

**Nota van beantwoording zienswijzen en
ambthalfwijzigingen Centrum
Raamsdonksveer**

Behoort bij besluit van ~~de raad~~ van de gemeente
b. en w.

Geertruidenberg, d.d. 27-6-2013 nr. 07
Mij bekend,

hmm



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2. Doel van deze nota	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid	4
2.1. Overzicht ingediende zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid zienswijzen	4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
4. Staat van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	18
5. Staat van ambtshalve wijzigingen	19

Bijlagen: ingediende zienswijzen
 zoneringsonderzoek





1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor het plan Vrijheidsstraat ong. ingevolge de Wet geluidhinder als bedoeld in artikel 83 van de wet voor het plan 'Bestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer', hebben met ingang van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013 in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarden digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze 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 9 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad. De zienswijzen hebben geen betrekking op de hogere grenswaarden.

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

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

In hoofdstuk 3 is een samenvatting gegeven van de verschillende zienswijzen en is de beantwoording van de zienswijzen door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per reactie aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn integraal opgenomen in bijlage 1 (uitsluitend in het exemplaar dat analoog ter inzage ligt. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd). In hoofdstuk 4 is in een schema per zienswijze aangegeven welke wijzigingen uit hoofdstuk 3 voortvloeien.

Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal (andere) punten aanpassingen behoeft. Het betreft hier zogenaamde ambtshalve aanpassingen. In hoofdstuk 5 worden deze aanpassingen op het plan uiteengezet.

2. 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/ instellingen is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

1. J.A.G. Verschuren, Grote Kerkstraat 42, 4941 DP Raamsdonksveer, brief van 20 februari 2013, ingekomen 21 februari 2013;
2. Drs. S.A.M. Ennecker Jans en Ing. R. Ennecker, Haven 10, 4941 DG, Raamsdonksveer, brief van 19 januari 2013, ingekomen 21 februari 2013;
3. R. Timmermans, Schoolpad 4, 4941 DB Raamsdonksveer, brief van 20 februari 2013, ingekomen 21 februari 2013;
4. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, brief van 14 februari 2013 ingekomen op 19 februari 2013;
5. R.M. van Breemen, Haven 24, 4941 DG Raamsdonksveer, brief van 18 februari 2013, ingekomen 18 februari 2013;
6. BRO mevrouw mr. B.M.A. Laheij namens de heer en mevrouw Van der Pluijm-Joore, Hoofdstraat 12, 4941 DB Raamsdonksveer, brief van 16 februari 2013 ingekomen 18 februari 2013;
7. Fam. Walraven, Wilhelminalaan 5, 4941 GJ Raamsdonksveer, brief van 16 februari 2013, ingekomen 18 februari 2013;
8. J. Huizingh en L.P.H. Borger, Prins Hendrikstraat 15, 4941 JT Raamsdonksveer, brief van 19 februari 2013, ingekomen 19 februari 2013;
9. C.A.M. Pagie en J.L. Pagie-Elsman, Haven 8, 4941 DG Raamsdonksveer, brief van 20 februari 2013, ingekomen 20 februari 2013.

2.2. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013 ter inzage gelegen. Dit betekent dat de zienswijzen tot en met donderdag 21 februari 2013 konden 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 21 februari 2013) waren voorzien.

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.



3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

1. **J.A.G. Verschuren, Grote Kerkstraat 42, 4941 DP Raamsdonksveer;**
2. **Drs. S.A.M. Ennecker Jans en Ing. R. Ennecker, Haven 10, 4941 DG, Raamsdonksveer;**
3. **R. Timmermans, Schoolpad 4, 4941 DB Raamsdonksveer;**
4. **Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda;**
5. **R.M. van Breemen, Haven 24, 4941 DG Raamsdonksveer;**
6. **BRO mevrouw mr. B.M.A. Laheij namens de heer en mevrouw Van der Pluijm-Joore, Hoofdstraat 12, 4941 DB Raamsdonksveer;**
7. **Fam. Walraven, Wilhelminalaan 5, 4941 GJ Raamsdonksveer;**
8. **J. Huizingh en L.P.H. Borger, Prins Hendrikstraat 15, 4941 JT Raamsdonksveer;**
9. **C.A.M. Pagie en J.L. Pagie-Elsman, Haven 8, 4941 DG Raamsdonksveer.**

1. **J.A.G. Verschuren, Grote Kerkstraat 42, 4941 DP Raamsdonksveer.**

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij niet eerder als eigenaar van het pand Hoofdstraat 12 bij de planvorming rondom Hoofdstraat 8 en 10 is betrokken.

Reclamant stelt daarnaast dat het pand door de nieuwe vormgeving stedenbouwkundig inpasbaar gemaakt moet worden. Aangezien er alleen een vergelijking wordt genomen met het verderop gelegen pand Heerehuys aan het Heereplein en niet met de naastgelegen panden van de Praktijck.

Reclamant heeft 3 bezwaren tegen het ontwerp van de Hoofdstraat.

- Allereerst de hoogte. Door de hoogte van bijna 14 meter wordt het zonlicht op het terras ontnomen. Een terras zonder zonlicht is geen volwaardig terras meer. Met het ontwerp stelt reclamant dat er totaal geen rekening is gehouden met de economische belangen van een onderneming in het centrum.
- Met betrekking tot het geluid geeft reclamant aan dat op dit moment 1 woning is toegestaan aan de achterkant van het pand. In plaats van het terug bouwen van 1 wooneenheid komen er vijf wooneenheden voor terug. Het risico dat mensen gaan klagen wegens geluidsoverlast wordt hierdoor groter.
- Tot slot geeft reclamant aan dat het ontwerp niet voldoet aan de voorwaarde in het masterplan. In het masterplan is aangegeven dat bouwplan binnen het bouwvlak van de bestaande schuur gebouwd moet worden. De nieuwbouw komt een behoorlijk stuk naar voren waardoor de Praktijck verder in de verdrukking zal komen en de horecazaak niet meer zichtbaar zal worden voor het publiek.

Beantwoording

Bij het indienen van bouwplannen heeft de gemeente de taak belangen van partijen af te wegen om zodoende tot een besluit te komen. De gemeente heeft doormiddel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op de locatie Hoofdstraat 8 en 10 aangegeven hier een ontwikkeling toe te staan onder een aantal voorwaarden die zijn opgenomen onder de regels van de wijzigingsbevoegdheden.

Voor de locatie Hoofdstraat 8 en 10 is nog geen omgevingsvergunning ingediend. Wel is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de monumentencommissie. De



monumentencommissie heeft aangegeven akkoord te zijn met het voorgelegde bouwplan. De initiatiefnemer kan nu een omgevingsvergunning indienen. Waarna middels een wijzigingsbevoegdheid medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

Zonlicht

In het kader van de nieuwbouwontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 Raamsdonksveer is een bezonningsstudie verricht om inzicht te verkrijgen in de mogelijke schaduwwerking van het planvoornemen op de horeca-activiteiten aan de Hoofdstraat 12 Raamsdonksveer (Totaalcafé De Praktijck). Hierbij is specifiek gekeken naar de mogelijke belemmeringen die de terrasactiviteiten ondervinden bij deze ontwikkeling. Ten behoeve van deze studie is een 3D-visualisatie vervaardigd van het planvoornemen en de omliggende bebouwing. De visualisaties zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen en eisen waaraan de nieuwbouwontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 Raamsdonksveer ten aanzien van bezonning moet voldoen. De optredende effecten op de bezonning in het plangebied kunnen echter in navolging van constante jurisprudentie van de Raad van State worden getoetst aan de TNO-normen voor bezonning. Er gelden twee normen:

- een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend) in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft en
- een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend) in de periode van 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

Deze normen zijn van toepassing voor gevels van woningen en gevels van openbare of semi-openbare ruimten met een recreatieve functie alsmede voor de openbare ruimte. Middels deze systematiek kan derhalve inzicht geboden worden in de mogelijke belemmeringen voor de bestaande horeca-activiteiten aan de Hoofdstraat 12 Raamsdonksveer.

Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningssituatie wordt de situatie hierbij op de maatgevende dagen van drie seizoenen in de bestaande situatie en de toekomstige situatie vergeleken. Dit betreft 21 maart, 21 juni en 23 september waarbij, gezien de aard van de activiteiten, de tijdstippen 11:00 uur, 13:00 uur, 15:00 uur, 17:00 uur, en 19:00 uur als maatgevend zijn beschouwd. Er is gekozen om geen nadere eisen te stellen aan de wintermaanden. Een van de redenen hiervoor is dat in een stedelijke omgeving het beoordelen van de bezonningssituatie in de winter vrijwel altijd zou leiden tot het aanzienlijk beperken of onmogelijk maken van bouwactiviteiten. Tevens is het niet aannemelijk dat de terrasactiviteiten in de wintermaanden een belangrijke bron van inkomsten vormen voor de horeca-activiteiten.

In het algemeen kan geconcludeerd worden dat er qua schaduwwerking sprake is van een situatie die in beperkte mate verslechterd ten opzichte van de bestaande situatie. Door de realisatie van de geplande nieuwbouw zal, vergeleken met de bestaande situatie, namelijk met name in de lente en de herfst eerder schaduwhinder voor de terrasactiviteiten plaatsvinden. De situatie in de zomerperiode verandert door deze ontwikkeling nagenoeg niet.

Op basis van de visualisaties blijkt dat op 21 maart én 23 september vanaf circa 13:00 nadrukkelijke schaduwwerking optreedt vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Deze periode blijft echter beperkt aangezien vanaf 15:00 deze schaduwwerking aanzienlijk is afgenomen. Bovendien is in deze studie geen rekening gehouden met het feit dat de bestaande beplanting op het terras reeds een bepaalde schaduwwerking vanuit zichzelf tot gevolg heeft.

De realisatie van de geplande nieuwbouw heeft derhalve slechts een beperkte invloed op het aantal mogelijke zonuren op de terrasactiviteiten, behorend tot de Hoofdstraat 12 Raamsdonksveer. Er wordt echter ruimschoots aan de maatgevende normen voldaan waardoor geconcludeerd kan worden dat de schaduwwerking geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.



De initiatiefnemer van het plan heeft naar aanleiding van de behandeling in de discussieraad aangegeven de hoogte aan de hoofdstraat aan te passen naar 10 meter en te willen bouwen binnen het bestaande bouwvlak waardoor er meer zonlicht voor het pand aan de Hoofdstraat 12 blijft bestaan.

Geluid en terras

Naast de wettelijke kaders ter voorkoming van geluidhinder die in acht moeten worden genomen bij ruimtelijke planvorming (o.a. Wet geluidhinder) moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook gezorgd worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nu in het bestemmingsplan ruimte gecreëerd wordt voor terrassen, dient er rekening gehouden te worden met deze 'geluidsbron' en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen.

Het centrum van Raamsdonksveer kenmerkt zich niet als rustige woonwijk vanwege de aanwezige functies zoals wonen, horeca, commerciële ruimten, kantoor en dienstverlening. Aangegeven in de VNG brochure is een centrum een omgevingstype 'gemengd gebied'. Gemengd gebied wordt als volgt omschreven: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen zijn andere functies aanwezig zoals winkels en horeca.

Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Raamsdonksveer in een gebied dat in de planregels is aangeduid als 'centrumgebied'. De Hoofdstraat, waar de projectlocatie aan is gelegen, is een voetgangersgebied dan wel inrit voor het parkeren van auto's. In de directe omgeving van de projectlocatie is een aantal intensieve functies aanwezig, zoals winkels alsmede andere eetgelegenheden.

Voorgesteld kan worden dat bij de beoordeling of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ook het bestaande klimaat een rol speelt (een terras in een drukke stadse omgeving zal een andere (ruimtelijke) uitstraling hebben dan in een rustige woonwijk). Daarnaast is van belang waar het terras gelegen is.

Terrassen horen in feite bij een centrumfunctie. Met name wanneer terrassen aan een verkeersbestemming, liggen gaat het geluid van een terras voor een groot gedeelte op in het achtergrondgeluid van de betreffende "weg". In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmering. Hieronder valt ook het geluid. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient door initiatiefnemer te worden aangetoond dat de woningen de activiteiten van Totaalcafé de Praktijk niet in de weg staan.

Conclusie

De zienswijze leidt voor wat betreft de hoogte aan de voorkant en het bouwen binnen het bouwvlak tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Drs. S.A.M. Ennecker Jans en Ing. R. Ennecker, Haven 10, 4941 DG, Raamsdonksveer;

Samenvatting

- 1) Reclamanten maken bezwaar tegen de visie met betrekking tot beboming en beplanting in het centrum. Reclamanten geven aan dat de visie er mooi uit ziet maar dat het eenzijdig wordt uitgevoerd. Er worden wel bomen gekapt maar nieuwe aanplanting laat op zich wachten. De aanplanting van de Keizersdijk is nog niet gerealiseerd. Op blz. 25 van de toelichting is de visiekaart aangegeven hierin is geen bomenrij opgenomen op



het eerste deel van de Haven. Dit betreurt reclamant ten zeerste en vindt dit niet wenselijk.

- 2) Reclamant geeft aan dat er op diverse plaatsen extra bebouwing plaatsvindt danwel bestaande bebouwing zal uitbreiden. Voor deze extra bebouwing zullen extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Reclamant stelt dat er van een gehele ontsluiting van de Keizersdijk naar het Kardeel geen sprake is, waardoor die parkeerplaatsen in de toekomst ook niet gebruikt worden, aangezien er maar één doorgang in het plan van de Keizersdijk naar het Kardeel is voorzien. Hierdoor neemt het verkeer op het Gangboord en de Haven toe waardoor gevaarlijke situaties ontstaan.
- 3) Reclamant uit zijn twijfels over de toegestane bouwhoogte van het Anker 7 dat nu in het bestemmingsplan staat vermeld. Op dit moment is voor het gehele pand een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter opgenomen. Echter geeft reclamant aan dat er alleen aan de achterkant een opbouw is geplaatst met een nokhoogte van 8 meter hoog. Waardoor de nu aangegeven aanduidingen niet in overeenstemming zijn met de huidige situatie. Ook dienen de aanbouwen die nu op de bestemming verkeer liggen aan de achterkant van Haven 8, 10, 12 en 14 in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- 4) Tot slot merkt reclamant op dat er in het bestemmingsplan gesproken wordt over een 30km- zone met zo weinig mogelijk opstakels en het realiseren van eenrichtingsverkeer. Reclamant is van mening dat een 30km-zone leidt tot meer verkeer en luchtverontreiniging. Daarnaast zal het een racebaan worden indien er geen verkeersobstakels worden neergelegd en er een eenrichtingsweg ontstaat.

Beantwoording

- 1) Indeling en inrichting van het openbaar gebied zoals beboming en beplanting worden niet geregeld in het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden alleen bestemmingen aangegeven. Op de bestemming 'Verkeer' zoals voor het Heereplein en de Haven mogelijk is gemaakt mogen bomen en planten worden geplaatst ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied.
De daadwerkelijke uitwerking wordt verder vorm gegeven in plannen omtrent het openbaar gebied.
- 2) Ingevolge het bestemmingsplan Centrum wordt er extra bebouwing mogelijk gemaakt in het centrum van Raamsdonksveer. Echter dient er voor elke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt zorg te worden gedragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, wordt een bijdrage in het parkeerfonds gevraagd om zodoende ergens anders in het centrum de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor wat betreft de ontsluiting ten behoeve van het Kardeel op de Keizersdijk kan worden aangegeven dat in het bestemmingsplan twee doorsteeken mogelijk worden gemaakt. De eerste doorsteek nabij Keizersdijk 14 is in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om direct met de aanleg van deze doorsteek te beginnen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De tweede doorsteek zal ter hoogte van Keizersdijk 34 worden gerealiseerd. Echter valt deze doorsteek tezamen met de ontwikkeling van de naastgelegen panden waardoor deze doorsteek niet direct mogelijk kan worden gemaakt. Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra de bouwplannen duidelijk zijn kan middels een wijzigingsplan de tweede doorsteek mogelijk worden gemaakt.

- 3) De bouwhoogte voor het pand het Anker 7 is nagekeken. Wij zullen de hoogte 4 meter aanpassen zoals is vergund. De kantine krijgt een hoogte van 8 meter. Daarnaast zal de aanbouw meegenomen worden in de bestemming centrum met een hoogte van 2 meter.

- 4) Het bestemmingsplan regelt niet de aangewezen snelheid van het verkeer op de gebieden met een verkeersbestemming. Ook wordt in het bestemmingsplan geen uitwerking gegeven over de eventuele rijrichting van het verkeer. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de wegen binnen het centrum worden aangemerkt als 30 km zone. Een zone van 30 kilometer per uur achten wij hier belangrijk als veiligheidsvoorziening voor het winkelend publiek. Er zal niet meer verkeer danwel luchtverontreiniging ontstaan door de bestaande 30 kilometer zone. Wel wordt in het bestemmingsplan een onderbouwing gegeven over de zone van 30 kilometer. De gevels van alle woningen dienen te voldoen aan het aantal db wat maximaal is toegestaan ingevolge de Wet geluidshinder. Indien de gemeente de openbare inrichting wil aanpassen kan dat op de verkeersbestemming zoals in ontwerp aan u is gepresenteerd. Echter staat dit ontwerp van de openbare inrichting los van het bestemmingsplan Centrum.

Conclusie

De zienswijze onder punt 3 leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De hoogtematen voor Het Anker 7 zullen op de verbeelding worden aangepast. Met dien verstande dat de hoogte wordt veranderd respectievelijk 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan naar 8 meter voor het stuk waar de kantine is gerealiseerd. Daarnaast zal de aanbouw achter Het Anker 7 op de verbeelding worden aangegeven met een hoogte van 2 meter.

3. R. Timmermans, Schoolpad 4, 4941 DB Raamsdonksveer

Samenvatting

Reclamant merkt op dat de nu te ontwikkelen functie aan de Hoofdstraat 8-10 niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, structuurvisie en detailhandelsnota. In het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven dat voor het perceel waar nu de schuur op staat woondoeleinden eensgezinshuizen is opgenomen en een ambachtelijk bedrijf is toegestaan. Reclamant geeft aan dat in de structuurvisie niet wordt gesproken over een mogelijke beleidswijziging en een versterking van het centrum. Ook in de detailhandelsnota kan reclamant geen onderbouwing vinden. De detailhandelsvisie spreekt over een kernwinkelgebied waar de Hoofdstraat de zuidelijke grens vormt. Bestaande winkels dienen in het kernwinkelgebied uit te breiden of daar naartoe verplaatst te worden.

Het Schoolpad valt buiten het kernwinkelgebied waardoor naar mening van reclamant voor de ontwikkeling geen ruimte is. De bestaande functies dienen dan ook volgens reclamant aan het Schoolpad behouden te blijven.

Reclamant heeft de volgende argumenten aangevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8-10:

1. De ontwikkeling voorziet in het omzetten van een woonbestemming aan het Schoolpad 3-5 in detailhandel terwijl dit niet tot het kernwinkelgebied hoort;
2. De goot- en nokhoogte van het bouwwerk is te hoog waardoor reclamant tegen een stenenmuur aankijkt;
3. Geen passende oplossing voor de parkeerproblemen aangegeven;
4. Er wordt geen rekening gehouden met de toezegging de leefbaarheid van het Schoolpad te verbeteren.

Beantwoording

Voor het centrum van Raamsdonksveer is een masterplan opgesteld waarbij is aangegeven welke bebouwing binnen welk gebied van het centrum mogelijk is. De beoogde ontwikkeling van de Hoofdstraat 8 en 10 is hierin opgenomen. Ten tijde van het masterplan heeft er een detailhandelonderzoek plaatsgevonden voor het centrum van Raamsdonksveer. Hieruit is het volgende naar voren gekomen.



Om het centrum een kwaliteitsimpuls te geven is het nodig om de voorzieningen en het economisch functioneren van het centrum te verbeteren. Tegelijk moet de uitstraling van het centrumgebied in het algemeen en de Keizersdijk in het bijzonder opgewaardeerd worden. Uit het onderzoek blijkt dat op gemeentelijk niveau zowel het dagelijkse als niet-dagelijks aanbod onder het landelijk gemiddelde ligt. De plannen voor het centrum zijn voor zowel het dagelijkse aanbod, het niet-dagelijkse aanbod en de horeca een goed initiatief. Bij uitvoering van de centrumvisie zal door de actief te (her)ontwikkelen panden een marginaal aantal m²'s worden toegevoegd ten opzichte van het huidige aanbod. Conclusie is dan ook dat de voorziene centrumontwikkeling geen overaanbod aan wvo creëert.

De beoogde ontwikkeling is meegenomen in de centrumvisie waarbij in een eerder stadium al is geconstateerd dat er geen overaanbod aan commerciële ruimte zal ontstaan door de te ontwikkelen bouwplannen.

1. Het klopt inderdaad dat de beoogde ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 en 10 niet in overeenstemming is met het bestaande bestemmingsplan. Echter wordt voor de Hoofdstraat 8 en 10 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan om zodoende een ontwikkeling toch mogelijk te maken. Het is een bevoegdheid van de Raad om een wijziging in het bestemmingsplan op te nemen. Daarvoor is het niet van belang welke functie het perceel in het huidige bestemmingsplan heeft.

Het beoogde bouwplan zal binnen het bestaande bouwvlak aan de Hoofdstraat worden gebouwd.

