

Keizersdijk 30-34, Raamsdonksveer

Geertruidenberg

Nota zienswijzen

projectnummer:
077900.19392.03

opdrachtleider:
I. de Feijter

planstatus

datum:
15-09-2015

status:
Definitief

Inhoud

Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid	4
2.1 Overzicht ingediende zienswijzen	4
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen	4
Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
Ambtshalve wijzigingen.....	14

Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpwijzigingsplan Keizersdijk 30-34 heeft met ingang van 26-06-2015 tot en met 06-08-2015 in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpwijzigingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Geertruidenberg. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur.

In totaal zijn 3 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar gemaakt aan het college.

Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid

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

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

Door de volgende personen is een zienswijze ingediend:

1. KIKX Development BV, Jan Leentvaarlaan 63, 3065 DC, Rotterdam
2. Dhr. G.J. Nuijten, Keizersdijk 28a, 4941 GE, Raamsdonksveer
3. Fam. Wieringa, Keizersdijk 36 en 40, 4941 GG, Raamsdonksveer

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Keizersdijk 30-34 heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26-06-2015 tot en met 06-08-2015 ter inzage gelegen. Dit betekent dat de zienswijzen tot en met 06-08-2015 konden worden ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur. Tevens is per zienswijze aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 1

KIKX Development BV, Jan Leentvaarlaan 63, 3065 DC, Rotterdam

Samenvatting

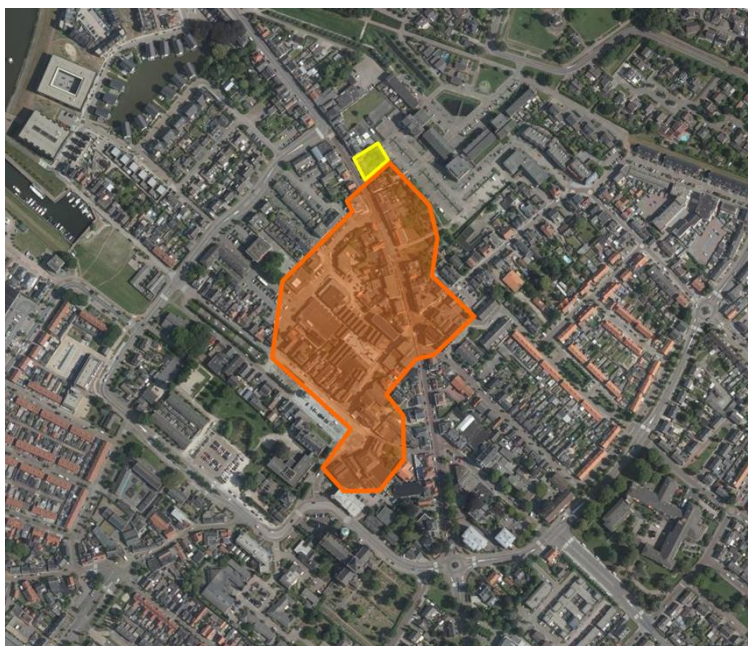
1. Reclamant wijst er op dat een bestemmingsplan dient te voldoen aan de vereisten van artikel 3.1.6 lid 2 Bro, de ladder voor duurzame verstedelijking. Reclamant is van mening dat in de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de leegstand in de gemeente. Zo blijkt uit de toelichting niet hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het bestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer'. Dit plan voorziet in de herontwikkeling en realisatie van 800 m² ten behoeve van detailhandel.
2. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting wordt gesproken over het oplossen van langdurige leegstand ter plaatse. Het is voor reclamant onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Ook is niet duidelijk waarom 'per saldo' een positieve bijdrage wordt geleverd aan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.
3. Reclamant wijst er op dat, zelfs als de ladder voor duurzame verstedelijking strikt genomen niet van toepassing is vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling (zes woningen), het gemeentebestuur aannemelijk moet maken dat de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Het enkel verwijzen naar bestaande beleidsdocumenten is volgens vaste jurisprudentie onvoldoende. De behoefte aan 300 m² bvo commerciële ruimte of de 6 te realiseren woningen en de bibliotheekvoorziening dienen, met het oog op het voorkomen van structurele (winkel)leegstand, gemotiveerd te worden afgewogen tegen het (actuele) bestaande aanbod in de regio.
4. Reclamant geeft aan dat in de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan wordt bevestigd dat het winkelbestand in de gemeente onder druk staat. Deze conclusie wordt bevestigd in een recent rapport van Ecorys (bijlage 1 bij de zienswijze). De enkele stelling dat de beoogde ontwikkeling 'geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de leegstand' is, mede gelet op de ontwikkeling aan de Keizersdijk 14-24, zonder nader onderzoek onvoldoende om te kunnen voldoen aan het motiveringselement van artikel 3.1.6 lid 2 Bro jo. (ladder voor duurzame verstedelijking), artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheid en belangenafweging) en artikel 3:46 Awb (deugdelijke motivering).
5. Het pand wordt gebouwd op een perceel met hoogteverschil, het is de vraag hoe in dit geval het peil dient te worden berekend. Uit de toelichting blijkt dat de bibliotheek aan twee zijden een entree krijgt. Het ligt voor de hand dat de hoofdtoegang wordt gerealiseerd aan de zijde van het parkeerterrein. Dat zou betekenen dat het bouwplan niet kan worden gerealiseerd, omdat in dat geval de maximale bouwhoogte aan de zijde van de Keizersdijk wordt overschreden. Ook als het peil moet worden bepaald op basis van de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkt bouwterrein, zal de maximale goot- en bouwhoogte naar alle waarschijnlijkheid worden overschreden.
6. Het is niet duidelijk waar de stelling in paragraaf 4.1 op is gebaseerd, dat er voldoende parkeerplaatsen in het centrum beschikbaar zijn. Een onderbouwing van deze stelling

