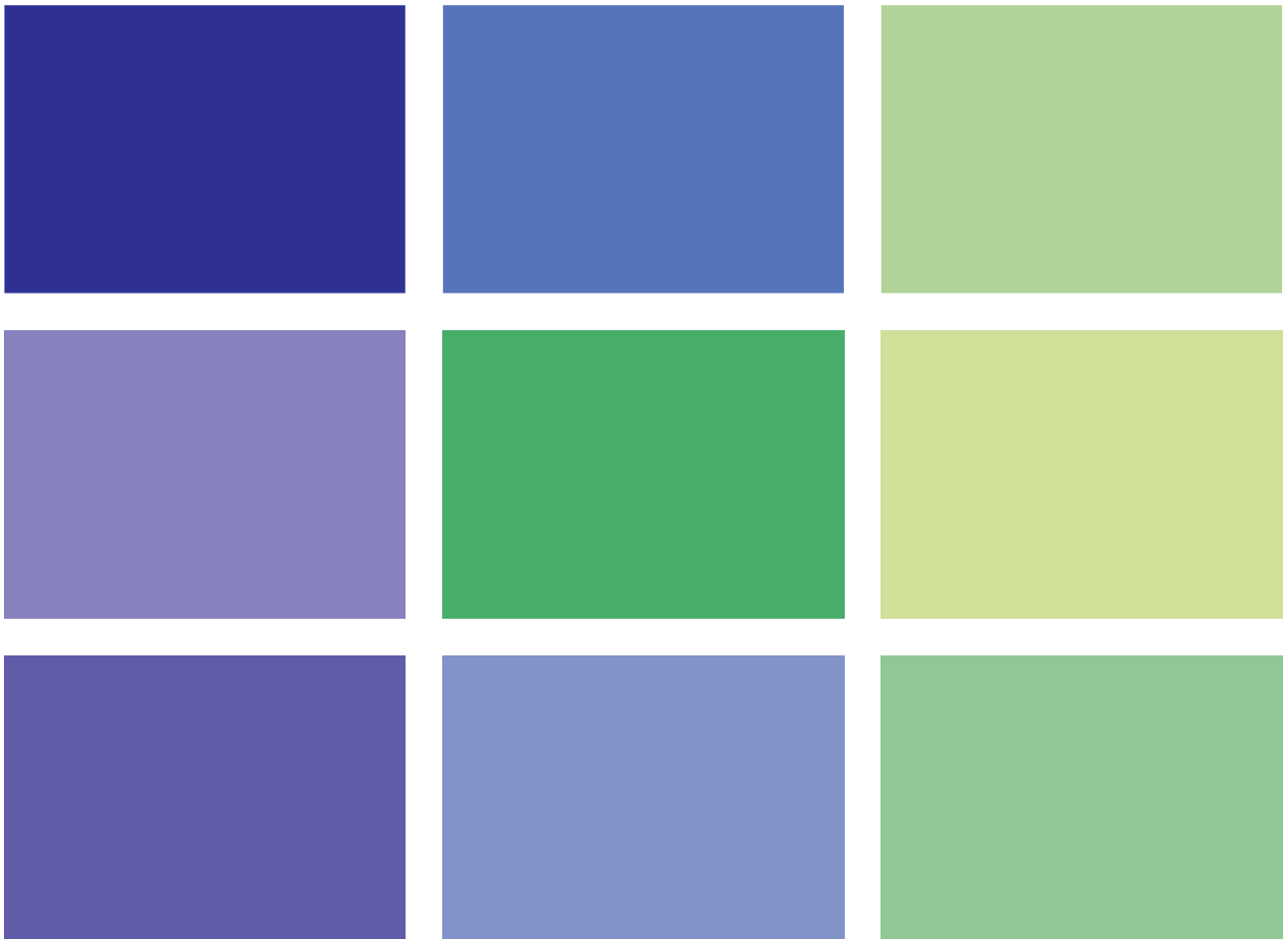


Nota Zienswijzen

Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid

Gemeente Geertruidenberg



Nota Zienswijzen

Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid

Gemeente Geertruidenberg

Datum:

Augustus 2010

Projectgegevens:

NZW05-GEE00024-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
2.1	Ingekomen reacties in het kader van ontwerpbestemmingsplan ‘Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid’	3
2.2	Ingekomen reacties in het kader van ontwerpbestemmingsplan ‘Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid’	12
3	Ambtshalve wijzigingen	15

