

Bewonersvereniging “Balkengat”

Secretariaat:

Krammer 10

3332 VG Zwijndrecht

tel.nr.: 078-6196897

E-mail: secretariaat@yve-balkengat.nl

Aan Burgemeester en Wethouders gemeente Zwijndrecht

Postbus 15

3330 AA Zwijndrecht

E-mail adres: gemeente@zwijndrecht.nl

Zwijndrecht, 3 december 2020

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Westerschelde 1, Zwijndrecht.

Geacht college,

De aanvraag voor deze omgevingsvergunning omvat de bouw van 10 appartementen, te weten 9 in de vorm van een in een hoek gebouwd complex, De Haak genoemd, met 9 appartementen en 1 losstaand appartement ten zuidoosten van de watertoren.

Deze aanvraag wijkt af van het geldende bestemmingsplan, 1^{ste} Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren:

In deze zienswijze maken wij kenbaar dat wij bezwaar hebben tegen de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan, die in de motivatie op blad 3 nader toegelicht worden:

1. De procedure

Het besluit dat B&W voornemens is op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, 1^{ste} Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren.

- a. De wijzigingen, beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing door Legalexion (in opdracht van de ontwikkelaar), wijken dermate af dat het de vraag is of het voornemen van B&W een omgevingsvergunning te verlenen, op grond van de Wabo art. 2.12 enz., gerechtvaardigd is in relatie tot de betrouwbaarheid van de Ruimtelijke Onderbouwing, die ten grondslag ligt aan de beslissing om op grond van art. 2.12 af te wijken van het bestemmingsplan?
- b. Wij vinden de beslissing van B&W om af te wijken van de normaliter te volgen procedures (eerst een wijziging van het bestemmingsplan en daarna de aanvraag omgevingsvergunning, die dan getoetst kan worden aan het bestemmingsplan) in deze zaak te kort door de bocht.

2. Bouwhoogte en aantal bouwlagen:

- a. Wij wijzen het voornemen af om de nu geldende bouwhoogte van 11 meter (plus de mogelijkheid voor een afwijking van 10%) te wijzigen in circa 17 meter (plus de onbenoemde mogelijkheid om daar 10% van af te wijken).
- b. Daaruit voortvloeiend verwerpen wij het wijzigen van het aantal toegestane bouwlagen van 2 naar 5 en verzoeken u de bouwhoogte van de twee in aanbouw zijnde woningen aan te houden met een maximum van 11 meter.

- vervolg blad 2 -

3. Welstand:

In de bijlage 2020-224 Integrale motivatie staat op blad 3 onder 4 Welstand, niet van toepassing.

Onder de welstandscriteria voor het gebied Maasboulevard 01, waaronder Maasboulevard II en Maasboulevard III vallen, staat onder Watertoren een nauwkeurige beschrijving: Wijzigingen en veranderingen, zowel van het bouwwerk *als op het omringende terrein* (mogelijke nieuwe ontwikkelingen) in nauw overleg met de monumenten- en welstandscommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

- a. Wij zijn van mening dat de gemeente haar eigen welstandscriteria negeert, geen zorgvuldige afweging heeft gemaakt en onderbouwd, haar eigen Welstandsnota ondermijnt, door haar welstandscriteria niet van toepassing te laten zijn en dit bouwplan te willen valideren.

4. Bestemmingen:

Het wijzigingen/aanvullen van de bestemmingen "gemengd" en "groen".

Het definitieve gebruik van de Watertoren voor horeca/restaurant staat niet vast (zie Ruimtelijke Onderbouwing) **versus** het milieuadvies van Langelaar, waarin staat "kleinschalig horeca-paviljoen nabij de voet van de watertoren".

