

Ingezonden stuk fam. Bongers aan de commissie Wonen, Werken en Verkeer, 5 april 2022 inzake het Bestemmingsplan Noordzijde 25 Oud-Alblas

Geachte commissie,

Inzake het voorgestelde bestemmingsplan Noordzijde 25 had ik graag persoonlijk mijn visie ingesproken. Helaas ben ik door Covid gevelde en ben ik nog aan huis gebonden. Ik bekijk of ik een relatie namens mij laat inspreken of deze schriftelijke reactie als ingekomen stuk stuur.

Onze zienswijze

In het Raadsbesluit wordt onze zienswijze aangeduid als *“enorm omvangrijk, waarin elk onderdeel van het ruimtelijk beleid in twijfel wordt getrokken in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan”*.

Onze ingediende zienswijze was zo omvangrijk omdat wij meenden dat op allerlei deelgebieden van ruimtelijke beleid fouten werden gemaakt. De ambtelijke beantwoording is er vooral op gericht om aan te tonen dat er geen regels worden overtreden, zonder dat op de inhoudelijke kern van deze langdurige kwestie en onze bezwaren wordt ingegaan.

Voor de (na de verkiezingen: deels nieuwe) commissieleden hebben we in de bijlage de feiten, procesgang, vragen en een samenvatting kort weergegeven. Uit de samenvatting hebben we de kernpunten van de zienswijze onderstaand in 3 punten weergegeven:

Vervanging woning

De ontwikkeling van dit plan uit 2018 - om de oude bedrijfsloods te slopen en de bestaande bedrijfswoning te vernieuwen en één nieuwe woning bij te bouwen – leidde in 2020 tot een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. Dit plan stuitte op onze bezwaren. Toen is door de ontwikkelaar uit procedure gehaald en is een omgevingsvergunning aangevraagd om de bestaande bedrijfswoning te vernieuwen. Die vergunning is in de zomer van 2020 verleend en de woning is vernieuwd.

Echter, deze woning is vervangen onder het geldende bestemmingsplan uit 2010. Volgens dat bestemmingsplan mocht er een woning worden gebouwd van 650m³ (incl. aan- en bijbouwen), waarbij er bijgebouwen mogen zijn van 50m², mits 5 m' uit de perceelgrens. Volgens het Bouwbesluit is een berging bij een woning verplicht. Als overloop gebied met waarde Archeologie mag het terrein daarbij maximaal 300 mm worden opgehoogd, maar is het beleid van de gemeente erop gericht om woningpeilen aan te laten sluiten op omliggende woningen en maximaal 200mm boven de as van de weg (Noordzijde) toe te staan.

De nieuw gebouwde bedrijfswoning is 750m³ en heeft geen bijgebouwen; wellicht duiden de uitstekende terraspoeren erop dat op een later moment beoogd wordt om aan de waterkant een serre of iets dergelijks aan te bouwen. Kennelijk is voor het woningvolume ten onrechte de verhoogde norm van Enkelbestemming bedrijf gebruikt. Voorafgaand aan de bouw is het terrein met 920 mm (volgens een meetrapport van de gemeente) verhoogd. De beschoeiing rondom de woning torent daarom ook bijna twee meter boven het water uit. Door de hoogte watert de erfverharding aan de voorkant af op het dijkje (Noordzijde), hetgeen bij geen enkel ander huis aan de Noordzijde het geval is. Door de terreinophoging is de nokhoogte nu ca 9,92m' waardoor de in de omgevingsvergunning toegestane nokhoogte ruimschoots wordt overschreden. De bedrijfswoning is op 2m' en niet op 5m' uit de erfgrans met de bureu gebouwd.

Door deze bouwwijze zijn onze doorzichten naar de polder achter de Noordzijde verdwenen en onze uitzicht ernstig beperkt hetgeen tot een substantiële aantasting van ons woongenot én de waarde van onze woning heeft geleid.

We stellen vast dat de omgevingsvergunning voor het vervangen van de bedrijfswoning – ondanks onze waarschuwingen en meldingen aan de gemeente - tegen alle geldende planologische regelgeving in en derhalve onrechtmatig is verleend. De juridische gevolgen van de gemaakte planologische en procedurefouten kunnen wij niet overzien, evenmin als eventuele schadeplichtigheid.