1 Inleiding

Zoals in het ontwerpbestemmingsplan naar voren is gekomen, kon het bestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid', nu niet voldaan kon worden aan de digitale verplichting, na 1 januari 2010 niet als ontwerp ter inzage worden gelegd. Derhalve was het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, in casu bestemmingsplan 'Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid'. Nu laatst genoemd bestemmingsplan inhoudelijk niet afwijkt van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid' worden de toentertijd ingebrachte zienswijzen behandeld in voorliggende Nota Zienswijzen en beschouwd als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid'. Daarnaast zijn er 6 nieuwe en/of aanvullende zienswijzen ingebracht. Onderstaande personen/instanties hebben een reactie ingediend:

- 1 Reclamant, bij brief van 19 juni 2009, ingekomen 22 juni 2009;
- 2 Reclamant, bij brief van 26 juni 2009, ingekomen 3 juli 2009;
- 3 Reclamant, bij brief van 1 juli 2009, ingekomen 2 juli 2009;
- 4 Reclamant, bij brief van 2 juli 2009, ingekomen 2 juli 2009;
- 5 Reclamanten, bij brief van 29 juni 2009, ingekomen 2 juli 2009;
- 6 Bomenstichting Nederland, bij brief van 29 juni 2009, ingekomen 2 juli 2009;
- 7 Oudheidkundige Kring 'Geertruydenberghe', bij brief van 8 juni 2009, ingekomen 9 juni 2009;
- 8 Bomenstichting Nederland, bij brief van 5 mei 2010, ingekomen 10 mei 2010;
- 9 Oudheidkundige Kring 'Geertruydenberghe', bij brief van 20 mei 2010, ingekomen 20 mei 2010);
- 10 Reclamanten, bij brief van 11 mei 2010, ingekomen 12 mei 2010;
- 11 Waterschap Brabantse Delta, gevestigd te Breda, Postbus 5520, 4801 DZ, bij brief van 4 mei 2010, ingekomen 6 mei 2010;
- 12 Reclamant, bij brief van 28 april 2010, ingekomen 3 mei 2010;
- 13 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens cliënt, ingekomen 25 mei 2010 (per fax ingekomen op 21 mei 2010).

Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijzen, genoemd onder de nummer 1 t/m 12, tijdig en voorzien van een motivatie kenbaar zijn gemaakt, moet worden geconcludeerd dat deze appellanten in hun zienswijzen ontvankelijk zijn.

Gelet op het feit dat de zienswijze genoemd onder nummer 13 eerst gedateerd en verzonden is op 21 mei 2010, moet worden geconcludeerd dat appellant in zijn zienswijze niet-ontvankelijk is. De inhoud van de onderhavige zienswijze kan hiermee buiten behandeling blijven.

Beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

Naast de ingediende reacties worden ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke wijzigingen het betreft.

2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkellocaties, Raamsdonksveer Zuid' heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De ingekomen zienswijzen worden in dit hoofdstuk samengevat en beantwoord.

2.1 Ingekomen reacties in het kader van ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Raamsdonksveer Zuid'

1. Reclamant, bij brief van 19 juni 2009, ingekomen 22 juni 2009

Reclamant verwacht dat zijn woning onverkooptbaar is geworden en flink in waarde vermindert door de beoogde nieuwbouwontwikkeling van zorgcentrum het Hoge Veer. In de huidige situatie heeft reclamant vrij uitzicht op de tuin van het zorgcentrum, terwijl er in de toekomst een 4 bouwlagen tellend gebouw wordt gesitueerd voor het pand van reclamant.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat de beoogde ontwikkeling van het Hoge Veer vanuit stedenbouwkundig oogpunt past in de ruimtelijke structuur. Dit is ook reeds gemotiveerd in de bestemmingsplantoelichting. Daarnaast is het met de toenemende vergrijzing noodzakelijk het bestaande zorgcentrum te vernieuwen en uit te breiden, zodat ingespeeld kan worden op de toekomst. Op dit moment is er al sprake van een tekort aan seniorenwoningen. Er is dus sprake van een maatschappelijk belang om tot vernieuwing van het huidige zorgcentrum over te gaan. De gemeente is van mening dat het maatschappelijk belang in dit geval boven het individuele belang gesteld moet worden.