ontbreekt. Dit klemte eens te meer, gelet op de inhoud van gemeentelijk stukken met betrekking tot het instellen van een 'parkeerschijfzone'. In een concept besluit van 9 september 2014 met betrekking tot het instellen van een parkeerschijfzone overweegt het college dat er binnen het centrum van Raamsdonksveer een hoge parkeerdruk is geconstateerd. Dit lijkt niet te rijmen met de opmerking in het ontwerp wijzigingsplan. Daar komt bij dat tussen de gemeente en reclamant is overeengekomen dat bij voorgenomen wijzigingen van het parkeerregime de gemeente in haar belangenafweging, de belangen van de ondernemers in het centrum van Raamsdonksveer zal meewegen.

7. Reclamant wil graag de parkeerbalans beoordelen en doet een verzoek op basis van de Wet openbaar bestuur (Wob) voor het ter beschikking stellen van diverse documenten.
8. Reclamant heeft een project- en realisatieovereenkomst gesloten met de gemeente met betrekking tot de realisatie van het bestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer'. Mede op basis van die overeenkomst en de gemaakte afspraken daaromtrent is reclamant van mening dat het gemeentebestuur tekort is geschoten in de naleving van de zorgplicht jegens reclamant door zonder nader overleg medewerking te verlenen aan voorliggend ontwerp wijzigingsplan. Indien en voor zover reclamant als gevolg hiervan schade lijdt houdt reclamant de gemeente hiervoor aansprakelijk.

Beantwoording

1. Zoals aangegeven in de toelichting, past de beoogde herontwikkeling van een aantal structureel (meer dan 3 jaar) leegstaande panden Keizersdijk 30-34 tot bibliotheek met commerciële ruimte(n) in de beleidsmatig gewenste versterking van het centrum van Raamsdonksveer. Momenteel zijn meerdere plannen in het centrumgebied in procedure dan wel recent vastgesteld die zich eveneens richten op deze versterking, waaronder bestemmingsplan Keizersdijk 14-24. Belangrijk bij al deze ontwikkelingen is de wens tot concentratie van de winkelvoorzieningen in het kernwinkelgebied van Raamsdonksveer. Keizersdijk 14-24 maakt hier onderdeel van uit. Zie onderstaande figuur.



