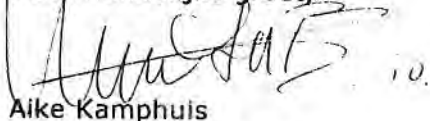
Cliënte, De Hoge Dennen Holding B.V. (**DHD**), gevestigd te Laren (1250 AC) aan de Slangenweg 30, kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens DHD worden middels deze brief op nader aan te voeren gronden zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh" (**Ontwerpbestemmingsplan**). Ik wijs er op dat het indienen van pro forma zienswijzen volgens vaste jurisprudentie is toegestaan.¹ Deze zienswijze ziet op alle op plandelen, aanduidingen en voorschriften van het onderhavige Ontwerpbestemmingsplan.

Het Ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013. Deze zienswijzen worden thans derhalve tijdig ingediend.

Namens DHD verzoek ik u deze zienswijze in behandeling te nemen en een termijn te stellen voor het aanvullen van de gronden.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis

Advocaat/gemachtigde

¹ ABRvS 9 december 2009, LJN: BK5866, BR 2010/78, r.o. 2.3.2.

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland



Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



AKa24503
Aangetekend

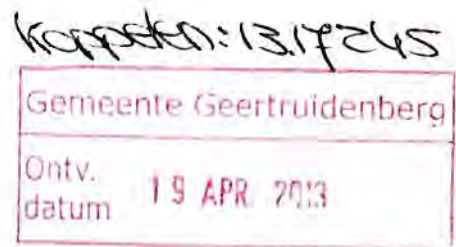
Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRD1035817

AANGETEKEND EN PER FAX: 0162 - 579533

De gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Postbus 10001
4940 GA Raamsdonksveer



Plaats, datum: Amsterdam, 18 april 2013
Ons kenmerk: Aka/24503/3972299.2
Betreft: Gronden zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh
Uw kenmerk: RO/WL/13.0011465/13
Afzender: dhr. mr. A. Kamphuis, advocaat, partner
Telefoon: +31 20 5736 750 Fax: +31 20 5736 886 E-mail: a.kamphuis@lexence.com

Geachte raad,

Namens cliënte, De Hoge Dennen Holding B.V. (**DHD**), zijn op 3 april 2013 op nader aan te voeren gronden zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Dongeburgh (Ontwerpplan). Bij brief van 8 april 2013 heeft u een termijn gegeven tot 19 april 2013 voor het aanvullen van de gronden. Deze gronden worden thans derhalve tijdig aangevuld.

1 CLIËNTE IS BELANGHEBBENDE

- 1.1 DHD is eigenaar en verhuurder van het pand aan de Boterpolderlaan 11 in Raamsdonksveer. Dit pand is gelegen in het plangebied van het Ontwerpplan. Gelet hierop heeft DHD een rechtstreeks bij het Ontwerpplan betrokken belang.

2 AANLEIDING

- 2.1 DHD is al zeer lange tijd in overleg met uw gemeente en Woningstichting Geertruidenberg (**WSG**) over een herlocatie van haar pand aan de Boterpolderlaan 11. Tot verbazing van DHD wordt hier in het Ontwerpplan in het geheel geen aandacht aan besteed. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over een uitruil van de huidige locatie aan de Boterpolderlaan voor een locatie aan de Keizersdijk. Door recente ontwikkelingen bij WSG is er over uitvoering van deze plannen echter onzekerheid ontstaan. DHD moet er daarom rekening mee houden dat zij het vastgoed behoudt op de huidige locatie.
- 2.2 Het Ontwerpplan zoals ter inzage is gelegd, biedt onvoldoende mogelijkheden voor een gezonde exploitatie door DHD. Reden waarom DHD zich genooddaakt ziet deze zienswijzen in te dienen.

Op alle dienstverlening door of namens Lexence N.V. zijn jegens eenieder exclusief toepasselijk de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 34191068. Iedere aansprakelijkheid van Lexence N.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval krachtens de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op de rechtsrelatie met Lexence N.V. is Nederlands recht exclusief van toepassing en heeft de bevoegde rechter te Amsterdam exclusieve jurisdictie. De algemene voorwaarden worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.lexence.com.

With respect to any individual or entity, all services provided by or on behalf of Lexence N.V., are exclusively subject to the general terms and conditions deposited with the trade register of the chamber of commerce in the Netherlands under number 34191068. Any liability of Lexence N.V. shall be limited to the amount which shall be paid pursuant to the liability insurance policy in the matter concerned. The legal relationship with Lexence N.V. is exclusively governed by Dutch Law and is subject to the exclusive jurisdiction of the competent court in Amsterdam. The general terms and conditions will be sent on request and may be found on www.lexence.com.