De reclamant heeft het recht een verzoek in te dienen tot een tegemoetkoming in planschade, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Reclamant, bij brief van 26 juni 2009, ingekomen 3 juli 2009

Reclamant geeft aan sinds 1959 woonachtig te zijn op het huidige adres. De nieuwbouw van zorgcentrum Het Hoge Veer heeft echter een negatieve invloed op het wonen, waaronder het vrij uitzicht en de zonlichttoetreding aan de voorzijde van de woning.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat de beoogde ontwikkeling van het Hoge Veer vanuit stedenbouwkundig oogpunt past in de ruimtelijke structuur. Dit is ook reeds gemotiveerd in de bestemmingsplantoelichting. Daarnaast is het met de toenemende vergrijzing noodzakelijk het bestaande zorgcentrum te vernieuwen en uit te breiden, zodat ingespeeld kan worden op de toekomst. Op dit moment is er al sprake van een tekort aan seniorenwoningen. Er is dus sprake van een maatschappelijk belang om tot vernieuwing van het huidige zorgcentrum over te gaan. De gemeente is van mening dat het maatschappelijk belang in dit geval boven het individuele belang gesteld moet worden.

Tevens staat op de huidige locatie ook reeds een zorgcentrum bestaande uit vier bouwlagen, waardoor vermindering van uitzicht en daglichttoetreding minimaal zal zijn.

De reclamant heeft het recht een verzoek in te dienen tot een tegemoetkoming in planschade, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Reclamant, bij brief van 1 juli 2009, ingekomen 2 juli 2009

Reclamant geeft aan dat de bestaande invulling van de locatie aan de Brahmsstraat, educatieve voorzieningen, voldoet aan de behoefte van de bewoners van de wijk en geen sprake is van een verpauperde locatie. Noodzakelijk herontwikkeling en revitalisering is derhalve niet aan de orde, waardoor herziening van de vigerende bestemming niet past in het kader van de aflopende pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Reclamant verzoekt de vigerende bestemming te handhaven.

Tevens geeft de reclamant aan dat op andere locaties reeds ruimschoots wordt voorzien in de woningbouwbehoefte, terwijl het aanbod educatieve voorzieningen, schaars is in de gemeente. Reclamant wenst de bestaande voorzieningen te behouden en waar mogelijk uit te breiden tot een 'brede school' concept.

Beantwoording

Hoewel wellicht niet geheel aan de orde in het kader van voorliggende bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat de gemeente Geertruidenberg sinds 2003 deelnam aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Doelstelling van deze pilot is om te beoordelen in hoeverre een vooraf vastgestelde contour functioneert als sturingsmechanisme bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dat kader heeft de gemeente criteria als kwaliteitsimpulsen, beleidsmatige afwegingen, milieubelastingen en dergelijke als grondslag gehanteerd voor de beoordeling van de diverse potentiële locaties. Bovendien hebben daarbij de uitgangspunten van de woonvisie 2004-2009 een rol hebben gespeeld. Op verschillende locaties gemeentebreed is binnen deze context bezien welke plaatsen zich lenen voor woningbouw, binnen welke differentiatie en met wat voor intensiteit.

Op de onderhavige locatie bevinden zich momenteel een gymzaal, bibliotheek en peuterspeelzaal. Vanwege de centralisatiegedachte van voorzieningen wordt naar verwachting de bibliotheek elders binnen de gemeente op een centrale locatie gevestigd.

De vrijgekomen locatie leent zich voor verschillende functies, waaronder woningbouw. De gemeente is van mening dat woningbouw past op deze locatie en dit sluit aan op de overwegende woonfunctie in de wijk.

Daarnaast heeft de gemeente in haar woonvisie 2004-2009 zichzelf het beleidsactiepunt gesteld om, in de lijn van de landelijke doelstelling, circa 33% van de nieuwbouw als particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Nu de onderhavige locatie, als enige binnen onze gemeente, in handen is van de gemeente leent deze locatie zich bij uitstek voor de uitgifte van particuliere bouwgrond met mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap.

Vanuit de behoefte op wijk- en buurtniveau heeft de realisatie van woningen op deze locatie bovendien de voorkeur boven het in standhouden van een relatief kleine maatschappelijk functie.

In de verkaveling/fasering is tevens rekening gehouden met de huidige gymzaal die op termijn plaats zal maken voor woningbouw. De verkaveling is zo opgezet dat een fasering aan te brengen is. De eerste fase kan gerealiseerd worden nadat de bibliotheek is verplaatst, terwijl de tweede fase pas kan worden opgestart na verplaatsing van de gymzaal en sloop van het bestaande gebouw.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot een inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. De toelichting van het plangebied zal wel verder worden uitgewerkt.