Figuur 1 Begrenzing kernwinkelgebied (oranje arcering) en locatie beoogde bibliotheek (geel; indicatief)

Concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied kan tot gevolg hebben dat winkelpanden even buiten het kernwinkelgebied hun detailhandelsfunctie verliezen. Om langdurige leegstand te voorkomen zet de gemeente in op functiewijziging om tot een passende herinvulling te komen. Concreet voor de locatie waarop het wijzigingsplan betrekking heeft is de invulling met de bibliotheek wenselijk, omdat de invulling met een maatschappelijke voorziening (de bibliotheek) passend is als aanvulling op de detailhandel in het kernwinkelgebied.

De mogelijkheid om 300 m² detailhandel op de verdieping te realiseren is reeds mogelijk op basis van de wijzigingsregels en opgenomen om flexibiliteit te bieden om in het pand van de bibliotheek aanvullende activiteiten te ontplooiën in het verlengde van de bibliotheekvoorziening. Een dergelijke locatie is lang niet voor alle vormen van detailhandel aantrekkelijk, omdat alleen detailhandel die op enigerlei wijze gerelateerd is aan de bibliotheek op een dergelijke plek zal vestigen. Voor andere vormen van detailhandel is locatie op de verdieping onaantrekkelijk, omdat er geen direct contact met passanten is.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de mogelijkheid om 300 m² detailhandel te realiseren op de verdieping van de bibliotheek geen effect zal hebben op de verhuurbaarheid – en daarmee op de leegstand – in het kernwinkelgebied.

2. Zoals aangegeven, is de ontwikkeling van de bibliotheek beoogd ter plaatse van een aantal langdurig leegstaande panden aan de Keizersdijk 30 tot en met 34. In figuur 2 is een opname van deze panden opgenomen uit 2009. In de tussentijd zijn deze panden niet opnieuw in gebruik genomen of geweest, ondanks de gemengde bestemming die nu op het plangebied ligt. Het is vanzelfsprekend dat de herontwikkeling van deze locaties tot de beoogde bibliotheek een positieve bijdrage levert aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.



Figuur 2 Zicht op structureel leegstaande panden Keizersdijk 30-34 (opname september 2009; bron: Google)

3. Met het bepalen van het woningbouwprogramma voor het centrum van Raamsdonksveer is in de woonvisie rekening gehouden met de opbouw van het woningaanbod in de gemeente en met de regionale vraag. Mede op basis hiervan is bepaald dat er in het centrumgebied 30 appartementen gerealiseerd kunnen worden. De ruimte voor 6 appartementen die in het wijzigingsplan wordt geboden past binnen deze visie omdat het aantal van 30 appartementen nog niet is gerealiseerd..

Ten aanzien van de commerciële ruimten wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 en 2, waarin onderbouwd is dat de realisatie van 300 m² detailhandel geen onaanvaardbare leegstandseffecten tot gevolg heeft. Vanwege de geringe omvang van de detailhandel en de mogelijkheid om deze uitsluitend op de verdieping te kunnen realiseren, is gemeente Geertruidenberg de relevante regio om de ontwikkeling aan te toetsen. De behoefte aan detailhandelsontwikkeling in de gemeente is afgewogen in de Visie Detailhandel 2013-2018. De mogelijkheid om 300 m² detailhandel boven de bibliotheek is hiermee in lijn.

4. Dat de detailhandel in Raamsdonksveer net als elders in Nederland onder druk staat is door de gemeente onderkend in haar Visie Detailhandel 2013-2018. In deze visie is beleid geformuleerd dat inzet op versterking van de winkelstructuur door concentratie van de detailhandel in een afgebakend kernwinkelgebied. Voor de leegstand buiten het kernwinkelgebied als gevolg van dit beleid, streeft de gemeente naar een passende herinvulling met een andersoortige functie.

De leegstandsanalyse die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd (Notitie leegstandsanalyse Raamsdonksveer, Ecorys, 29 juli 2015) is verzuimd een onderscheid te maken in de leegstand, want het leegstaande pand aan de Boterpolderlaan 11 bijvoorbeeld, staat leeg vanwege contractuele verplichtingen in afwachting van herontwikkeling. Als met dergelijke omstandigheden rekening wordt gehouden is het beeld van de leegstand in Raamsdonksveer heel anders en het verschil met de gemiddelde omvang van de leegstand slechts beperkt. Ook blijkt uit gemeentelijke cijfers (december 2014) dat een deel van de leegstaande panden opnieuw zijn ingevuld (rapportage Perspectief winkelgebieden Amerstreek, 13-01-2015 BRO).