2. Binnen de begrenzing van het centrum valt de Hoofdstraat. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met het Schoolpad. Dit om de levendigheid in het Schoolpad te vergroten. Dit betekent dat er geen dichte stenen muren ontstaan aan het Schoolpad. De achterkant wordt voorzien van grote glazen ramen die voorzien kunnen worden van etalages ten behoeve van de winkels. Ook de appartementen zullen uitkijken op het Schoolpad. De hoogte zal aan de kant van de Hoofdstraat wordt aangepast naar 10 meter. Aan deze kant zullen geen appartementen worden gebouwd. Om de levendigheid aan het Schoolpad te behouden worden hier wel 3 appartementen gerealiseerd met een maximale hoogte van 13.5 meter. Deze hoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.
3. Indien een bouwplan wordt ingediend, is van belang dat er altijd gezorgd wordt voor parkeerruimte op eigen terrein. In het plan voor Hoofdstraat 8 en 10 is rekening gehouden met een viertal parkeerplaatsen aan de achterkant van het perceel op het terrein van de eigenaar. Voor de overige parkeerplaatsen dient de eigenaar een vergoeding te betalen ten behoeve van het parkeerfonds. Middels dit fonds kan de gemeente in de omgeving parkeerplaatsen aanleggen.
4. Het al dan niet verbeteren van het Schoolpad ligt bij de eigenaren van de percelen. De gemeente is geen eigenaar van het Schoolpad en kan dan ook niet overgaan tot aanpassing van het Schoolpad.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda;

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er ter hoogte van de Haven een duikerverbinding is gelegen die de stadsvijver met het watersysteem verbindt. Het waterschap verzoekt de waterkering evenals bijbehorende zonering als dubbelbestemming op te nemen in de verbeelding en planregels.

Beantwoording

De waterkering en de bijbehorende voorziening zullen als dubbelbestemming in de verbeelding en in de planregels worden meegenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zonering van de waterkering nabij de Haven zal op de verbeelding worden opgenomen en in artikel 15 in de planregels worden verwoord.

5. R.M. van Breemen, Haven 24, 4941 DG Raamsdonksveer;

Samenvatting

Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen.

- 1) De goothoogte van de Haven 20 en 22 te weten 4 meter goothoogte aan te passen naar 3 meter;
- 2) De goot- en nokhoogte van Haven 38 te weten 2,5 meter goot- en 6 meter nokhoogte aan te passen;
- 3) De goot- en nokhoogte van de loodsen tussen Haven 24 en 36 aan te passen naar de werkelijke hoogte van 2,2 meter goot- en nokhoogte van 5 meter;
- 4) De goot- en nokhoogte van het Anker 7 aan te passen naar een maximale bouwhoogte van 4 meter met een kleine opbouw van de kantine aan de achterkant.
- 5) Reclamant verzoekt daarnaast de huidige maximale bouwhoogte van 4 meter op het perceel Gangboord 1, 1a en 3 te behouden en geen uitbreiding van bebouwing toe te staan. Reclamant stelt dat zowel het uitzicht als de privacy in huis en de tuin ontnomen kan worden.
- 6) Tot slot verzoekt reclamant de huidige bestemming woondoeleinden te handhaven zodoende de gebruiksmogelijkheden en de ongewenste ontwikkelingen te beperken. Aan de Haven 16 en 50 zijn horecafuncties toegekend die het woongenot nog verder doen afnemen.

Beantwoording

- 1) De goothoogte van 4 meter voor de panden Haven 20 en 22 is niet juist weergegeven op de verbeelding. De werkelijke goothoogte van 3 meter zal alsnog worden opgenomen.
- 2) De goot- en nokhoogte van 2,5 en 6 meter voor het pand Haven 38 zijn niet juist weergegeven op de verbeelding. Dit zal worden aangepast.
- 3) De goot- en nokhoogte zijn per abuis voor het gehele perceel opgenomen. Wij zullen dit veranderen. Haven 36 blijft dan behouden met een goot- en nokhoogte van 4 meter en 7 meter. De loodsen zullen een goot- en nokhoogte krijgen van 2,2 meter en 5 meter.
- 4) De bouwhoogte voor het pand het Anker 7 is nagekeken. Wij zullen de hoogte 4 meter aanpassen zoals is vergund. De kantine krijgt een hoogte van 8 meter.

- 
- 5) Op het perceel Gangboord 1, 1a en 3 zal een uitbreiding plaatsvinden van het voormalig Postkantoor. Reclamant geeft aan dat er appartementen in worden ontwikkeld. Echter is de ontwikkeling van appartementen nog niet zeker aangezien uitbreiding van een commerciële ruimte ook tot de mogelijkheden behoort. Het perceel Gangboord 1, 1a en 3 ligt op een afstand van circa 45 meter tot de tuin van reclamant. De woning van reclamant ligt op een afstand van circa 50 meter. Gezien de afstand tot aan het perceel van reclamant, is er geen onevenredig negatief effect van de verbouwing van het voormalig postkantoor op het perceel van reclamant te verwachten. Ten aanzien van de ingebrachte reactie dat door dit bouwplan de privacy wordt geschaad, sluit ons college 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 (zie recent bijvoorbeeld: ABRvS 11 augustus 2010, zaaknr. 200909686/1/H1). De inbreuk op de privacy is in dit geval niet zodanig dat er daarom geen medewerking aan het plan kan worden verleend.
 - 6) Aan de Haven 16 en 50 zijn detailhandelsfuncties toegekend en zeker geen horecafuncties. Deze detailhandelsfuncties zijn vigerende rechten die voortvloeien uit het bestemmingsplan Centrum. Wij respecteren deze bestaande rechten. Aangezien in dit gebied meer gemengde functies aanwezig zijn is de bestemming 'Gemengde doeleinden 2' passend voor dit gebied. Door deze bestemming worden zowel de woningen als de andere functies die aanwezig zijn in dit gebied behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding zal voor de panden Haven 20 en 22 een goothoogte van 3 meter worden opgenomen. Voor het pand Haven 38 zal de goot- en nokhoogte worden aangepast naar 2,5 meter goot- en 6 meter nokhoogte. Voor de loodsen naast het perceel Haven 36 zal de goot- en nokhoogte op de verbeelding veranderen in 2,2 meter goot- en 5 meter nokhoogte. De hoogte maten voor Het Anker 7 zullen op de verbeelding worden aangepast. Met dien verstande dat de hoogte wordt veranderd respectievelijk 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan naar 8 meter voor het stuk waar de kantine is gerealiseerd. Daarnaast zal de aanbouw achter Het Anker 7 op de verbeelding worden aangegeven met een hoogte van 2 meter.

6. BRO mevrouw mr. B.M.A. Laheij namens de heer en mevrouw Van der Pluijm-Joore, Hoofdstraat 12, 4941 DB Raamsdonksveer;

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de zienswijzen zich volledig richt tegen de in het ontwerpbestemmingsplan middels wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling ter plaatse van de percelen Hoofdstraat 8 en 10 te Raamsdonksveer.

- 1) Reclamant geeft aan dat het onwenselijk is te noemen dat De Praktijck niet eerder bij de planvorming is betrokken.
- 2) Reclamant geeft aan dat in de regels niet duidelijk naar voren komt wat onder de voorwaarde uit stedenbouwkundig ruimtelijk oogpunt wordt verstaan, deze regel is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.
- 3) Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling niet stedenbouwkundig ruimtelijk inpasbaar is te noemen. De historische structuur van het centrum wordt aangetast en de historische kwaliteiten van het pand De Praktijck vallen totaal in het niets.

- 
- 4) Reclamant merkt op dat door de opgenomen hoogte er een onaanvaardbare en onevenredige vermindering van bezonning van het terras en de lichtinval van De Praktijk ten opzichte van de huidige situatie ontstaat.
 - 5) Reclamant merkt op dat er voorbij wordt gegaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden dat binnen het bestaande bouwvlak gebouwd moet worden, mede hierdoor ontstaat er ernstige vermindering van het zonlicht.
 - 6) Reclamant geeft aan dat het maar de vraag is of er van een goed woon-leefklimaat gegarandeerd kan worden indien de woningen naast het terras worden gebouwd. In het bestemmingsplan is niet aangetoond dat dit eventueel haalbaar is.

Beantwoording

- 1) Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijzen 1.
- 2) De voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid 'uit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt' zal worden aangepast aangezien dit niet objectief begrensaar is.
- 3) De initiatieflocatie valt in het gebied met bebouwingstype "historische dorpsgebieden" volgens de welstandsnota uit 2012. Voor bouwplannen in dit gebied geldt een uitgebreide toets aan de welstandscriteria die horen bij dit bebouwingstype. Onder meer geldt het criterium dat nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de bestaande omliggende historische bebouwing. De monumentencommissie van de gemeente Geertruidenberg heeft in december 2012 geoordeeld dat de beoogde ontwikkeling voor de desbetreffende locatie voldoet aan welstandseisen.
- 4) Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijzen 1.
- 5) Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijzen 1.
- 6) Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijzen 1.

Conclusie

De zienswijze onder punt 2, 4 en 5 leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Onder artikel 21 onder 1 onder d zal worden aangepast dat met dien verstande medewerking wordt verleent indien separaat stedenbouwkundig advies is ingewonnen bij een stedenbouwkundig adviesbureau.

7. Fam. Walraven, Wilhelminalaan 5, 4941 GJ Raamsdonksveer;

Samenvatting

De zienswijzen heeft betrekking op het pand aan de Wilhelminalaan 5 te Raamsdonksveer. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in een dubbelbestemming kantoor met wonen. Zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Centrum.

Beantwoording

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Centrum heeft het perceel Wilhelminalaan 5 de bestemming woondoeleinden eengezinshuizen met een aanduiding kantoor. Reclamant verzoekt deze aanduiding op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum. De aanduiding kantoor is een vigerend recht dat wij ook in het nieuwe bestemmingsplan zullen opnemen.



Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding zal aan het perceel Wilhelminalaan 5 een aanduiding kantoor worden opgenomen.

8. J. Huizingh en L.P.H. Borger, Prins Hendrikstraat 15, 4941 JT Raamsdonksveer;

Samenvatting

Reclamant verwijst naar zijn ingediende inspraakreactie van d.d. 7 november 2012.

- 1) Reclamant geeft aan bezwaren te hebben tegen de aanleg van de doorsteek nabij de Keizersdijk. Er zal vermogensschade worden geleden als gevolg van de aanleg van de doorsteek aangezien de percelen eerst onbebouwde grond met groen zijn geweest. Daarnaast wordt gevreesd voor geluidsoverlast, inbreuk op de privacy en slechtere verkoopbaarheid van het huis.
- 2) Reclamant geeft aan dat de wijziging van de doorsteek wel wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en andere plannen niet worden meegenomen. Reclamant vindt dit niet zorgvuldig, er is sprake van willekeur. De argumenten die gegeven zijn tijdens de inspraak berusten op een verkeersplan dat er niet is.
- 3) Reclamant merkt op dat er geen inzicht wordt gegeven in de wijze waarop de inrichting van de doorsteek en de Prins Hendrikstraat plaats gaat vinden. Daarnaast is aangegeven dat de doorsteek een 30km weg zal worden en dat hierop de akoestiek gebaseerd is, echter wordt dit niet in het bestemmingsplan vermeld. Het akoestisch onderzoek moet toch ergens van uitgaan?
- 4) Reclamant merkt op dat er ten tijde van het starten van het project is aangegeven dat er voor de inrichting hiervan zorgvuldig zal worden gecommuniceerd met de bewoners ten behoeve van prive eigendommen. Echter is het bestemmingsplan dan reeds gewijzigd. Aangegeven is in de inspraaknotitie dat zorgvuldig wordt omgaan met prive eigendommen en geen punt is van het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan wat dan nog het nut is van het indienen van een zienswijzen.
- 5) Reclamant vraagt zich af waarom er niet voor goedkopere maatregelen is gekozen om het verkeer naar het Parkeerterrein Oostpolder te geleiden.
- 6) Reclamant vraagt zich af of het gebruik van de parkeerplaats Oostpolder daadwerkelijk door de gemeente is onderzocht.
- 7) Reclamant geeft aan dat er een relatie is tussen het realiseren van twee doorsteken en een supermarkt aan de Keizersdijk. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden waarbij deze relatie duidelijke zichtbaar is.
- 8) Reclamant merkt op dat de doorsteek alsmede de knip niet noodzakelijk is en vraagt zich af of de eerder voorgestelde alternatieven bekeken zijn.
- 9) Reclamant merkt op dat door het gefaseerd wijzigen van de bestemmingen eerst doorsteek daarna supermarkt in een apart plan reclamant verplicht wordt gesteld zijn zienswijzen gefaseerd aan te leveren. Dit maakt de verdediging ingewikkelder en duurder.
- 10) Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente de strook achter het perceel van reclamant gaat invullen. Is 12 meter niet te smal voor een goede inrichting? Hoeveel afstand blijft er tussen de weg en het perceel over? Blijft er groen achter het perceel bestaan? Wordt het een- of tweerichtingsverkeer? Reclamant geeft aan dat dit toch in een bestemmingsplan opgenomen dient te worden.

- 11) Reclamant geeft aan dat de gemeente bij de beschrijving van de Helling wel duidelijkheid heeft verschaft hoe omgegaan wordt met prive eigendommen. Waarom wordt dit niet bij de doorsteek gedaan?

Beantwoording

- 1) Reclamant zal niet in zijn gebruiksmogelijkheden van zijn perceel beperkt worden. Gezien de afstand van minimaal 40 meter van de weg tot aan de woning van reclamant is er geen onevenredig negatief effect van de doorsteek op de woning van reclamant aanwezig. Ten aanzien van de ingebrachte reactie dat door deze doorsteek de privacy wordt geschaad, sluit ons college 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 (zie recent bijvoorbeeld: ABRvS 11 augustus 2010, zaaknr. 200909686/1/H1). De inbreuk op de privacy is in dit geval niet zodanig dat daarom geen medewerking aan het plan kan worden verleend. Het algemeen belang om op deze locatie een doorsteek te realiseren prevaleert boven het belang van reclamant.
- 2) De plannen die in het masterplan zijn weergegeven zijn bijna allemaal doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan Centrum. Echter bestaat er voor sommige plannen nog onduidelijkheid over de realisatie daarvan, waardoor deze nu niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Indien een wijzigingsplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan dan dient aannemelijk te zijn dat het wijzigingsplan ook binnen 10 jaar daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente is vrij om zelf te bepalen welke plannen zij al dan niet wil meenemen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt meegenomen de haalbaarheid van een te ontwikkelen plan. Van enige willekeur is dan ook geen sprake.
- 3) Het akoestisch onderzoek dat mede als onderligger geldt voor het realiseren van de doorsteek is gebaseerd op een doorsteek met een maximale snelheid van 30 km per uur. De geluidsbelasting als gevolg van de weg op de bestaande woningen voldoet aan de wettelijke normen en aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Derhalve is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Het volgen van een hogere grenswaarden procedure is dan ook voor het realiseren van de doorsteek niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de inrichting kan worden aangegeven dat in het bestemmingsplan bestemmingen worden weergegeven die op betreffende percelen van toepassing zijn. De gronden waar de doorsteek moet komen hebben de bestemming 'Verkeer'. Echter is op deze gronden ook ruimte voor groen. Hoe de inrichting van de doorsteek eruit gaat zien wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit wordt middels een procedure voor de inrichting van het openbaar gebied aan een ieder kenbaar gemaakt. Echter zal aangesloten worden bij de indeling zoals aanwezig is op de Keizersdijk.

Het verkeersonderzoek dat voor het centrum is uitgevoerd staat los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft alleen bestemmingen aan. Hoe de afwikkeling van het verkeer plaats zal vinden is geen facet dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Echter dient bij het realiseren van het openbaar gebied wel rekening te worden gehouden met de bestemmingen zoals deze zijn weergegeven in het bestemmingsplan.

- 4) Indeling en inrichting van het openbaar gebied wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden alleen bestemmingen aangegeven. Op de bestemming 'Verkeer' zoals voor de doorsteek mogelijk is gemaakt is bestemd voor verkeer. De daadwerkelijke uitwerking wordt verder vorm gegeven in plannen omtrent het openbaar gebied.
- 5) Zie hiervoor de beantwoording onder 4.

- 
- 6) De parkeerplaats Oosterpolder maakt onderdeel uit van de parkeerbalans centrum. Na het instellen van parkeerregulering (blauwe zone) is het noodzakelijk deze parkeerplaats beter toegankelijk te maken om enerzijds de parkeerdruk van het centrum op te kunnen vangen en anderzijds ongewenst (zoek) verkeer te voorkomen. Het parkeerterrein Oostpolder is aangelegd om de vraag naar parkeerplaatsen op te vangen.
 - 7) Zie hiervoor de beantwoording bij onder 6.
 - 8) Om een betere bereikbaarheid van het parkeerterrein Oostpolder te creëren worden er twee doorsteken gerealiseerd. De doorsteken zijn wel degelijk noodzakelijk voor de bereikbaarheid en doorstroming van het parkeerterrein van uit het noorden en het zuiden. Voor wat betreft de aangegeven alternatieven kan worden aangegeven dat het realiseren van een doorsteek ergens anders dan op de twee aangegeven plaatsen geen optie is.
 - 9) De bestemming op de Keizersdijk wordt niet gefaseerd gewijzigd. Het ontwikkelen van een doorsteek is een definitieve en vastgestelde ontwikkeling. De kaders zijn aangegeven en de onderbouwing heeft zijn weergave gekregen in de toelichting. De doorsteek staat zoals eerder aangegeven los van de ontwikkeling van een supermarkt. Indien op de plek naast de geplande doorsteek te weten Keizersdijk 14 tot 24 toch een supermarkt komt, krijgt een ieder de mogelijkheid hierop te reageren en zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken.
 - 10) Gronden die aangewezen zijn met de bestemming 'Verkeer', zijn bestemd voor Verkeers- en verblijfsgebied. Concreet betekent dit dat op deze plaatsen zijn toegestaan: verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair; een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie.
De inrichting over hoe een straat eruit komt te zien staat los van het bestemmingsplan.
 - 11) Voor het plan aan de Helling is een artikel 19 wro oud procedure doorlopen. Hiervan is door één ontwikkelaar gebruik gemaakt. Waardoor de ontwikkelaar middels de procedure een woning heeft kunnen bouwen. Een belangrijk uitgangspunt vormt de haag, die de indeling van het straatbeeld bepaald. Voor wat betreft de doorsteek is in het plan een ontwerp van de doorsteek opgenomen. Hierin wordt de ligging van de weg duidelijk zichtbaar gemaakt. De overige gronden zullen al dan niet met een voetpad en groen aangekleed worden conform de inrichting van de Keizersdijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

9. C.A.M. Pagie en J.L. Pagie-Elsman, Haven 8, 4941 DG Raamsdonksveer.

Samenvatting

- 1) Reclamant maakt bezwaar tegen de visie met betrekking tot beboming en beplanting in het centrum. Reclamant geeft aan dat de visie er mooi uit ziet maar dat het eenzijdig wordt uitgevoerd. Er worden wel bomen gekapt maar nieuwe aanplanting laat op zich wachten. De aanplanting van de Keizersdijk is nog niet gerealiseerd.

Op blz. 25 van de toelichting is de visiekaart aangegeven hierin is geen bomenrij opgenomen op het eerste deel van de Haven. Dit betreurt reclamant ten zeerste en vindt dit niet wenselijk.

- 2) Reclamant geeft aan dat er op diverse plaatsen extra bebouwing plaatsvindt danwel bestaande bebouwing zal uitbreiden. Voor deze extra bebouwing zullen extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Reclamant stelt dat er van een gehele omsluiting van



de Keizersdijk naar het Kardeel geen sprake is, waardoor die parkeerplaatsen in de toekomst ook niet gebruikt worden, aangezien er maar één doorgang in het plan van de Keizersdijk naar het Kardeel is voorzien. Hierdoor neemt het verkeer op het Gangboord en de Haven toe waardoor gevaarlijke situaties ontstaan.

- 3) Reclamant heeft daarnaast twijfels over de toegestane bouwhoogte van het Anker 7 dat nu in het bestemmingsplan staat vermeld. Op dit moment is voor het gehele pand een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter opgenomen. Echter geeft reclamant aan dat er alleen aan de achterkant een opbouw is geplaatst met een nokhoogte van 8 meter hoog. Waardoor de nu aangegeven aanduidingen niet in overeenstemming zijn met de huidige situatie. Ook dienen de aanbouwen die nu op de bestemming verkeer liggen aan de achterkant van Haven 8, 10, 12 en 14 in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- 4) Tot slot merkt reclamant op dat er in het bestemmingsplan gesproken wordt over een 30km- zone met zo weinig mogelijk opstakels en het realiseren van eenrichtingsverkeer. Reclamant is van mening dat een 30km-zone leidt tot meer verkeer en luchtverontreiniging. Daarnaast zal het een racebaan worden indien er geen verkeersobstakels worden neergelegd en er een eenrichtingsweg ontstaat.

Beantwoording

- 1) Zie voor de gehele beantwoording van alle vragen zienswijzen 2.

Conclusie

De zienswijze onder punt 3 leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De hoogtematen voor Het Anker 7 zullen op de verbeelding worden aangepast. Met dien verstande dat de hoogte wordt veranderd respectievelijk 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan naar 8 meter voor het stuk waar de kantine is gerealiseerd. Daarnaast zal de aanbouw achter Het Anker 7 op de verbeelding worden aangegeven met een hoogte van 2 meter.