4. Reclamant, bij brief van 2 juli 2009, ingekomen 2 juli 2009

Reclamant maakt bezwaar tegen de geplande bouw van een appartementencomplex tegenover de woning van reclamant. Door de hoogte van de bebouwing en de situering van een penthouse op de bovenste verdieping ontstaat een directe inkijk in de woning.

Tevens komt de ontsluiting van het binnenterrein recht tegenover de woning, waardoor reclamant hinder verwacht van lichtbundels van auto's die de achterliggende parkeerplaats verlaten.

Beantwoording

Voor zover dat er sprake is van aantasting van de privacy, zijn wij van mening dat deze gering is. Voor de woning van reclamant zijn namelijk al een aantal woningen gelegen die zicht hebben op het betreffende perceel. Reclamant woont dus al in een omgeving die zich kenmerkt als woonwijk met woningbouw, dit bestemmingsplan brengt daar geen of geen onevenredige verdichting in aan.

Verder sluit ons college zich aan bij vaste uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State dat in dit dichtbevolkte land een bepaalde mate van inbreuk op de privacy geduld zal moeten worden. Desgewenst kan, hoewel dit geen privacy zal teruggeven, hiervoor een procedure voor een tegemoetkoming in planschade worden opgestart.

In de bestaande situatie wordt de naastgelegen parallelweg ontsloten op de Pieter Breughelstraat. Vanwege de ontsluiting van de noodzakelijke parkeervoorziening achter het appartementencomplex zal deze in- en uitrit circa 15 meter worden verschoven in zuidelijke richting. Bijkomend voordeel is dat het nieuwe ontsluiting vanuit verkeerskundig perspectief beter is dan de huidige, aangezien door deze ontsluiting verder van de T-splitsing Jeroen Boschstraat/Pieter Breughelstraat wordt gesitueerd wat een beter zicht oplevert.

De verwachte hinder door lichtbundels van in- en uitrijdende auto's kan aannemelijk zijn. Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van onevenredige hinder kan nu niet worden vastgesteld. Mocht hiervan sprake zijn dan kunnen eventueel maatregelen worden getroffen waardoor directe hinder voorkomen wordt (b.v. afschermend groen).

Zoals hierboven al werd gesteld kan reclamant, indien deze van mening is planschade te lijden, een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade in dienen. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is.

Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen.

Overigens kan nog worden opgemerkt dat voor de ontwikkeling van de 18 appartementen aan de Pieter Breughelstraat reeds een vrijstellingsprocedure en bouwvergunningstraject is doorlopen. Deze ontwikkeling wordt derhalve als planologische bestaande situatie gezien, waardoor formeel bezwaar maken tegen deze ontwikkeling via deze bestemmingsplanprocedure niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Reclamanten, bij brief van 29 juni 2009, ingekomen 2 juli 2009

Reclamanten hebben een zienswijze ingediend die zich richt op meerdere punten: de uitwerking van de nota 'Bouwen binnen strakke contouren', plaatsgebonden communicatie met direct belanghebbenden, de aan de planherziening voor de locatie Brahmsstraat ten grondslag liggende beleidskeuzes en de concrete planologische invulling van het betreffende plan. De ingezonden zienswijze is tevens ondertekend door enkele buurtbewoners.

- a Reclamanten concluderen dat het jarenlange beleid waarbij met name woningbouwlocaties centraal stonden op termijn leidt tot ongewenste effecten. Enkele van deze effecten zijn:
 - 1 onvoldoende zorg/aandacht voor andere beleidsvelden;
 - 2 onvoldoende aandacht voor het creëren van een zo optimaal mogelijk woon- en leefklimaat;
 - 3 geen of onvoldoende onderzoek verricht naar andere gewenste bestemmingen op bepaalde locaties, anders dan woningbouw;
 - 4 het grote aantal te realiseren woningen in de afgelopen jaren kent vele nadelige effecten voor een onevenwichtige ontwikkeling van het woningbestand in de gemeente.
- b Reclamanten merken op dat communicatie van de gemeente naar de belanghebbenden duidelijk te kort is geschoten. Bovendien zijn zij van mening dat de eerder ingebrachte inspraakreacties niet serieus zijn genomen door het College van burgemeester en wethouders. Ter illustraties zijn passages aangehaald van zowel de ingebrachte reacties als de beantwoording hiervan.
- c Reclamanten geven daarnaast aan dat de invulling van de huidige bibliotheeklocatie met 10 vrijstaande woningen in het dure segment niet gewenst is, omdat de financieel-economische situatie dit niet toelaat. Veel van deze woningen worden nu al niet verkocht. Er zou dus zeker geen vraag zijn naar nieuwbouw.
- d Tot slot worden nog enkele aanvullende opmerkingen over de beleidskeuze gemaakt voor de realisatie van 10 vrijstaande woningen. Zo wijzen reclamanten op onder andere op de overlast gedurende de (lange) bouwperiode.