Zoals in het bovenstaande reeds is vermeld, geldt de bibliotheek als een passende herinvulling van de structurele leegstand ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Op deze wijze levert het plan dan ook een bijdrage aan het terugdringen van de leegstand buiten het kernwinkelgebied.

Het gemeentebestuur is dan ook van mening dat de herontwikkeling voldoende is onderbouwd en dat een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

5. De hoofdentree wordt georiënteerd op de Keizersdijk. Rekening houdend met het bepaalde onder het begrip 'peil' voldoet het bouwplan aan de maximale goot- en bouwhoogte. In paragraaf 2.3 van de toelichting zal een zin worden opgenomen dat de hoofdingang aan de Keizersdijk ligt.
6. In de toelichting op het wijzigingsplan is de minimale en maximale parkeerbehoefte berekend. Deze ligt tussen de 11 en 18 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer is reeds een parkeerbalans opgesteld waarin zowel de ontwikkeling van Keizersdijk 14-24 als de ontwikkeling Keizersdijk 30-34 (uitgaande van een bibliotheek en 300 m² detailhandel) is meegenomen. In deze parkeerbalans is een piekbelasting berekend met een bezettingsgraad van 209 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag. Het aanbod in parkeerplaatsen rondom beide ontwikkeling bedraagt 248 parkeerplaatsen. Mede op basis

van deze parkeerbalans kan de conclusie worden getrokken dat binnen het centrum voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte op te vangen.

Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot het instellen van een parkeerschijfzone kan worden gesteld dat de onderbouwing daarvan, door de rechtbank is vernietigd. In haar uitspraak heeft de rechtbank geoordeeld dat er geen sprake is van een te hoge parkeerdruk in het centrum en dat het instellen van een parkeerschijfzone niet nodig is.

7. Het Wob-verzoek valt buiten de reikwijdte van het ontwerp wijzigingsplan en is separaat behandeld.
8. Zoals reeds blijkt uit de beantwoording onder punt zes is onderhavige ontwikkeling reeds rekening gehouden in het bestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24, Raamsdonksveer'. In het bestemmingsplan Centrum, dat reeds voor onderhandelingen met geïnteresseerde partijen is vastgesteld, is de nu voorliggende ontwikkeling reeds opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Reclamant is dus op de hoogte van het voorliggende plan. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Keizersdijk 14-24' is meerdere malen overleg gevoerd met reclamant over de invulling van het centrum. Tijdens deze overleggen zijn ook de wijzigingsgebieden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Centrum, naar voren gebracht. De redenatie dat onvoldoende overleg is gevoerd met reclamant kan dan ook niet worden gevolgd. Los daarvan wordt met de ontwikkelaar van de bibliotheek een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt dan voor rekening van de ontwikkelende partij. Een verzoek tot planschade kan pas worden gedaan nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

De zienswijze geeft ten aanzien van punt vijf aanleiding tot het doen van een aanvulling in het wijzigingsplan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2

Dhr. G.J. Nuijten, Keizersdijk 28a, 4941 GE, Raamsdonksveer

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan de omstreeks 2007 de Woningstichting Geertruidenberg (WSG) omliggende panden aan de Keizersdijk heeft opgekocht, behalve het pand van reclamant. Al geruime tijd is de gemeente bezig met de reconstructie van de Keizersdijk en omgeving. Reclamant heeft hier al die jaren zorgen over geuit. Ondanks de slechte staat van de fundering van het pand van reclamant wordt aan weerszijden een forse ontwikkeling mogelijk gemaakt, zijnde een supermarkt en het nu voorliggende plan voor een bibliotheek. Reclamant is dan ook van mening dat zijn pand moet worden meegenomen in de herontwikkeling, mede gezien de voorgeschiedenis waarin vergaande onderhandelingen zijn gevoerd over de aankoop van zijn pand, maar die zijn afgeketst vanwege het faillissement van de WSG.
2. Reclamant verwacht dat er met het voorliggende plan een forse inbreuk wordt gemaakt op zijn woon- en leefgenot. Vanuit de eventueel te realiseren appartementen is direct zicht mogelijk op de achtertuin en het pand van reclamant, hetgeen een inbreuk betekent op de privacy. Als gevolg van de maximale bouwhoogte van 10 meter zal reclamant ook minder bezonning ontvangen dan nu het geval is.

