

Bezwaarschrift tegen bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid, hierna genoemd "BORVZ
"(planidentificatie NL.IMRO.1709.BPZBOeversRV-BP40) ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] (Huizersdijk nr. 23, 23a, 23b) en de [REDACTED] (Allenweg 34,
32 en 30).

Op dit bezwaarschrift is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Bij nadere bestudering van alle stukken komen wij tot de conclusie dat eerdere antwoorden
gegeven op ingebrachte zienswijzen onjuist zijn of op zijn minst tegenstrijdig of verwarrend.

- 1) Bevindingen m.b.t. eerder verstrekte antwoorden
- 2) Bezwaar m.b.t. afstand nieuwbouw opnieuw ingebracht vanwege bevindingen
- 3) Bezwaar m.b.t. gewijzigde bouwhoogte aan de Generaal Allenweg.

1) Bevindingen m.b.t. eerder verstrekte antwoorden:

- **Afstand tot naastliggende kavels**

In de "Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid,
voorontwerp d.d. mei 2022" als reactie op vraag c) ingediend namens bewoners van 6
woningen aan de aan de Tuinkers in Zevenbergen zijnde:

"Ook verzoeken de insprekers om de bouwregels aan te passen om niet de volledige breedte
aan het kavel te bebouwen, zodat er een doorgang naar het water is en het geluid niet volledig
weerkaatst."

Heeft de gemeente geantwoord:

"In artikel 5.2.1. is opgenomen dat bij half-vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 meter
tot de zijdelingse perceelsgrens vrijgehouden moet worden. Bij vrijstaande woningen moet aan
beide zijden minimaal 3 meter tot de zijdelings perceelsgrens vrij blijven. Daarmee is in de
regels voorzien dat aan de Huizersdijk tussen de woningen open ruimte beschikbaar blijft."

**Naar onze mening wordt hiermee gezegd dat ook bij half-vrijstaande woningen er minimaal 3
meter tot de zijdelingse perceelsgrens vrijgehouden moet worden, zodat er open ruimtes
tussen de huizen beschikbaar blijven.**

Echter op onderstaande vraag van de **Bewoners Oevers Roode Vaart Zuid op de Huizersdijk en de
Generaal Allenweg** in dezelfde Nota van inspraak als hierboven vermeld:

"c. Aangegeven wordt dat in 2013 toen indieners hun woning kochten, in de regels specifiek
een regeling was opgenomen die waarborgde dat sprake zou zijn van vrijstaande woningen,
door een verplichting dat er steeds een vrije strook van 3 meter aan minimaal één zijde van de
woning zou blijven." (toelichting: AM heeft ons dat opgelegd en verduidelijkt d.m.v. een email
en een tekening toegevoegd in bijlage 1 en 2).

Heeft de gemeente Moerdijk geantwoord:

- a. De regels van het nieuwe bestemmingsplan komen op dit punt overeen met de regels van het
bestemmingsplan uit 2012. In beide plannen is een bepaling opgenomen, dat de afstand van
een woning tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter moet zijn (voor vrijstaande
woningen aan beide zijde tenminste 3 meter). In geen van beide plannen is vastgelegd aan
welke zijde de 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden moet worden. De

regels die op dit punt voor de beide ontwikkelingen (die in 2012 en de huidige) gelden, zijn gelijk. Deze algemene regeling wordt voortgezet. Initiatiefnemer is met indiener in gesprek, om te verzekeren dat de bewoners onderhoud kunnen plegen aan de zijgevel van de op de erfgrans staande woning.