4. Staat van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

In het navolgende schema is per zienswijze aangegeven welke wijzigingen uit hoofdstuk 3 voortvloeien.

zienswijze	verbeelding	regels	toelichting
1	Bouwvlak aan de Hoofdstraat wordt aangepast aan huidige bebouwing	De nokhoogte aan de kant van de Hoofdstraat zal worden aangepast naar 10 meter en het aantal appartementen wordt teruggebracht naar 3.	De ontwikkeling van de Hoofdstraat zal aangepast worden.
2 en 5 en 9	De goot en nokhoogte ter plaatse van Het Anker 7 zal worden aangepast.	x	x
4	De zonering zoals het waterschap dat heeft aangegeven zal worden meegenomen op de plankaart en in de regels	Er wordt een aparte regeling voor de aanduiding van de waterkering opgenomen	x
5	De goot en nokhoogte ter plaatse van Haven 20 en 22 zal worden aangepast	x	x
5	De goot en nokhoogte ter plaatse van Haven 38 zal worden aangepast	x	x
5	De goot en nokhoogte ter plaatse naast Haven 36 (loodsen) zal worden aangepast	x	x
6	Bouwvlak aan de Hoofdstraat wordt aangepast aan huidige bebouwing	Artikel 21 onder 1 onder d zal worden aangepast dat met dien verstande medewerking wordt verleent indien separaat stedenbouwkundig advies is ingewonnen bij een stedenbouwkundig adviesbureau. De nokhoogte aan de kant van de Hoofdstraat zal worden aangepast naar 10 meter en het aantal appartementen wordt teruggebracht naar 3.	De ontwikkeling van de Hoofdstraat zal aangepast worden.
7	Op het perceel Wilhelminalaan 5 dient er een aanduiding 'kantoor' te worden toegevoegd.	Binnen de bestemming 'wonen' de aanduiding kantoor toevoegen.	x

5. Staat van ambtshalve wijzigingen

Algemeen

- Een aantal tekstuele en technische omissies wordt hersteld. Het betreft echter geen inhoudelijke aanpassingen.

Verbeelding

- Op de verbeelding is het terras van de Witte Leeuw (Prins Hendrikstraat 6) ingetekend zoals bij exploitatievergunning is verleend;
- Op de verbeelding zijn de bestemmingen "Verkeer en Groen" voor de hoek van de Vrijheidstraat nabij het monument aangepast aan de nieuwe inrichtingsschets van het openbaar gebied.
- Op de verbeelding heeft Prins Hendrikstraat naast 4 een aanduiding 'detailhandel' gekregen conform het vigerende bestemmingsplan Centrum.
- Op de verbeelding is ten behoeve van het horecabedrijf aan de Wilhelminalaan/Emmastraat 3 de aanduiding Horeca 1 in plaats van Horeca 3 aangezien er ook een restaurant aanwezig is die valt onder de aanduiding Horeca 1.
- Het fruithuisje schuin achter het gemeentehuis heeft geen woonbestemming. Woonbestemming vervalt en zal een Maatschappelijke bestemming krijgen.
- De goot- en nokhoogte van het appartementencomplex aan de Sint Jozeflaan is op de verbeelding verkeerd aangegeven. De hoogte van het appartementencomplex zal worden aangepast aan de bestaande hoogte van 9 meter goot- en nokhoogte.
- Door de herinrichting van het openbaar gebied dient in het Anker het bouwvlak nabij Het Anker 6 en 8 te worden aangepast.
- Op de verbeelding hebben alle woningen aan de Zeldenrustlaan een plat dak dit is niet juist. De goot- en nokhoogte zullen worden aangepast.
- Voor de mogelijke ontwikkeling aan de Keizersdijk/Gangboord is op de verbeelding het Wijzigingsgebied 2 ruimer ingetekend.
- Voor Prins Hendrikstraat 26 wordt de vigerende bestemming Agrarisch en de vigerende wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 10 woningen opgenomen.
- Voor het plan aan de Vrijheidstraat wordt op de verbeelding het aantal appartementen (2) weergegeven.
- Voor het Gangboord 1-1A en 3 wordt aangegeven dat detailhandel/ kantoor op de verdieping is toegestaan conform de overeenkomst. Woningen zijn hier dus niet toegestaan.
- Voor de schil rondom het Anker 20 wordt aangegeven dat deze gebruikt mag worden voor detailhandel of kantoor.

Regels

- Onder artikel 11 is de bestemming verkeer- verblijfsgebied opgenomen. Binnen deze bestemming wordt het evenemententerrein geregeld. Onder paragraaf 11.3 van de regels is de weekmarkt toegevoegd die behoort tot de één van de evenementen op het evenemententerrein;
- Hoofdstuk 1, artikel 1 regelt de begripsbepaling behorende bij de regels. De regels omtrent aan- uit en bijgebouwen zijn aangepast;
- Onder artikel 6 is de bestemming gemengd 2 opgenomen. In paragraaf 6.1 worden de aanduidingen opgesomd. Toegevoegd is de sportschool van Haven 23;
- In artikel 22 zijn de algemene wijzigingsregels opgenomen. Om op Hoofdstaat 13 de bouw van een nieuw winkelpand met appartementen mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Aan artikel 22.3 wordt een lid toegevoegd die de vestiging van een bibliotheek strekkende over meerdere bouwlagen mogelijk maakt.

- In artikel 22.5 wordt ten behoeve van de locatie Prins Hendrikstraat 26 de vigerende wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- In artikel 3 wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen voor de locatie Prins Hendrikstraat 26.
- Door het opnemen van de bestemming 'Agrarisch' zijn alle artikelnummers en verwijzingen gewijzigd.
- Artikel 4 onder 4.1 onder c wordt horeca, categorie 1 en 2 vervangen door bestaande horeca. Voor het nieuwvestigen van horeca categorie 1 en 2 wordt een bepaling opgenomen om af te wijken van de gebruiksregels.
- Artikel 4 onder 4.1 onder h wordt maatschappelijke en culturele voorzieningen vervangen door bestaande maatschappelijke en culturele voorzieningen. Voor het nieuwvestigen van maatschappelijke en/of culturele voorzieningen wordt een bepaling opgenomen om af te wijken van de gebruiksregels.
- Artikel onder 4.1 wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen nieuwe woningen mogen worden gevestigd.
- Artikel 22 komt een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de Prins Hendrikstraat 26 bij. Middels deze bestaande wijzigingsbevoegdheid worden maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt.
- Artikel 22 onder 22.1 wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast ten aanzien van een extra randvoorwaarde ten aanzien van vleermuisonderzoek.
- Artikel 22 onder 21.2 wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast ten behoeve van de hoogte aan de voorkant van 10 meter en de appartementen worden teruggebracht naar maximaal 3 aan de achterkant met een maximale hoogte van 13,4 meter.
- Artikel 22 onder 22.2 en 22.3 worden de wijzigingsbevoegdheden aangepast zodat de mogelijkheid wordt geschapen dat ook het bouwvlak wordt aangepast.
- Artikel 22 onder 22.3 wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast zodat nieuwe vestigingen van detailhandel binnen deze wijzigingsbevoegdheid maximaal 300 m2 groot kunnen zijn.
- Artikel 11.5 zal worden aangepast met dien verstande dat er niet verwezen wordt naar 11.3 onder c maar naar 11.4 onder c.

Toelichting

- In de toelichting is in hoofdstuk 6 de milieuhygiënische verantwoording opgenomen. In paragraaf 6.4 is de verantwoording over het geluid beschreven. Als aanvulling is het geluid inzake terrassen op geluidsgevoelige functies nader uitgewerkt.
- Als onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid voor Hoofdstraat 13 is als bijlage de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
- In de toelichting is onder de historische ontwikkelingen paragraaf 3.1.1 de visie van het Schoolpad toegevoegd.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader weergegeven. In paragraaf 2.3.2 wordt de woonvisie genoemd. Als aanvulling op deze paragraaf worden de toegevoegde woningen van de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen in relatie gebracht met de woonvisie.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader weergegeven. In paragraaf 2.3.4 word de detailhandelsnota 2008 beschreven. Inmiddels is er een ontwerp detailhandelsvisie 2013 de belangrijkste punten uit deze visie zullen worden beschreven. Daarnaast zal aangegeven worden hoe de detailhandelsvisie zich verhoudt met de toekomstige ontwikkelingen.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving weergegeven. In paragraaf 4.1.4 wordt het verkeer en parkeren nader omschreven. Toegevoegd is hierbij een stukje over het realiseren van de 'Knip'.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving weergegeven. In paragraaf 4.3.1 wordt het plan de Hoofdstraat 8 en 10 nader omschreven. Hierin zijn de aanpassingen opgenomen met betrekking tot aantal appartementen en hoogte.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving weergegeven. In paragraaf 4.3.3 worden het aantal woningen die gerealiseerd worden aan de Vrijheidstraat genoemd.



- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving weergegeven. In paragraaf 4.3.4 wordt het plan aan het Anker 20 omschreven. Hierin is omgenomen dat er commerciële voorzieningen gerealiseerd mogen worden.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving weergegeven. In paragraaf 4.3.9 wordt het plan Prins Hendrikstraat 26 nader omschreven.
- In de toelichting is onder paragraaf 5.1.1. en 5.1.2 van de planologische verantwoording archeologie en cultuurhistorie het Schoolpad toegevoegd.
- In de toelichting is onder de milieuhygiënische verantwoording in paragraaf 6.1.3 het Gangboord en het Anker 20 genoemd. De aanbevelingen van Het Anker 20 zijn onder het Gangboord niet weergegeven. Deze zijn alsnog aangevuld.
- De bodem-, geluid-, flora en fauna-, en wateronderzoeken voor Prins Hendrikstraat 26 zijn in de toelichting onder de milieuhygiënische verantwoording meegenomen.
- In de toelichting onder paragraaf 6.7.4 is een supermarkt weggelaten aangezien dit bestemmingsplan de ontwikkeling van een supermarkt niet toestaat.
- In de toelichting wordt onder 6.8.2 van de milieuhygiënische verantwoording aangegeven dat een nader vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd.
- In de toelichting bij de juridische toelichting is de bestemming 'Agrarisch' toegevoegd en zijn de wijzigingsbevoegdheden Hoofdstraat en Prins Hendrikstraat aangepast.

Bezonningsstudie Hoofdstraat 8 Raamsdonksveer

Inleiding

In het kader van de nieuwbouwontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 Raamsdonksveer is een bezonningsstudie verricht om inzicht te verkrijgen in de mogelijke schaduwwerking van het planvoornemen op de horeca-activiteiten aan de Hoofdstraat 12 Raamsdonksveer (Totaalcafé De Praktijk). Hierbij is specifiek gekeken naar de mogelijke belemmeringen welke de terrasactiviteiten ondervinden bij deze ontwikkeling. Ten behoeve van deze studie is een 3D-visualisatie vervaardigd van het planvoornemen en de omliggende bebouwing. De visualisaties zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Beleid en regelgeving

Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen en eisen waaraan de nieuwbouwontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 Raamsdonksveer ten aanzien van bezonning moet voldoen. De optredende effecten op de bezonning in het plangebied kunnen echter in navolging van constante jurisprudentie van de Raad van State worden getoetst aan de TNO-normen voor bezonning. Er gelden twee normen:

- een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend) vereist in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft en
- een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend) vereist in de periode van 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

Deze normen zijn van toepassing voor gevels van woningen en gevels van openbare of semi-openbare ruimten met een recreatieve functie alsmede voor de openbare ruimte. Middels deze systematiek kan derhalve inzicht geboden worden in de mogelijke belemmeringen voor de bestaande horeca-activiteiten aan de Hoofdstraat 12 Raamsdonksveer.

Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningssituatie wordt de situatie hierbij op de maatgevende dagen van drie seizoenen in de bestaande situatie en de toekomstige situatie vergeleken. Dit betreft 21 maart, 21 juni en 23 september waarbij, gezien de aard van de activiteiten, de tijdstippen 11:00 uur, 13:00 uur, 15:00 uur, 17:00 uur, en 19:00 uur als maatvoerend zijn beschouwd. Er is gekozen om geen nadere eisen te stellen aan de wintermaanden. Een van de redenen hiervoor is dat in een stedelijke omgeving het beoordelen van de bezonningssituatie in de winter vrijwel altijd zou leiden tot het aanzienlijk beperken of onmogelijk maken van bouwactiviteiten. Tevens is het niet aannemelijk dat de terrasactiviteiten in de wintermaanden een belangrijke bron van inkomsten vormen voor de horeca-activiteiten.

Conclusie

In het algemeen kan geconcludeerd worden dat er qua schaduwwerking sprake is van een situatie die in beperkte mate verslechterd ten opzichte van de bestaande situatie. Door de realisatie van de geplande nieuwbouw zal, vergeleken met de bestaande situatie, namelijk met name in de lente en de herfst eerder schaduwhinder voor de terrasactiviteiten plaatsvinden. De situatie in de zomerperiode verandert door deze ontwikkeling nagenoeg niet.

Op basis van de visualisaties blijkt dat op 21 maart én 23 september vanaf circa 13:00 nadrukkelijke schaduwwerking optreedt vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Deze periode blijft echter beperkt aangezien vanaf 15:00 deze schaduwwerking aanzienlijk is afgenomen. Bovendien is in deze studie geen rekening gehouden met het feit dat de bestaande beplanting op het terras reeds een bepaalde schaduwwerking vanuit zichzelf tot gevolg heeft.

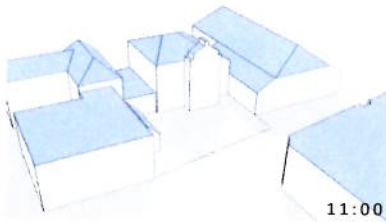
De realisatie van de geplande nieuwbouw heeft derhalve slechts een beperkte invloed op het aantal mogelijke zonuren op de terrasactiviteiten, behorend tot de Hoofdstraat 12 Raamsdonksveer. Er wordt echter ruimschoots voldaan aan de 'lichte' TNO-norm, waardoor geconcludeerd kan worden dat de schaduwwerking geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

BEZONNINGSSTUDIE

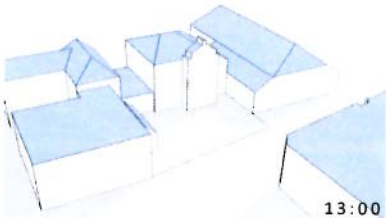
Nieuwbouwlocatie Hoofdstraat 8, Raamsdonksveer

21 MAART

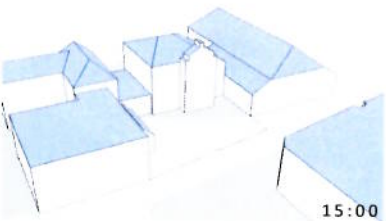
bestaande situatie



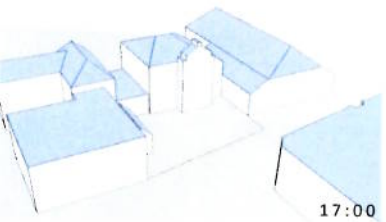
11:00



13:00

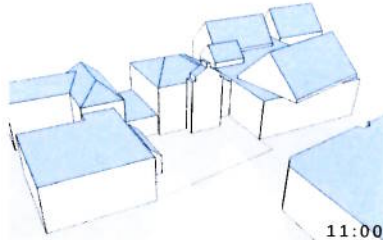


15:00

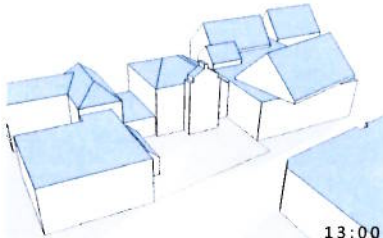


17:00

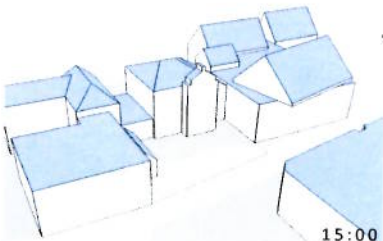
toekomstige situatie



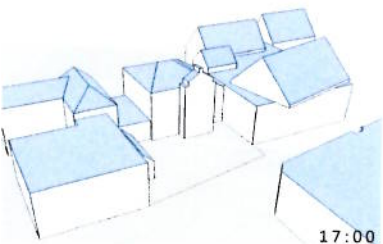
11:00



13:00

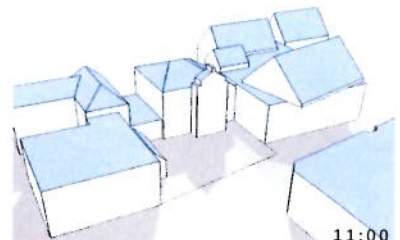


15:00

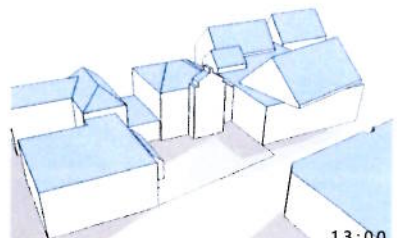


17:00

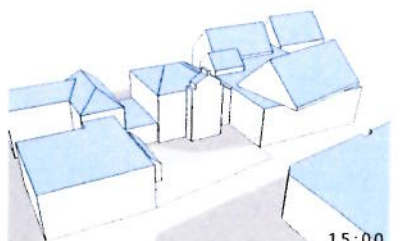
verschil



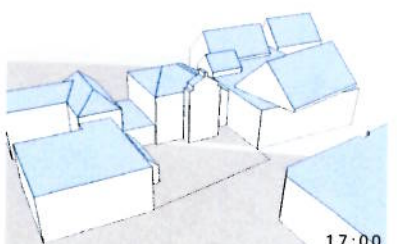
11:00



13:00



15:00



17:00

BEZONNINGSTUDIE

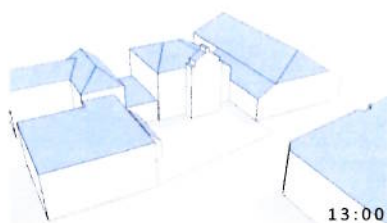
Nieuwbouwlocatie Hoofdstraat 8, Raamsdonksveer

21 JUNI

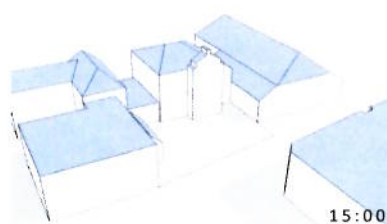
bestaande situatie



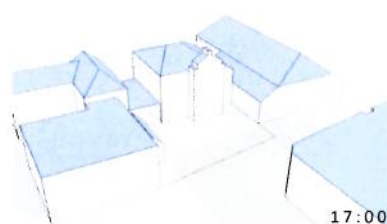
11:00



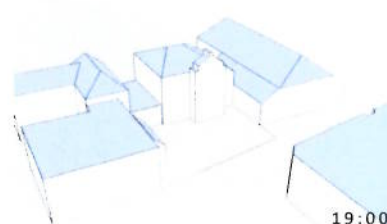
13:00



15:00

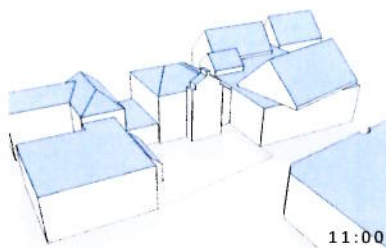


17:00

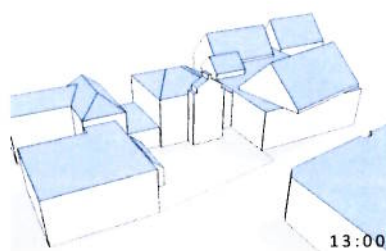


19:00

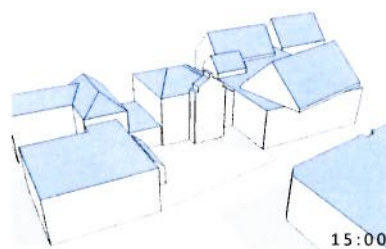
toekomstige situatie



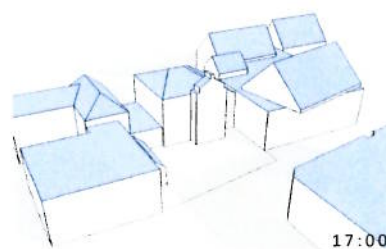
11:00



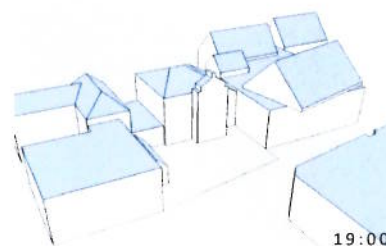
13:00



15:00

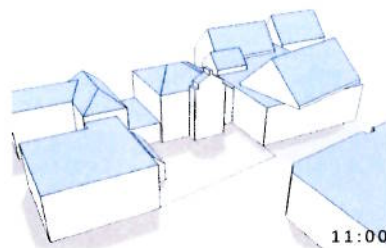


17:00

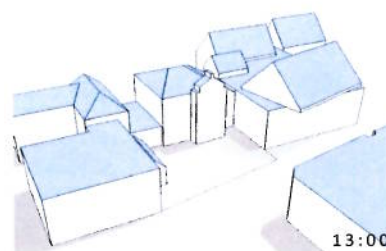


19:00

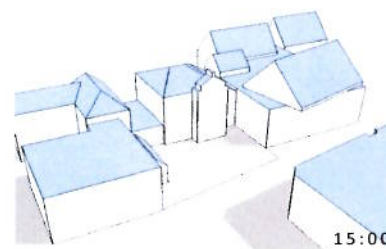
verschil



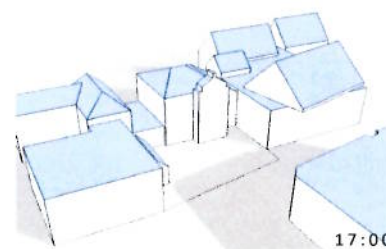
11:00



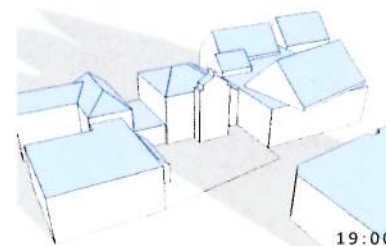
13:00



15:00



17:00



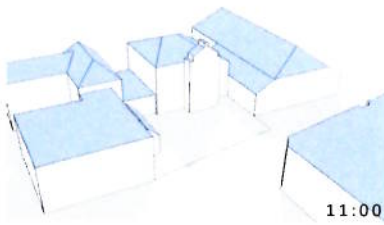
19:00

BEZONNINGSSTUDIE

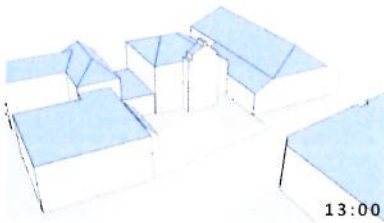
Nieuwbouwlocatie Hoofdstraat 8, Raamsdonksveer

