

AANTEKENEN

Gemeente Albrandswaard
De gemeenteraad
Postbus 1000
3160 GA RHOON

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. M.I.J. Toonders
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. C.S. Hoitink
mr. S. van Eekelen
mr. M. Smout
mr. J. van Dooren

Tilburg, 18 januari 2024

Inzake : ██████████ / Gem. Albrandswaard
Dossier : 666240021
Uw ref : 2023-030649

Geachte dames, heren,

Langs deze weg teken ik namens cliënten, ██████████
██████████ wonende Kruisdijk ████████ te (3176 PH) Poortugaal, een zienswijze
in tegen het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark
met uw kenmerk 2023-030649.

Als **bijlage 1** is bijgevoegd een afschrift van de openbare kennisgeving van de
terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen in het
gemeentebblad.

Grievan

In het navolgende zal ik de redenen uiteenzetten waarom cliënten zich niet
met het ontwerpbestemmingsplan kunnen verenigen. Ik merk daarbij echter
met klem vooraf op dat cliënten de voortgang van deze ontwikkelingen
kunnen waarderen. Cliënten hebben derhalve geen principiële grieven tegen
de ontwikkeling c.q. het bestemmingsplan als zodanig, maar cliënten wensen
wel hun zorg uit te spreken met betrekking tot een aantal wezenlijke
elementen van het bestemmingsplan die naar hun oordeel niet althans
onvoldoende zijn meegenomen bij het ontwerp van het plan. Wat cliënten
betreft hoeven deze grieven dan ook, mits er alsnog voldoende aandacht aan
wordt besteed en hun bedenkingen worden weggenomen, niet te leiden tot het
niet-vaststellen van het bestemmingsplan.

In het verlengde hiervan spreken cliënten uitdrukkelijk hun bereidheid uit om in overleg met uw gemeente danwel de ontwikkelaar van het plan te treden om te kijken in hoeverre er door middel van bepaalde maatregelen of onderzoeken of iets dergelijks aan hun grieven tegemoet gekomen kan worden. Wat cliënten betreft is overleg met betrekking tot de nader te noemen onderdelen bij uitstek de gelegenheid om de grieven te ondervangen, zodat het plan verder in procedure gebracht en vastgesteld kan worden.

De grieven c.q. bezwaren van cliënten betreffen de navolgende onderdelen:

I Afvoer van oppervlaktewater en herstel van de sloot

De kritieke zorg die cliënten willen benadrukken, betreft de afvoer van oppervlaktewater op hun perceel. Gezien de lage ligging van hun terrein vrezen zij dat onvoldoende aandacht is besteed aan het adequaat afvoeren van water, hetgeen kan leiden tot problemen zoals wateroverlast. Daarnaast is de sloot tussen het beoogde perceel en hun terrein momenteel in zorgwekkende staat en vereist dringend herstel. Het lijkt erop dat deze aspecten niet volledig zijn meegenomen in het huidige ontwerp.

Cliënten merken op dat de waterparagraaf van de toelichting bij het bestemmingsplan, hoofdstuk 5 (pagina 18 en verder), niet duidelijk aangeeft op welke wijze de hiervoor geuite grieven zullen worden weggenomen. Gesteld wordt, zie pagina 20:

“Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van de regionale waterkering. De waterveiligheid in het plangebied neemt met de beoogde ontwikkeling niet af.”

Er wordt uiteengezet dat er, zie pagina 21, een compensatie moet plaats vinden van 10% van de toename aan verhard oppervlak, maar naar het oordeel van cliënten is onvoldoende duidelijk gemaakt waar die gaat plaats vinden terwijl bovendien:

- a) er onvoldoende rekening is gehouden met het feit de waterbergingscapaciteit nu reeds tekort schiet als ook
- b) er geen rekening is gehouden met de toenemende vernattingsproblematiek, ondermeer als gevolg van klimaatverandering.

Anders gezegd: de paragraaf geeft weliswaar aan dat er sprake is van een neutrale ontwikkeling, maar onderbouwt niet nader hoe dat gaat plaats vinden, en miskent bovendien de problematiek in de huidige feitelijke situatie en toenemende problemen in de toekomst. In dit verband is van belang dat de toelichting weliswaar een groot aantal onderzoeken kent, bijgevoegd als bijlagen, maar géén daarvan is een hydrologisch onderzoek c.q. waterkundig onderzoek waaruit blijkt dat bovenstaande bezwaren ondervangen worden. Reeds om die reden is sprake van strijdigheid met ondermeer het bepaalde in artikel 3:2 Awb.