Bij de beantwoording van de vraag van de bewoners van de Tuinkers wordt er door de gemeente op gewezen dat gevraagde vrije ruimte wordt gegarandeerd door het vastgelegde in de bouwregels, terwijl bij de beantwoording van de vraag van de bestaande bewoners aan de Generaal Allenweg er onduidelijk wordt gereageerd als zijnde dat er niet is vastgelegd aan welke zijde deze 3 meter vrije ruimte moet worden aangehouden. Overduidelijk is als er 2 onder 1 kap woningen worden gerealiseerd met een aanpandige garage/berging op kavels van ± 10 meter breed, dat er aan geen enkele kant 3 meter vrije ruimte wordt aangehouden. Of de gemeente bedoelt dat de 3 meter ruimte wel bebouwd mag worden met bijgebouwen, maar dat is dan strijdig met de argumentatie dat "in de regels is voorzien dat aan de Huizersdijk tussen de woningen open ruimte beschikbaar blijft".

Verder heeft de gemeente Moerdijk geantwoord:

b. De projecties die in 2013 door een projectontwikkelaar getoond zijn, zijn bij deze ontwikkeling niet meer leidend. Sindsdien zijn verschillende jaren voorbij gegaan. Inzichten kunnen in de loop der jaren wijzigen. Bij het opzetten van dit nieuwe woningbouwplan is door gemeente en projectontwikkelaar onderzocht wat met de inzichten van nu een acceptabele ontwikkeling op deze locatie is. Dat is vertaald in de regels en de verbeelding. Maar zoals aangegeven onder c sluiten de regels van de ontwikkeling uit 2012 en de ontwikkeling in dit nieuwe bestemmingsplan op elkaar aan. Er gelden nu dus geen andere regels voor AM zoals gesuggereerd wordt.

Als reactie op het onder b. gestelde hebben wij een aantal reacties:

- Wat hier ontbreekt is dat de huidige bewoners niet in dit onderzoek als belanghebbende zijn meegenomen, terwijl de gemeente toch ook wordt geacht de belangen van zijn burgers mee te wegen. Wij hebben zowel nu als in 2012/2013 te maken met dezelfde projectontwikkelaar die door de gebruikte projecties in zijn communicatie naar bestaande bewoners bepaalde verwachtingen heeft gecreëerd.

• **Bouwhoogte en Goothoogte**

Verder wordt gesteld "dat er nu geen andere regels gelden voor AM zoals gesuggereerd wordt." Met deze opmerking zijn wij niet blij en deze is naar onze mening ongefundeerd. Wij hebben destijds getracht de verschillen in de bouwregels zichtbaar te maken. Hierbij gingen wij ervan uit dat wijzigingen in de bouwregels ook in de bouwregels duidelijk zouden worden weergegeven. Nu blijkt echter dat de in 2012 in de bouwregels vastgelegde onder "**6.6.2.c hoofdgebouwen bestaan uit 2 woonlagen en een kap**" in de bouwregels van bestemmingsplan 2022 gewoon weggelaten is en elders in het plan de wijziging is beschreven, waarbij als toevoeging is aangegeven dat op de Generaal Allenweg de hoofdgebouwen ook uit 3 woonlagen mogen bestaan. Waarom deze bouwregel niet gewoon aangepast weergegeven op dezelfde plek? Een dergelijke fundamentele wijziging hoort gewoon op die plek te worden vermeld. Door het op deze wijze te doen hebben wij het niet eerder opgemerkt bij ons vergelijk van de verschillen in bouwregels.

Met betrekking tot deze wijziging heeft destijds één van de bewoners **geen toestemming gekregen om 30 cm af te wijken van de maximale goothoogte (7 meter + 0,35 m) met hun woning van 2 verdiepingen en een plat dak**. Uit bovenstaande concluderen wij dat er wel degelijk sprake is van andere regels die nu gelden voor AM. Wij wijzen derhalve ook de eerdere stellingname dat er met ons bezwaar gesuggereerd zou zijn "**dat er nu andere bouwregels zouden gelden voor AM**" en dat dezelfde bouwregels gelden als in 2012 met klem af. Wij verwachten opnieuw een reactie m.b.t. dit punt en een verklaring waarom deze belangrijke wijziging op deze wijze is doorgevoerd.