23 SEPTEMBER

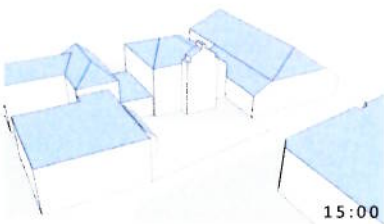
bestaande situatie



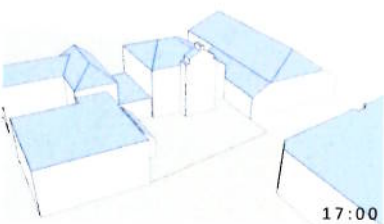
11:00



13:00

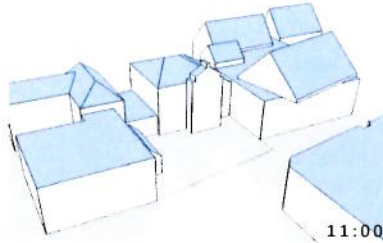


15:00

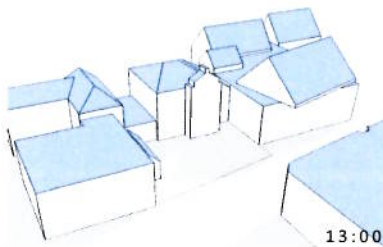


17:00

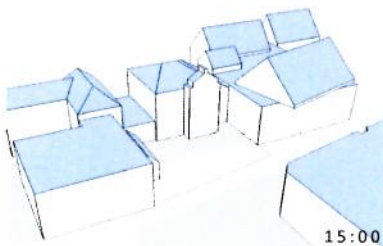
toekomstige situatie



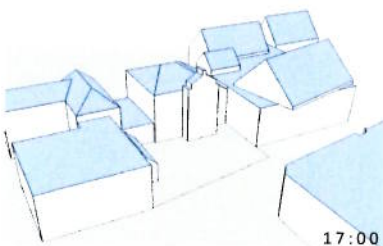
11:00



13:00

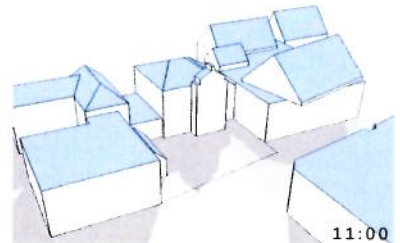


15:00

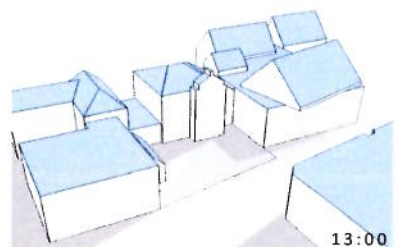


17:00

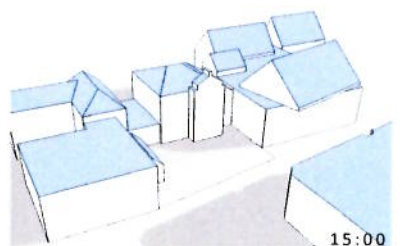
verschil



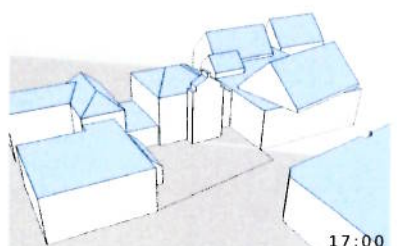
11:00



13:00



15:00



17:00

13.0006887

Raamsdonksveer, 18 februari 2013

PERSOONLIJK OVERHANDIGEN
Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	18 FEB. 2013

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer"

Geachte Gemeenteraadsleden,

Als bewoner van Haven 24 te Raamsdonksveer, bij deze mijn zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'.

1. Toegestane hoogte bebouwing

A. Haven 20 en Haven 22

Haven 20 en 22 staan in het ontwerp bestemd met 4 meter goot- en 6 meter nokhoogte. In de nota van beantwoording inspraak vooroverleg Centrum Raamsdonksveer (zie bijlage) heeft het College van B&W echter toegezegd de goothoogte te zullen wijzigen naar 3 meter, gelijk aan de werkelijke hoogte. Deze toezegging is niet in het ontwerp doorgevoerd. Graag verzoek ik u om dit alsnog te doen.

B. Haven 38

Dit staat in het ontwerp bestemd met 6 meter goot- en 9 meter nokhoogte, terwijl in de zojuist genoemde nota het College van B&W heeft toegezegd ook deze hoogtes te wijzigen naar de werkelijke hoogte van 2,5 meter goot- en 6 meter nokhoogte. Graag verzoek ik u om ook deze toezegging in het ontwerp op te nemen.

C. Haven 34 (De loodsen tussen Haven 24 en Haven 36)

Dit perceel bestaat uit twee delen. Op ieder deel staat een loods. Beide loodsen staan in het ontwerp bestemd met 4 meter goot- en 7 meter nokhoogte, terwijl de werkelijke goothoogte 2,2 meter is. De loods die grenst aan Haven 24 heeft een nokhoogte van circa 5 meter. Het toestaan van een hogere bebouwing dan thans bestemd veroorzaakt schade door aanzienlijk vermindering van privacy en zonlicht in mijn tuin, vermindering van lucht en uitzicht en leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van mijn pand.

D. Gangboord 1, 1A, en 3 Voormalig postkantoor (o.a. Mol en Roubos/dierenarts/Gall en Gall)

Het College heeft afgesproken dat op Gangboord 1, 1a en 3 een extra bouwlaag met appartementen mag komen tot 9 meter hoogte. Nu is dit perceel bestemd als BDI (bijzondere doeleinden 1) met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Door in het ontwerp op deze locatie een bouwhoogte van maar liefst 9 meter nokhoogte en 7 meter goothoogte toe te staan, wordt het uitzicht vanuit mijn woning op de molen geheel ontnomen, verlies ik alle privacy in mijn tuin en in mijn woning, nu alsdan direct in mijn woonhuis gekeken kan worden, wordt mijn pand aanzienlijk minder waard en wordt geen recht gedaan aan de wens van veel omwonenden om geen hoogbouw / appartementen toe te staan.

Voordat ik tot aankoop van mijn pand over ben gegaan heb ik het bestemmingsplan op alle punten bekeken, om te bezien of er om dit pand heen gebouwd kan worden op een zodanige wijze dat mijn uitzicht en de privacy in huis en in mijn tuin geheel of gedeeltelijk ontnomen kan worden. Het antwoord daarop was nee. Als dit ontwerp bestemmingsplan voor mijn aankoop bekend was, had ik dit pand nooit aangekocht, althans er aanzienlijk minder voor willen betalen, omdat het unieke karakter, namelijk een centrumlocatie met privacybiedende tuin, veel privacy in de woning, en een mooi uitzicht, geheel teniet gaat. Mijn woongenot wordt ernstig aangetast, indien op deze locatie hoger gebouwd mag worden dan de huidige 4 meter. Ik verzoek u om in het ontwerp op deze locatie de huidige maximale bouwhoogte van 4 meter te handhaven!

E. Anker 7 (AH)

In het ontwerp staat dit bestemd met goothoogte 4 meter en nokhoogte 8 meter.

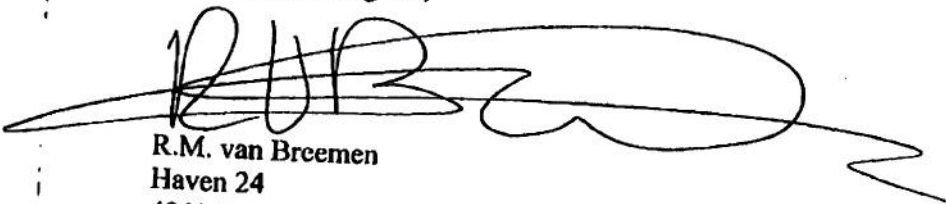
Ik verzoek u om hier uitsluitend de huidige maximale bouwhoogte van 4 meter toe te staan met een klein bijgebouw erop (de kantine), zoals het nu bestemd is, om te voorkomen dat in de toekomst ook hier een extra bouwlaag gecreëerd kan worden, met alle nadelige gevolgen voor omwonenden van dien.

2. Gebruiksbestemming panden Haven.

De huidige bestemming van de panden aan de Haven is 'woondoeleinden'. In het ontwerp wordt dit 'GD2', wat meer gebruiksmogelijkheden biedt, maar een ongewenste ontwikkeling is voor de waarde van in dit deelgebied liggende panden, nu zich hier meer bedrijvigheid kan vestigen. Naar het lijkt wordt aan Haven 50 en Haven 16 zelfs de mogelijkheid horecafunctie toegekend, wat woongenot nog verder doet afnemen en nog meer schade berokkent aan de economische waarde van de diverse panden en leidt tot overlast, meer parkeerdruk, verkeersdruk en meer luchtvervuiling etc.. Ik verzoek u om aan de Haven de bestemming 'woondoeleinden' te handhaven.

Indien mijn zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het ontwerp op alle hierboven genoemde punten, lijd ik aanzienlijke schade door ernstige vermindering van woongenot vanwege verlies van uitzicht, privacy, rust, zonlicht, en lucht, verhoging van verkeersoverlast, verhoging van de druk op de bestaande parkeervoorzieningen, extra stank en luchtvervuiling, geluidsoverlast etc., en niet te vergeten ernstige daling van de economische waarde van mijn pand.

Met vriendelijke groet,



R.M. van Breemen
Haven 24
4941 DG Raamsdonksveer

aangegeven. In het onderhavige plan is het gebied rond het Gangboord bestemd als Verkeer met op een aantal plaatsen een aanduiding parkeren (p). In de bestemmingsomschrijving bij deze bestemming wordt aangegeven waarvoor de voor Verkeer aangewezen grond bestemd zijn. De gronden die nu aangewezen zijn voor de bestemming verkeer hebben in het huidige ook de bestemming verkeer. Van een significante wijziging is geen sprake.

2. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 1.
3. Het Anker 7 heeft middels verleende vergunningen een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7.1 meter voor de kantine. Deze vigerende rechten zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.
4. Middels het bestemmingsplan wordt het toegestaan om een extra bouwlaag te creëren op het pand Gangboord 1, 1A en 3. Hiervoor zijn ook een aantal onderzoeken uitgevoerd. Binnen deze bouwlaag zijn centrumbestemmingen toegestaan. Op dit moment is de bouwhoogte 7 meter. De extra bouwlaag wordt aanvaardbaar geacht. Met het verhogen van deze bouwhoogte delen wij u mening niet dat hierbij sprake is van schending van de privacy. Indien u van mening bent dat u door deze planologische wijziging in uw woon- en leefklimaat wordt geschaad staat een verzoek tot planschade open.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.8 De heer/ mevrouw van Breemen, wonende te Raamsdonksveer, Haven 24 4941 DG, bij brief van 7 november 2012, ingekomen 7 november 2012

Samenvatting

1. Opgemerkt wordt dat niet alle nok- en goothoogten bij de panden Haven 20, 21, 22, 24, 36, 38 correct zijn opgenomen.
2. Opgemerkt wordt dat de goot en nokhoogte van Rietaak 1 niet correct zijn opgenomen.
3. Inspreker geeft aan dat de goot- en nokhoogte van de AH supermarkt niet goed is opgenomen.
4. Inspreker geeft aan dat het voormalig Postkantoor niet hoger is dan 4 meter. Dit is niet correct in het bestemmingsplan opgenomen.
5. Inspreker geeft aan dat het perceel tussen Dorpshuis de Haven en de sportschool is opgenomen als 'Gemengde doeleinden 2'. Echter is dit een stuk groenvoorziening waar nu gebouwd kan worden. Graag ziet inspreker deze groenvoorziening gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.
6. Inspreker geeft aan dat het huidige parkeerterrein waar de glasbakken staan is aangegeven als 'Gemengde doeleinden 2'. Graag ziet inspreker dat de parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.
7. Inspreker geeft aan dat er door het bestemmen van 'Gemengde doeleinden 2' ongewenste ontwikkelingen ontstaan. Door deze bestemming kunnen ook detailhandel en horeca binnen deze bestemming opgericht worden.

Beantwoording

1. De nok en goothoogte zijn:
Haven 21 - 7 meter goot- en 11,50 meter nokhoogte;
Haven 20 - 3 meter goot- en 6 meter nokhoogte;
Haven 24 - 4,2 meter goot- en 9,2 meter nokhoogte;
Haven 36 - 3 meter goot- en 6,5 meter nokhoogte;
Haven 38 - 2,5 meter goot- en 6 meter nokhoogte;
Bovengenoemde hoogten zullen worden aangepast.
2. De Rietaak 1 heeft een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Dit zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Het Anker 7 heeft een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7.1 meter. Dit vloeit voort uit de eerder verleende vergunningen.
4. Middels het bestemmingsplan wordt het toegestaan om een extra bouwlaag te creëren op het pand Gangboord 1, 1A en 3. Hiervoor zijn ook een aantal onderzoeken uitgevoerd. De bouwhoogte van het perceel is op dit moment 4,5 meter goot- en een nokhoogte van 7 meter. De nieuwe hoogte bedraagt 7 meter voor de goothoogte en 9 meter voor de nokhoogte.
5. Het perceel achter Dorpshuis de Haven heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming is in het huidige bestemmingsplan veranderd in de bestemming 'Gemengde doeleinden 2'. Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden 2' zijn groenvoorzieningen toegestaan. Er kan alleen binnen deze bestemming gebouwd worden in het bouwvlak waardoor het groen in de bestemming gehandhaafd blijft.
6. Abusievelijk is het stukje achter Haven 18, 20, 22 en 24 opgenomen als 'Gemengde doeleinden 2'. Dit zal aangepast worden naar de bestemming 'Verkeer' waardoor de parkeerplaatsen aldaar gewaarborgd blijven.
7. Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden 2' is het alleen toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken voor wonen, dienstverlening, maatschappelijke of culturele voorzieningen op de begane grond. Een bestemming voor andere doeleinden gebruiken dan nu ingevolge het bestemmingsplan is toegestaan zal niet worden toegelaten.

Conclusie

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

- 2.9 De heer/ mevrouw Borger mede namens de heer/mevrouw Huizingh, gevestigd te Raamsdonksveer, Prins Hendrikstraat 15 4941 JT, bij brief van 7 november 2012, ingekomen 7 november 2012**

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan bezwaren te hebben tegen de aanleg van de doorsteek nabij de Keizersdijk. Er zal vermogensschade worden geleden als gevolg van de aanleg aangezien het eerst onbebouwde grond met groen is geweest. Daarnaast wordt gevreesd voor geluidsoverlast.
2. Inspreker geeft aan dat de wijziging van de doorsteek wel wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en andere plannen niet worden meegenomen. Inspreker vindt dit niet zorgvuldig.
3. Inspreker geeft aan dat er geen inzicht wordt gegeven in de wijze waarop de inrichting van de doorsteek en de Prins Hendrikstraat plaats gaat vinden.
4. Inspreker geeft aan dat nog op geen enkele wijze in de toelichting is aangegeven dat er zorgvuldig zal worden omgegaan met de privé eigendommen van omwonenden.
5. Inspreker geeft aan de financiële onderbouwing te missen van de doorsteek.
6. Inspreker vraagt zich af waarom er niet voor goedkopere maatregelen is gekozen om het verkeer naar het Parkeerterrein Oostpolder te geleiden.
7. Inspreker vraagt zich af of het gebruik van de parkeerplaats Oostpolder daadwerkelijk door de gemeente is onderzocht.
8. Inspreker geeft aan dat er een relatie is tussen het realiseren van twee doorsteken en een supermarkt aan de Keizersdijk. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden waarbij deze relatie duidelijke zichtbaar is.

Raamsdonksveer, 19 januari 2013

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. 21.01.2013
datum

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
C.c. Gemeenteraad
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER



13.0007540

Belreft: Zienswijze en bezwaren ontwerp bestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer"

Geachte Burgemeester en Wethouders,

In het hiernavolgende zetten wij onze visie uiteen aangaande het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer". Als bewoners van Haven 10 zijn wij in deze belanghebbenden.

In deze visie zijn tevens een aantal bezwaren opgenomen tegen zaken die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer" staan vermeld.

1. Beboming en beplanting

Het ontwerp bestemmingsplan geeft een visie aan met betrekking tot beboming in het centrum. Dit ziet er mooi uit, maar de praktijk leert dat de uitvoering te vaak eenzijdig wordt uitgevoerd: Bomen worden snel gekapt, terwijl de nieuwe aanplanting lang op zich laat wachten. Een voorbeeld hiervan is de beplanting en beboming van de Keizersdijk, welke nog steeds op zich laat wachten.

Onze visie in deze is: Breng eerst het plan met betrekkingen tot beplanting/beboming van de Keizersdijk ten uitvoering voordat op andere plaatsen bomen worden gekapt.

Op de ambitiekaart die vermeld staat op blz. 25 van het toelichtingsdocument van ontwerpbestemmingsplan, is daarnaast getekend dat de bomenrij op het eerste deel van de Haven (bij de kiosk) zouden verdwijnen. Wij zouden dit ten zeerste betreuren.

Onze visie in deze is: Het verwijderen van de bomenrijen op het eerste deel van de Haven (naast de kiosk) is niet wenselijk. Het dorpse karakter van het plein met de karakteristieke huizen op dit stuk gebied zou worden geschaad met het kappen van de bomen.

2. Overbebouwing, parkeren, verkeer Gangbord/Haven

De tendens van het ontwerpbestemmingsplan is dat er op diverse plaatsen extra bebouwing zal komen, hetzij middels nieuwe gebouwen, hetzij middels het uitbreiden van bestaande gebouwen. Omdat deze extra bebouwing doorgaans ook extra parkeerplaatsen noodzakelijk maakt (ofwel extra woningen, ofwel extra winkeloppervlak), worden op diverse plekken in het centrum extra parkeerplaatsen gecreëerd.

De gehele omsluiting van de keizersdijk naar het kardeel vindt echter niet plaats. Deze bestaande parkeerplaatsen zullen dus ook in de toekomst niet worden gebruikt. Omdat er wordt slechts één doorgang van de Keizersdijk naar het kardeel is voorzien in de verbeelding. Zal het verkeer in het Gangbord en de Haven verder toenemen.

Omdat de verbinding tussen Gangbord en Haven echter niet wordt aangepakt ontstaat voor voetgangers een nog gevaarlijkere situatie.

Dit leidt tot de volgende visies van onze zijde:

- Het parkeer beleid zou meer gericht moeten zijn op het gebruik van bestaande parkeerplaatsen bij het kardeel. Hiervoor zou een dubbele verbinding moeten komen tussen Keijzersdijk en het kardeel, inclusief een knip in de keijzersdijk. Het verkeer tussen Gangbord en Haven zou ontmoedigd moeten worden;
- Maak beter gebruik van de bestaande panden in plaats van het toevoegen/uitbreiden van panden die alleen maar voor een groter parkeerprobleem in het centrum kunnen zorgen.
- Zorg eerst voor een betere loopverbinding tussen Haven en Gangbord zodat ook mensen met rolstoelen, winkelwagens en kinderwagens gewoon op de stoep kunnen blijven lopen voordat de nieuwe plannen uitgevoerd kunnen worden (dit leidt tot extra verkeer).
- Het aantal parkeerplaatsen op het begin van de Haven dient gelijk te blijven, om te voorkomen dat het aantal verkeersbeweging daar toe zal nemen.

3. Anker 7

Wij hebben twijfels over de wijze waarop de toegestane bouwhoogte van Anker 7 in het ontwerp bestemmingsplan staat vermeld. In het plan staat vermeld: goothoogte 4 m en nokhoogte 8 meter.

Op dit moment is de goothoogte voor het hele pand meer dan 4 meter (ong. 4,5 meter) en is een opbouw geplaatst (mogelijk 8 meter hoog) die zich aan de zijkant van het gebouw bevindt waarbij de nok- en goothoogte dus op 8 meter ligt.

Daarnaast bevindt zich in de straat tussen Anker 7 en Haven 8, 10, 12, 14 een aanbouw van Anker. Deze aanbouw staat op een stuk grond dat in het ontwerp bestemmingsplan met verkeer geormerkt staat. Het stuk grond is door de gemeentelijk verpacht aan de AH waarop zij vervolgens heeft gebouwd.

Dit leidt tot de volgende visie van onze zijde:

- Het bestemmingsplan zou aan moeten geven dat goot- en nokhoogte voor het hele gebouw 4,5 meter is. Afzonderlijk daarvan is in het verleden vergunning verleend tot een opbouw, dit hoeft echter niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- Wij denken dat het bestemmingsplan duidelijk dient aan te geven wat de (gebruikte) functie is van ieder deel van de grond. Als een stuk grond een verkeersfunctie heeft, maar er is toch op gebouwd, dat dient dat mogelijk helder te worden aangegeven.

4. 30 km zones

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat het Heereplein en de Haven aan de zijde van de kiosk een parkeerplein wordt in een 30km-zone met zo weinig mogelijk tot geen obstakels.

Ons inziens leidt dit tot:

- Toename van het verkeer, meer luchtvervuiling, en dus nog meerdere dagen per jaar overschrijding van de maximum hoeveelheid fijnstof;
- Geen/weinig verkeersobstakels maakt het mogelijk om op rustige tijden het plein als een soort racebaan te gebruiken (overlast);

Voor het Heereplein en de Haven wordt in het toelichtingsdocument gesproken over éénrichtingsverkeer. Een onderzoek (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid) heeft uitgewezen dat de laatste jaren een sterke toename van ongelukken te zien is in 30km-zones die onvoldoende verkeersremmende maatregelen

bevatten. Handhaving door politie is in alle gevallen ontoereikend gebleken. Derhalve dienen er ons inziens de volgende maatregelen te worden genomen::

- Er moeten voldoende snelheid beperkende obstakels aanwezig zijn;
- Zorg dat het verkeer op het Heereplein en de Haven 2-richtingsverkeer is waardoor de bestuurders reeds op een natuurlijke wijze uit veiligheidsoverwegingen langzamer gaan rijden op het moment dat het drukker en onoverzichtelijker is.