II Problemen met de huidige riolering

Een aanvullende, eveneens cruciale zorg heeft betrekking op de huidige riolerings situatie. De ervaring van cliënten met de bestaande riolering is al problematisch, aangezien deze regelmatig een overstort nodig heeft in de sloot op hun perceel. Het vooruitzicht van het aansluiten van meerdere huishoudens op deze riolering zal naar verwachting grote problemen voor hen veroorzaken, met name omdat de riooldeksel zich op hun grondgebied bevindt.

Ook met betrekking tot deze riolering, zie pagina 21 van de toelichting, is geen sprake van een toereikende beoordeling. Daar wordt aangegeven:

“Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwateringzuiveringsinstallatie.”

Vervolgens wordt echter niet in de toelichting uiteengezet hoe een en ander in het voorliggende bestemmingsplan zijn beslag gaat krijgen, mede in relatie tot de hiervoor geuite bezwaren ten aanzien van de reeds bestaande feitelijke situatie. De ontwikkeling voorziet in een toename van bebouwing en gebruik, dat wil zeggen een intensivering van het watergebruik en afvalwater, maar niet duidelijk is op welke wijze een mogelijke verslechtering wordt voorkomen.

Het lijkt erop dat de capaciteit van het huidige rioleringsstelsel niet toereikend is voor de geplande ontwikkelingen. Cliënten vragen met klem om een grondige evaluatie van de rioleringsinfrastructuur en het nemen van passende maatregelen om toekomstige problemen te voorkomen.

III Geen onttrekking van grondwater voor de bouw i.v.m. grondwaterpeil bestaande funderingen

Een aanvullende zorg betreft de mogelijkheid van grondwateronttrekking tijdens de bouwwerkzaamheden. Aangezien de bestaande funderingen zijn afgestemd op het huidige grondwaterpeil, maken cliënten zich ernstig zorgen over de impact van eventuele grondwateronttrekking op de stabiliteit van hun funderingen en niveaus van grond. Het lijkt erop dat dit aspect niet adequaat is meegenomen in het huidige ontwerp en de vergunning. Het is van het grootste belang dat er geen grondwater wordt onttrokken dat de stabiliteit van bestaande funderingen in gevaar kan brengen.

Ook met betrekking tot het grondwater heeft eenzelfde grief te gelden als hetgeen hiervoor is uiteengezet: een nader onderzoek of motivering waaruit blijkt dat er geen problemen zullen optreden met betrekking tot de fundering

van bestaande bebouwing als gevolg van wijzigingen in de grondwaterstand ontbreekt. Ook hier bevat het bestemmingsplan geen nader onderzoek of bijlage waaruit blijkt dat mogelijke effecten op de grondwaterstand terdege zijn onderzocht en dat mogelijke effecten ook zullen worden ondervangen. Ook hier schiet het bestemmingsplan danwel de daarbij behorende toelichting tekort.

IV Trillingen door bouw, grond en heiwerkzaamheden

Een bijkomende zorg betreft de mogelijke schade aan de gebouwen van cliënten als gevolg van trillingen veroorzaakt door de werkzaamheden. De woning van cliënten is niet onderheid, en cliënten maken zich ernstig zorgen over potentiële schade aan de structurele integriteit als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Het lijkt erop dat er onvoldoende aandacht is besteed aan het minimaliseren van deze impact in het huidige ontwerp en de vergunning. Cliënten verzoeken u dringend om passende maatregelen te nemen om de risico's van trillingsschade te beoordelen en te verminderen.

V Geluidstoename door weerkaatsing tegen gebouwen

Een bijkomende bezorgdheid betreft de mogelijke geluidstoename als gevolg van weerkaatsing tegen de nieuwe gebouwen. Gezien de ligging van het perceel van cliënten maken zij zich zorgen over de weerkaatsing van geluidsgolven tegen de nieuwe bebouwing, wat kan resulteren in een ongewenste toename van omgevingsgeluid. Het lijkt erop dat de impact van de architectuur op het geluidsniveau niet volledig is overwogen in het huidige ontwerp en de vergunning. Akoestisch is een en ander onvoldoende onderzocht. Weliswaar kent het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek, en wel van het bureau Kuiper en compagnons van 20 oktober 2022, maar daarin is niet ingegaan op de hier geuite zorg met betrekking tot mogelijke weerkaatsing. Dit is een reëel probleem, en dient dan ook nader akoestisch onderbouwd te worden.

Cliënten verzoeken u dan ook om passende maatregelen om deze geluidsreflectie te beoordelen en te verminderen, zodat de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

VI Verslechtering van privacy door inkijk

Een aanvullende zorg is de potentiële verslechtering van de privacy als gevolg van inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen. In dit verband is relevant dat het bestemmingsplan bebouwing toestaat met een maatvoering van 13,5 meter, hetgeen vanzelfsprekend een behoorlijke aantasting van de privacy kan geven. Het lijkt erop dat er onvoldoende rekening is gehouden met de privacyaspecten in het huidige ontwerp. Cliënten maken zich ernstige zorgen over de mogelijkheid van inkijk in hun leefruimtes, wat directe gevolgen heeft voor hun privacy en woongenot. Clienten verzoeken u dringend om

aanvullende maatregelen te nemen om de privacy te waarborgen en ongewenste inkijk te voorkomen.