Maar het kan niet zo zijn dat de gemeente in aanvulling op de gemaakte fouten bij de eerdere omgevingsvergunning, doorgaat met het handelen in strijd met de regelgeving voor de bestemmingsplanwijziging van de rest van het plan.

Nog te bouwen loods

De loods die aan de Noordzijde nog gebouwd gaat worden door het bouwbedrijf JML Bouw (ook volgens het kadaster per heden eigenaar van de grond) omvat 90m² met een goothoogte van 3m' en een nokhoogte van 6m'. Gezien de reeds gelegde funderingen (zie de foto op blz 2 van het raadsbesluit) zal deze loods op 80 cm boven de as van de weg komen te liggen. Dit ligt buiten het bouwblok (zaagtandgewijs, per perceel), waardoor de loods voor de voorgevelrooilijn uitkomt en tevens gedeeltelijk in de dijkkeur zone is geplaatst

- Een gebouw van dergelijke omvang is geen particulier bijgebouw maar een hoofdgebouw. Omdat het perceel eigendom is van JML Bouw moet het gebouw worden gezien als een bedrijfsgebouw.
- Een bedrijfsgebouw kent een verplichte zijdelijnse perceelsgrens van 5m', die bij lange na niet wordt gehanteerd.
- Met een fundering van 80 cm boven de weg en een nokhoogte van 6m, zal het gebouw boven de weg en de bestaande bebouwing uittorenen. Gezien de ophoging van het terrein ten opzichte van de volgens het bestemmingsplan geldende peil van het oorspronkelijke maaiveld zou de nokhoogte in ieder geval moeten worden verlaagd, maar in de stukken is dat niet aangegeven. Indien mogelijk zullen we de commissie een schets laten zien hoe het beoogde gebouw gaat dissoneren in de omgeving. Deze zijn onderaan dit document gevoegd.

Alle drie de punten zijn in strijd met het bestemmingsplan, zonder inhoudelijke motieven waarom er in dit geval afgeweken zou moeten worden van het bestemmingsplan en daarom is de voorgestelde bestemmingsplanwijziging planologisch onjuist en onrechtmatig en dient deze te worden afgewezen.

Slopen loods en plaatsen nieuwe woning

Volgens het plan wordt de oude bedrijfsloods van 250m² gesloopt en zou er daarom een nieuwe woning mogen worden teruggebouwd. Het plan vermeldt een nieuwe woning van 750m³ (incl aan- en uitbouwen) en een bijgebouw. Het bodempeil wordt nergens vermeld, maar gezien de reeds opgebrachte grond dient gevreesd te worden dat ook hier een substantiële peilverhoging wordt beoogd, met negatieve gevolgen voor de landschappelijke inpassing ten opzichte van de naastgelegen woning.

Volgens ons is volgens het geldende bestemmingsplan:

- pas bouw van een woning in ruil voor sloop van bedrijfsruimte toegestaan als tenminste 1.000 m² bedrijfsruimte wordt gesloopt.
- Een normale woning maximaal 650m³ (zoals ook gehanteerd voor Noordzijde 26).

In het Raadsbesluit of de overige stukken wordt nergens toegelicht waarom in dit geval met inlevering van minder bedrijfsruimte een grotere woning gebouwd zou mogen worden, die

waarschijnlijk ook nog een stuk hoger komt te staan. Omdat het voorgelegde plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag te worden afgewezen.

De kwaliteit van dit prachtige gebied aan de Alblas, welke zo mooi wordt omschreven in het rapport van Van den Heuvel en in eerdere rapportages over de beeldkwaliteit, willen we graag behouden. Dit vraagt om een goed onderbouwde landschappelijke inpassing van dit kavel en een zorgvuldige onderbouwing van en toetsing aan de geldende wet- en regelgeving.

Fam Bongers-Rietveld

Bijlage 1:

Feiten

Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom onherroepelijk in werking gesteld 2010-01-25

1. Vigerend Bestemming Noordzijde 25;

- Enkelbestemming Bedrijf, [paars]
- Dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie, gedeeltelijk
- Bouwblok; evenwijdig met de Zuidzijde van de oude woning, tot evenwijdig aan de Noordgevel van de loods, haaks op de perceelsgrens. [zaagtandgewijs, per perceel.
- Functieaanduiding [specifieke vorm van bedrijf-aannemersbedrijf]