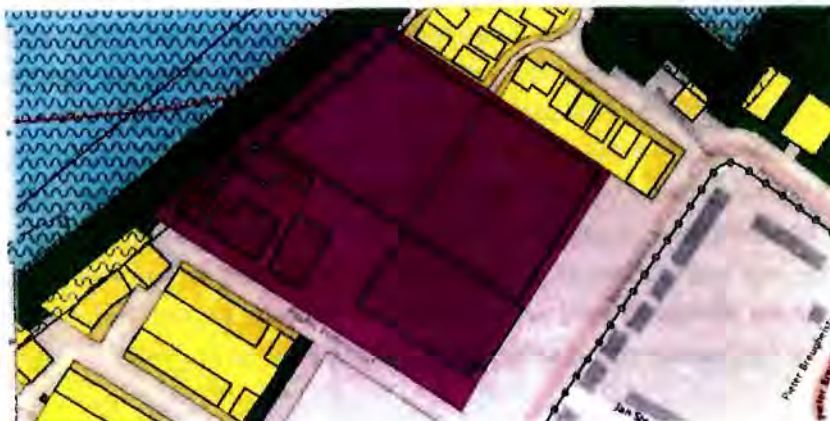
**3 HET PERCEEL IS AL SINDS DE ZEVENTIGER JAREN IN GEBRUIK VOOR
DETAILHANDEL**

- 3.1 Het perceel aan de Boterpolderlaan 11 wordt in elk geval al sinds de jaren zeventig – legaal – gebruikt ten behoeve van detailhandel. Daarbij gaat het om het voorste, aan de kant van de Boterpolderlaan gelegen gedeelte van het gebouw. Het bruto vloeroppervlak (**BVO**) van dit gedeelte bedraagt in totaal 6.962,26 m2, zoals blijkt uit bijgaande meetstaat met tekening (**bijlage**).
- 3.2 Zoals vermeldt in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan “Boterpolder”, vastgesteld op 30 december 1980 en goedgekeurd op 8 september 1981, zijn voor het detailhandelgebruik van het pand van DHD in de jaren zeventig de nodige vrijstellingen verleend. In dit bestemmingsplan is het detailhandelgebruik overigens niet expliciet positief bestemd. Het perceel van DHD is in het huidige bestemmingsplan immers bestemd als “Bedrijfsdoeleinden”, waarbinnen detailhandel niet zonder meer is toegelaten (vgl. art. II.1 van de planvoorschriften). Het voortdurende detailhandelgebruik kan worden voortgezet en gewijzigd – mits de afwijking niet wordt vergroot – op basis van het overgangsrecht van het bestemmingsplan (vgl. art. V.2 en V.3).
- 3.3 Het huidige bestemmingsplan bevat verder expliciet voor het voorste gedeelte van het perceel van DHD een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van detailhandel mits:
- Het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten hoogste 6.420 meter bedraagt;
 - Niet minder dan 60% van het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt t.b.v. de verkoop van woninginrichtings- en campingartikelen.
- 3.4 Van deze binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is in 1983 gebruik gemaakt om een supermarkt op het perceel toe te staan. Het supermarktgebruik kwam in de plaats van ter plaatse al bestaand detailhandelgebruik. De supermarkt is op dit moment nog steeds in gebruik en wordt nu geëxploiteerd door Jumbo. De totale aan de supermarktexploitant verhuurde ruimte omvat een BVO van in totaal 3.049,45 m2, blijkens de bijgevoegde meetstaat met kaart als volgt opgebouwd:
- | | |
|------------------------------|---|
| - Unit 1 | 2.818,43 |
| - Technische ruimte 1 | 29,98 |
| - Technische ruimte 2 | 29,06 |
| - Unit 2 | 66,65 |
| - Entree/winkelwagenstalling | 105,93 (zijnde 3/7 ^e van 247,18) |
- 3.5 Door de supermarktexploitant is een gedeelte van haar ruimte (te weten Unit 2) met een BVO van 66,65 m2 onderverhuurd aan Mitra ten behoeve van het gebruik als slijterij.
- 3.6 Tot voor kort was in Unit 3 een Zeeman gevestigd met een BVO van 306,60 m2 en zat in Unit 4 een Leen Bakker met een BVO van 3.346,31 m2. Het gebruik van deze twee units is recent gestaakt en door DHD – gelet op de gesprekken met uw gemeente en WSG over eventuele herlocatie – nog niet opnieuw ingevuld. Het

spreekt voor zich dat nu over herlocatie onzekerheid is ontstaan, DHD zich op dit punt zal beraden.

4 BESTEMMINGSREGELING IN ONTWERPPLAN

- 4.1 Het perceel Boterpolderlaan 11 is in het Ontwerpplan bestemd als "bedrijf". Als zodanig is het perceel aangewezen voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op het perceel zijn bovendien bijbehorende tuinen, erven en verhardingen, wegen en paden en groenvoorzieningen toegestaan.



- 4.2 Op de linkervoorzijde van het pand rust de nadere aanduiding "detailhandel". Ter plaatse is "uitsluitend één supermarkt met een maximum BVO van 2.253,67 m²" toegestaan.
- 4.3 Op de rechtervoorzijde rust de nadere aanduiding "detailhandel volumineus". Hier is volumineuze detailhandel toegelaten, wat is gedefinieerd als "detailhandel die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben. Het gaat hierbij om detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, woninginrichting waaronder meubels, campingartikelen, bouwmarkten en hiermee gelijk te stellen detailhandel, alsmede in ondergeschikte vorm bijbehorende accessoires".
- 4.4 DHD kan zich om navolgende redenen in deze bestemmingsregeling niet vinden.