- a. De Ruimtelijke Onderbouwing, die ten grondslag ligt aan het besluit van B&W, geeft een opmerkelijke afwijkende versie van het definitieve gebruik van de watertoren dan in het milieuadvies staat. De enkelbestemming "gemengd" zal op grond van de informatie van het milieuadvies gehandhaafd moeten worden. Het bouwplan zal onder de bestemming "wonen" vallen. Voor deze expliciete wijziging van het bestemmingsplan is de procedure WABO art. 2.12 enz., die Legalexion voorstelt aan B&W, naar ons inziens niet geschikt.
- b. De twee garages in het gebouw aan de zijde van de Oostkeetshaven vallen niet onder de bestemming "groen", maar onder g van de bestemming "verkeer". Binnen de bestemming "groen" zijn parkeervakken ingetekend.

5. Bodemverontreiniging:

Het Tritium rapport (zie bijlage VII) "Verkennd en nader bodemonderzoek" dateert uit 2014.

- a. Is het wel juist dat dit bodemonderzoek uit 2014 na 6 jaar nog van kracht is?
Er wordt een verjaringstermijn van 2 tot maximaal 5 jaar gehanteerd voor bodemonderzoek al naar gelang de verontreiniging mobiel of immobiel is.
- b. Wordt de bodemverontreiniging binnen de gemetselde muren van de twee oude waterbassins rondom de Watertoren gesaneerd?
- c. Blijven de nog in de grond aanwezige gemetselde ringen van de oude waterbassins intact?
De bebouwing komt voor een deel binnen de buitenste ring.

6. Ontsluiting van het terrein:

In bijlage III, Omgevingsdienst ZHZ staat op pagina 5 onder Geluid 2, 2.1 dat de weg Delta wordt verlengt en dient als ontsluitingsweg.

- a. Dat is onmogelijk, want op die plek zijn er 2 woningen in aanbouw. Dit moet de Westerschelde zijn.

7. Verkeer:

Dit betekent voor de bewoners van de woningen, die aan het begin van de Krammer en aan de Westerschelde staan, gedurende de bouwperiode, een enorme verkeers- en geluidsbelasting.

- a. Worden met oog op het aantal berekende verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer de woningen gemonitord, in verband met mogelijk schade door trillingen etc. van het bouwverkeer, voor en na de bouw?
- b. Welke verkeersmaatregelen worden er genomen om de hinder van bouwverkeer op de Westerschelde voor de bewoners zo veel mogelijk te beperken?

8. Uitzicht:

In de Ruimtelijke Onderbouwing stelt Legalexion dat de gekozen haakstructuur veel privacy biedt en een mooi uitzicht op de rivier.

- a. De Watertoren staat pal in het zicht voor het korte haakdeel en slechts op enkele meters (ca. 4 meter) voor het lange haakdeel, waardoor het zicht en de zon beperkt wordt. Het bezwaar is dat hieruit blijkt dat de Ruimtelijke Onderbouwing een verkeerde weergave geeft van de werkelijke toekomstige situatie.

9. Ruimtelijke Onderbouwing:

Een Ruimtelijke Onderbouwing is een vereiste voor de procedure, die u op advies van Legalexion, inzet voor het verlenen van deze omgevingsvergunning. De Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld door Legalexion. Dit bureau werkt in opdracht van de ontwikkelaar. Of dit Februari B.V., ISA Beheer of Legalexion is, is onzichtbaar.

Opmerkelijk is dat op de formulieren in de bijlage - formulier aanvraaggegevens en 2020-224-U Ontwerp beschikking de naam ontbreekt van de aanvrager in tegenstelling tot eerder ingediende aanvragen waar de naam wel vermeld werd.

In de Ruimtelijke Onderbouwing staat dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden van de nieuwbouw. Het resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bouw en dat er gekeken is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden en past binnen de ruimtelijke- en beeldkwaliteit aan het betreffende woon- en leefgebied.

- a. Wij zijn het volstrekt oneens met deze conclusies. De hoogte van De Haak is onacceptabel vanuit een goede ruimtelijke inpassing. Het tast de zichtbaarheid van de Watertoren van alle kanten aan. Een rijksmonument waar we als Zwijndrecht zo trots op zijn, wordt voor bijna twee-derde aan het zicht onttrokken en weggemoffeld achter een muur. In tegenstelling tot wat de Ruimtelijke Onderbouwing suggereert sluit de hoogte van het appartementengebouw totaal niet aan bij de bestaande bebouwing en past dit in zijn geheel niet binnen de ruimtelijke- en beeldkwaliteit. Dit geldt niet alleen voor de omwonenden, maar ook voor de overige bewoners van Zwijndrecht, die over het Maaspad wandelen.