2. Regels; art 4. Bedrijf

- Bep. Opp. 350 m²
- 4.2.1. toegestaan 1 bedrijfswoning
- 4.2.5. Goothoogte max. 6 m', Bouwhoogte max. 9 m'.
Inhoud max 650 m³, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Bijgebouwen max 50 m², Goothoogte 3 m'en nokhoogte 5,5 m'
Afstand tot perceelsgrens Min. 5 m'

3. Op 4 juni 2020 is er een Voorontwerp bestemmingsplan Oud-Alblas Noordzijde 25 gepubliceerd.

- 4.2.2. Bouw van 'woningen' van elk 750 m³ inhoud [uitbreiding max 1000 m³] en 1 berging van 75 m² en een van 90 m², [specifieke bouwaanduiding -1]
- Afstand tot de perceelsgrens max 2 m', indien ze niet worden gebouwd op de perceelsgrens?
- Goothoogte 6 m', voor woningen en 3 m' voor bijgebouwen, nokhoogte is niet gedefinieerd. Peil is niet gedefinieerd.
- Waterbergingsgebied; primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.
- Het bouwblok is losgelaten, waardoor *het gebouw met de specifieke bouwaanduiding*, voor de voorgevelrooilijn uitkomt en tevens gedeeltelijk in de dijkkeur zone is geplaatst.

4. Kadastrale eigendommen;

- D553 eigenaar is JML Bouw, dat is ook de plek waarvoor binnen het bestemmingsplan een uitzondering is gemaakt voor; *het gebouw met de specifieke bouwaanduiding*, oppervlakte 91 m².
- D554 Woning,

- **D552** het nog te ontwikkelen gedeelte

5. **LANDSCHAPPELIJKE INPASSING NIEUWE WONINGEN NOORDZIJDE 25 OUD-ALBLAS** [Rapport v.d. Heuvel Ontwikkeling en Beheer bv]

- Bedrijfsbestemming [bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt] omzetten in een woonbestemming, 2 burgerwoningen.
- Belang; -‘verbeteren’ van de ruimtelijke kwaliteit en overige belangen in de omgeving ‘niet’ nadelig beïnvloeden.
- vrijstaande burgerwoningen met een landelijke uitstraling gerealiseerd welke qua situering en opzet aansluiten bij de overige woningen in het cultuurhistorisch lint langs de Noordzijde.
- Middels het onderhavige plan wordt een bedrijfsbestemming en - bebouwing uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwe vestiging van een bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten.
- Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’
- Ter bescherming van de waterberging krijgt het perceel de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’.
- De essentie van het ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.
- Planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen,
- Wel loopt er een 380 KV hoogspanningsleiding ten noordoosten van plangebied.

Procesverloop

6. Initiatiefnemer, heeft op 4 juni 2020 – 17 juli 2020, het bestemmingsplan in procedure gebracht op basis van een principe verzoek vanuit 2018 gedaan bij de toenmalige gemeente Molenwaard.
 - Een of twee maanden daarvoor is er overleg geweest, met initiatiefnemer Jan Boer, samen met zijn adviseur v.d. Heuvel. Hierbij heb ik aangegeven, dat twee woningen naast elkaar, gelet op de relatief smalle kavel niet passend zou zijn in het prachtige natuur landschap langs ‘De Alblas’. De kavel leent zich meer voor een groot volume, [mogelijk met 2 woningen] met aan weerszijden, ruimte voor doorkijkjes en bomen. De reactie van de initiatiefnemer was: “Nee ik ga het zo doen, het is voor mijn zoon uit Klaaswaal en die kan dat niet betalen, ik ga het zo indienen.....”
 - Na het indienen van de zienswijze, is het plan uit procedure gehaald en heeft JB gezegd: “dan ga ik het anders doen, ik ga gewoon volgens het oude bestemmingsplan

een bedrijfswoning bouwen” De aanvraag van de woning vervolgens ingetrokken en opnieuw ingediend als bedrijfswoning, waarbij het bedrijf JML Bouw ook snel op het adres Noordzijde 25 werd gevestigd.”

- 31 juli 2020 heeft de gemeente Molenlanden de omgevingsvergunning afgegeven en 2 augustus 2020 werd de oude woning gesloopt en 6 augustus stond de heistelling er. Overleg niet meer mogelijk.
- December 2020, woning in gebruik genomen

Vraagtekens bij de procedures

In de stukken van de onderbouwing wordt gerefereerd naar beleid van de voormalige gemeentes Graafstroom en Molenwaard maar het is niet zo duidelijk wat het beleid van de gemeente Molenlanden is. Wij zouden dit graag willen weten.