5 TEN ONRECHTE STEM T ONTWERPPLAN DETAILHANDEL DEELS WEG

- 5.1 Het Ontwerpplan staat naast volumineuze detailhandel op het perceel van DHD uitsluitend één supermarkt met een maximum BVO van 2.253,67 m² toe. Daarmee wordt ander detailhandelgebruik, zoals door de Mitra en de Zeeman, wegbestemd. Verder geldt dat het BVO van de supermarkt 3.049,45 m² bedraagt, derhalve – ruim – meer dan in het Ontwerpplan wordt toegestaan.
- 5.2 Voorts sluit de begrenzing op de verbeelding van het gebied waar de aanduiding "detailhandel" niet aan bij de feitelijke situatie. Op de verbeelding loopt de betreffende stippellijn immers in één lijn door vanaf de zijgevel van het achterste deel van het pand van DHD tot aan de kleine "uitbouw" aan de voorzijde (aan de Boterpolderlaan). Zoals ook blijkt uit de tekening bij het meetcertificaat, is de als supermarkt in gebruik zijnde ruimte echter ruimer. Een deel van deze ruimte ligt

nu buiten de aanduiding "detailhandel", binnen de aanduiding "detailhandel volumineus".

- 5.3 In het Ontwerpbestemmingsplan is tot slot ook de mogelijkheid om een binnenplanse afwijking voor het toestaan van detailhandel op het perceel van DHD wegbestemd. Zoals hierboven in punt 3.3 beschreven, kent het huidige bestemmingsplan wel een dergelijke afwijkingsbevoegdheid.
- 5.4 Voor dit wegbestemmen van al jaren bestaand detailhandelgebruik wordt geen enkel motivering gegeven. Het niet positief bestemmen is in strijd met het door de bestuursrechter gehanteerde uitgangspunt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan alle bestaande (legaal opgerichte) bouwwerken en het bestaand legaal gebruik, positief bestemd dienen te worden en slechts onder het overgangsrecht mogen worden gebracht indien binnen de planperiode uitzicht bestaat op een andere bestemming.¹ Van een dergelijk uitzicht is in dit geval geen sprake. Vooralsnog gaat DHD er dan ook vanuit dat het wegbestemmen op een misverstand berust en verzoekt DHD dit in het definitief vast te stellen plan te herstellen.

6 HET ONTWERPPLAN GEEFT EEN TE BEPERKTE BESTEMMING AAN HET PERCEEL VAN DHD

- 6.1 Overigens is DHD van mening dat het Ontwerpplan, ook na expliciet positief bestemmen van het in de punten 5.1 en 5.2 genoemde gebruik, te beperkend is. In de jaren zeventig maakte het perceel van DHD onderdeel uit van een bedrijventerrein waarop meer detailhandel was gevestigd. Zo bevond zich naast het perceel van DHD bijvoorbeeld een bouwmarkt. Inmiddels is dit totale gebied van kleur verschoten. Rondom het perceel van DHD is er woningbouw gekomen, zodat het gebied nu als woonwijk kan worden aangemerkt.
- 6.2 De aan het perceel van DHD toegekende bedrijfsbestemming met zeer restrictieve detailhandelmogelijkheden sluit slecht aan bij deze veranderende omgeving. Het grootste deel van de voorzijde van het pand van DHD is immers bestemd voor volumineuze detailhandel. Hoewel het pand van DHD vanwege de beschikbare omvang zonder meer geschikt is voor volumineuze detailhandel, ligt het – mede gelet op de veranderende omgeving – voor de hand om op het perceel van DHD ook grootschalige detailhandel toe te staan, zijnde reguliere detailhandel met een omvang van – bijvoorbeeld – tenminste 1.000 m². Door de beschikbare vloeroppervlakte leent het perceel van DHD zich hiervoor bij uitstek. Dit wordt nog versterkt doordat het perceel is omgeven door een (deels nieuwe) woonwijk en bovendien in het centrum van Raamsdonksveer ligt.² Elders in dit centrum zijn

¹ Zie o.m.: ABRvS 16 maart 1996, AB 1996/252; ABRvS 17 juli 1997, BR 1998/206; ABRvS 26 november 2008, TBR 2009/30; ABRvS 3 maart 2010, TBR 2010/47.

² Zie hiervoor ook de 'Marktanalyse detailhandel en horeca in Raamsdonksveer' door de Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland van juli 2010, waarin is opgenomen dat de in het centrum van Raamsdonksveer gevestigde detailhandel de winkeliers betreft in de Boterpolderlaan, Emmastraat, Gangboord, Grote Kerkstraat, Haven Heereplein, het Anker, Hoofdstraat, Keizersdijk, Prins Bernhardstraat, Schoolpad, Vrijheidstraat en Wilhelminalaan, zie pagina 6 bovenaan en noot 1.

dergelijke grotere winkelunits niet beschikbaar, terwijl daar wel vraag naar is. Naar de overtuiging van DHD zou het toelaten van reguliere (grootschalige) detailhandel op het perceel van DHD de detailhandelsstructuur van de gemeente dan ook versterken. Daarbij komt dat hierdoor een gezonde exploitatie van haar perceel – anders dan bij de regeling in het Ontwerpplan – mogelijk wordt gemaakt. DHD verzoekt dan ook in het definitief vast te stellen bestemmingsplan deze mogelijkheid op te nemen.