- b. Het staat onomstotelijk vast dat de Ruimtelijke Ontwikkeling een naar de ontwikkelaar toegeschreven document is. Het is immers in zijn belang om zijn plan zo goed mogelijk te verkopen. Welke procedure hiervoor vanuit zijn optiek dient te worden ingezet staat ook in de Ruimtelijke Onderbouwing aangeven.
- c. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente de benodigde documenten zonder zich goed van de inhoud te vergewissen heeft doorgestuurd naar B&W voor de bekendmaking van de ontwerp omgevingsvergunning.
- d. Wij zijn het oneens met de weergave in de integrale motivatie dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waarin onder 4 staat dat Welstand "niet van toepassing" is.

Wij zijn het niet eens met deze procedure en verzoeken Burgemeester en Wethouders hun besluit tot het voornemen een omgevingsvergunning voor Westerschelde 1 te verstrekken, voor de bouw van 10 appartementen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in te trekken, omdat zoals in de motivatie wordt verwoord, in de Ruimtelijke Onderbouwing eenzijdige en onterechte conclusies worden getrokken.

Met belangstelling zien wij uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,
namens omwonenden en belanghebbenden,

De motivatie van voornoemde punten:

1. De procedure :

- a. Is de beslissing van B&W, om af te wijken van een normaal te volgen procedures (eerst het bestemmingsplan wijziging en vervolgens de aanvraag voor een omgevingsvergunning behandelen en toetsen aan het bestemmingsplan) wel de juiste weg?
- b. De wijzigingen, beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing door Legalexion (in opdracht van de ontwikkelaar), wijken dermate af van het nu geldende bestemmingsplan dat het de vraag is of het voornemen van B&W een omgevingsvergunning te verlenen, op grond van art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gerechtvaardigd is in relatie tot de betrouwbaarheid van de Ruimtelijke Onderbouwing, die ten grondslag ligt aan de beslissing om op grond van art. 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 af te wijken van het huidige bestemmingsplan.

2. Bouwhoogte en aantal bouwlagen:

Het voornemen af te wijken van de vastgestelde bouwhoogte van 11 meter en maximaal 2 bouwlagen.

- a. Wij wijzen het voornemen af om de nu geldende bouwhoogte van 11 meter (plus de mogelijkheid voor een afwijking van 10%) te wijzigen in circa 17 meter (plus de onbenoemde mogelijkheid om daar 10% van af te wijken).
- b. Daaruit voortvloeiend verwerpen wij het wijzigen van het aantal toegestane bouwlagen van 2 naar 5.
- c. De vastgelegde bouwhoogte en het aantal bouwlagen in de 1^{ste} herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren, is destijds in een hele moeizame procedure tot stand gekomen. De bouwhoogte is destijds tot stand gekomen vanwege een mogelijke theaterfunctie waarvoor die hoogte voor een deel van het gebouw nodig was. De rest zou een normale bouwhoogte van 2 bouwlagen krijgen.
Het is buiten alle proporties dat B&W voornemens is om hier weer vanaf te willen wijken.
Wij verzoeken u de bouwhoogte van de twee in aanbouw zijnde woningen aan te houden met een maximum van 11 meter.
- d. Het vrijstaande appartement /de vrijstaande woonunit krijgt een bouwhoogte van circa 4 meter. De Watertoren verdwijnt achter een muur van het appartementengebouw en het los staande appartement. Wij verwijzen naar de criteria in de welstandsnota Maasboulevard.
De zichtbaarheid van de Watertoren, ons culturele erfgoed, wordt op een grove manier, mede gelet op het advies destijds van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, te niet gedaan. Er blijft slechts een gering doorkijkje vanaf het Maaspad over.