7. Procedure omgevingsvergunning bedrijfswoning

- Vraag 1: Het lijkt er op dat er aan de hand van 2 verschillende kaders is getoetst. Er lijken 2 procedures naast elkaar te zijn gebruikt. Klopt dit?
- Vraag 2: Heeft de Bestemmingsplantoets op de juiste wijze plaatsgevonden? Hierin staat namelijk een maximaal bouwvolume genoemd van 650 m³, inclusief berging en bijgebouwen, volgens bouwbesluit en een minimale afstand tot perceelsgrens van 5 m'. Hieraan wordt niet voldaan.
- Vraag 3: Toetsing op basis van het nieuwe bestemmingsplan (in procedure), spreekt over een maximaal bouwvolume van 750 m³ en een minimale afstand tot de erfsgrens van 2m. Dit is volgens ons niet rechtsgeldig.

8. Kadastrale erfsgrenzen en eigendommen

- *het gebouw met de specifieke bouwaanduiding 91 m²*, De fundatie is reeds gemaakt, de peilhoogte is 800/800 mm boven de as weg. De grond is in eigendom van JML Bouw, de vraag is wordt dit dan een hoofdgebouw van JML bouw?
- JML Bouw is gevestigd aan Noordzijde 25. Klopt het dat het idee was om de bedrijfsbestemming weg te saneren en daarvoor in de plaats een extra woning te bouwen?
- Het gaat om een bedrijfspand van 91 m² met een goothoogte van 3 m, een nokhoogte van 9 m en dan een peilhoogte van 800/900 mm boven de as van de weg. Is dat niet een enorm volume, klem aan de weg en voor de woning, m.a.w., is er dan nog sprake van een landschappelijke streekeigen inpassing en hoe worden de doorkijkjes geborgd?
- *‘nieuwe vestiging van een bedrijf wordt in de toekomst uitgesloten’*, vraag is, wat doen we dan met het huidige bedrijf JML bouw en wat doen we dan met de ‘grond’ en het ‘bedrijfsgebouw’ van JML Bouw?
- *Riolering*, we weten dat er in de gemeente Molenlanden niet kan worden gebouwd op inbreidlocaties i.v.m. te geringe capaciteit van de riolering, - op deze plek? Daarnaast ligt er een verzamelput op het terrein voor de bestaande loods.

- Er is een zorg over het 380 kV leiding tracé dat van 3 naar 4 A gaat, dus een verzwaring van 25 %. Is dit wel mogelijk en wat is de impact voor deze casus?
- Hoe is het toepassen van de huidige peilhoogte landschappelijk inpasbaar te noemen? mede gelet op de hoge beschoeiing naast nr. 24. Dit alleen al zou er voor pleiten om het vigerende bestemmingsplan aan te houden. Dan ontstaat er een kwaliteit van ruimte, doorzichten en natuurlijke oevers, zoals het is bedoeld in alle bestemmingsplan rapporten [Pouderoyen Compagnons]