- 6.3 Een andere te knellende restrictie in het Ontwerpplan is de beperking van het detailhandelgebruik van het gedeelte van het perceel van DHD met de aanduiding "detailhandel" uitsluitend tot uitsluitend "één supermarkt". Wat hierboven is opgemerkt over het toestaan van reguliere (grootschalige) detailhandel geldt uiteraard ook voor dit gedeelte. Los daarvan geldt in elk geval dat er geen planologisch-relevante reden is voor te schrijven dat de toegelaten supermarktmeters uitsluitend door één supermarktvestiging zouden mogen worden ingenomen. Indien de huidige huurder haar supermarkt bijvoorbeeld zou willen verkleinen en zich op de aldus vrijkomende meters een andere supermarktformule zou willen vestigen, heeft dat immers geen ruimtelijke effecten. Een motivering voor de in het Ontwerpplan opgenomen beperking tot één supermarkt wordt ook niet gegeven. Reden waarom DHD verzoekt de planregel in art. 3.3, onder b als volgt te wijzigen: "Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel in de vorm van supermarkt(en) toegestaan met een BVO van in totaal maximaal 3.049,45 m²".

7 PARKEREN TEN ONRECHTE WEGBESTEMD

- 7.1 Op het perceel van DHD wordt grotendeels voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Onder het vigerende bestemmingsplan mag het gehele perceel van DHD worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen (vgl. artikel II.1). In het Ontwerpbestemmingsplan wordt het gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen echter niet genoemd in artikel 3.1 dat op het perceel van DHD betrekking heeft. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld artikel 4, dat betrekking heeft op de bestemming 'Gemengd'. Aldus wordt het parkeergebruik wegbestemd. DHD gaat ervan uit dat ook dit op een misverstand berust en verzoekt dit gebruik in het definitief vast te stellen plan alsnog expliciet te benoemen.

Namens DHD verzoek ik u met deze zienswijzen rekening te houden en ten opzichte van het Ontwerpplan in het definitief vast te stellen bestemmingsplan de wijzigingen als genoemd in punt 5.4, 6.2, 6.3 en 7.1 te verwerken.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

Bijlage: Meetstaat met tekening

BIJLAGE

OVERZICHT VIERKANTE METERS GEBOUW EN VERDIEPING



Opdracht nummer:		Certificaatnummer:	Mc09072
Adres:	Boterpolderlaan 11	Certificaatdatum:	13-5-2009
Plaats:	Raamsdonksveer	Meetnorm:	NEN 2580
Functie:	Winkelgebouw	Meeteenheid:	m2
Meetmethode:	Aangeleverde tekeningen in het werk gecontroleerd		
Informatie:	Inmeting op 11 Mei 2009		

Voor specificatie zie lijst gebruikte bescheiden onder art. 1.1

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
bouwlaag	vloes en schel- gaten > 4m2	BVO Bruto Vloer- Oppervlakte	parkeer- ruimte / passage	installatie opper- vlakte	verkeer- verkeer- opper- vlakte	statische bouw- delen	ruimte lager dan 1,5m	gebruiks- ruimte incl. sanit, berg, h- verkeer	glaslijn correctie	bedrijfs- ruimte, winkelruimte	glaslijn correctie	VVO Verhuurbaar Vloer- Oppervlakte
00	0,00	6.962,26	247,18	59,04	0,00	118,05	0,00	0,00	0,00	6.537,99	0,57	6.538,56
Totaal	0,00	6.962,26	247,18	59,04	0,00	118,05	0,00	0,00	0,00	6.537,99	0,57	6.538,56

OVERZICHT VIERKANTE METERS PER HUURDER EN BEREKENING TOESLAGEN VAN DE ALGEMENE RUIMTEN



Opdracht nummer:		Certificaatnummer:	Mc09072
Adres:	Boterpolderlaan 11	Certificaatdatum:	13-5-2009
Plaats:	Raamsdonksveer	Meetnorm:	NEN 2580
Functie:	Winkelgebouw	Meeteenheid:	m2
Meetmethode:	Aangeleverde tekeningen in het werk gecontroleerd		
Informatie:	Inmeting op 11 Mei 2009		

Voor specificatie zie lijst gebruikte bescheiden onder art. 1.1

0	1	2	3	4	5	6	7
berekening toeslag algemene ruimten					subtotaal ge- bruiksruimte	bedrijfsruimte incl. glsl.corr.	totaal
VVO	van bouwlaag	subtotaal verdieping	van gebouw algemeen	incl. glsl.ijn correctie	(heeft geen toeslagen)	bedrijfs- + ge- bruiksruimte	
bouwlaag 00	0,00	0,00	0,00	0,00		6.538,56	
Unit 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.819,00	2.819,00
Unit 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,65	66,65
Unit 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	306,60	306,60
Unit 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.346,31	3.346,31