3. Welstand:

In de bijlage 2020-224 Integrale motivatie staat op blad 3 onder 4 Welstand, niet van toepassing.

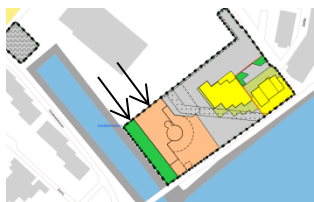
In de welstandsnota Maasboulevard staat e.e.a. voor elk gebiedsdeel nauwkeurig omschreven.

Onder de welstandscriteria voor het gebied Maasboulevard 01, waaronder Maasboulevard ii en Maasboulevard III vallen, staat onder Watertoren:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">o wijzigingen en veranderingen, zowel van het bouwwerk zelf als op het omringende terrein (mogelijke nieuwe ontwikkelingen), in nauw overleg met de monumenten- en welstandscommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed; | <ul style="list-style-type: none">o impact en zichtbaarheid van de ingreep beschouwen op het niveau van de toren, op het niveau van de directe omgeving en op het niveau van het beeld van de stad (zowel vanuit uit Zwijndrecht als de daar tegenoverliggende rivieroever). |
|---|--|

- a. En dan zou in dit geval welstand niet van toepassing zijn?
- b. Wij zijn van mening dat de gemeente haar eigen welstandscriteria negeert, geen zorgvuldige afweging maakt en haar eigen Welstandsnota ondermijnt door dit bouwplan te willen valideren.

4. Bestemmingen:



- a. In het huidige bestemmingsplan rust op het perceel de enkelbestemming “gemengd”. (rose vlak). De bestemming “gemengd” bevat niet de functie van “wonen”. Het voornemen tot kleinschalige horeca aan de voet van de watertoren staat een wijziging in van de bestemming “gemengd” in “wonen” in de weg. Beide bestemmingen zullen moeten worden benoemd door een wijzigingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan.

Het definitieve gebruik van de Watertoren voor horeca/restaurant staat niet vast (zie Ruimtelijke Onderbouwing) **versus** het milieuvan Langelaar, waarin staat “kleinschalig horeca-paviljoen nabij de voet van de watertoren

- b. De Ruimtelijke Onderbouwing, die ten grondslag ligt aan het besluit van B&W, geeft een opmerkelijke afwijkende versie van het definitieve gebruik van de watertoren ten opzichte van dat wat in het milieuvan Langelaar staat.
De enkelbestemming “gemengd” zal op grond van de informatie van het milieuvan Langelaar gehandhaafd moeten worden. Het bouwplan zal echter onder de bestemming “wonen” vallen.
Voor deze expliciete wijziging van het bestemmingsplan is de procedure WABO art. 2.12 enz., die Legalexion voorstelt aan B&W, naar ons inziens niet geschikt.

Gebruik van de watertoren:

Het definitieve gebruik van de Watertoren voor horeca/restaurant staat niet vast (zie Ruimtelijke Onderbouwing) versus het milieuvan Langelaar, waarin staat “kleinschalig horeca-paviljoen nabij de voet van de watertoren”.

In de “ Ruimtelijke Onderbouwing van Legalexion (sept. 2020 - bijlage 5527599_1604315162244) staat onder punt 4.1 -parkeren - In de omgevingsvergunning voor de optopping van de watertoren dat men is uitgegaan van een parkeerberekening voor een bijeenkomstfunctie, specifiek horeca/restaurant. Vervolgens wordt opgemerkt dat het definitieve gebruik (van de watertoren) ten behoeve van horeca/restaurant *niet* vast staat.

Daar tegenover valt in het milieuvan Langelaar d.d. 23-04-2020 van Langelaar (zie bijlage V) te lezen: “Tevens wordt er op het terrein nabij de voet van de watertoren een kleinschalig horeca-paviljoen gerealiseerd, ten behoeve van de binnen het bestemmingsplan reeds opgenomen horecafunctie (max. 1000 m2 bvo)”.