Beantwoording

Ad a)

Hoewel wellicht niet geheel aan de orde in het kader van voorliggende bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat de gemeente Geertruidenberg sinds 2003 deelnam aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Doelstelling van deze pilot is om te beoordelen in hoeverre een vooraf vastgestelde contour functioneert als sturingsmechanisme bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In dat kader heeft de gemeente criteria als kwaliteitsimpulsen, beleidsmatige afwegingen, milieubelastingen en dergelijke als grondslag gehanteerd voor de beoordeling van de diverse potentiële locaties. Bovendien hebben daarbij de uitgangspunten van de woonvisie 2004-2009 een rol hebben gespeeld. Op verschillende locaties gemeentebreed is binnen deze context bezien welke plaatsen zich lenen voor woningbouw, binnen welke differentiatie en met wat voor intensiteit.

Op de onderhavige locatie bevinden zich momenteel een gymzaal, bibliotheek en peuterspeelzaal. Vanwege de centralisatiegedachte van voorzieningen wordt naar verwachting de bibliotheek elders binnen de gemeente op een centrale locatie gevestigd.

De vrijgekomen locatie leent zich voor verschillende functies, waaronder woningbouw. De gemeente is van mening dat woningbouw past op deze locatie en dit sluit aan op de overwegende woonfunctie in de wijk.

Daarnaast heeft de gemeente in haar woonvisie 2004-2009 zichzelf het beleidsactiepunt gesteld om, in de lijn van de landelijke doelstelling, circa 33% van de nieuwbouw als particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Nu de onderhavige locatie, als enige binnen onze gemeente, in handen is van de gemeente leent deze locatie zich bij uitstek voor de uitgifte van particuliere bouwgrond met mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap.

Vanuit de behoefte op wijk- en buurtniveau heeft de realisatie van woningen op deze locatie bovendien de voorkeur boven het in standhouden van een relatief kleine maatschappelijk functie.

Mede naar aanleiding van uw ingebrachte zienswijze is opdracht verstrekt aan een stedenbouwkundig adviesbureau om een stedenbouwkundige visie uit te werken. In de visie is nadrukkelijk aandacht besteed aan bestaande kwaliteiten en aansluiting op de directe omgeving. Deze visie heeft geresulteerd in een verkavelingsuggestie, waarin niet tien maar zeven woningen worden beoogd. Het betreffen uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit twee lagen met een kap. Op basis van deze visie en verkavelingsuggestie zijn de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

In de verkaveling/fasering is tevens rekening gehouden met de huidige gymzaal die op termijn plaats zal maken voor woningbouw. De verkaveling is zo opgezet dat een fasering aan te brengen is. De eerste fase kan gerealiseerd worden nadat de bibliotheek is verplaatst, terwijl de tweede fase pas kan worden opgestart na verplaatsing van de gymzaal en sloop van het bestaande gebouw.

Ad b)

De gemeente is van mening een actief communicatietraject te hebben gevolgd. Zoals ook uit de inspraakreactie blijkt zijn er meerdere mogelijkheden geweest voor omwonenden om hun standpunt in te brengen. Dit geeft desalniettemin de gemeente de mogelijkheid hierin haar eigen keuzes te maken, waarbij de verschillende belangen integraal worden afgewogen. Dit is in voorliggend plan gebeurt. De gemeente is van mening dat op verschillende tijden duidelijk is gemotiveerd waarom is gekozen voor woningbouw op deze locaties, waarbij de gewenste ruimtelijke kwaliteit bovenaan staat. Tevens wil de gemeente benadrukken dat zij te allen tijde heeft voldaan aan haar wettelijke verplichting.