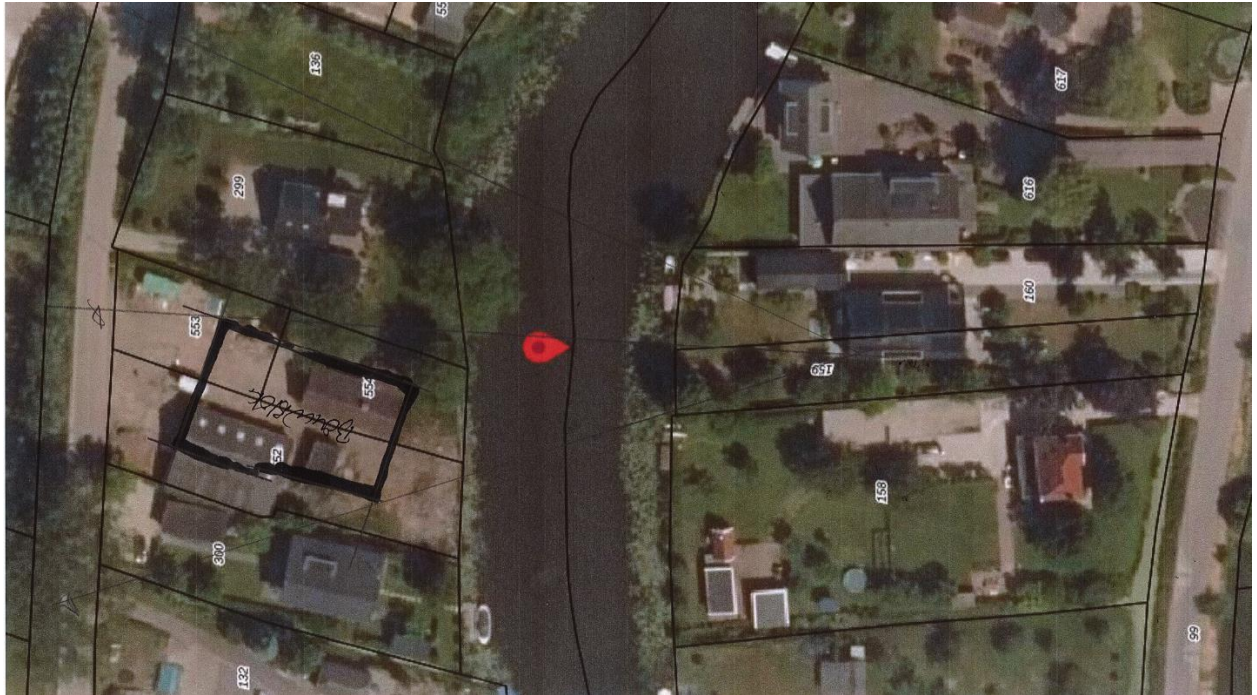
Samenvatting

Bij het ingediende bestemmingsplan en de eerder verleende omgevingsvergunning is een groot aantal vragen te stellen en fouten te constateren.

- ***Aan de commissie de vraag of in deze juist is gehandeld?***
- Afstand erfgrans minimaal 5 m, maximale inhoud 650 m³, incl. bijgebouw, bouwhoogte.
- Lopende aanvraag 2 woningen stopzetten en dan vervolgens een bedrijf vestigen en een bedrijfswoning bouwen.
- Hoe wordt omgegaan met het gevestigde bedrijf in de procedure-aanvraag 2 woningen?
- Hoe wordt omgegaan met de 91 m² grote loods voor JML Bouw?
- M.a.w. is er wel of geen bedrijf?
- Vragen over riolering, exorbitante ophoging, 380 kV leiding tracé, hetwelk van 3 naar 4 A gaat, dus 25 % verzwaring, ook dat is een zorg!
- Hoe kunnen we zorgen, dat de landschappelijke inpassing van dit kavel, welke zo mooi wordt omschreven in het rapport van Van den Heuvel, wordt verkregen?