Onze visie in deze is:

- *Zorg ervoor dat er geen eenrichtingsverkeer wordt geïntroduceerd op het Heereplein, dit zorgt alleen maar voor meer kans op ongelukken.*
- *Zorg voor voldoende obstakels dat verkeer over de Haven en Heereplein wordt ontmoedigd.*

Wij hopen dat u serieus met de bovenstaande opmerkingen omgaat. Graag verzoeken wij u acht te slaan op de gemelde zienswijze en bezwaren.

Teneinde ervoor zorg te dragen dat u van de inhoud dezes kennis neemt wordt deze brief persoonlijk afgegeven bij het gemeentehuis waarbij wij zullen vragen om een gestempelde kopie van ontvangst.

Met vriendelijke groet,

Naam:

Drs. S.A.M. Ennecker Jans

Adres:

Ing. R. Ennecker

Handtekening:

Haven 10, 4941 DG, Raamsdonksveer



13.0007124

Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum 19 FEB. 2013

Aan het college van Burgermeester en Wethouders
en de raad van de gemeente Geertruidenberg
Postbus 10001
4940 GA Raamsdonksveer

Datum: 19 februari 2013

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer

Geacht college,

In deze brief zet ik u mijn visie uiteen met betrekking tot het door u op 10 januari jl. gepubliceerde Ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer. Ik ben van mening dat dit plan op een aantal aspecten mijn privébelangen en ook algemene belangen ernstig schaadt. Derhalve verwoord ik mijn visie in deze brief en ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

Nota van beantwoording d.d. 18 december 2013

Voor de goede orde merk ik op dat ik mijn visie al eerder heb verwoord in mijn brief van 7 november 2012 aan uw College in het kader van het Voorontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer. U heeft hierop gereageerd door middel van uw Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Centrum Raamsdonksveer, gedateerd 18 december 2012. Ik heb helaas moeten constateren dat u naar aanleiding hiervan geen enkele aanpassing heeft doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan en dat u op geen enkele wijze tegemoet bent gekomen aan mijn zienswijze; dit ondanks het feit dat ik u duidelijk heb aangegeven dat mijn belangen ernstig en onnodig worden geschaad. Opvallend is ook dat u op een aantal door mij aangedragen punten niet bent ingegaan. Ik licht één en ander hieronder toe (ik hanteer hierbij uw nummering zoals genoemd in paragraaf 2.9):

- Punt 1; ik heb aangegeven dat ik vermogensschade zal lijden omdat de functie wijzigt in de enkelbestemming Verkeer. U doet dit af met de opmerking dat u heeft aangetoond dat er geen normen worden overschreden voor geluidsbelasting. Uiteraard zijn mijn bezwaren niet alleen gericht op geluidsoverlast, maar ook op verlies aan privacy, maatregelen door mij te treffen om verlies aan privacy te beperken, slechtere verkoopbaarheid van mijn woning, etc. Ik verzoek u hierop te reageren.
- Punt 2; u stelt dat u niet verplicht bent om uw ambities uit te werken in een bestemmingsplan. Maar u refereert wel aan het Masterplan wanneer u dat van pas komt. Naar mijn mening is hier sprake van willekeur.
- Punt 3; zie ook punt 2: u stelt dat de uitwerking van één ander plaatsvindt in een verkeersplan en dat is nu niet aan de orde. Maar desgewenst refereert u hier zelf wel aan. Ook hier is sprake van willekeur. Zo geeft u bijvoorbeeld onder punt 1 aan dat het een 30 km zone zal worden. Uw akoestisch onderzoek is hierop gebaseerd. Maar in een bestemmingsplan wordt niet aangegeven wat de snelheid is. We moeten dan toch in een akoestisch onderzoek uitgaan van de maximaal toegestane snelheid?

- Punt 4; u heeft gevraagd naar mijn zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer. Met het antwoord op punt 4 geeft u aan dat ik mijn opmerkingen/vragen voor mij dien te houden totdat er een project wordt gestart: er zal dan veelvuldig met omwonenden gecommuniceerd gaan worden. Maar dan is het bestemmingsplan reeds gewijzigd en zijn er functies van toepassing waar ik het niet mee eens ben. Dit lijkt mij niet de bedoeling. Wat is het nut van het indienen van zienswijzen indien u steeds aangeeft dat de door mij opgevoerde argumentatie er niet toe doet?
- Punt 6; de vraag die ik u heb gesteld luidt anders geformuleerd: "Waarom wilt u veel geld uitgeven aan de inrichting van een doorsteek, als u hetzelfde kunt bereiken met bijv. een paar verkeersborden?". Ik mis uw onderbouwing. Heeft u dit onderzocht? Voordat u gebruiksfuncties wijzigt in een bestemmingsplan dient u toch na te gaan of één en ander het gewenste resultaat oplevert?
- Punt 7; zie punt 6.
- Punt 8; ik mis uw onderbouwing. Heeft u dit onderzocht? Voordat u gebruiksfuncties wijzigt in een bestemmingsplan dient u toch na te gaan of één en ander het gewenste resultaat oplevert? Daarnaast ben ik benieuwd naar uw reactie op de door mij aangedragen alternatieven.
- Punt 9; ik betwijfel of een doorsteek / knip noodzakelijk is. Ik denk nl. dat het niet zal werken. Mijn zienswijze (en daar heeft u mij toch naar gevraagd) is dat u het bestemmingsplan wat dit punt betreft dan ook niet hoeft te wijzigen. U heeft hier niet op gereageerd. Wilt u dit nu wel doen?
- Punt 10; u geeft aan dat u de voorgestelde alternatieven zult bekijken. Wilt u aangegeven waar dit toe heeft geleid?

Ik wil benadrukken dat ik ernaar heb gestreefd om mijn zienswijzen zo goed mogelijk en in alle redelijkheid te formuleren. Ik verzoek u dan ook dringend om mijn opmerkingen zorgvuldiger te beoordelen en bij de beantwoording van dit document te reageren op de vragen die ik in deze paragraaf heb gesteld.

Doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12

In het ruimtelijk plan is aangegeven dat de functie van de ruimte achter het perceel Pr. Hendrikstraat 15 zal worden gewijzigd van voetpad en groen naar Enkelbestemming – verkeer. Tegen deze wijziging van de functie in het ontwerpbestemmingsplan en de aanleg van de doorsteek heb ik bezwaar en wel om de volgende redenen:

1. De bestemming van de gronden wordt behoorlijk verzwaard: van een tuin-erf regeling onbebouwd naar centrum bebouwd en van groen/wandelpad onbebouwd naar verkeersdoeleinden voor de gemotoriseerd verkeer, waardoor ik vermogensschade zal lijden.
2. De wijziging heeft tot gevolg dat de groenstrook achter het perceel Pr. Hendrikstraat 15 zal verdwijnen. Doordat de groenstrook verdwijnt ontstaat nu ook de mogelijkheid om een weg onmiddellijk achter het perceel Pr. Hendrikstraat 15 aan te leggen. Indien later dan toch een supermarkt zal worden gerealiseerd (want deze wens heeft u tijdens de informatieavond uitgesproken), met laad- en losplaatsen aan deze nieuwe weg of ergens anders op het parkeerterrein Oostpolder, zullen deze supermarkt en de weg achter het perceel veel herrie en geluidsoverlast veroorzaken. Hierbij denk ik aan geluid van verkeer, winkelwagens en glasbakken. Een supermarkt heeft verder hele ruime openingstijden (zelfs met mogelijkheden om zondagen open te zijn), waardoor ik verwacht dat er sprake zal zijn overlast van 's morgens vroeg tot 's avonds 21.00 uur en dat zes, mogelijk zeven, dagen per week. Voor wat betreft het verkeer gaat het niet alleen om auto's van de bezoekers van de supermarkt, maar ook om vrachtwagens die nodig zijn voor de

bevoorrading van de supermarkt en het legen van de glasbakken. Het laden en lossen zelf is overigens al een gehorig proces.

3. U wilt de functie van bovengenoemd perceel wijzigen in dit ontwerpbestemmingsplan terwijl u voor de verdere uitwerking van het Masterplan Raamsdonksveer het bestemmingsplan later wilt wijzigen. Dit is niet zorgvuldig en u bent daarin ook niet consequent.

Zo geeft u in uw Nota van beantwoording van 18 december 2012 aan dat het hierboven onder 2. genoemde bezwaar van geluidsoverlast niet aan de orde is; de geluidsbelasting (t.g.v. van de 30 km-weg) voldoet aan de wettelijke normen (punt 1 van uw beantwoording). Maar in punt 3 van uw beantwoording stelt u dat indeling en inrichting niet worden geregeld in een bestemmingsplan.

In concreto:

- a. Hoe had ik kunnen weten dat u een 30-km weg gaat aanleggen? Dit wordt toch niet geregeld in een bestemmingsplan?
 - b. Voorts legt u mijn argumenten terzijde omdat de indeling en inrichting niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Aan de andere kant berust uw eigen argumentering op een Verkeersplan dat er niet is. U verdedigt uw standpunten met betrekking tot het bestemmingsplan met een verkeersplan dat er nu niet toe doet. Wilt u hierop reageren?
 - c. Wat is de waarde van uw geluidsonderzoeken? Immers, in uw verkeersplan kunt u straks rustig besluiten om er toch een 50-km weg van te maken?
 - d. De overlast waar ik het over heb wordt niet alleen veroorzaakt door de aanleg van de weg, maar ook door de activiteiten rondom een evt. supermarkt. Door het bestemmingsplan nu gefaseerd te wijzigen word ik met andere woorden verplicht om mijn commentaar / zienswijze eveneens gefaseerd aan te leveren. Dit maakt de verdediging van mijn belangen evident ingewikkelder en duurder. Wat is hierop uw reactie?
 - e. De doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12 zou nodig zijn in combinatie met de doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 30-34 voor ontsluiting van de supermarkt (bevoorrading, bezoekers supermarkt). Er is dus momenteel ook geen noodzaak om de doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12 te maken en dit als zodanig vast te leggen in het bestemmingsplan. Wat is hierop uw reactie?
4. Het is mij bekend dat de inrichting (aantal trottoirs, breedte van de trottoirs, verkeer in één of twee richtingen) onderwerp is van het Verkeersplan. U legt nu echter een ontwerpbestemmingsplan ter inzage en u biedt mij nu de mogelijkheid mijn zienswijzen daarop in te dienen. U geeft echter geen inzage in de wijze waarop u het verkeer gaat doorgeleiden; ik merk ook op dat u de plannen voor de reconstructie van de Pr. Hendrikstraat en de Julianalaan nog niet heeft gepresenteerd. Welke routes zullen worden gevolgd, welke verkeersintensiteit dit tot gevolg heeft, etc. kunt u dus nog niet aangegeven. Gevolgen voor geluidsniveaus en luchtkwaliteit zijn nog niet bekend. De strook achter mijn perceel bedraagt niet meer dan 12 m.
- a. Hoe gaat u dit invullen?
 - b. Is 12 meter niet te smal voor een goede inrichting (kijk naar de problemen bij de haveningang van Albert Heijn waar geen fatsoenlijk trottoir is en waar de bevoorrading van AH niet kan komen)?
 - c. Hoeveel afstand is er tussen de aan te leggen weg en mijn perceel?
 - d. Blijft er groen achter mijn perceel? Dit kan toch wel worden vastgelegd in het bestemmingsplan?

e. Komen er trottoirs en hoe breed zullen deze worden?

f. wilt u een één- of tweerichtingsweg?

Omdat bovenstaande vragen voor alsnog onbeantwoord blijven, zie ik niet in hoe ik op adequate wijze mijn zienswijze genuanceerd zou moeten formuleren.

5. Als ik kijk naar de wijze waarop u het ontwerp van de Helling (paragraaf 4.3.6) heeft geformuleerd in de toelichting, lijkt mij dat u niet onverschillig kunt zijn ten aanzien van bovengenoemde bezwaren met betrekking tot de doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12. Ik citeer uit paragraaf 4.3.6: *'Deze haag biedt enerzijds een positieve begeleiding van de ontsluitingsroute naar Rivierzicht Zuid en anderzijds een goede afscherming van privé eigendommen.'* Het gaat hier nota bene over nog te bouwen woningen.

U heeft in de ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop op geen enkele wijze aangegeven dat u zult zorgen voor een goede afscherming van mijn privé eigendommen (privacy, geluidhinder, verlies aan woongenot, vermogensschade, enz.). Bij de Helling bent u bijvoorbeeld in het bestemmingsplan wel expliciet over hoe u zaken wilt regelen; Waarom zou dit niet kunnen bij de doorsteek? Ik ben van mening dat u hier onzorgvuldig bent en dat hier sprake is van willekeur.

Status Masterplan

Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven is dit ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op het Masterplan Raamsdonksveer en nieuwe ontwikkelingen in het kader van het project 'Bouwen binnen strakke contouren'. U schetst de uitgangspunten 'ruimtelijk concept' en 'functioneel concept' in paragraaf 4.1.2. U spreekt daar bijv. over twee supermarkten in het centrum, maar geeft tevens aan dat dit niet mogelijk wordt gemaakt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

In paragraaf 4.3.4 en 4.3.7 spreekt u over de doorsteek Keizersdijk bij resp. nummer 12 en nummer 30-34. Bij beide doorsteken geeft u aan dat deze nu noodzakelijk zijn, omdat het parkeerterrein Oostpolder nauwelijks wordt gebruikt door het winkelend publiek. In het vorige ontwerpbestemmingsplan waren deze insteken echter ook nodig om de supermarkt aan de Keizersdijk (waar toen spraken van was) te ontsluiten (bevoorrading mogelijk maken, enz.). De beide doorsteken waren ook nodig om de 'knip' (voetgangersgebied voor de supermarkt) te realiseren. Een en ander is opmerkelijk en wel om de volgende redenen:

1. Als dit parkeerterrein zo belangrijk is voor het winkelend publiek, waarom heeft Gemeente Geertruidenberg dan in het verleden niet wat eenvoudige en goedkope maatregelen getroffen om dit winkelende publiek naar deze parkeerplaats te loodsen. Bijv. door het plaatsen van informatieborden (blauwe borden met letter P)? Wellicht is dit afdoende en kunt u zo gemeenschapsgeld uitsparen.
2. Verwacht u dat het winkelende publiek de auto parkeert op parkeerterrein Oostpolder, vervolgens naar Albert Heijn loopt, boodschappen doet en dan terugloopt - met winkelwagen - naar het parkeerterrein, alleen omdat de doorsteken bij nummer 12 en nummer 30-34 zijn gerealiseerd? Momenteel zijn er reeds twee voetpaden, waardoor dit nu al prima mogelijk is. Heeft u onderzocht of de parkeerplaats ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden?

En is er onderzoek gedaan of met deze wijziging, zonder trekker aan de Keizersdijk, de parkeerplaats Oostpolder gebruikt gaat worden door winkelend publiek? In het algemeen geldt dat mensen zo dicht mogelijk willen parkeren bij een trekker, in dit geval de haven of het AH parkeerterrein. Het zou toch zonde zijn dat u veel geld uit gaat geven en uw kapitaal (bouwgrond Keizersdijk 12 veranderen in verkeersbestemming) zonder dat dit een effectieve oplossing is.

3. Ik beschouw het als onzorgvuldig dat u in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wel uw ambities formuleert (zie de ruimtelijke en functionele concepten), in concreto o.a. een tweede supermarkt, maar daar vervolgens niets mee doet. Zoals ik hierboven bij punt

2 heb aangegeven is er wel degelijk een relatie tussen de doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12 en 30-34 en de supermarkt aan de Keizersdijk. U dient een en ander daarom in een nieuw bestemmingsplan als één geheel te behandelen.

4. Een bestemmingsplan heeft o.a. doel de belanghebbende duidelijkheid en daardoor rechtszekerheid te verschaffen. Het is daarom beter wachten totdat de volledige visie rondom de Keizersdijk kan worden verwerkt in het bestemmingsplan. Tijdens de informatieavond op 18 oktober is gezegd dat gemeente nog steeds een publiekstrekker wil hebben in de vorm van bijv. een supermarkt aan de Keizersdijk. Door nu een bestemmingsplan vast te stellen en later hiervan af te wijken wordt gezorgd voor rechtsongelijkheid. Een bestemmingsplan moet bindend zijn en alleen in uitzonderingssituaties mag ervan worden afgeweken. Nu is het omgekeerde het geval: het plan wordt immers aangepast als er een partij wordt gevonden.

Knip

Tijdens de informatieavond op 18 oktober 2012 heeft u zelf twijfels geuit over de wenselijkheid en noodzakelijkheid van de 'knip' in de Keizersdijk. Deze knip maakt de aanleg van beide doorsteek nodig. Ik constateer dat deze noodzaak er nu niet meer is en dit maakt de aanleg van de doorsteek ter hoogte van Keizersdijk 12 dus ook niet meer nodig. Overigens geldt ook hier: u legt nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage en stemt dit af op zaken die u vervolgens niet zal implementeren (zie paragraaf *Status Masterplan* hierboven). Graag duidelijkheid over uw visie hierover.

Alternatieven

Graag wil ik u hierbij een aantal alternatieven aandragen:

- als alternatief voor de doorsteek van de Keizersdijk naar het terrein Oostpolder (nu ter hoogte van Keizersdijk 12) stel ik voor:
 - dat de doorsteek wordt aangebracht recht tegenover het Gangboord (Keizersdijk 24). De supermarkt kan dan op de locaties Keizersdijk 26 tot en met Keizersdijk 48 komen. Hiermee ontstaat er een gelijkwaardig kruispunt waar mensen makkelijk kunnen kiezen om enerzijds naar de Albert Heijn en anderzijds naar de nog te vinden publiekstrekker te gaan.
 - of dat de doorsteek wordt aangebracht op Keizersdijk 28 inclusief het bestaande voetpad;
 - of dat de doorsteek wordt aangebracht ter hoogte van Keizersdijk 32 en Keizersdijk 34; er is dan slechts één brede doorsteek. Als de knip er niet komt kan dit niet bezwaarlijk zijn.
- voor de plaats van de supermarkt aan de Keizersdijk en daarmee de aanleg van de ontsluitingsweg naar parkeerterrein Oostpolder stel ik de volgende alternatieven voor:
 - supermarkt ter hoogte van Keizersdijk nummer 26 t/m 48 (in plaats van 14 t/m 26). Dit in combinatie met aanhalingspunt 1 van alternatief 1 (doorsteek Oostpolder). De bebouwing van Keizersdijk nummer 12 t/m 24 kan dan veel ranker en vooral gericht op de Keizersdijk worden ingericht.
 - supermarkt ter hoogte van Keizersdijk nummer 24 t/m 32 (in plaats van 14 t/m 26). De ingang van de supermarkt komt dan aan de Oostpolderweg ter hoogte van Keizersdijk 34. Het voordeel is dan dat de ingang voor niemand nadelig is en dat wij aan de achterzijde iets meer 'lucht' krijgen omdat de supermarkt verder weg geplaatst wordt. Keizersdijk 14 t/m 22 blijven dan gelijk aan de huidige of gelijkwaardige bebouwing.

- waarom wordt het groengebied tussen de Rembrandtlaan en Haven niet gebruikt voor de supermarkt met parkeerplaatsen? Het Oostpolderterrein kan dan 'groen' worden gemaakt. Dit legt onmiskenbaar een groter accent op de functie 'Centrum' van het centrumgebied. Zeker omdat de Haven dan een veel duidelijkere functie krijgt en daarmee trekker wordt. De Keizersdijk krijgt dan meer openheid met bijvoorbeeld een ingang naar het groengebied (parkachtige structuur). Als het groengebied goed wordt ingericht zal zelfs een parkeerterrein aan de Oostpolder goed gebruikt kunnen worden.

Afsluiting

In deze zienswijze geef ik op dit moment aan waarom de door u voorgestelde veranderingen binnen het bestemmingsplan voor mij als individuele burger onevenredig nadelig zijn. Ik begrijp dat u als gemeente moet kijken naar het algemeen belang. Ik wil daar graag aan meewerken en zeg niet dat ik tegen veranderingen ben. Gezien de huidige en de nieuwe situatie zijn er echter te veel nadelige veranderingen en is bovendien onvoldoende duidelijk of en hoe ik in schade en kosten zal worden gecompenseerd. Los van dit ben ik van mening dat de door mij aangedragen alternatieven beter aansluiten op de centrumvisie, zoals door u geformuleerd in het Masterplan Raamsdonksveer.

Ik ben van mening dat, juist doordat er nu een wijzigingsbevoegdheid voor een groot deel van het bestemmingsplan is opgenomen en er hiervoor geen concrete plannen zijn, het hele bestemmingsplan in gevaar komt.

Verder ben ik van mening dat u als College niet correct handelt door het Masterplan maar gedeeltelijk te implementeren, maar wel rekening houdt met elementen uit dit Masterplan in het ontwerpbestemmingsplan waarop deze zienswijze betrekking heeft.

Waarschijnlijk is dit overbodig, maar toch verzoek ik u alle vragen die ik heb gesteld in dit document te beantwoorden en waar nodig voor onderbouwing te zorgen. De wijze waarop u heeft gereageerd rond het voorontwerpbestemmingsplan, nl. door mijn brief onvolledig in alinea's samen te vatten vind ik onzorgvuldig.

Tot slot meld ik u dat wij open staan voor een debat met u om samen tot een bevredigende oplossing voor beide partijen te kijken en hopen dat we er onderling uit kunnen komen.