Ad c)

De economische situatie is inderdaad anders dan enkele jaren geleden, maar dit neemt niet weg dat de vraag naar woningen blijft. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partijen dat de aangeboden woningen ook daadwerkelijk verkocht kunnen worden. Dit is geen ruimtelijke afweging en dan ook niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. Wel kan hierbij worden opgemerkt dat voor de ontwikkelingen welke wordt gerealiseerd in het kader van onze pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' gefaseerd worden uitgevoerd. Het woningbouwprogramma is tevens veranderd in het einddocument ter afronding van de pilot dat uitgangspunt is voor de woningbouw binnen de gemeente in de komende jaren.

Ad d)

De gemeente ontkent niet dat tijdens de bouw overlast kan worden ondervonden van de werkzaamheden. Geprobeerd wordt de overlast tot een minimum te beperken.

De reclamant heeft wel het recht een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade in te dienen, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren, met uitzondering van het gestelde onder a punt 2. Inhoudelijk wordt het bestemmingsplan aangepast op basis van een inmiddels uitgewerkte stedenbouwkundige visie. De aanpassing betreft de planbeschrijving in de toelichting en de verbeelding voor de locatie Brahmsstraat.

Bomenstichting Nederland, bij brief van 29 juni 2009, ingekomen 2 juli 2009

Reclamant wil, als contactpersoon van de Bomenstichting, haar zienswijze kenbaar maken tegen de voorgenomen nieuwbouw van het Hoge Veer.

- a Reclamant constateert dat er in de stukken niets staat vermeld over de bomen die nu in dit plangebied staan, terwijl hier prachtige monumentale bomen staan. Verzocht wordt een bomeninventarisatie te doen met daarbij de gevolgen van de ontwikkelingsplannen voor de aanwezige bomen. Reclamant vraagt om een kopie van die inventarisatie op te sturen.
- b Reclamant geeft aan dat het College het bomenbeleidsplan heeft goedgekeurd en vraagt dit toe te passen op de beoogde ontwikkeling. Dit houdt in dat er onder andere een Bomen Effect Analyse toegepast dient te worden, waarin onder andere wordt aangegeven welke bomen moeten wijken.
- c Verzocht wordt in ieder geval de vier lindes en de twee esdoornen op de verhoging van het plangebied te behouden, omdat deze van cultuurhistorische waarde zijn.
- d Reclamant vraagt of er beschermingsgaranties vastgelegd kunnen worden tijdens de bouw, waardoor onder andere wortels van bomen niet beschadigd zullen worden.
- e Tot slot geeft reclamant aan dat een eventuele kapvergunning pas kan worden geëffectueerd als de bouwvergunning onherroepelijk is.

Beantwoording

Ad a t/m d)

Door 'Groenbeheer' is in juni 2008 een bomeninventarisatie uitgevoerd, waarin diverse boomkenmerken zijn geïnventariseerd. Daarnaast is in deze rapportage een advies opgenomen met betrekking tot het behoud en/of het kappen van bomen in relatie tot de geplande ontwikkeling. De meest waardevolle bomen blijven behouden, waaronder de vier lindes en de esdoornen. Andere bomen worden zoveel mogelijk behouden of verplaatst. Indien dit niet mogelijk is worden deze alsnog verwijderd. Het aantal bomen dat wordt gekapt is echter tot een minimum beperkt.

Ook zijn in de rapportage aanbevelingen opgenomen voor de bescherming van de aanwezige bomen tijdens de bouw. Tijdens de uitvoering moeten deze maatregelen in acht worden genomen.

De rapportage zal als separate bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. In de bestemmingsplantoelichting wordt een korte samenvatting opgenomen. Reclamant kan de stukken, inclusief de bomeninventarisatie, inzien.

Ad e)

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeente zal hiervoor de wettelijk procedures volgen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel zal de uitgevoerde rapportage van Groenbeheer als separate bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd waarvan in de toelichting een korte samenvatting wordt opgenomen.

6. Oudheidkundige Kring 'Geertruydenberghe', bij brief van 8 juni 2009, ingekomen 9 juni 2009;

De zienswijze richt zich op vier punten. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd zou zijn met de onlangs vastgestelde structuurvisie van de gemeente (a) en dat het plan geen recht zou doen aan de cultuurhistorische waardenkaart (b). Ook bevreemdt het reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan niet een samenhangend compleet plan is voor het hele gebied, maar dat het slechts een plan is voor beperkte delen van het gebied (c).

Het laatste deel van de zienswijze richt zich op de ontwikkeling van de Kerkstraat 39. Een appartementengebouw zou niet passen op deze plaats (d).