Controle totaal alle huurders en VVO gebouw

6.538,56

Subtotaal VVO verdieping incl. toeslag bouwlaag =

0,00

0,00

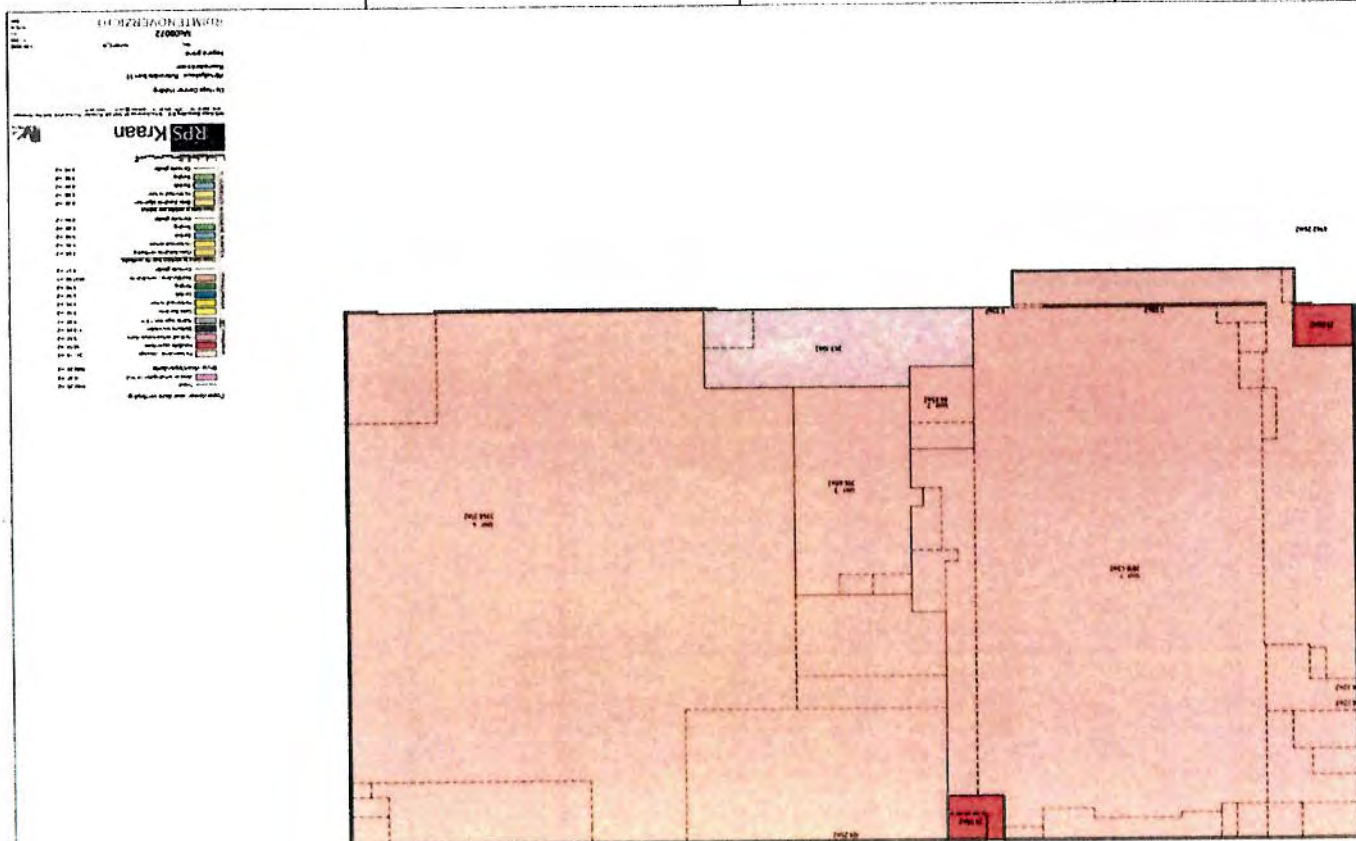
Verdeling VVO gebouw is correct

0

1

2

Overzicht totalen per huurder, inclusief toeslagen gemeenschappelijke ruimten		
Unit	naam huurder	VVO
Unit 1		2.819,00
Unit 2		66,65
Unit 3		306,60
Unit 4		3.346,31
Totaal VVO		6.538,56



Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

1001

Lexence



Frankiemachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

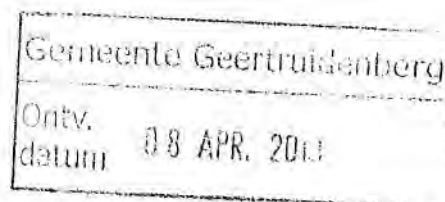
Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT1035833

AK 24503

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. gemeenteraad van de gemeente Geertruidenberg
Vrijheidstraat 2
4941 DX RAAMSDONKSVEER



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Dongeburgh



Geachte raad,

Het college van B&W heeft bekend gemaakt dat met ingang van 22 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' (NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-on01) ter inzage ligt conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan legt volgens het College de vrijstellingen vast die de afgelopen jaren zijn verleend voor de deelgebieden binnen het plangebied Dongeburgh, te weten De Vesting, Rivierzicht Noord, Rivierzicht Zuid en (delen van) Heerland. Tot en met donderdag 4 april 2013 kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van deze geboden mogelijkheid wil ik graag gebruik maken.

Deze zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

- het onrechtmatig opnemen van een bouwtitel voor een vrijstaande woning achter de Dijkwoningen aan de Keizersdijk, in het 'Beukenlaantje'.
- het niet voldoen aan de wettelijke eisen voor de bestaande dijkwoningen aan de Keizersdijk;
- enkele onvolkomenheden in het plan.

Bouwtitel aan het 'Beukenlaantje'

Inleiding

Reeds in 2006 is er vrijstelling verleend voor de bouw van circa 210 woningen in het deelgebied Rivierzicht Zuid. Op dat moment waren wij, de huidige bewoners van één van de dijkwoningen aan de Keizersdijk, nog niet op de hoogte van de planontwikkeling. Bovendien zouden wij op dat moment ook nog niet als belanghebbende zijn aangemerkt, waardoor het indienen van een bezwaarschrift niet mogelijk was. In 2008 (of 2009) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van enkele dijkwoningen, waaronder onze woning. Wij hebben rond die tijd onze dijkwoning aan de Keizersdijk gekocht.