Met vriendelijke groet,
mede namens de heer L.P.H. Borger

J. Huizingh

Raamsdonksveer, 20 februari 2013

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. 20 FEB. 2013
datum

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
C.c. Gemeenteraad
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER



13.0007306

Betreft: Zienswijze en bezwaren ontwerp bestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer"

Geachte Burgemeester en Wethouders,

In het hiernavolgende zetten wij onze visie uiteen aangaande het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer". Als bewoners van Haven 8 zijn wij in deze belanghebbenden.

Als eerste zijn we blij dat een aantal zienswijze uit ons schrijven van 6 november 2012 deels of geheel zijn overgenomen, dit geeft vertrouwen in dat er geluisterd wordt. Wel is te betreuren dat het niet geheel is overgenomen zoals dat is toegezegd.

In deze visie zijn tevens een aantal bezwaren opgenomen tegen zaken die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Raamsdonksveer" staan vermeld.

1. Beboming en beplanting

Het ontwerp bestemmingsplan geeft een visie aan met betrekking tot beboming in het centrum. Dit ziet er mooi uit, maar de praktijk leert dat de uitvoering te vaak eenzijdig wordt uitgevoerd: Bomen worden snel gekapt, terwijl de nieuwe aanplanting lang op zich laat wachten. Een voorbeeld hiervan is de beplanting en beboming van de Keizersdijk, welke nog steeds op zich laat wachten.

Onze visie in deze is: Breng eerst het plan met betrekkingen tot beplanting/beboming van de Keizersdijk ten uitvoering voordat op andere plaatsen bomen worden gekapt.

Op de ambitiekaart die vermeld staat op blz. 25 van het toelichtingsdocument van ontwerpbestemmingsplan, is daarnaast getekend dat de bomenrij op het eerste deel van de Haven (bij de kiosk) zouden verdwijnen. Wij zouden dit ten zeerste betreuren.

Onze visie in deze is: Het verwijderen van de bomenrijen op het eerste deel van de Haven (naast de kiosk) is niet wenselijk. Het dorpse karakter van het plein met de karakteristieke huizen op dit stuk gebied zou worden geschaad met het kappen van de bomen.

2. Overbebouwing, parkeren, verkeer Gangbord/Haven

De tendens van het ontwerpbestemmingsplan is dat er op diverse plaatsen extra bebouwing zal komen, hetzij middels nieuwe gebouwen, hetzij middels het uitbreiden van bestaande gebouwen. Omdat deze extra bebouwing doorgaans ook extra parkeerplaatsen noodzakelijk maakt (ofwel extra woningen, ofwel extra winkeloppervlak), worden op diverse plekken in het centrum extra parkeerplaatsen gecreëerd.

De gehele omsluiting van de keizersdijk naar het kardeel vindt echter niet plaats. Deze bestaande parkeerplaatsen zullen dus ook in de toekomst niet worden gebruikt. Omdat er wordt slechts één doorgang van de Keizersdijk naar het kardeel is voorzien in de verbeelding. Zal het verkeer in het Gangbord en de Haven verder toenemen.

Omdat de verbinding tussen Gangbord en Haven echter niet wordt aangepakt ontstaat voor voetgangers een nog gevaarlijkere situatie.

Dit leidt tot de volgende visies van onze zijde:

- *Het parkeer beleid zou meer gericht moeten zijn op het gebruik van bestaande parkeerplaatsen bij het kardeel. Hiervoor zou een dubbele verbinding moeten komen tussen Keizersdijk en het kardeel, inclusief een knip in de keizersdijk. Het verkeer tussen Gangbord en Haven zou ontmoedigd moeten worden;*
- *Maak beter gebruik van de bestaande panden in plaats van het toevoegen/uitbreiden van panden die alleen maar voor een groter parkeerprobleem in het centrum kunnen zorgen.*
- *Zorg eerst voor een betere loopverbinding tussen Haven en Gangbord zodat ook mensen met rolstoelen, winkelwagens en kinderwagens gewoon op de stoep kunnen blijven lopen voordat de nieuwe plannen uitgevoerd kunnen worden (dit leidt tot extra verkeer).*
- *Het aantal parkeerplaatsen op het begin van de Haven dient gelijk te blijven, om te voorkomen dat het aantal verkeersbeweging daar toe zal nemen.*

3. Anker 7

Wij hebben twijfels over de wijze waarop de toegestane bouwhoogte van Anker 7 in het ontwerp bestemmingsplan staat vermeld. In het plan staat vermeld: goothoogte 4 m en nokhoogte 8 meter.

Op dit moment is de goothoogte voor het hele pand meer dan 4 meter (ong. 4,5 meter) en is een opbouw geplaatst (mogelijk 8 meter hoog) die zich aan de zijkant van het gebouw bevindt waarbij de nok- en goothoogte dus op 8 meter ligt. .

Daarnaast bevindt zich in de straat tussen Anker 7 en Haven 8, 10, 12, 14 een aanbouw van Anker. Deze aanbouw staat op een stuk grond dat in het ontwerp bestemmingsplan met verkeer geormerkt staat. Het stuk openbaregrond is door de gemeentelijk tijdelijk verpacht aan de AH waarop zij vervolgens heeft gebouwd.

Dit leidt tot de volgende visie van onze zijde:

- *Het bestemmingsplan zou aan moeten geven dat goot- en nokhoogte voor het hele gebouw 4,5 meter is. Afzonderlijk daarvan is in het verleden vergunning verleend tot een opbouw, dit hoeft echter niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.*
- *Daar door de gemeente is aangegeven dat er geen noodzaak is om in het bestemmingsplan ruimte op te nemen voor een extra bouwlaag. De maximale nokhoogte hoeft dus zeker geen 8 meter te zijn.*
- *Het eventueel verhogen van de bouwhoogte kan in de toekomst overlast bezorgen waardoor het woongenoot etc afzal nemen.*
- *Wij denken dat het bestemmingsplan duidelijk dient aan te geven wat de (gebruikte) functie is van ieder deel van de grond. Als een stuk grond een verkeersfunctie heeft,*

maar er is toch op gebouwd, dat dient dat mogelijk helder te worden aangegeven en voor welke tijdsduur.

4. 30 km zones

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat het Heereplein en de Haven aan de zijde van de kiosk een parkeerplein wordt in een 30km-zone met zo weinig mogelijk tot geen obstakels.

Ons inziens leidt dit tot:

- Toename van het verkeer, meer luchtvervuiling, en dus nog meerdere dagen per jaar overschrijding van de maximum hoeveelheid fijnstof;
- Geen/weinig verkeersobstakels maakt het mogelijk om op rustige tijden het plein als een soort racebaan te gebruiken (overlast);

Voor het Heereplein en de Haven wordt in het toelichtingsdocument gesproken over éénrichtingsverkeer. Een onderzoek (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid) heeft uitgewezen dat de laatste jaren een sterke toename van ongelukken te zien is in 30km-zones die onvoldoende verkeersremmende maatregelen bevatten. Handhaving door politie is in alle gevallen ontoereikend gebleken. Derhalve dienen er ons inziens de volgende maatregelen te worden genomen::

- Er moeten voldoende snelheid beperkende obstakels aanwezig zijn;
- Zorg dat het verkeer op het Heereplein en de Haven 2-richtingsverkeer is waardoor de bestuurders reeds op een natuurlijke wijze uit veiligheidsoverwegingen langzamer gaan rijden op het moment dat het drukker en onoverzichtelijker is.

Onze visie in deze is:

- *Zorg ervoor dat er geen eenrichtingsverkeer wordt geïntroduceerd op het Heereplein, dit zorgt alleen maar voor meer kans op ongelukken.*
- *Zorg voor voldoende obstakels dat verkeer over de Haven en Heereplein wordt ontmoedigd.*



Algemene aandachtspunten/opmerkingen:

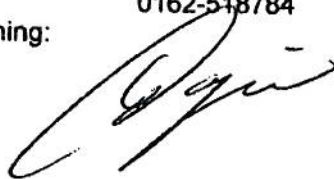
- *Eén en ander zal ertoe leiden dat het woongenot afneemt en dit zal zeker leiden tot een waardedaling van ons pand.*
- *Wij maken ons grote zorgen over bouwtechnische gevolgen voor onze woning (gebouwd in de 19^e eeuw) als er bouwkundige items in nabijheid worden neergezet (oa heibeleid etc). opnemen in bestemmingsplan.*
- *Bij overlast van diverse, zou er verder gekeken moeten worden als wettelijk afdoende is. inmiddels zijn er meerdere gemeenten die daar hun eigen plan op bijsturen, zodat bewoners geen overlast krijgen. Als voorbeeld, hoop ik dat niemand de bouw- en het geluidsoverlast mee zal maken zoals dat aanwezig was tijdens en na de ombouw van de C1000 naar de AH.. Hierbij zijn we nog steeds in afwachting dat dit van de zomer goed gaat.*
- *In het algemeen goed kijken (ter plaatsen) en overleggen met aangrenzende pand eigenaren voor er toestemming wordt gegeven voor een veranderingen is zeker wenselijk/noodzakelijk. Dit had bovenstaande punt zeker kunnen voorkomen. Verplicht dus een aanvrager om met aangrenzende pand eigenaren te overleggen ipv adviseren dit te doen.*

Wij hopen dat u serieus met de bovenstaande opmerkingen omgaat. Graag verzoeken wij u acht te slaan op de gemelde zienswijze en bezwaren. Bij eventuele vragen of onduidelijkheden willen we dit graag mondeling toelichten.

Teneinde ervoor zorg te dragen dat u van de inhoud dezes kennis neemt wordt deze brief persoonlijk afgegeven bij het gemeentehuis waarbij wij zullen vragen om een gestempelde kopie van ontvangst.

Met vriendelijke groet,

Naam: CAM Pagie
J.L. Pagie Elsman
Adres: Haven 8, 4941 DG, Raamsdonksveer
0162-518784
Handtekening:



Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum 21 feb. 2013



13.0007539

Aan Het college van Burgemeester en
Wethouders van Geertruidenberg
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Raamsdonksveer 20 februari 2013
Zienswijze centrumplan

Geacht College,

Artikel drie lid 1 van de Wro stelt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

De wetgever voegt hier aan toe dat de gemeenteraad tevens verplicht is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een of meer structuurvisies vast te stellen en dat deze structuurvisie(s) de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied bevat, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken

Het vorenstaande in ogenschouw genomen mag ik veronderstellen dat in het vastgestelde bestemmingsplan en structuurvisie de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid tot uiting komen. Na raadpleging van het bestaande bestemmingsplan, structuurvisie en detailhandelsnota bevreemd het mij dat de gemeenteraad tot het nu gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan en in het bijzonder tot de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8-10 - Schoolpad 3-5 kan komen.

In het geldende bestemmingsplan is voor het betreffende pand de bestemming woondoeleinden eengezinshuizen (Schoolpad 3-5) opgenomen. Voor het deel dat grenst aan de (Hoofdstraat 8-10) is een ambachtelijk bedrijf toegestaan, waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat deze niet meer dan 30 % van de oppervlakte van de begane grondlaag van de woning mag bedragen. In de vastgestelde structuurvisie van november 1999 en de aansluitend in 2001 vastgestelde Structuurvisie plus wordt met geen woord gerept over een mogelijke beleidswijziging op dit gebied ter versterking van de centrumontwikkeling. Sterker nog aan de ontwikkeling van het centrum als kernwinkelgebied wordt zelfs zo goed als geen aandacht besteed. In de detailhandelsnota 2000 wordt gesproken over een kernwinkelgebied waarbij de Hoofdstraat de zuidelijke grens vormt. Hierbij wordt gesteld dat geprobeerd moet worden bestaande winkels te verplaatsen naar het kernwinkelgebied en bestaande detailhandel in het kernwinkelgebied uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Het vorenstaande laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Het Schoolpad valt buiten het kernwinkelgebied en biedt dus geen ruimte voor ontwikkeling

van detailhandel. De plannen voor de ontwikkeling van detailhandel ter hoogte van de Hoofdstraat 8-10 dienen derhalve aangepast te worden en de bestaande woonbestemming aan de schoolpad kant 3-5 dient dan ook behouden te blijven. In de vastgestelde detailhandelsnota wordt naast de aangegeven de begrenzing van het kernwinkelgebied slechts aangegeven dat winkels buiten het gebied gestimuleerd moeten worden naar het kernwinkelgebied te trekken en dat de openbare voorzieningen een kwaliteitsimpuls moeten krijgen. Los van het vinden van een trekker wordt feitelijk gesteld dat Raamsdonksveer de functie als hoofdwinkelgebied van de kernen "redelijk naar behoren vervuld" en het aanbod aan winkels redelijk goed is. In de nota wordt dan ook niet ingezoomd op uitbreiding van het bestaande winkelareaal. Noch in de destijds vastgestelde detailhandelsnota noch in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt onderbouwd of argumentatie aangevoerd die voeding geeft aan de nu voorliggende uitbreiding van het aantal vierkantenmeters winkelloppervlak. Op basis van welke afwegingen deze uitbreidingen plaatsvinden is niet terug te vinden. De in de media gepubliceerde cijfers tonen aan dat er een overschot is aan winkelruimte in heel Nederland en dat dit overschot alleen maar toe zal nemen. De noodzaak voor de vestiging van winkelruimte, zeker bestaande uit meerdere bouwlagen wordt aan de hand van onderstaande cijfers gelogenstraft. Een kleine bloemlezing uit gepubliceerde stukken;

Het direct beschikbare aanbod van te verhuren en te verkopen winkelruimte is de eerste zes maanden van 2012 verder toegenomen. Uit cijfers van NVM Business blijkt dat halverwege 2012 circa 2 miljoen vierkante meter winkelruimte te huur of te koop werd aangeboden. Ten opzichte van begin dit jaar betekent dit een stijging van 8,7%. De stijging van het aanbod werd mede veroorzaakt door het hoge aantal faillissementen in de detailhandel door ondermeer teruglopende consumentenbestedingen. NVM Business verwacht dat de leegstand op de winkelmarkt verder zal toenemen.

Steeds meer detailhandelwinkels verdwijnen uit het straatbeeld. In Brabant is dat aantal de afgelopen tien jaar met 16 procent gedaald. De leegstand is met 100 procent toegenomen.

Is hier derhalve sprake van goede ruimtelijke ordening. Ook Raamsdonksveer wordt door leegstand getroffen terwijl het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de toename van het aantal vierkantenmeters winkelareaal. Kan worden aangetoond dat de nu opgenomen plannen wenselijk en noodzakelijk zijn.

Mijn grootste zorg uit zich natuurlijk in de geschetste ontwikkelingsmogelijkheden voor de Hoofdstraat 8-10. Zoals al eerder gesteld zijn hier de volgende argumenten voor aan te voeren:

- De ontwikkeling voorziet in het omzetten van de woonbestemming van de woonhuizen Schoolpad 3-5 in detailhandel, terwijl deze niet tot het kernwinkelgebied behoren.
- De hoogte van de nok en dakgoot worden opgetrokken van respectievelijk 4 en 8 meter naar 8 en 14 meter, hierdoor komt een 14 meter hoge stenenmuur voor mijn huis te liggen.
- Er wordt geen enkele onderbouwing gegeven die de noodzaak van het uitbreiden van het winkelareaal aantoont.
- Er wordt geen passende oplossing gegeven voor het parkeerprobleem dat ontstaat door de toevoeging van 5 appartementen.
- Het pleintje is in eerder stadium aangeduid als meest verrommelde plek van Raamsdonksveer. In dat kader is subsidie ontvangen om de leefbaarheid te verbeteren. Dit heeft zich vertaald in het opknappen van het Henricus gebouw. Met de nu voorgestane ontwikkelingsmogelijkheid aan de Hoofdstraat 8-10, bestaande uit twee winkellagen en een woonlaag wordt geen enkele rekening gehouden met de toezegging de leefbaarheid van het Schoolpad te verbeteren. Parkeren van winkelpersoneel en bewoners, opbouw gevelstructuur te bouwen pand, vuilcontainers bevoorrading en dergelijke maken dat het pleintje een nog mistroostiger aanzien krijgt.

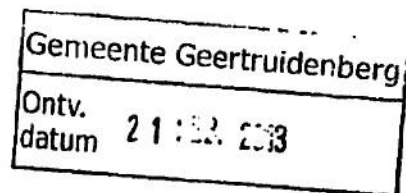
Op basis van vorenstaande argumenten verzoek ik u de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan te passen en in overeenstemming te brengen met eerder vastgestelde uitgangspunten, zoals geen detailhandel in het Schoolpad. Handhaving van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regel dat slechts 30% van het oppervlakte van de begane grondlaag voor ander doeleinden dan wonen mag worden ingezet en handhaving van de nu geldende hoogte meters voor nok en dakgoot.

Hoogachtend,
R. Timmermans



Schoolpad 4
4941 DB Raamsdonksveer

J.A.G. Verschuren
Grote Kerkstraat 42
4941 DP Raamsdonksveer
marcover Verschuren@ziggo.nl
tel. 06 - 51609933



Aan : Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 10001
4940 GA Raamsdonksveer



Raamsdonksveer, 20 februari 2013

Onderwerp:
Zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als eigenaar van het pand aan de Hoofdstraat 12 te Raamsdonksveer, en dus als belanghebbende, wil ik hierbij mijn zienswijze/bezwaar indienen inzake de ontwikkeling van Hoofdstraat 8 - 10.

INLEIDING:

Aan de Hoofdstraat 12 te Raamsdonksveer is gelegen, een markant pand met de bestemming horeca en wonen. Zo'n 15 jaar geleden heeft er een bestemmingswijziging plaatsgevonden omdat dit een meerwaarde zou zijn voor het centrum: horeca met terrasfunctie.

Tijdens het exploiteren van deze horeca blijkt de meerwaarde vooral door de terrasfunctie. Er komen wel aanzienlijke problemen met het inperken van het geluidsniveau. Door grote investeringen in geluidsisolerende maatregelen is dit verholpen.

De naastgelegen schuur is al te lang een doorn in het oog voor het centrum van Raamsdonksveer. Naast de negatieve uitstraling is er voor de omgeving ook een vergroot risico op brand en (gezondheids)schade. De bevolking, gemeente, ontwikkelaar, omgevende ondernemers en ook mijn persoon zouden graag zien dat er eindelijk een "centrumwaardig" en veilig pand komt op die locatie.

Eind 2009 heeft de gemeenteraad het Masterplan voor het centrum van Raamsdonksveer vastgesteld. Het Masterplan is de rode draad voor de ontwikkeling van het centrum.

Een uitgangspunt welke is vastgesteld:

- *het behoud van, en rekening houden met beeldbepalende cq markante panden.*

Tijdens de raadsvergadering van 27 september 2012 heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling onder de eerste randvoorwaarde:

- *Binnen bestaand bouwvlak van de schuur te blijven*

Op 6 september 2011 heeft het college deze stedenbouwkundige randvoorwaarde al gesteld.

Als direct belanghebbende word ik niet in een eerder stadium bij de planvorming betrokken.

Tijdens de raadspresentatie van het ontwerp spreekt het door U ingeschakelde bureau ook van "een parel" in het centrum, doelend op Hoofdstraat 12.

HET ONTWERP:

In het ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer staat aangegeven dat de geplande ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8-10 te Raamsdonksveer de bouw van winkelruimte en 5 appartementen betreft. De winkelruimte wordt gesitueerd op de begane grond en deels op de eerste verdieping en wordt georiënteerd op de Hoofdstraat. De totale winkeloppervlakte ten behoeve van de winkelruimte bedraagt 565 m². De bestaande goothoogte van 4 meter wordt 8 meter en de bestaande nokhoogte van 9 meter wordt bijna 14 meter. Daarnaast laat het ontwerp duidelijk zien dat het ruim buiten het bestaande bouwvlak komt. Stedenbouwkundig wordt dit als inpasbaar beschouwd en de vergelijking wordt dan ook genomen met de hoogte en vorm van het verderop gelegen pand (Heerehuijs/Copyshop) aan het Heereplein. Met deze vergelijking lijkt het erop dat het inpasbaar gemaakt **moet** worden. Want waarom wordt er geen stedenbouwkundige vergelijking getrokken met de naastgelegen panden van de Praktijck met een lagere hoogte en plat dak?

ZIENSWIJZE/BEZWAAR:

1. HOOGTE

Het terras is, zeker op dit moment, een belangrijk onderdeel van het in stand houden van deze horeca-onderneming. Door het toepassen van deze hoogte wordt het zonlicht ontnomen op het terras. Een terras zonder zonlicht is geen volwaardig terras meer. Terwijl het masterplan juist een opwaardeerplan zou moeten zijn. Met dit ontwerp is dus totaal geen rekening gehouden met het noodzakelijk economisch belang van een onderneming in het centrum. Terwijl we leegstand in het centrum juist nu moeten zien te voorkomen.

2. GELUID

Op Hoofdstraat 8-10 berust ook een woonbestemming. Deze woning bevond zich aan de achterzijde van het pand en is gezien de staat van onderhoud al ruim 10 jaren niet meer bewoond. Nu komen er, in plaats van deze wooneenheid, 5 wooneenheden voor terug. Dus het risico van "klagende" bewoners wordt nu vermenigvuldigd met de factor 5. Daarbij komt ook nog, dat de locatie van de woningen zowel aan de voor- als aan de achterzijde zich gaan bevinden.

3. BOUWBLOK

Dit ontwerp voldoet niet aan de uitdrukkelijke voorwaarde dat het zich moet bevinden **binnen het bestaande bouwvlak van de schuur**. Dit is de voorwaarde die het college heeft gesteld en waar de raad mee in heeft gestemd. De "nieuwbouw" komt een behoorlijk stuk naar voren. Hierdoor komt het "pareltje" verder in de verdrukking te staan en dit terwijl de rode draad in het masterplan toch duidelijk was: **het behoud en in bescherming nemen van markante panden in het centrum**. Een ander nieuw nadeel van de verruiming van het bouwblok : Voor het publiek dat de Hoofdstraat binnenkomt is het nu niet meer zichtbaar dat er verderop een horecazaak met terras is gevestigd.