Beantwoording

Ad a)

In het bestemmingsplan is een korte samenvatting opgenomen van de opgestelde structuurvisie (2000) voor de gemeente. In deze visie staat dat ingezet wordt op duurzame ontwikkeling en zuinig ruimtegebruik. Door het benutten van verschillende inbreidingslocaties wordt voldaan aan dit streven en wordt het ruimtebeslag in het buitengebied beperkt. De stelling dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de structuurvisie is dan ook niet juist.

Ad b)

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staan cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aangeduid. In de nabijheid van de verschillende plangebied zijn geen kenmerkende structuren of elementen die aangetast worden door de beoogde ontwikkeling. De gemeente is dan ook van mening dat het plan niet in strijd is met de provinciale 'Cultuurhistorische waardenkaart'.

Ad c)

In december 2007 is het bestemmingsplan Raamsdonksveer Zuid vastgesteld. Dit plan was gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn in principe niet meegenomen, om vertraging in de procedure te voorkomen. Er is voor gekozen om voor alle ontwikkelingen in dit gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen door gebruik te maken van een partiële herziening. Door veranderde wetgeving en met name de digitale verplichting was dit niet meer mogelijk, waardoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld diende te worden dat tot doel heeft de verschillende ontwikkelingen juridisch-planologisch vast te leggen.

Ad d)

De ontwikkeling aan de Grote Kerkstraat is niet meer opgenomen in het aangepaste ontwerpbestemmingsplan, waardoor verder niet wordt ingegaan op de zienswijze op dit punt.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 Ingekomen reacties in het kader van ontwerpbestemmingsplan ‘Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid’

7. Bomenstichting Nederland, Lia Kuijsters, bij brief van 5 mei 2010, ingekomen 10 mei 2010;

Als zienswijzen verwijst reclamant tevens naar de eerder ingediende zienswijze, zoals beschreven onder 2.1, en geeft daarbij nog een kleine aanvulling. Inhoudelijk komt te reactie overeen met de ingediende reactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 2.1.

9. Oudheidkundige Kring ‘Geertruydenberghe’, bij brief van 20 mei 2010, ingekomen 20 mei 2010

Reclamant geeft aan op de locatie het Hoge Veer een monumentale bomenpartij aanwezig is. De gemeente is in het verleden al meerdere malen geweest op de zeer hoge cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarde van deze locatie. Verzocht wordt alles wat hierover eerder al door reclamant is aangedragen mee te nemen in de beoordeling.

Het relict betreft een tastbaar restant van een oorspronkelijke donk in het weidse open polderlandschap van weleer. Verzocht wordt om het vrijhouden van de zichtlijnen en het openhouden van de resterende open ruimte rondom deze donk voorop te stellen.

Beantwoording

Door ‘Groenbeheer’ is in juni 2008 een bomeninventarisatie uitgevoerd, waarin diverse boomkenmerken zijn geïnventariseerd. Daarnaast is in deze rapportage een advies opgenomen met betrekking tot het behoud en/of het kappen van bomen in relatie tot de geplande ontwikkeling. De meest waardevolle bomen blijven behouden, waaronder de vier lindes en de esdoornen ter plaatse van donk. De donk en de aanwezige bomen zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan waarbij voldoende ruimte is aangehouden tot de bebouwing om de cultuurhistorische waarde van de plek te behouden. Het compleet vrijhouden van de zichtlijnen en het openhouden van de resterende ruimte rondom deze donk is niet realistisch, omdat dit zou leiden tot een compleet andere inrichting van het gebied. De situering van bouwblokken is echter zorgvuldig gekozen en doet recht aan de karakteristiek van de plek en de omgeving.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel zal de uitgevoerde rapportage van Groenbeheer als separate bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd waarvan in de toelichting een korte samenvatting wordt opgenomen.

10. Reclamanten, bij brief van 11 mei 2010, ingekomen 12 mei 2010

Als zienswijzen dienen zij hun eerder ingediende zienswijze, zoals beschreven onder 2.1, opnieuw in, vergezeld van enkele toelichtende stukken. Inhoudelijk komt de reactie overeen met de ingediende reactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 2.1.

11. Waterschap Brabantse Delta, gevestigd te Breda, Postbus 5520, 4801 DZ, bij brief van 4 mei 2010, ingekomen 6 mei 2010.