- **Vermelding bouwhoogte en goothoogte**

Verder hebben wij nog een algemene opmerking dat de (maximale) bouwhoogte en goothoogte voor alle duidelijkheid ook wel in de bouwregels worden gedefinieerd. Niet zoals nu is geschied door het te vermelden in de legenda van de verbeelding, waardoor het niet terug te vinden met de normale zoekfuncties in een document.

2) Bezwaar m.b.t. afstand nieuwbouw opnieuw ingebracht vanwege bevindingen

Alhoewel wij dit al eerder hebben aangekaart en onze zienswijzen toen niet ontvankelijk zijn verklaard, brengen wij dit punt opnieuw in vanwege de in onze ogen tegenstrijdig gebruikte argumenten zoals onder **1) Bevindingen** aangegeven.

Zoals ondertussen duidelijk verschillen AM, de gemeente en de huidige bewoners van mening over de toepassing/interpretatie van regels. De huidige bewoners zijn verder unaniem van mening dat:

- AM, bij monde van [REDACTED] (ondersteund door de tekening van Bijlage 2), ons in 2013 heeft voorgehouden dat als wij op onze vrijstaande kavels aan de ene kant op de erfgrans bouwden, wij aan de andere zijde een ruimte van 3 meter onbebouwd moesten laten. Een en ander ook door hem aangegeven in een email van 28-01-2013 (Bijlage 1).
- AM in alle aan ons gestuurde projecties over mogelijke bebouwing 16 kavels liet zien en geen 22 kavels. (b.v. Bijlage 3).
- AM in alle projecties altijd de onverkochte strook grond van 10 meter nooit heeft ingetekend
- AM op de geïndiceerde toekomstige 16 kavels minimaal een vrijstaande strook van 3 meter heeft weergegeven aan de kant van de bestaande bebouwing (Bijlage 3).
- Dat AM altijd presenteerde dat wij woningen gingen bouwen op ruime kavels met een vrijstaand karakter aan het water en er nog geen sprake was voor projectmatig bouwen.
- Hierbij minimaal de indruk heeft achtergelaten dat er minimaal een behoorlijke ruimte zou zijn tussen de huidige kavelgrens van Allenweg nr. 30 en de bebouwing op aangrenzende toekomstige percelen (dit geldt eveneens voor de Huizersdijk 23.)

Gezien bovenstaande vragen wij AM en de gemeente Moerdijk om de bestaande bewoners tegemoet te komen en toch ± 3 meter ruimte te creëren in de overgang tussen de bestaande woningen en de te creëren projectmatige nieuwbouw. Met enige goede wil moet dit mogelijk zijn. Wij hebben hiernaar gekeken en denken dat de vrije ruimte is te vinden door de eerste kavel op 12,6 m te houden en de volgende 8 kavels op 9,6 meter te houden. Op deze wijze komt het aantal te realiseren woningen niet in het gedrang en creëren we een win-win situatie, waarbij geen der partijen extra kosten hoeft te maken.

Verdere zijn er enkele projecties toegevoegd waarin wij het aangezicht van de verschillende mogelijkheden visualiseren (zie bijlage 4) waarbij wij ook visualisaties hebben toegevoegd van de door ons gevraagde c.q. voorgestelde wijzigingen.

Mocht dit niet worden gerealiseerd dan zijn wij van mening dat hierdoor een waardedaling van onze woningen plaatsvindt, omdat het vrijstaande karakter van onze woningen hierdoor ernstig wordt aangetast en nagenoeg verdwijnt.

3) **Bezwaar tegen de bouwhoogte van 11 meter voor de geprojecteerde woningen aan de Generaal Allenweg.**

Inleiding: De bouwhoogte van 11m boven vloerpeil is toentertijd ontstaan omdat in eerste instantie sprake was van alleen projectmatig bouwen. Daarbij was deze hoogte belangrijk om daardoor zo economisch mogelijk het gebied te ontwikkelen.