Na aankoop van de woning bleek al direct dat de plannen niet juist naar ons, als bewoners, waren gecommuniceerd. Immers, pal achter onze woning zou nog een woning herrijzen. Destijds hebben wij, als bewoners (verenigd in de kopersvereniging), reeds een bezwaarschrift opgesteld voor de bouw van deze woning; feitelijk in onze achtertuin. Dit bezwaarschrift is nooit in behandeling genomen, omdat de plannen nog niet uitgewerkt waren en er bovendien nog geen bouwvergunning verleend was voor die woning.

De gemeente Geertruidenberg heeft ons destijds laten weten dat het uiterst onzeker was of die woning ooit gebouwd zou worden. Bovendien konden wij pas bezwaar aantekenen als er sprake was van een concreet plan of besluit. Sinds die tijd is er veel te doen geweest over de uitgifte van deze bouwkaai. WSG ging failliet en ook bleek de feitelijke situatie niet overeen te komen met de situatie op kaart. In de praktijk bleek de kavel veel kleiner te zijn, dan op tekening was aangegeven. De bouw van een woning is hiermee onuitvoerbaar geworden. Tot een concreet plan is het de afgelopen 7 jaar dus ook niet gekomen. Echter, anno 2013, probeert de gemeente Geertruidenberg het opnieuw. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dongeburgh' dat nu ter inzage ligt, is er wederom een bouwmoegelijkheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Onder het mom van 'het overnemen van de vigerende moegelijkheden'. Het gaat over de volgende bouwmoegelijkheid.



Bouwmoegelijkheid vrijstaande woning aan het 'Beukenlaantje'

Bouwmoegelijkheden:

- 1 vrijstaande woning
- goothoogte: 6 meter
- bouwhoogte: 12 meter
- Bouwvlak: ca. 8x8 meter

Ik maak bezwaar tegen deze bouwmoegelijkheid. Mijn bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

- er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoegelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen. Elke vorm van onderbouwning ontbreekt in het bestemmingsplan;
- er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten. Met name op de volgende aspecten ontstaan onevenredige knelpunten:
 - flora en fauna;
 - verkeer en parkeren.
- de bouw van een woning is stedenbouwkundig/verkeerskundig ongewenst;
- ons woongenot wordt aangetast;
- haalbaarheid/uitvoerbaarheid is niet vastgesteld.

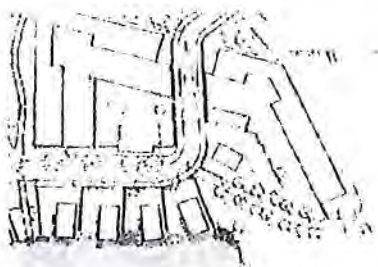
1. Er is geen sprake van het overnemen van een vigerende bouwmoegelijkheid, maar van een nieuwe ontwikkeling met bijbehorende verplichtingen

In de verleende vrijstelling (2006) is rekening gehouden met bebouwing op het betreffende perceel. Echter, de situering van de bebouwing, zoals nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wijkt wezenlijk af van de situering van het bouwblok waarvoor vrijstelling is verleend. De reden hiervoor is helder. Immers de feitelijke moegelijkheden ontbreken om de woning te situeren, zoals eerder is aangegeven. Het perceel blijkt in de praktijk immers kleiner dan op voorhand gedacht. Dit betekent dat er geen sprake is van het één op één overnemen van vigerende rechten. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bijbehorende 'goede ruimtelijke onderbouwing' ontbreekt in het bestemmingsplan Dongeburgh volledig. U rept met geen woord over deze onbenutte bouwtitel, laat staan dat u het opnemen van deze bouwmogelijkheid onderbouwt. Zo ontbreken ook de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische onderzoeken. Bij zowel het opnemen van een nieuwe ontwikkeling, als het overnemen van vigerende onbenutte bouwtitel is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De haalbaarheid moet immers worden aangetoond, tegen het licht van de huidige wetgeving. Het slechts verwijzen naar gedateerde onderzoeken uit 2006 volstaat niet aangezien wet- en regelgeving in de afgelopen jaren sterk gewijzigd is. Bovendien kunnen huidige ervaringen ertoe leiden dat verouderde uitgangspunten herzien moeten worden.

Ik wil u er dus nogmaals op wijzen dat er geen enkele onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen, dat het overnemen van deze bouwtitel rechtvaardigt.

Bovendien willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de afgelopen 7 jaar nooit een bouwvergunning is verleend voor de betreffende woning. Mijns inziens is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de betreffende woning binnen de planperiode gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders.



Uitsnede verleende vrijstelling (2006)



Uitsnede bestemmingsplan Dongeburgh (2013)

2. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de huidige milieuwetgeving en planologische uitvoeringsaspecten

Zoals ook al uit mijn vorige punt blijkt, is er ten onrechte geen aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten. Ik wil u erop wijzen dat dit wel noodzakelijk is als u een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt in het bestemmingsplan, of indien u onbenutte vigerende mogelijkheden overneemt. Mijn bezwaar richt zich dan ook op het ontbreken van de noodzakelijk onderzoeken. Met name de aspecten 'flora en fauna' en 'verkeer en parkeren' baren mij grote zorgen en haal ik hierna expliciet aan.