3. Reclamant vreest financiële schade te lijden als gevolg van de mogelijkheid die het plan biedt voor de realisatie van 300 m² detailhandel. Reclamant kan uit het wijzigingsplan niet opmaken welke detailhandel precies kan worden gerealiseerd. Dit staat nog los van de juridische omstandigheid dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 22.3 van het bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer niet ook de realisatie van detailhandel op de verdieping mogelijk maakt. Artikel 22.3 lid e bepaalt de maximale oppervlakte voor detailhandel, terwijl artikel 5.1 lid b bepaalt dat detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de begane grond aanwezig mag zijn. Reclamant is dan ook van mening dat ten onrechte detailhandel op de verdieping mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast maakt de plantoelichting niet inzichtelijk welke specifieke ruimtelijke ontwikkeling nu wordt mogelijk gemaakt, een bibliotheek met woningen of een bibliotheek met detailhandel.
4. Reclamant is van mening dat niet daadwerkelijk is getoetst of een van de twee ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Zo is de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wel erg summier. Gesteld wordt de bibliotheek voorziet in een actuele regionale behoefte, maar dit is nergens onderbouwd met nader onderzoek.
5. Reclamant deelt verder niet de visie dat het realiseren van een zestal appartementen zou passen in de woonvisie 2012-2016. Een van de belangrijkste aandachtspunten uit de woonvisie is juist dat het aandeel appartementen in de gemeente (te) hoog was.
6. Resumerend is reclamant van mening dat het wijzigingsplan niet in de huidige vorm kan worden vastgesteld.

Beantwoording

1. Met reclamant zijn door derden inderdaad onderhandelingen gevoerd over de aankoop van het pand. Deze hebben niet geleid tot overeenstemming. Later is een andere ontwikkelende partij in beeld gekomen. Deze partij had onvoldoende interesse in de aankoop van het pand van reclamant. Voor ontwikkeling van het project was de aankoop ook niet noodzakelijk.
2. De muur van de bibliotheek grenzend aan het perceel van reclamant wordt maximaal 6,5 meter hoog. Vanuit de eventueel te realiseren appartementen bestaat geen direct zicht op het perceel van reclamant. Vanuit het aan de achterzijde te realiseren terras zou zicht kunnen worden verkregen op het perceel van reclamant, echter enige inbreuk op de privacy kan gelet op de binnenstedelijke ligging als aanvaardbaar worden beschouwd. Tot slot blijkt uit de opgestelde bezonningsstudie dat er als gevolg van het nieuwe bouwplan geen hinder optreedt op het perceel van reclamant ten aanzien van bezonning. De gemeente acht de ontwikkeling dan ook acceptabel en deze levert geen evident dan wel privaatrechtelijke belemmering op.
3. De mogelijkheid voor detailhandel bevindt zich uitsluitend op de verdieping van de bibliotheek. Detailhandel op de begane grond is niet toegestaan. Een dergelijke locatie is lang niet voor alle vormen van detailhandel aantrekkelijk.
Het wijzigingsplan maakt zowel de ontwikkeling van een bibliotheek met woningen als een bibliotheek met detailhandel mogelijk. Hiermee wordt het bestemmingsplan flexibeler en kan sneller en eenvoudiger op vragen van de markt worden ingespeeld. In het plan is voldoende onderbouwd dat beide functies (op de verdieping) mogelijk zijn, zie ook de beantwoording onder punt 4.
In tegenstelling tot hetgeen reclamant veronderstelt, staan de wijzigingsregels het realiseren van detailhandel op de verdieping niet in de weg. Ingevolge artikel 22.3 (de wijzigingsbevoegdheid, mag de bestemming Gemengd – 1 worden gewijzigd in Gemengd – 1 al dan niet in combinatie met de aanduiding detailhandel en de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. In de wijzigingsregels is vastgelegd dat het oppervlak van nieuwe