- Het milieuvan Langelaar zal de omschrijving kleinschalige horeca niet zelf verzinnen hebben, maar dit op grond van verstrekte informatie meegenomen hebben in hun rapportage.
- De geloofwaardigheid van de door Legalexion geschreven Ruimtelijke Onderbouwing wordt, door deze twijfelachtige informatie aan B&W, te niet gedaan.

Op de groenstrook ligt de enkelbestemming “groen”. Hier komt een toegangsweg tot de parkeerplaatsen langs de Oostkeetshaven en 2 garages in het gebouw.

- a. De twee garages in het gebouw aan de zijde van de Oostkeetshaven vallen zo te zien onder de regels niet onder de bestemming “groen”, maar onder g van de bestemming “verkeer”.
- b. Binnen de bestemming “groen” zijn parkeervakken ingetekend.
In de procedure voor het vaststellen van de 1^{ste} herziening bestemmingplan Maasboulevard, locatie Watertoren is toegezegd dat er een groene afscherming komt om de parkeerplaatsen parallel aan de Oostkeetshaven af te schermen. Ook i.v.m. koplampen van auto's. Het argument voor de bestemming “groen” was dat de parkeervakken uit met gras gevulde tegels zouden bestaan, waardoor dit onder de bestemming “groen” viel.
Deze invulling en toezegging is niet terug te vinden in de Ruimtelijke Onderbouwing.
- c. Wij verzoeken B&W niet mee te gaan in het verdere “verstenen” van het terrein en de bestemming groen, die al een gering oppervlak beslaat, te handhaven.

5. Bodemverontreiniging:

Bodemverontreiniging binnen de gemetselde muren van de twee oude waterbassins rondom de Watertoren:

- a. Volgens het Tritium rapport uit 2014 “Verkennd en nader bodemonderzoek” (zie bijlage VII)) heeft onderzoek aangetoond dat deze oude bezinkingsbassins in de ondergrond vervuild zijn met zware metalen, zoals zink en lood. De bovengrond van de binnenring is matig verontreinigd met allerlei metalen. Deze vervuiling is ingekaderd door de muren. Het oppervlak van de watertoren met bijbehorende ringen is ca. 1300 m².
 - b. In dit Tritium-rapport staat verder: “uit de omvang van de verontreiniging kan worden afgeleid dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. In tabel. 5.4, pag. 16 en 5.5, pag. 17 staat dat op dat moment (lees in 2014) de locatie niet in gebruik is, de verontreiniging immobiel is (afgebakend door de harde ondergrond en muren) en niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. De voorgenomen herontwikkeling wordt beschouwd als een natuurlijk moment om deze verontreiniging te saneren. De sanering kan bestaan uit isoleren of te ontgraven en van de locatie af te voeren. Dit kan worden uitgevoerd conform het Besluit Uniform Saneren (BUS).
- In de Ruimtelijke Onderbouwing staat onder punt 5.6.2. Onderzoek:

In het rapport van Tritium is een overzicht opgenomen van alle eerder uitgevoerde bekende bodemonderzoeken. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat op de locatie waar de herontwikkeling plaats gaat vinden drie verontreinigingsvlekken bekend zijn, te weten:

- ernstige bodemverontreiniging met zink in de bovengrond;
- ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in ondergrond binnen gemetselde ring watertoren;
- ernstige bodemverontreiniging met arseen, lood en barium in de grond (witte laag).

Het bouwen of graven in sterk verontreinigde grond is niet toegestaan. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Bovengenoemde verontreinigingen zijn inmiddels gesaneerd (middels een zogenaamde BUS-melding). Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt voor de bouw van de woningen aan de Westerschelde 1 geen belemmering.

Volgens het Tritium rapport uit 2014 “ Verkennd en nader bodemonderzoek” (zie bijlage VII van het ontwerp omgevingsvergunning) heeft onderzoek aangetoond dat de oude bezinkingsbassins in de ondergrond vervuild zijn met zware metalen, zoals zink en lood. De bovengrond van de binnenring is matig verontreinigd met allerlei metalen. Deze vervuiling is ingekaderd door de muren. Het oppervlak van de watertoren met bijbehorende ringen is ca. 1300 m². In onderzoek van de Ruimtelijk Onderbouwing is een overzicht overgenomen van de verontreinigingsvlekken uit het Tritiumrapport en de conclusie getrokken dat de verontreinigingen inmiddels gesaneerd zijn.