Tijdens het ontwikkelingsproces is er een milieucirkel op het te ontwikkelen gebied aangebracht. Mede daardoor is het projectmatig bouwen destijds losgelaten en is men in de eerste fase overgegaan tot een zogenaamde pre-verkoop van percelen om vrije sector woningen te kunnen ontwikkelen. Al deze zogenaamde vrije sector woningen zijn gerealiseerd met een bouwhoogte van minder dan 7m¹ boven vloerpeil.

Bij de eerdere behandelingen van het bestemmingsplan hebben 6 bewoners van de Tuinkers gelegen aan de andere kant van de Huizersdijk, bezwaar ingediend tegen de hoogte van 11 meter. Deze bezwaren zijn toen **niet** ontvankelijk-verklaard.

Zoals onder 1) vermeld is de bouwregel "hoofdgebouwen bestaand uit 2 woonlagen en een kap" uit het bestemmingsplan verwijderd en is elders in het bestemmingsplan nu opgenomen "De woningen aan de Huizersdijk kunnen maximaal bestaan uit twee lagen met een kap. Aan de Generaal Allenweg worden ook woningen met twee lagen en een kap gerealiseerd, daarnaast is hier ook de mogelijkheid om woningen bestaande uit drie lagen plat te realiseren".

Amendement: Tijdens de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan op 6 oktober 2022 is er voor de percelen ZVBP00P392 en ZVBP00P25 aan de Huizersdijk via een amendement de bouwhoogte beperkt tot maximaal 7 meter. Een en ander vanuit het oogpunt dat bij de overige percelen het gebouw "de Keet" reeds het zicht op de Huizersdijk blokkeert en dat door de gewijzigde bouwhoogte een vloeiendere overgang ontstaat naar de bestaande bebouwing en het buitengebied. Bij dit besluit is tijdens de hoorzitting wel geluisterd naar de bezwaren van de bewoners van de Tuinkers.

Dit bevreemdt ons omdat in het bestemmingsplan Bosselaar-Zuid deelgebied 3b (grenzend beneden aan de dijk van de Generaal Allenweg) ook woningen zijn **geprojecteerd en reeds verkocht**, waarvoor **minimaal** hetzelfde bezwaar geldt als voor de bewoners van de Tuinkers. Ook zij kijken tegen een hoogteverschil van circa 15 meter aan (hoogte dijk + opgehoogde vloerpeil bestaande woningen ±1 meter + max bouwhoogte 11 m). Daarnaast zal er in een groot gedeelte van dat gebied **aan het eind van de middag en de avond het zonlicht weggenomen worden door de geplande bouwhoogte op de Generaal Allenweg**. Hierdoor zal het woongenot voor deze bewoners een stuk worden verminderd. Hoe hoger de bouw aan de Generaal Allenweg des te meer van de nieuwe bewoners in Bosselaar-Zuid hiermee worden geconfronteerd. Met de wijziging tot het bouwen van 3 woonlagen wordt dit effect nog versterkt.

Voor zover ons bekend zijn deze kopers hierover niet van te voren geïnformeerd. Wij vragen ons af of de gemeente hierin geen wettelijke verplichting heeft om deze bewoners tijdig en expliciet te informeren?

Verder gelden dezelfde argumenten als voor de Huizersdijk om een geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing en het buitengebied te creëren door een beperking van de bouwhoogte tot 7 meter toe te passen. Wij tekenen daarom bezwaar aan tegen de hoogte van 11 meter en tegen de wijziging van 3 woonlagen plat. Hierbij hanteren wij dezelfde argumenten die gebruikt zijn om het amendement voor de percelen ZVBP00P392 en ZVBP00P25 door te voeren. Naar onze mening zou vanuit de hierboven geformuleerde feiten de bouwhoogte op de gehele Allenweg eigenlijk tot maximaal 7 meter moeten worden beperkt, maar minimaal tot aan de groene kast van het rioolgemaal op de Allenweg.

Verlaging van de bouwhoogte zal daarnaast ook een positief effect hebben op de CO2 reductie waaraan dit plan ook nog zal moeten worden getoetst.