detailhandel niet meer dan 300 m² bedraagt per eenheid. Zoals reclamant terecht opmerkt zou detailhandel uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan als de aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen. In plaats daarvan is een specifieke aanduiding, 'specifieke vorm van gemengd – 1' opgenomen in artikel 2 van het wijzigingsplan. Deze aanduiding bepaald dat ter plaatse een bibliotheek is toegestaan, alsmede maximaal 300 m² detailhandel per eenheid op de verdieping of maximaal 6 appartementen op de verdieping. De wijzigingsregels staan het opnemen van een dergelijk aanduiding niet in de weg. Daarnaast is het niet duidelijk waarom reclamant zou worden geschaad als de detailhandel op de verdieping wordt gerealiseerd in plaats van op de begane grond.

4. Zoals aangegeven in de toelichting, is de beoogde ontwikkeling gericht op de optimalisering van de bibliotheekvoorzieningen in de gemeente. Deze optimalisering is nodig voor het toekomstig behoud van een kwalitatief hoogstaande bibliotheekvoorziening voor de gemeente. Hiertoe is concentratie van de huidige gemeentelijke voorzieningen op één locatie nodig, zodat optimaal ingespeeld kan worden op de veranderingen in de vraag en de trends in media-gebruik.

Ten aanzien van de commerciële ruimten wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 en 2 van de eerste zienswijze, waarin onderbouwd is dat de realisatie van 300 m² detailhandel geen onaanvaardbare leegstandseffecten tot gevolg heeft. Vanwege de geringe omvang van de detailhandel en de mogelijkheid om deze uitsluitend op de verdieping te kunnen realiseren, is gemeente Geertruidenberg de relevante regio om de ontwikkeling aan te toetsen. De behoefte aan detailhandelsontwikkeling in de gemeente is afgewogen in de Visie Detailhandel 2013-2018. De mogelijkheid om 300 m² detailhandel boven de bibliotheek is hiermee in lijn.

5. Met het bepalen van het woningbouwprogramma voor het centrum van Raamsdonksveer is in de woonvisie rekening gehouden met de opbouw van het woningaanbod in de gemeente en met de regionale vraag. Mede op basis hiervan is bepaald dat er in het centrumgebied 30 appartementen gerealiseerd kunnen worden. De ruimte voor 6 appartementen die in het wijzigingsplan wordt geboden past binnen deze visie omdat het aantal van 30 appartementen nog niet is gerealiseerd.
6. De mening van reclamant wordt niet gedeeld zoals blijkt uit de bovenstaande beantwoording.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 3

Fam. Wieringa, Keizersdijk 36 en 40, 4941 GG, Raamsdonksveer

Samenvatting

1. Reclamanten maken zich, ondanks overleggen met de gemeente, zorgen over de daadwerkelijke uitvoering van de te realiseren doorsteek van het parkeerterrein tussen de woningen van reclamanten en de bibliotheek naar de Keizersdijk. Reclamanten vragen zich af hoe hun privacy blijft gewaarborgd in verband met de korte afstand van de doorsteek tot hun percelen. Verzocht wordt om:
 - te zorgen voor maatregelen zodat het op een veilige manier van onderhoud aan de garage van reclamanten mogelijk blijft zonder het verkeer te hinderen.

- Er voor te zorgen dat het eigendom van reclamanten niet wordt ondermijnd door erosie;
 - Het tweerichtingsverkeer op de doorsteek te wijzigen in eenrichtingsverkeer
2. Reclamanten zijn benieuwd hoe de gemeente het hoogteverschil tussen het parkeerterrein en de Keizersdijk denken te overbruggen.
 3. Reclamanten verzoeken om in het ontwerpwijzigingsplan rekening te houden met een kwalitatief hoogwaardige erfscheiding en de uitvoering te garanderen. Daarnaast wordt verzocht om te garanderen dat er geen waardedaling optreedt op het vastgoed van reclamanten.
 4. Reclamanten verzoeken verder om te zorg te dragen voor een financieel volwaardige oplossing. Voor zover bekend is de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente nog niet getekend, zodat de economische haalbaarheid op het moment van ter visie legging nog niet is aangetoond. Ook is niet duidelijk of de aanleg van de verbinding Keizersdijk – Touwbaan deel uitmaakt van die overeenkomst en hoe de verdeling van de kosten tussen gemeente en ontwikkelaar is geregeld. Een en ander had kunnen worden ondervangen door het toevoegen van een exploitatieplan.