Reclamant merkt op dat er sprake is van een toename van het verhard oppervlak van 2.850 m². Indien het afvloeiend hemelwater op het oppervlaktewater wordt geloosd, moet er volgens haar beleid een retentievoorziening wordt aangelegd (a). Bij het afvoeren van hemelwater via het rioolstelsel dient de gemeente, nu alle deelgebieden hierop worden aangesloten, rekening te houden met de extra belasting op dit rioolstelsel en de gevolgen daarvan. In dat kader dient de toename van het verhard oppervlak te worden meegenomen in de zogenaamde 'b-tabel' (b).

Beantwoording

Ad a)

Wij hebben moeten constateren dat in de opgestelde watertoets onjuiste oppervlaktematen zijn opgenomen. In de huidige situatie is sprake van een verhard oppervlak van circa 6.859 m², in de nieuwe situatie zal deze circa 6.690 m². Derhalve is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m². Aangezien geen hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater is de retentieverplichting niet van toepassing. Overigens kan nog vermeld worden dat de mogelijkheid van infiltratie van het hemelwater wordt onderzocht.

Ad b)

De toename van het verhard oppervlak wordt meegenomen in de zogenaamde 'b-tabel'.

Wij stellen u voor de zienswijze op de onderdeel gegrond te verklaren, inhoudende dat de betreffende watertoets wordt aangepast en de totale toename van het verhard oppervlak wordt meegenomen in de zogenaamde 'b-tabel'.

12. Reclamant, bij brief van 28 april 2010, ingekomen 3 mei 2010

Reclamant heeft geluids- en parkeeroverlast van de nabijgelegen Koloszaal welke indertijd is gerealiseerd op basis van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Nu het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de opname van deze eerder verleende vrijstelling wordt verzocht de diverse klachten en gemaakte opmerkingen mee te laten wegen in de beslissing omtrent de vaststelling van het plan.

Beantwoording

Voor de realisatie van de Koloszaal is, zoals al door reclamant is aangegeven, een bouwvergunning verleend op basis van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de daaraan onderhavige procedure zijn alle planologische aspecten, waaronder geluidsuitstraling, ontsluiting en parkeren, uitvoerig beoordeeld welke niet hebben geleid tot stopzetting dan wel aanpassing van het plan.

Nu voor deze ontwikkeling reeds een vrijstellingsprocedure is doorlopen en een bouwvergunning is verleend, en tevens sprake is van een onherroepelijk besluit dient deze verankerd te worden in dit bestemmingsplan als zijnde planologische bestaande situatie. Formeel bezwaar maken tegen deze ontwikkeling, via deze bestemmingsplanprocedure, behoort niet meer tot de mogelijkheden.

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en leidt derhalve niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

De gemeente wenst daarnaast nog enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hierna is een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

- Door IJzerman advies is een aanvullend ecologisch onderzoek (18 oktober 2009) verricht. Dit onderzoek wordt als separate bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en tevens wordt in de toelichting een korte samenvatting opgenomen.
- Het bouwplan voor de locatie op de hoek van de Beatrixlaan en de Julianalaan is op onderdelen aangepast. In de bestemmingsplantoelichting wordt dit verwoord. Tevens is het aantal parkeerplaatsen aangepast.
- De tekstpassage over het akoestisch onderzoek voor de ontwikkeling aan het Hoge Veer wordt aangevuld met de mededeling dat het veranderen van de wegdekverharding niet haalbaar is.
- Door Witteveen en Bos is voor de locatie Brahmsstraat een recenter akoestisch onderzoek verricht dan in de toelichting wordt genoemd. De toelichting wordt hierop aangepast.
- De paragrafen 'Bodem en grondwaterkwaliteit', 'Veiligheid', 'Natuurwaarden' en 'Archeologisch (cultuurhistorische) waarden' worden op onderdelen verder genuanceerd.
- Ter plaatse van drie locaties (Julianalaan/Beatrixlaan, Brahmsstraat, Hoge veer) wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen om de eventueel aanwezige waarden in voldoende mate te kunnen beschermen. Dit betreft een aanpassing van zowel de regels, de toelichting als de verbeelding.
- Op de verbeelding van de locatie Bliënborch zijn twee aanduidingen toegevoegd binnen de bestemming wonen. Het betreft de aanduiding 'parkeerterrein' en de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- Vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 zijn de regels met betrekking tot de binnenplanse ontheffingen en aanlegvergunningen overeenkomstig de Wabo- terminologie aangepast.
- De teksten worden doorlopen op nummering, verwijzingen en spelfouten.