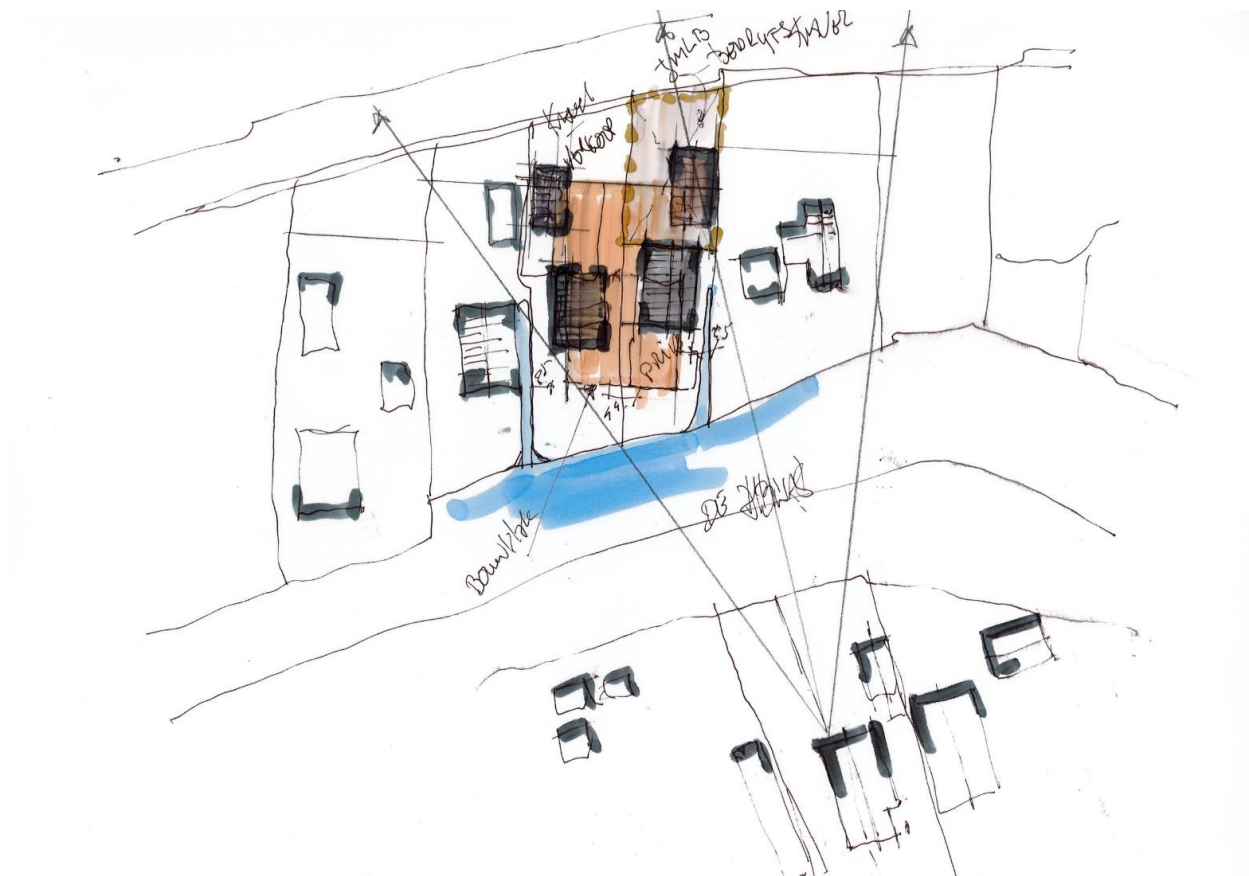
Omdat het een ingewikkelde materie is om antwoorden te vinden op die vragen en fouten, hebben wij in de tekst de belangrijkste punten eruit gelicht, de fouten en issues beschreven en ons voorstel voor de aan de commissie aanbevolen handelwijze.

Bijlage 2: schetsen

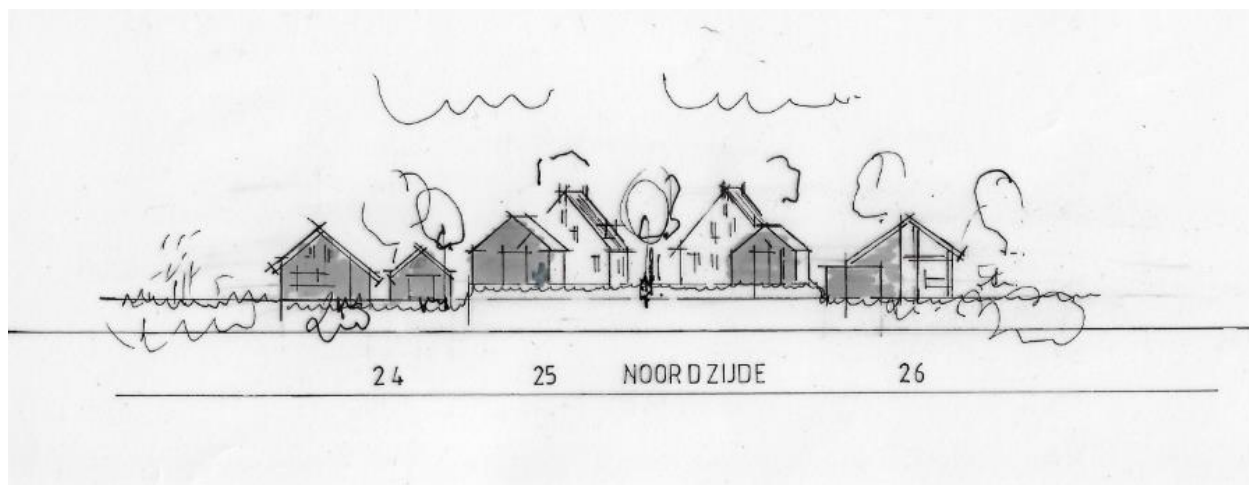


Bouwvlak huidig bestemmingsplan.





Overschreiding van het bouwvlak



Indicatie van het te hoge maaiveld – overmaat aan bouwvolume waarmee doorzichten worden beperkt.