Het lijkt erop dat de politieke druk en de daarbij gemaakte beloften inzake Hoofdstraat 8-10 een vrijbrief is voor de ontwikkelaar voor een buitenproportioneel en probleemcreerend ontwerp !

OPLOSSING:

Mijns inziens kan de oplossing gevonden worden in:

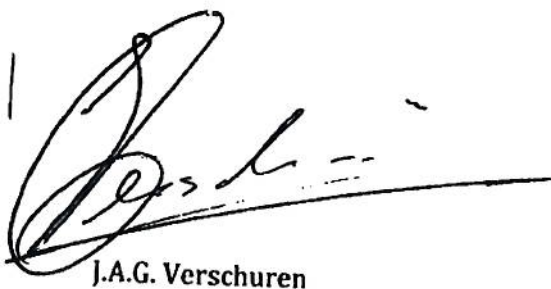
In een recent gesprek met de ontwikkelaar van Hoofdstraat 8-10 komt naar voren dat de ontwikkelaar juist geen uitgesproken voorkeur heeft voor het ontwikkelen van die wooneenheden. Dit wetende zou een juiste invulling van een ontwerp zonder de bovenste laag met wooneenheden de bijbehorende bezwaren kunnen laten vervallen. Zonder de wooneenheden zou de ontwerphoogte van nok- en goothoogte beduidend minder zijn zodat het zonlicht het terras nog steeds kan bereiken en eventuele toekomstige geluidshinder zo goed als uitgesloten kan worden. Tevens zou bij het aanhouden van het huidige bouwvlak van de schuur, het markante pand aan Hoofdstraat 12 niet in de verdrukking komen te staan dit conform het masterplan en de door U gestelde voorwaarde.

Hiermee behoudt het centrum zijn terrasfunctie, een beeldbepalend pand komt niet in de verdrukking, geen toekomstige milieubelastende zaken en een forse opwaardering van het centrum.

Ik vraag U dan ook, met betrekking tot de bovengenoemde overwegingen, dit (ontwerp)plan niet goed te keuren. Indien gewenst ben ik bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



J.A.G. Verschuren



13.0006886

Gemeente Geertruidenberg	
Ontv. datum	18 FEB. 2013

Gemeenteraad Gemeente Geertruidenberg

16 februari 2013

Betreft: zienswijze bestemming Wilhelminalaan 5
Ontwerpbestemmingsplan Centrum Raamsdonksveer

Geachte heer/mevrouw,

In de begeleidende tekst bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat voor een drietal locaties de bestemming in veranderd. Helaas is dit niet correct; Abusievelijk is de bestemming van ons pand ook veranderd.

In het ontwerp is de bestemming van ons pand veranderd in 'wonen'. Dit terwijl er in het huidige bestemmingsplan een dubbele bestemming op zit, namelijk een kantoorbestemming en een woonbestemming. Hierdoor is er de mogelijkheid om het pand als kantoor of als kantoor met woonruimte te gebruiken. We hebben ook een bedrijf dat bij de k.v.k. op ons adres is geregistreerd.

In 2006 hebben wij het huis gekocht. Niet alleen de verkoper heeft deze dubbele bestemming bevestigd. Ook hebben we zelf gechecked en is destijds deze dubbele bestemming gecontroleerd en bevestigd door zowel Verbrugge Makelaars als begeleidende partij van de verkoper alswel door de makelaar van de Vereniging Eigen Huis, die ons heeft begeleid in de aankoop. Kortom, 4 partijen hebben hier destijds naar gekeken en hebben allemaal hetzelfde geconcludeerd.

Hierbij verzoeken wij u dan ook om de huidige dubbele bestemming te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,


Fam. Walraven
Wilhelminalaan 5
4941 GJ Raamsdonksveer.

Gemeente Geertruidenberg
Ontv.
datum 19 FEB. 2013



13.0006923

Gemeente Geertruidenberg
Mevrouw M. de Leeuw
Postbus 10001
4940 GA RAAMDONKSVEER

Uw brief van : 9 januari 2013
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *13UT001845
Barcode :
Behandeld door : de heer J. Klaassen
Doorkiesnummer : 076 564 1454
Datum : 14 februari 2013
Verzenddatum :

18 FEB. 2013

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Raamdonsveer centrum" te Geertruidenberg

Geachte mevrouw De Leeuw,

Op 9 januari 2013 heeft u aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan "Raamdonsveer centrum" te Geertruidenberg ter inzage ligt. Bij het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij een advies gegeven (ons kenmerk 12UT012590), waaraan in de "Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Centrum Raamdonsveer" aandacht is besteed.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan willen wij een zienswijze indienen inzake het volgende.

Zoals in ons advies aangegeven is verzoeken wij u onze waterkering en de bijhorende zonering als dubbelbestemming op te nemen in uw verbeelding en planregels. In de "Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg Centrum Raamdonsveer" is aangegeven dat deze zal worden meegenomen bij het ontwerp bestemmingsplan, maar de zonering ontbreekt hier nog. Hoewel een en ander al telefonisch is doorgesproken, willen wij hiervoor toch nogmaals aandacht vragen.

Ter hoogte van de haven bevindt zich verder een duikerverbinding die de stadsvijver met ons watersysteem verbindt. Deze bevindt zich gedeeltelijk in en/of langs het plangebied. Aangezien deze verbinding een categorie A status heeft, zou het waterschap graag hebben dat deze als dubbelbestemming in de verbeelding opgenomen wordt. Aan dit verzoek is bij de beantwoording op de vooroverlegreacties geen aandacht besteed.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Klaassen van het waterschap op telefoonnummer 076 564 15 54.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling planbetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

13.0007168

Gemeente Geertruidenberg
Ontv. datum 19 FEB. 2013

BRO
Ruimte om in te leven

Gemeente Geertruidenberg
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg
Ontv. datum 20 FEB. 2013

datum
19 februari 2013

Uw kenmerk

Ons kenmerk
212x1062.073337_1-BL/nvdl

onderwerp
Zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' van de gemeente Geertruidenberg

Bijlage
Zonnestudie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met ingang van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' ter inzage. Gedurende deze termijn wordt aan iedereen de mogelijkheid geboden om een zienswijze naar aanleiding van dit ontwerp aan u kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maakt ondergetekende, namens de heer en mevrouw Van der Pluijm-Joore van Totaalcafé De Praktijk, gaarne gebruik. Deze zienswijze richt zich daarbij in hoofdzaak tegen de in het ontwerpbestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling ter plaatse van de percelen gelegen aan de Hoofdstraat 8 – 10 te Raamsdonksveer.

Ontwikkeling Hoofdstraat 8 – 10

Omschrijving ontwikkeling

In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' is aangegeven dat de geplande ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 – 10 te Raamsdonksveer de bouw van een winkelruimte en vijf appartementen betreft. De winkelruimte wordt gesitueerd op de begane grond en deels op de eerste verdieping en wordt georiënteerd op de Hoofdstraat. De totale oppervlakte ten behoeve van de winkelruimte bedraagt 565 m², bestaande uit 475 m² winkelruimte en 90 m² magazijn.

De appartementen worden gesitueerd op de verdiepingen en oriënteren zich op de Hoofdstraat en het binnenterrein (Schoolpad). Tevens is in de toelichting opgenomen dat de toekomstige bebouwing aansluit bij de bouwmassa's in de omgeving en is afgestemd op de naastgelegen bebouwing.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl
I www.bro.nl

Doorvertaling ontwikkeling in ontwerpbestemmingsplan

De geplande ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8-10 wordt in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Er is ter plaatse van de geplande ontwikkeling op de verbeelding de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen. In artikel 20.1 van de planregels is vervolgens bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het gebied ter plaatse van voornoemde aanduiding het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van detailhandel en woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 5;
- b. de goothoogte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 8 m en de bouwhoogte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 13,5 m;
- c. aangesloten wordt bij de bepalingen van de bestemming 'Centrum';
- d. de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- e. de wijziging inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- h. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de archeologische waarden van het gebied dient te zijn gegeven;
- i. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW.

Direct belanghebbende

Totaalcafé De Praktijck is gevestigd aan de Hoofdstraat 12 te Raamsdonksveer en grenst direct aan de percelen Hoofdstraat 8 – 10, waar de geplande ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Gelet hierop kan Totaalcafé De Praktijck als direct belanghebbende bij de middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling worden aangemerkt. Het is dan ook zeer onwenselijk te noemen dat Totaalcafé De Praktijck niet in een eerder stadium bij de planvorming is betrokken.

Bezwaren wijzigingsbevoegdheid en geplande ontwikkeling

Totaalcafé De Praktijck heeft op dit moment de onderstaande bezwaren tegen de in het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 – 10, waarbij in hoofdzaak van belang is dat door de in de wijzigingsbevoegdheid gegeven randvoorwaarden een onaanvaardbare en onevenredige beperking van de bedrijfsvoering gaat ontstaan.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Ingevolge artikel 20.1 sub d van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van detailhandel en woningen, indien de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Ons inziens is in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk aangegeven wat door de gemeente onder deze voorwaarde wordt verstaan.

In de plantoelichting is wel een concrete beschrijving van de geplande ontwikkeling opgenomen, maar hier blijkt niet uit wat door de gemeente onder de voorwaarde van inpasbaarheid vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt concreet wordt verstaan.

In de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie door de gemeente is ook geen verheldering gekomen wat nu precies onder 'stedenbouwkundige-ruimtelijke inpasbaarheid' moet worden verstaan: uitsluitend is door de gemeente aangegeven dat indien het plan wordt ingediend de inpasbaarheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal worden getoetst door een stedenbouwkundige. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de formulering van artikel 20.1 sub d van de planregels in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Indien de gemeente van mening is dat het in de plantoelichting opgenomen stedenbouwkundig ontwerp van de geplande ontwikkeling als stedenbouwkundig-ruimtelijk inpasbaar valt aan te merken hebben wij daar ernstige bezwaren tegen.

Het stedenbouwkundig ontwerp van de geplande ontwikkeling is ons inziens niet stedenbouwkundig-ruimtelijk inpasbaar te noemen, mede gelet op het huidige straatbeeld van en de historische karakteristiek in het centrum van Raamsdonksveer en de stedenbouwkundige vormgeving en ruimtelijke uitstraling van de aangrenzende panden, waar het pand van Totaalcafé De Praktijk, dat ons inziens als beeldbepalend pand kan worden aangemerkt, er één van is. Wat ons betreft zegt de schets van het straatbeeld van de Hoofdstraat, met daarin weergegeven de geplande ontwikkeling, zoals opgenomen in de plantoelichting wat dat betreft voldoende. Stedenbouwkundig-ruimtelijk inpasbaar is het stedenbouwkundig ontwerp in deze vorm niet te noemen. Hierbij is tevens van belang de middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken bebouwing met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 13,5 meter en de verschuiving van de voorgevellijn, zoals weergegeven op pagina 26 van de plantoelichting. Hierdoor wordt de historische structuur van het centrum onevenredig aangetast en vallen de cultuurhistorische kwaliteiten van het ons inziens beeldbepalende pand, waarin Totaalcafé De Praktijk is gevestigd, totaal in het niets.

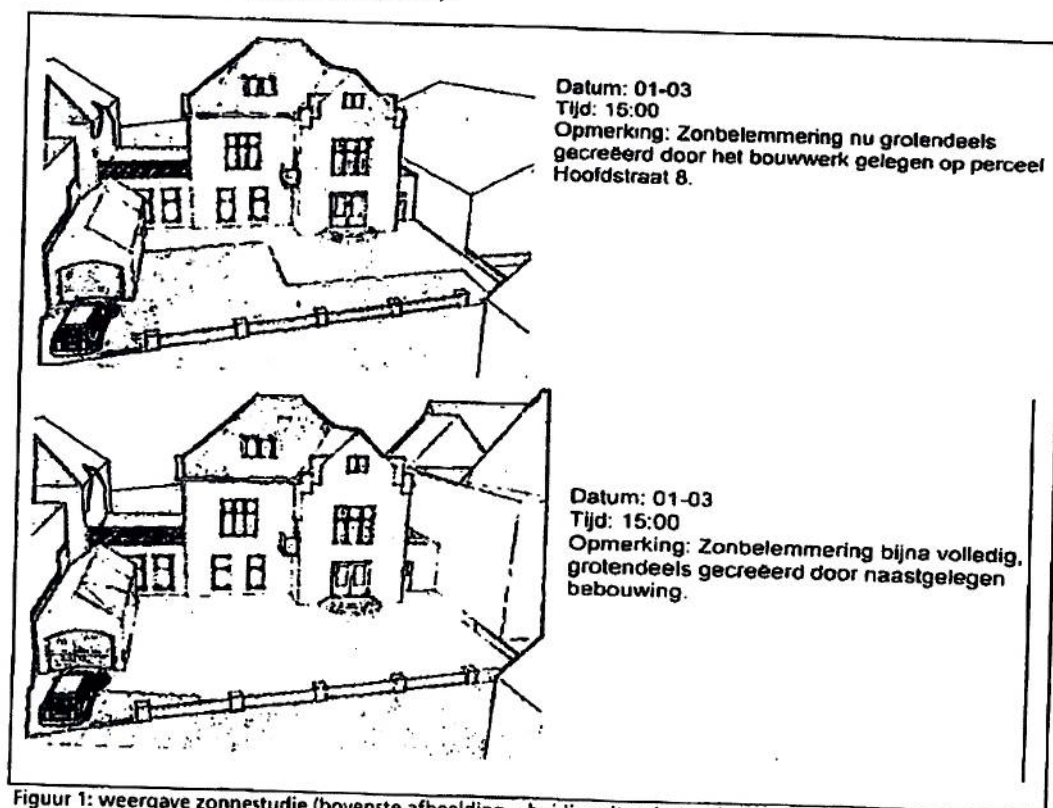
Daarnaast zal het verschuiven van de voorgevellijn naar voren (vergroting van het vigerende bouwvlak van de schuur) in combinatie met de huidige inrichting van het perceel waarop het Totaalcafé is gevestigd, waarbij het beeldbepalende pand naar achteren is gelegen met daarvoor het terras, leiden tot het ontstaan van een zogenaamde 'blinde muur', bij de zijgevel die direct grenst aan het terras van het Totaalcafé. Dit effect wordt nog eens versterkt door de hogere toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 13,5 meter. Het voorgaande is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt (het straatbeeld) niet wenselijk, maar vooral vanuit de bedrijfsvoering van het Totaalcafé onaanvaardbaar. Door het als gevolg van de geplande ontwikkeling aan de zijkant dichtbouwen van het terras van het Totaalcafé, zal het terras veel minder aantrekkelijk worden voor klanten, niemand wil immers tegen een 'blinde muur' aan zitten kijken.

De Monumentencommissie Geertruidenberg heeft voor het voorgaande ook erkend: in het besprekingsverslag van de commissie is aangegeven dat de commissie van mening is 'dat de zijgevel in deze opzet geen goede uitstraling heeft, met name ook richting het terras van het naastgelegen café (Hoofdstraat 12)'.

¹ Zie besprekingsverslag van de Monumentencommissie Geertruidenberg, daterend van de openbare vergadering van 15 oktober 2012.

Vermindering bezonning terras / vermindering lichtinval

Als gevolg van de middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 13,5 meter in combinatie met het verschuiven van de voorgevellijn ontstaat er een onaanvaardbare en onevenredige vermindering van bezonning van het terras / van de lichtinval van het Totaalcafé ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is er weliswaar al sprake van enige zonbelemmering door de huidige op het naastgelegen perceel aanwezige bebouwing, er is echter nagenoeg altijd door de specifieke situering van de bebouwing en vormgeving van de kap wel een plaatsje in de zon op het terras te vinden. Door de geplande ontwikkeling treedt er een dussdanige zonbelemmering op dat er tijden zijn dat er nagenoeg geen zon meer op het terras komt door het aanzienlijk grotere schaduwvlak (zie hieronder).



Figuur 1: weergave zonnestudie (bovenste afbeelding = huidige situatie / onderste afbeelding = toekomstige situatie)

Door deze vermindering van de bezonning van het terras / vermindering lichtinval op het terras ontstaat een onaanvaardbare en onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van het Totaalcafé, nu het terras één van de belangrijkste inkomstenbronnen is van het Totaalcafé. Mensen gaan immers liever in de zon dan in de schaduw zitten; het is dan ook te verwachten dat als gevolg van de geplande ontwikkeling er minder klanten komen en dus minder omzet wordt gedraaid. Het voorgaande heeft zeer negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van het Totaalcafé in zijn geheel, waaronder ook voor het personeel. Als gevolg hiervan zal ook aanspraak op planschade ontstaan.

Ter onderbouwing van het voorgaande heeft het Totaalcafé een zonnestudie² laten opstellen, welke als bijlage is opgenomen bij voorliggende zienswijze. De voorgaande afbeeldingen zijn afkomstig uit deze zonnestudie.

In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie is ten aanzien van de vermindering van zon aangegeven dat deze vermindering *alleen* in het voorseizoen en naseizoen ontstaat. Daarnaast is door de gemeente aangegeven dat door de nieuwe bebouwing ten opzichte van de huidige situatie enige mate van beperking is, maar de zon niet geheel gaat verloren. Met deze reactie gaat de gemeente echter aan de omstandigheid voorbij dat voor een horecagelegenheid met een zeer belangrijk terrasaandeel het voorseizoen en het naseizoen juiste de belangrijkste seizoenen zijn. Met name in de maanden maart en april zoeken bezoekers juist de eerste zonnestralen van het jaar op. Uit het bezonningsonderzoek is af te leiden dat juist in deze seizoenen door de in de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte goot- en bouwhoogte van 8 meter en 13,5 meter en vergroting van het vigerende bouwvlak de vermindering van de bezonning van het terras het grootst is.

Tot slot is de in de gegeven conclusie in de inspraaknota ten aanzien van de vermindering van lichtinval niet correct: er is door de gemeente aangegeven dat er geen 'onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op het perceel Hoofdstraat 12 ontstaat'. Het betreft hier echter een onaanvaardbare aantasting van de bedrijfsvoering van het Totaalcafé en daar is ons inziens zeker sprake van.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid in strijd met vastgestelde uitgangspunten

Op 6 september 2011 zijn door het college stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor het initiatief aan de Hoofdstraat 8 – 10. Deze vastgestelde stedenbouwkundige voorwaarden zijn als volgt geformuleerd:

- Binnen bestaand bouwvlak van de schuur;
- Aan de achterzijde over de volledige breedte, op dezelfde lijn als de schuur, achter Hoofdstraat 2 – 4 mag gebouwd worden zodat hier een voorzijde ontstaat van 2 bouwlagen met kap;
- Voorzijde twee bouwlagen met kap;
- Het aantal woning zal flexibel zijn en variëren tussen de 3 en 5 woningen, eventueel met starterswoningen;
- Het tussenterrein tussen de kappen op de tweede laag zou als dakterras gebruikt kunnen worden;
- Parkeren wordt nader bekeken.³

Uiterst merkwaardig is het dan ook te noemen dat aan de eerste stedenbouwkundige randvoorwaarde voor de ontwikkeling 'Binnen bestaand bouwvlak van de schuur' in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' volledig wordt voorbij gegaan. Dit terwijl nota bene u als gemeenteraad op 27 september 2012 zelf nog heeft ingestemd met deze door het college geformuleerde uitgangspunten!

² Er is overigens bij het opstellen van de zonnestudie uitgegaan van het schetsontwerp van de geplande ontwikkeling en derhalve niet van de volgens het ontwerpbestemmingsplan toegestane maximale bebouwingsmogelijkheden (een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 meter en 13,5 meter voor de percelen aan de Hoofdstraat 8-10).

³ Zie het raadsvoorstel van de gemeenteraad van Geertruidenberg daterend van 27 september 2012.

Door de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wordt het immers mogelijk om grootschalige bebouwing mogelijk te maken met een bouwhoogte van maar liefst 13,5 meter buiten het bestaande bouwvlak van de schuur. Mede door het verlaten van deze randvoorwaarde ontstaat een ernstige vermindering van de bezonning / de lichtinval op het terras van het Totaalcafé en komt het beeldbepalende pand in het centrum van Raamsdonksveer totaal in de verdrukking (zie hierboven). Wij verzoeken u dan ook de ligging van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' zodanig aan te passen, dat wordt voldaan aan het college en de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak van de schuur moet plaatsvinden.

Indien u als gemeenteraad ondanks het voorgaande toch instemt met het in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' opgenomen wijzigingsgebied is er ons inziens sprake van onbehoorlijk bestuur, nu in strijd wordt gehandeld met eerder door zowel het college als de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 – 10.

Woonfunctie in relatie tot horecafunctie

Ingevolge artikel 20.1 sub a van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van detailhandel en woningen indien het aantal woningen niet meer bedraagt dan 5.

Door het mogelijk maken van deze woonfunctie direct grenzend aan het Totaalcafé met een ruim terras, waar klanten in de zomeravonden tot laat verblijven en voor enige productie van geluid zorgen, doet tevens de vraag rijzen of het wenselijk is om woningen direct naast een horecagelegenheid te situeren. Er is gegronde vrees voor klachten van toekomstige bewoners van de 5 middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte woningen inzake eventuele geluidsoverlast. Bovendien is het de vraag of voor de mogelijk gemaakte woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, nu de woningen in de zeer directe nabijheid van het terras worden gesitueerd.

In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet aangetoond / onderbouwd dat de middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling wat bovenstaande aspecten betreft uitvoerbaar / haalbaar is. Dat voorheen eveneens een woonfunctie mogelijk was is dit niet kader niet relevant.