Beantwoording

1. De gemeente heeft kennisgenomen van de zorg- en aandachtspunten van reclamanten. In het voorliggende ontwerp bouwplan is hier aandacht aan gegeven. Zoals eerder is afgesproken en toegezegd is, zal de inrit van reclamanten gelegen aan het Kardeel worden verplaatst naar de achterzijde (in overleg). De inrit gelegen aan de Keizersdijk wordt in het ontwerp meegenomen. Voor wat betreft de garage kan gesteld worden dat de garage in de huidige situatie niet of nauwelijks bereikbaar is voor onderhoudswerkzaamheden. Ook niet via het andere perceel. In de toekomst zal deze situatie juist verbeteren. Indien dit betekent dat reclamant een gedeelte van de weg moet gebruiken om de activiteiten uit te voeren, kan een en ander altijd in overleg met de gemeente plaatsvinden. Het oplossen van het hoogteverschil wordt meegenomen in de ontwerpfase van de weg evenals de afstand tussen het perceel van reclamanten en de toekomstige weg. Hierbij wordt rekening gehouden met de klimaatsverandering zoals het wegspoelen van gronden door het hoogteverschil. Het tweerichtingsverkeer maakt onderdeel uit van het Masterplan centrum uit 2009 en wordt derhalve niet gewijzigd naar eenrichtingsverkeer. De verkeersveiligheid wordt geborgd door het toepassen van de geldende richtlijnen voor het wegontwerp. Het verkeersbesluit zal in het vervolgproces worden meegenomen.
In de huidige situatie is een erfafscheiding aanwezig. De gemeente zal maatregelen treffen door een erfafscheiding op deze locatie te behouden om hinder zoveel mogelijk te beperken. Weliswaar zal dit in een aangepaste vorm i.o.m. met reclamanten plaatsvinden. Hierdoor kan de privacy gegarandeerd worden.
2. Zie beantwoording onder 1.
3. Voor wat betreft de waardedaling van eigendommen van reclamanten kan altijd een verzoek tot planschade worden ingediend bij de gemeente, echter staat dit los van de bestemmingsplanprocedure. Het streven is om, in overleg met reclamanten, te komen tot een deugdelijke en haalbare (zowel technisch als financieel) oplossing zodat de bereikbaarheid, de veiligheid en privacy niet worden geschaad.
Zoals eerder is afgesproken en toegezegd wordt de inrit van reclamanten gelegen aan het Kardeel verplaatst naar de achterzijde (in overleg). De inrit aan de Keizersdijk wordt in het ontwerp meegenomen. Hierbij worden de geldende richtlijnen gehanteerd. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.

4. De overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is inmiddels getekend. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee verzekerd. Met het tekenen van de anterieure overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Voor de aanleg van de weg is de gemeente zelf verantwoordelijk. Hier staat de ontwikkelaar volledig buiten. Financieel en economisch is dit uitvoerbaar daar hiervoor middelen zijn opgenomen in de begroting van 2016 e.v.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Gelijktijdig met het ter visie leggen van het ontwerpwijzigingsplan zijn nog enkele nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in het wijzigingsplan.

- Een nader bodemonderzoek voor de deellocatie Keizersdijk 30 is ingevoegd als bijlage 6. Bijlage 6 tot en met 8 zijn vernummerd tot bijlage 7 tot en met 9.
- Paragraaf 4.4 (Bodem), is aangepast op basis van de resultaten van het nadere bodemonderzoek.
- Bijlage 9, Quick scan Flora en fauna 2015, is vervangen door de definitieve rapportage.
- Bijlage 10, veldonderzoek gierzwaluwen, is ingevoegd.
- Paragraaf 4.5 (Ecologie) is aangevuld naar aanleiding van de resultaten van het veldonderzoek naar gierzwaluwen. Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
- In het kader van het wateroverleg heeft het Waterschap Brabantse Delta een positief advies gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.
- Paragraaf 4.10 (Water) is aangepast naar aanleiding van het positieve advies van het waterschap.