- a. Tegen deze conclusie maken wij bezwaar, want er heeft geen sanering van de bodemverontreiniging, binnen de gemetselde ringen rondom de watertoren, plaatsgevonden.
- Er is vervuilde grond afgevoerd van de plek waar een ander waterbassin lag. Dat is de locatie waar nu de twee nieuwe woningen gebouwd worden.
- Verder heeft de ontwikkelaar een dikke laag zand over het hele terrein aangebracht. Vervolgens is er aan de zuidzijde van de Watertoren een terras en tuin aangelegd.
- Uit tekeningen in de bijlage Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 5527599_1604315162244 blijkt dat het appartementengebouw en de hoek van het losse appartement binnen de buitenste muur van het bassin komt te staan. Met gevolg dat bij heiwerkzaamheden deze muur van het rijksmonument “in het heivlak” staat en de afgesloten onderkant van het bassin “doorboord” wordt. Met gevolg dat de verontreiniging zich kan verspreiden buiten de buitenste muur.

Dit roept de volgende vragen op:

1. Wordt de bodemvervuiling in deze bezinkingsbassins gesaneerd?
2. Wordt er rekening gehouden bij het heien van palen met de muur en harde ondergrond?
3. Wordt de muur als onderdeel van dit rijksmonument beschadigd of afgebroken?

6. Ontsluiting terrein:

- Als onderdeel van het ontwerp omgevingsvergunning staat in bijlage III Omgevingsdienst ZHZ op pagina 5 onder Geluid 2, 2.1 dat vanuit een goede ruimtelijke ordening ook het verkeer op de 30 km. wegen, Westerschelde en Delta is onderzocht. Laatst genoemde weg wordt verlengd en dient als ontsluitingsweg voor dit plan.
- a. Dit kan helemaal niet, want de Delta loopt dood op de in aanbouw zijnde woningen. De Westerschelde is de ontsluitingsweg. Dit wordt bevestigd door het vermelde adres van de locatie Westerschelde 1.

7. Verkeer:

- In bijlage V, Milieuadvies Langelaar: Het aantal verkeersbewegingen berekent door Langelaar over een bouw periode van ca. 10-12 maanden:
Licht verkeer - 3450 ritten met busjes en personen auto's en
Zwaar verkeer - 584 vrachtwagenbewegingen

Dit betekent aan het begin van de Krammer en langs de Westerschelde een enorme toename van de verkeers- en geluidsbelasting.

- a. Met oog op het aantal verkeersbewegingen van vrachtwagens – zwaar verkeer – worden de woningen gemonitord, in verband met mogelijk schade door trillingen etc. van het bouwverkeer, voor en na de bouw?

- blad 9, vervolg motivatie zienswijze *Bewonersvereniging Balkengat* ontwerp omgevingsvergunning Westerschelde 1.

- b. Welke verkeersmaatregelen worden er genomen om de hinder van bouwverkeer op de Westerschelde voor de bewoners zo veel mogelijk te beperken?

8. Uitzicht:

- Mooi uitzicht op de rivier versus plaats en afstand tot de watertoren en invloed bezonning.

In de onderbouwing van het plan stelt de ontwikkelaar dat de gekozen haakstructuur veel privacy biedt en een mooi uitzicht op de rivier.

Van het in de Ruimtelijke Onderbouwing genoemde uitzicht op de rivier wordt voor een groot deel belemmerd door de watertoren, die in het zichtveld staat van het lange en korte deel van de haak. De Watertoren staat slechts op enkele meters (ca. 4 meter) voor het lange haakdeel, waardoor het zicht en de zon beperkt wordt.

- a. In de Ruimtelijk Onderbouwing wordt een situatie geschetst, die niet overeenkomt met de werkelijkheid.