Tot slot

Samenvattend kan worden gesteld dat Totaalcafé De Praktijck van mening is dat door de middels een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' geplande ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 – 10 een onaanvaardbare en onevenredige beperking van de bedrijfsvoering zal ontstaan.

Hierbij is met name van belang dat door de in de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkeling vrijwel het gehele terras in de schaduw komt te liggen, dit terwijl in de huidige situatie vrijwel altijd wel een plaatsje in de zon op het terras is te vinden. Bovendien is de vermindering van de bezonning / de lichtinval het grootst in het voorseizoen en het naseizoen: de belangrijkste seizoenen voor een horecagelegenheid.

Nu het voor een horecagelegenheid de terrasfunctie met een gunstige ligging ten opzichte van de zon één van de belangrijkste pijlers wat betreft inkomen, is sprake van een onaanvaardbare en onevenredige beperking van de bedrijfsvoering.

Wij verzoeken u dan ook de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zodanig vorm te geven, dat van een vermindering van zonlicht op het terras geen sprake is ten opzichte van de huidige situatie. Tevens is in dit kader van belang dat ons inziens het stedenbouwkundig ontwerp van de geplande ontwikkeling niet stedenbouwkundig-ruimtelijk inpasbaar is te noemen, nu de geplande ontwikkeling niet aansluit bij de bouwmassa's in de omgeving en eveneens niet is afgestemd op de naastgelegen bebouwing, waaronder het beeldbepalende pand waarin het Totaalcafé in is gevestigd.

Tenslotte is van belang dat het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebied en daardoor mogelijk gemaakte ontwikkeling niet voldoet aan de op 6 september 2011 door het college vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 8 – 10. Als randvoorwaarde is namelijk opgenomen dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand bouwvlak van de schuur. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nu bebouwing mogelijk gemaakt met maar liefst een bouwhoogte van 13,5 meter buiten het bestaande bouwvlak van de schuur. Dit is in strijd met de stedenbouwkundige randvoorwaarde voor de ontwikkeling: nota bene uw gemeenteraad heeft op 27 september 2012 nog ingestemd met deze randvoorwaarde. Indien het college en de gemeenteraad zich zouden houden aan de eerdere gedane toezeggingen en uitgangspunten voor de ontwikkeling, dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan het wijzigingsgebied op de verbeelding te worden verkleind. Hierdoor zal ook enigszins tegemoet worden gekomen aan onze bezwaren. Mocht de gemeenteraad niet meegaan in het voorgaande is wat ons betreft sprake van onbehoorlijk bestuur.

Indien gewenst is Totaalcafé De Praktijk bereid deze zienswijze nader toe te lichten aan uw gemeenteraad. Wij zien in dat geval uw uitnodiging graag tegemoet.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



mr. B.M.A. (Bianca) Laheij* (gemachtigde),
jurist / adviseur omgevingsrecht

* Deze zienswijze is ingediend namens de heer en mevrouw Van der Pluijm-Joore van het Totaalcafé De Praktijk V.O.F., gevestigd aan de Hoofdstraat 12 te Raamsdonksveer.

**ZONNESTUDIE
HOOFDSTRAAT 12
RAAMSDONKSVEER**

ZONNESTUDIE

29 Oktober 2012

ONDERDEEL: Zonnestudie

OPDRACHTGEVER: J. van der Pluijm

ADRES: Hoofdstraat 12
Raamsdonksveer

DATUM: 29-10-2012

INHOUDSOPGAVE

2.	INLEIDING	4
3.	BESTAANDE TOESTAND	5
3.1	Zonbelasting in kaart van bestaande toestand	5
4.	NIEUWE TOESTAND	11
4.1	Zonbelasting in kaart van bestaande toestand	11
5.	CONCLUSIE	17

1.

2. INLEIDING

Deze zonnestudie is gemaakt na aanleiding van de aangekondigde bouwplannen op het perceel van Hoofdstraat 8. Op dit perceel is nu een schuur gesitueerd. Het huidige bouwwerk kent de hoofdmaten van een goothoogte op 4m + maaiveld en een nokhoogte op 9m + maaiveld. De aangekondigde bouwplannen laten zien dat hier een bouwwerk wordt gesitueerd met een goothoogte van 8m + maaiveld en een nokhoogte van 14m + maaiveld. Met dit wezenlijke verschil in hoogtematen lijken de zonuren voor het naastgelegen perceel (Hoofdstraat 12) nihil te zijn geworden. De zonnestudie laat goed zien welk effect de nieuwe bouwplannen hebben op de beschaduwing van perceel Hoofdstraat 12.

Daarnaast zit op Hoofdstraat nummer 12 een horecabestemming, op dit perceel is op dit moment ook een horecagelegenheid in bedrijf. De grond aan de voorzijde van het pand is momenteel een terras gelegen. Wanneer de nieuwe bouwplannen doorgaan wordt verwacht dat de zonbelemmering aanzienlijk hoger wordt dan bij de huidige bebouwing. Hierdoor is ook de verwachting dat er minder klanten en dus minder omzet wordt gedraaid.

3. BESTAANDE TOESTAND

De huidige bebouwing op het perceel Hoofdstraat nr. 8 staat al een geruime tijd op de nominatie om vervangen te worden door nieuwbouw. Het bouwwerk is vervallen en voldoet niet meer aan het dorpszicht. Het bouwwerk betreft een schuur met een goothoogte van 4m en een nokhoogte van 9 meter. Op de kadastrale tekening is te zien dat de bebouwingslijn van het bouwwerk aanzienlijk dichterbij de erfgrans ligt dan die van hoofdstraat nr. 12. Deze constatering betekent niet dat er een hinderlijke zonbelemmering optreedt. Door de geringe hoogte is de zonbelemmering minimaal voor het naast gelegen terras.

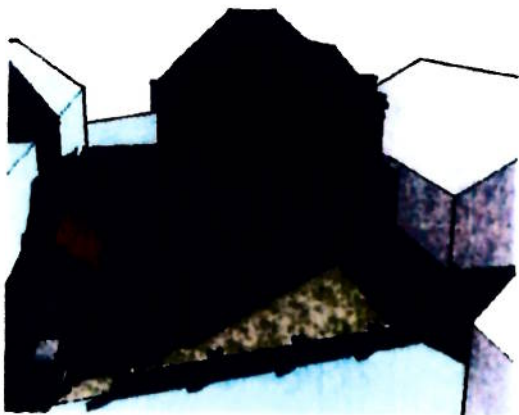
3.1 Zonbelasting in kaart van bestaande toestand

Gezien de zonbelemmering per maand anders verloopt door de draaiing van de aarde zijn er 3 reportages gemaakt te weten: maart, juli en september (maart, begin terrasseizoen; juli, hoofdseizoen; september, eind terrasseizoen). Hierin wordt de zonbelemmering per uur in kaart gebracht tussen 12:00 en 17:00

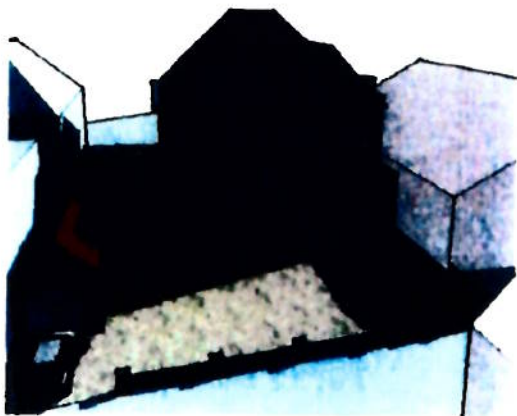
Maart:



Datum: 01-03
Tijd: 12:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels gecreëerd door eigen bebouwing.



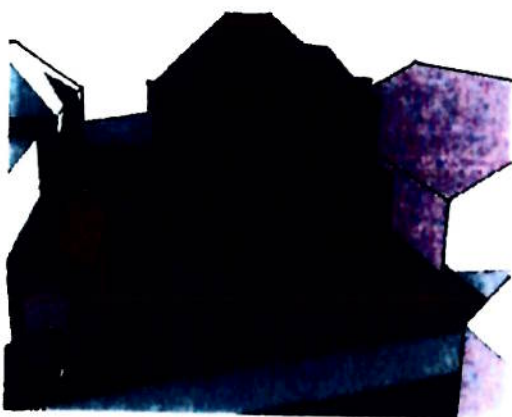
Datum: 01-03
Tijd: 13:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels gecreëerd door eigen bebouwing.



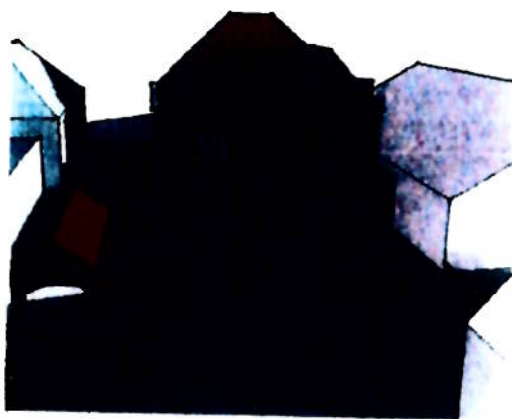
Datum: 01-03
Tijd: 14:00
Opmerking: Zonbelemmering wordt minder door het draaien van de aarde



Datum: 01-03
Tijd: 15:00
Opmerking: Zonbelemmering nu grotendeels gecreëerd door het bouwwerk gelegen op perceel Hoofdstraat 8.

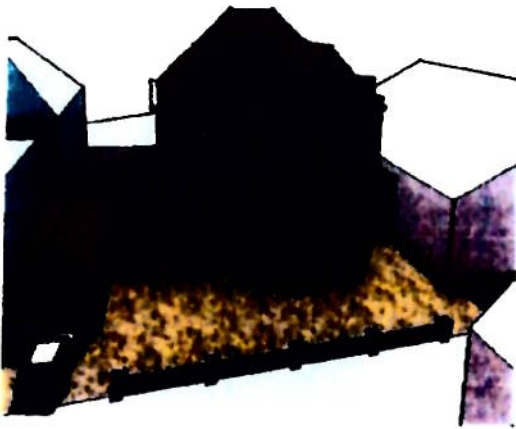


Datum: 01-03
Tijd: 16:00
Opmerking: Minimale zonbelemmering is voor dit jaargetijde bereikt.

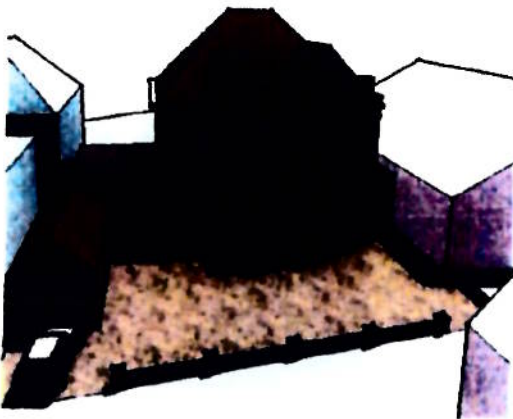


Datum: 01-03
Tijd: 17:00
Opmerking: Zonbelemmering wordt gecreëerd door bebouwing overzijde.

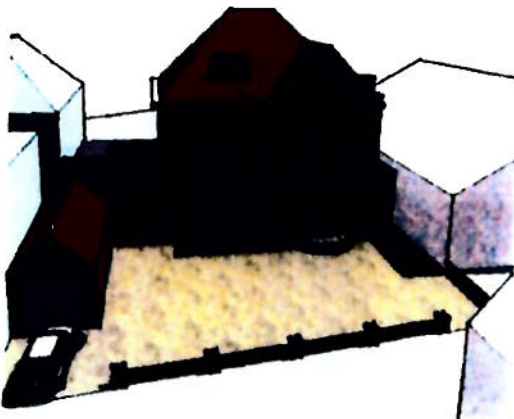
Juli:



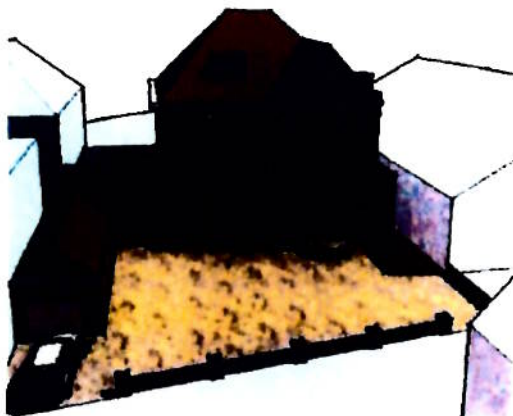
Datum: 01-07
Tijd: 12:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



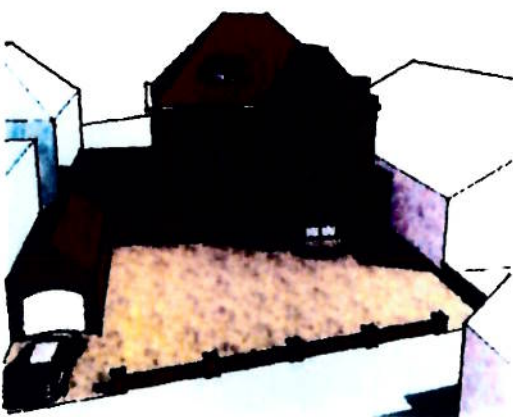
Datum: 01-07
Tijd: 13:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



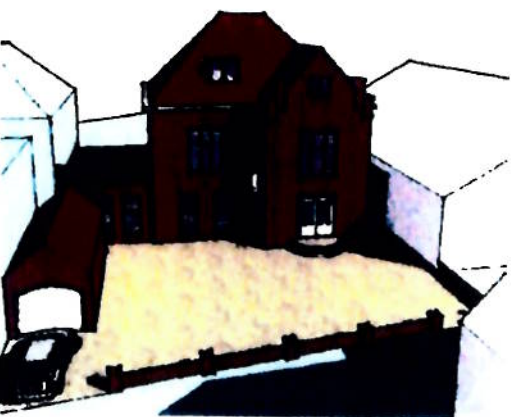
Datum: 01-07
Tijd: 14:00
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering
vanaf 14:00



Datum: 01-07
Tijd: 15:00
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering
vanaf 14:00



Datum: 01-07
Tijd: 16:00
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering
vanaf 14:00

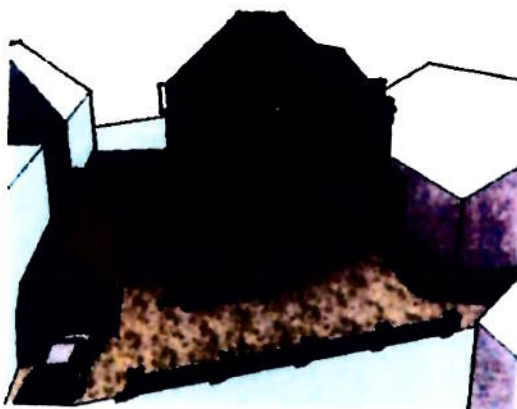


Datum: 01-07
Tijd: 17:00
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering
vanaf 14:00

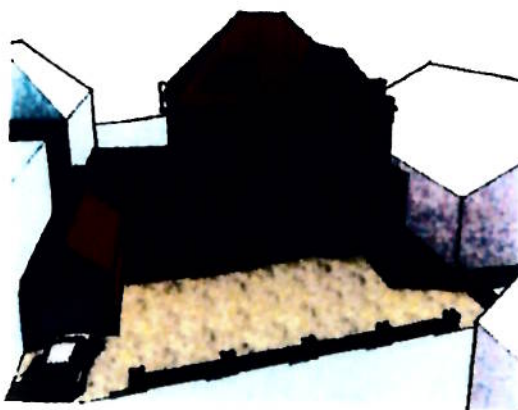
September:



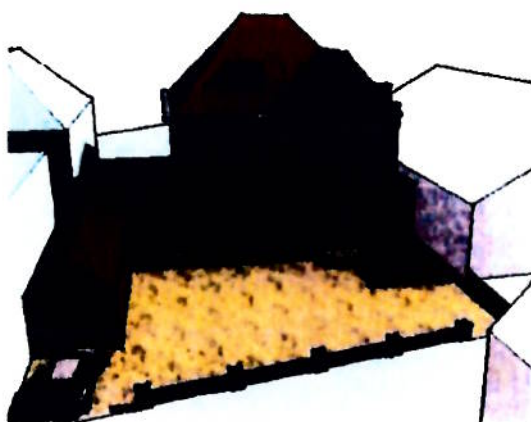
Datum: 01-09
Tijd: 12:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



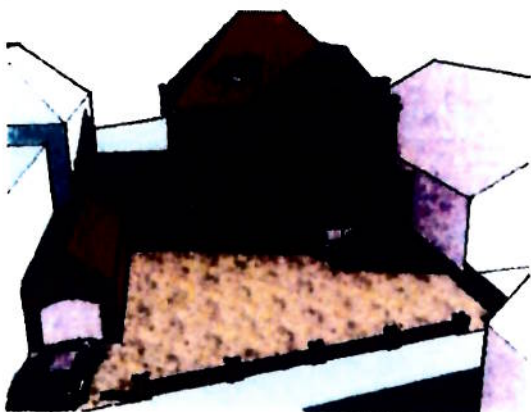
Datum: 01-09
Tijd: 13:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



Datum: 01-09
Tijd: 14:00
Opmerking: Zonbelemmering wordt minder door
draaien van de aarde.



Datum: 01-09
Tijd: 15:00
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering
vanaf 15:00.



Datum: 01-09
Tijd: 16:00
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering
vanaf 15:00.



Datum: 01-09
Tijd: 17:00
Opmerking: Zonbelemmering komt op door
bebouwing overzijde

4. NIEUWE TOESTAND

Op het perceel van hoofdstraat nr. 8 wordt een nieuw bouwwerk geplaatst met een goothoogte van 8m en een nokhoogte van 14 meter. Deze afmetingen zijn aanzienlijk hoger dan het bestaande bouwwerk. Hierdoor wordt verwacht dat er een grotere permanente zonbelemmering optreedt waardoor de zon op het terras wordt ontnomen.

4.1 Zonbelasting in kaart van bestaande toestand

In de afbeeldingen hieronder wordt in kaart gebracht welke zonbelemmering optreedt t.o.v. het nieuw te bouwen bouwwerk op Hoofdstraat nr. 8. Deze belemmering naast de belemmering van de bestaande toestand toont de extra zonbelemmering t.o.v. bestaande toestand.

Maart:



Datum: 01-03
Tijd: 12:00
Opmerking: Zonbelemmering bijna volledig,
grotendeels gecreëerd door eigen bebouwing.



Datum: 01-03
Tijd: 13:00
Opmerking: Zonbelemmering bijna volledig,
grotendeels gecreëerd door eigen bebouwing.



Datum: 01-03
Tijd: 14:00
Opmerking: Zonbelemmering bijna volledig,
grotendeels gecreëerd door naastgelegen
bebouwing



Datum: 01-03

Tijd: 15:00

Opmerking: Zonbelemmering bijna volledig, grotendeels gecreëerd door naastgelegen bebouwing.



Datum: 01-03

Tijd: 16:00

Opmerking: Zonbelemmering bijna volledig door naastgelegen bebouwing, maar wordt minder door draaiing van de aarde.



Datum: 01-03

Tijd: 17:00

Opmerking: Zonbelemmering bijna volledig door naastgelegen bebouwing en bebouwing overzijde

Juli:



Datum: 01-07
Tijd: 12:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



Datum: 01-07
Tijd: 13:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



Datum: 01-07
Tijd: 14:00
Opmerking: Zonbelemmering wordt minder door de
draaling van de aarde.



Datum: 01-07

Tijd: 15:00

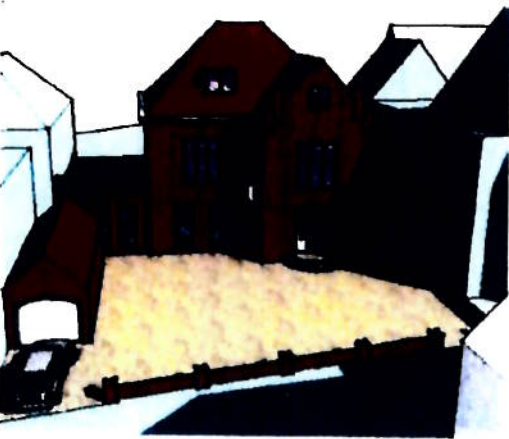
Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering vanaf 15:00, maar bijna een verdubbeling t.o.v. bestaande situatie.



Datum: 01-07

Tijd: 16:00

Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering vanaf 15:00, maar bijna een verdubbeling t.o.v. bestaande situatie.



Datum: 01-07

Tijd: 17:00

Opmerking: Nagenoeg geen zonbelemmering vanaf 15:00 en weinig verandering t.o.v. bestaande situatie.

September:



Datum: 01-09
Tijd: 12:00
Opmerking: Zonbelemmering grotendeels
gecreëerd door eigen bebouwing.



Datum: 01-09
Tijd: 13:00
Opmerking: Zonbelemmering door eigen en
naastgelegen bebouwing.



Datum: 01-09
Tijd: 14:00
Opmerking: Zonbelemmering door eigen en
naastgelegen bebouwing.



Datum: 01-09
Tijd: 15:00
Opmerking: Zonbelemmering door naastgelegen
bebouwing.



Datum: 01-09
Tijd: 16:00
Opmerking: Zonbelemmering door naastgelegen
bebouwing.



Datum: 01-09
Tijd: 17:00
Opmerking: Zonbelemmering komt op door
bebouwing overzijde.

5. CONCLUSIE

In de bestaande toestand heeft Hoofdstraat 12 weliswaar een zonbelemmering, maar is er nagenoeg altijd wel een plaatsje in de zon. Door de huidige bouwplannen treed er een dusdanige zonbelemmering op dat er tijden zijn dat er nagenoeg geen zon meer op het terras komt. Door de nieuwbouwplannen ontstaat er op het naastgelegen perceel een aanzienlijk groter schaduwvlak.