Flora en fauna

In paragraaf 2.2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt terecht stil gestaan bij de aanwezige monumentale bomen in het plangebied. In het bomenbeleid van de gemeente Geertruidenberg zijn de bomen nabij de Keizersdijk als monumentale boom opgenomen. Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden zijn de groeiplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. U erkent gelukkig het belang van deze monumentale bomen.

U heeft er immers voor gekozen om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de aanwezige bomen. Hierin staat het volgende:

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

U stelt hiermee dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk is indien wordt aangetoond dat de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit is onverenigbaar met het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning met een maximale bouwhoogte van maar liefst 12 meter binnen de kroonprojectie van de bomen. Het bouwen van een woning zal dus nooit mogelijk blijken. Op de volgende afbeelding ziet u de kroonprojectie van de betreffende monumentale bomen (2012).



Zoals u ziet ligt de kroonprojectie nagenoeg volledig over de geprojecteerde bouwkevel. Het bouwen van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 12 meter, op de betreffende locatie, zou te grote schade aanbrengen aan de aanwezige monumentale bomen. De instandhouding van de monumentale bomenrij is hiermee in het geding. Het is gebruikelijk om binnen de kroonprojectie (inclusief een zone van 2 meter daaromheen) een verbod op te nemen voor het graven en/of bouwen ter bescherming van de aanwezige boom. De gemeente Enschede verwijst hierbij bijvoorbeeld naar de bomenstichting.

*** Wortel- en kroonprojectie:**

Dat is de rand van de kroon op de grond geprojecteerd. (Zie tekening.)

De kroonprojectie (en meestal nog een of twee meter daarbuiten) geldt als de zone waarin zich gewoonlijk de meeste wortels bevinden. Het is dus schadelijk voor de boom om binnen die zone te graven.

Als een boom een zuil vorm heeft (veel hoger dan breed is) is het wortelstelsel natuurlijk veel groter dan de kroonprojectie.

(bron: bomenstichting)

Zie ook de site van de bomenstichting voor meer informatie: www.bomenstichting.nl onder het kopje "boominfo" en dan "vragen en forum".



De bomenstichting stelt dat er geen graafwerkzaamheden plaats mogen vinden binnen de wortel- en kroonprojectie van de boom en er mogen geen wortels beschadigd of afgesnoeid worden. Dit is in het bestemmingsplan Dongeburgh, met de geprojecteerde woning, wel beoogd. Er is nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de aanwezige monumentale bomen. Hierdoor staat de haalbaarheid van de ontwikkeling ter discussie. Nergens is aangetoond dat de geprojecteerde woning mogelijk zou zijn, zonder dat de monumentale bomen worden aangetast. Er dient ten minste een boom-effect-analyse opgesteld te worden door een onafhankelijke partij, waaruit blijkt dat de bouw van een woning binnen de kroon- en wortelprojectie mogelijk zou zijn. Indien deze analyse niet overlegd wordt, is niet voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat de haalbaarheid van het plan te allen tijde vooraf moet worden aangetoond. De onderbouwing mag niet vooruit geschoven worden naar de omgevingsvergunningprocedure. U schept immers een directe bouwtitel middels het bestemmingsplan.

Daarnaast merk ik op dat de monumentale bomen een belangrijke verblijfplaats zijn voor vleermuizen. Het betreft ten minste foerageergebied van één of meerdere vleermuissoorten. U zegt hierover in het bestemmingsplan het volgende:

Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfsplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden. (ruimtelijke onderbouwing p.12)

Deze onderbouwing is natuurlijk onvoldoende en rechtvaardigt zeker niet het opnemen van een directe bouwtitel binnen de kroonprojectie van een monumentale bomenrij, die wordt gebruikt door vleermuizen. U dient ten minste middels een jaarrond onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich mee brengt voor de aanwezige flora en fauna, waaronder voor de zwaar beschermde vleermuis. Indien nodig zult u ontheffing aan moeten vragen van de flora- en faunawet en een compensatieplan op moeten stellen. Dit onderzoek ontbreekt. Indien uw plannen worden doorgezet, overtreedt u bewust de Flora- en faunawet.

Parkeren

U besteedt in de ruimtelijke onderbouwing voor deelgebied Rivierzicht Zuid aandacht aan de parkeerbalans. Hierover zegt u het volgende:

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan worden er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd. (p13)

Deze verouderde normen sluiten niet aan bij de recent gepubliceerde landelijke CROW normen (oktober 2012). Volgens deze uitgave van de CROW dient er voor vrijstaande koopwoningen per woning ruimte te worden gevonden voor minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een parkeerprobleem, waaruit blijkt dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet toereikend is voor een nieuwbouwwijk, dient u dit aspect wel degelijk mee te nemen in de besluitvorming. Een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt dat u, na 7 jaar, vast kunt houden aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Tot slot wil ik mijn twijfels uiten over de gehanteerde ondergrond. Ik adviseer u om het betreffende stuk grond zelf te aanschouwen. Een woning van 8x8 meter past gewoonweg niet op deze locatie. Naar verwachting komt de feitelijke situatie niet overeen met de gehanteerde ondergrond. Ik verzoek u in ieder geval gebruik te maken van de juiste ondergronden om onduidelijkheden te voorkomen. Indien noodzakelijk dient u een kadastrale inmeting te laten verrichten.