VII Afscherming voor het perceel

Tenslotte willen cliënten graag aandacht vragen voor de mogelijke toename van wandelaars, honden, en andere huisdieren als gevolg van de nieuwe woningbouw, evenals het schijnen van koplampen van verkeer (gelet op de ontsluiting van het plangebied) richting hun perceel en bebouwing. Het lijkt erop dat er onvoldoende voorzieningen zijn getroffen om de privacy van het perceel te beschermen tegen deze lichthinder, ongewenst bezoek en mogelijke overlast door wandelaars en dieren. Cliënten verzoeken daarom vriendelijk om passende maatregelen te nemen, zoals de installatie van afscherming.

Cliënten zijn er zich van bewust dat gelet op de jurisprudentie geen sprake is van een blijvend recht om verstoken te blijven van enige aantasting van privacy, maar het is hier vanzelfsprekend geen absoluut recht en in ieder geval met betrekking tot bijvoorbeeld het inschijnen van koplampen e.d. wordt in de jurisprudentie wel degelijk het treffen van maatregelen relevant geacht, zie ondermeer de uitspraak van de Raad van State van 26 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3093, r.o. 15.3, waar was voorzien in een dubbele bladhoudende winterharde haag langs het parkeerterrein c.q. ontsluiting. Cliënten bepleiten in casu een vergelijkbare maatregel, waarmee eveneens het doel ten aanzien van aantasting van de privacy wordt gediend. Cliënten hechten eraan ook hier te benadrukken dat met dergelijke maatregelen aan hun grief tegemoet gekomen wordt, waarbij cliënten zoals gezegd geen absolute tegenstanders zijn van de ontwikkeling.

Conclusie

Namens cliënten concludeer ik tot gegrondverklaring van de zienswijzen, en verzoek ik u het plan zodanig aan te passen dat aan de grieven tegemoet gekomen wordt waarna het wat cliënten betreft vastgesteld kan worden. Tevens heeft te gelden dat cliënten zoals ik heb aangegeven gaarne bereid zijn tot overleg met uw gemeente danwel de projectontwikkelaar teneinde een en ander nader concreet in te vullen.

Mocht u over dit schrijven nog vragen en/of opmerkingen hebben, ben ik vanzelfsprekend gaarne bereid tot nadere toelichting.

Ik verblijf,
met vriendelijke groet,



mr. [REDACTED]

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal en -besluit ontheffing hogere grenswaarden wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Albrandswaard maken gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening bekend dat ter inzage ligt het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Kruisdijkpark te Poortugaal. Het gaat om het slopen van twee bestaande bedrijf loodsen en het herinrichten van de percelen gelegen naast de metro en ter hoogte van Kruisdijk 1 – 11 te Poortugaal om de bouw van 105 woningen (gestapelde bouw met 32 sociale huur- en 71 vrije sector appartementen en één 2/1 kap woning) mogelijk te maken.

Door verkeerslawaaï zal de geluidsbelasting op de nieuwe woningen in het plangebied niet voldoen aan de voorkeurswaarden voor geluid. Er zullen gevel maatregelen nodig zijn en het college stelt daarom voor deze nieuwe woningen hogere waarden vast.

Plan

Slopen bestaande loodsen en herinrichten perceel en bouwen van 105 woningen (gestapelde bouw met appartementen) op de percelen tussen de metro en nabij Kruisdijk 1 – 11 te Poortugaal.

Kosten verzekerd

Er is een overeenkomst gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd.

Besluit milieu effect rapportage (m.e.r.)

Dit plan is geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. Daarom is een vormvrije m.e.r. beoordeling niet van toepassing.

Inzage

6 weken van vrijdag 15 december tot en met donderdag 25 januari 2024

www.albrandswaard.nl/ter-inzage

www.ruimtelijkeplannen.nl planidentificatie nummer: NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-ONT1

Zienswijze

Een belanghebbende kan tegen dit ontwerpbesluit gedurende de zes weken termijn van terinzagelegging een schriftelijk, gemotiveerd, reactie indienen. Stuur uw schriftelijke gemotiveerde zienswijze binnen de genoemde (inzage)termijn van zes weken. Stuur uw reactie aan: de raad van de gemeente Albrandswaard, Postbus 1000, 3160 GA Rhoon. Graag onder vermelding van '2023-030649'. U kunt uw zienswijze ook indienen via de gemeentelijke website via www.albrandswaard.nl/ter-inzage.