4. Ons woongenot wordt aangetast

Wij wonen inmiddels sinds november 2009 aan de Keizersdijk 105 in Raamsdonksveer, in één van de dijkwoningen. Al ruim 3 jaar zitten wij, ondanks eerdere toezeggingen, in een bouwput. Nu lijkt er eindelijk duidelijkheid te komen over de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet in het voorjaar van 2013 eindelijk worden opgeleverd; ruim 3,5 jaar na sleuteloverdracht!

Nu lijkt er weer een opening geboden om onze 'achtertuin' te veranderen in een bouwput. Immers door de bouw van de geprojecteerde woning zitten wij nog langer in een grote bouwput, met alle ongemakken van dien. Hoe denkt u bijvoorbeeld om te gaan met de bereikbaarheid van de huidige kavels aan de Keizersdijk, de bereikbaarheid van de aanwezige parkeerplaatsen van de huidige bewoners, etcetera? Daarnaast maken wij ons grote zorgen over de staat van onze woning. Uit het verleden blijkt immers dat er ter plaatse geheid zal moeten worden. Wij vrezen voor verzakkingen, scheuren en andere ongemakken. In het verleden is al gebleken dat de bestaande dijkwoningen last hebben ondervonden van overige bouwprojecten in de omgeving en schade hebben geleden. Ook u bent hiervan op de hoogte. In dat geval zijn wij genooddaakt de geleden schade te verhalen.

Maar niet alleen het ongemak ten gevolge van bouwactiviteiten baart mij zorgen, ook ons woongenot zal worden aangetast. Onze privacy gaat verloren en tevens zal de bezonning in onze tuin zienderogen afnemen. Wij vragen ons af of het individueel belang van de ontwikkelaar in dit geval opweegt tegen het maatschappelijk belang van de bewoners van de dijkwoningen, de watervilla's en de oude dienstwoning. Wij vragen u rekening te houden met de belangen van uw inwoners. Uw inwoners die na jaren van wateroverlast, ruzies tussen ontwikkelaar, aannemer en gemeente eindelijk eens willen genieten van hun woning in Raamsdonksveer.

Eigen situatie

In de vrijstellingsdocumenten en het Besluit hogere waarden is het volgende aangegeven met betrekking tot de akoestische situatie van de dijkwoningen aan de Keizersdijk:

Verder is er uitgegaan van toepassing van stil asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.... De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergsche Dijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen om de gevels aan de wegzijde. Om deze reden worden de Keizersdijk en de Bergsche Dijk voorzien van geluidarm asfalt. (ruimtelijke onderbouwing p.14).

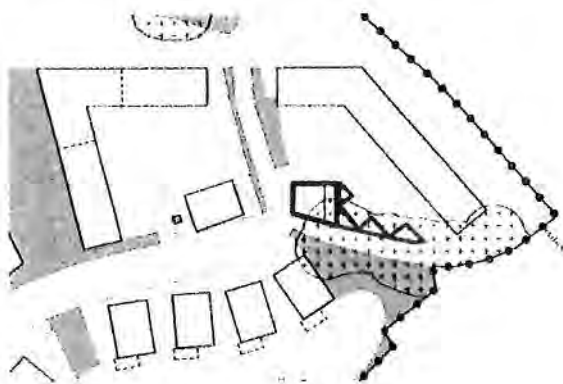
Tot op heden is de Keizersdijk niet voorzien van geluidarm asfalt, terwijl dat de voorwaarde was om bouwvergunning te kunnen verlenen. Omdat u in gebreke blijft, voldoet het binnenniveau binnen onze woning niet aan de wettelijke norm van 33 dB.

U bent verplicht dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen, anders zijn wij genoodzaakt om een schadevergoeding te eisen, voor elke dag dat de overschrijding voort duurt.

Enkele onvolkomenheden in het plan

Tot slot wil ik u wijzen op enkele onvolkomenheden in het plan.

- De overgangsbepalingen sluiten niet aan bij de wettelijke voorgeschreven regeling in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de achterzijde van de woningen van de Keizersdijk (ter plaatse van de geprojecteerde bouwtitel) is onrealistisch, onwenselijk en niet handhaafbaar. Het rood omlijnde deel dient minimaal te worden omgezet in een groenbestemming of verkeersbestemming. Op basis van voorgaande adviseren wij u om tevens het groen omkaderde deel om te zetten in een groenbestemming.



Conclusie

Op basis van bovenstaande verzoek ik u om:

- De geprojecteerde directe bouwmogelijkheid aan de achterzijde van onze woning te laten vervallen en het betreffende stuk grond te voorzien van een groenbestemming ten behoeve van een speeltuin of verkeersbestemming ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Ik wil u er nogmaals op wijzen dat elke vorm van onderbouwing ontbreekt. Bovendien is de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende zeker gesteld.
- Zo spoedig mogelijk de Keizersdijk te voorzien van geluidsarm asfalt, zoals voorgeschreven in de vrijstellingsdocumenten.
- De onvolkomenheden te herstellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reactie. Ik ben bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Fam. Cosijnsen
Keizersdijk 103
4941 GD Raamsdonksveer
John.cosijnsen@ziggo.nl

Gemeente Geertruidenberg

T.a.v. Gemeenteraad.

Vld. Gemeente Geertruidenberg

Vryheidstr. 2.

4941 DX R.veer.

