

Bewonersvereniging “Balkengat”

Secretariaat:

Krammer 10

3332 VG Zwijndrecht

tel.nr.: 078-6196897

E-mail: secretariaat@vve-balkengat.nl

Zwijndrecht, 1-02-2021

Aan de gemeenteraadsleden,

Met belangstelling hebben we donderdagavond de uitleg van de gemeente aan u, betreft de procedure omtrent het concept ontwerp omgevingsvergunning Westerschelde 1, gevolgd.

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor uw inzet, uw spitwerk en de duidelijke vragen, die u gesteld heeft.

Het is verbijsterend te moeten horen dat de gemeenteraad zich buiten spel heeft gezet door het afgeven van een verklaring van geen bedenking, zoals Mevrouw Moleman zei.

De avond heeft bij ons nog een aantal vragen aan u opgeroepen:

- Kunnen wij, net zoals de heer E.J. v.d. Mheen vroeg, de verklaring van geen bedenking, krijgen?
- De raad hoeft niet geïnformeerd te worden bij plannen tot 10 woningen. Dat roept vraagtekens op:

In 2014 heeft de ontwikkelaar het plan aan de gemeenteraad en de omwonenden als totaalplan gepresenteerd. Dat heeft geleid tot een moeizame totstandkoming van de 1^{ste} herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren. Ook omschreven als plangebied, Westerschelde 1.

Nadien heeft de ontwikkelaar het plan opgeknipt en in deelstukken ingediend.

Hij heeft de grond voor de aanvankelijk 4 woningen, verkocht en de 4 woningen zijn nu samengevoegd tot 2 woningen.

Nu stelt de gemeente, bij monde van mevrouw Moleman, dat er sprake is van een bouwplan van 10 woningen, 9 in een appartementengebouw en 1 bungalow.

Ter info: Het bouwwerk dat om de watertoren voorzien was heeft de bestemming gemengd.

Omdat de beoogde invulling niet haalbaar was heeft de ontwikkelaar er nu woningen bedacht,

vandaar dat de bestemming “wonen” daar toegevoegd moet worden aan het bestemmingsplan.

Immers voor de Watertoren zelf blijft de bestemming gemengd overeind, omdat de ontwikkelaar zegt - nog niet te weten - wat de uiteindelijke invulling/bestemming daarvan wordt.

Gelet op het totale plan, waarvoor de 1^{ste} herziening bestemmingsplan Maasboulevard. locatie Watertoren nodig was, lijkt het ons zeer onjuist om het totaal aantal woningen binnen het bestemmingsplan van elkaar los te koppelen.

Wij zijn het met het raadslid, die dit aan de orde stelde, eens dat het totaal aantal woningen binnen het plangebied, de 1^{ste} herziening bestemmingsplan Maasboulevard. locatie Watertoren uiteindelijk 12 is en géén 10.

Met gevolg dat de gemeenteraad wel degelijk geïnformeerd had moet worden en de verklaring van geen bedenking in dit geval niet van toepassing kan zijn!

- Wij verzoeken u als gemeenteraad niet akkoord te gaan met de uitleg dat u niet geïnformeerd had hoeven te worden.

Vanaf het begin af aan is ons duidelijk geworden dat de ontwikkelaar een jurist in de arm heeft genomen, die letterlijk op zijn website had staan dat hij de randen van de wet weet op te zoeken. Het hele traject lijkt op een vooropgezet plan. In de loop van een dergelijke versnipperde ontwikkeling wordt gehoopt dat men het overzicht kwijt raakt en zodoende gebeurd er wat er gebeurd in deze ontwikkeling.

De ontwikkelaar betaalt de gemeente voor alle werkzaamheden, door middel van de anterieure overeenkomst, waardoor de onafhankelijkheid in dit soort procedures van een gemeente, in het geding komt. Dit blijkt mede uit de ruimtelijke onderbouwing, die ten grondslag moet liggen aan de ingediende aanvraag, maar waarin ook tegelijkertijd de te volgen procedure geadviseerd wordt, die voor de ontwikkelaar het meest gunstig is, omdat bij deze procedure de gemeenteraad niet geïnformeerd hoeft te worden in tegenstelling tot een wijziging van een bestemmingsplan.

Bij het lezen van deze ruimtelijke onderbouwing, zie punt 1.1. Aanleiding en 7.1. Economische- en Maatschappelijke uitvoerbaarheid, komt de anterieure overeenkomst naar voren en de duidelijk vooringenomen overtuiging van de ontwikkelaar dat hij de vergunning al in de pocket heeft. Zie de onderstaande bijgevoegde kopieën uit de ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing onderbouwt niet alleen de grond waarop de aanvraag ingediend wordt, maar neemt heel vreemd ook de beantwoording, die de gemeente feitelijk zou moeten geven op basis van haar afwegingen, al zelf ter hand.

- Wij verzoeken u om de gehele ruimtelijke onderbouwing zelf te lezen en onze zienswijze(n).
- Vindt de raad dat de indiener van de ruimtelijke onderbouwing zichzelf de taak van toetsing kan toe-eigenen, i.p.v. dat de gemeente de ruimtelijke onderbouwing toetst en beantwoordt in het kader van het concept ontwerp-omgevingsvergunning 2020-224-U en de aanvraag omgevingsvergunning 2020-260?

Ook onder 7.1 staat:

De initiatienemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woningen. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

- Deze aanvraag omgevingsvergunning is inderdaad al ingediend en staat onder ingediende aanvraag omgevingsvergunning "Nabij Westerschelde 1 (2020-260) het bouwen van een appartementengebouw en bungalow 26-11-2020" in het StadsNieuws op 16 december 2020.

In verband met de zienswijze-termijn van 6 weken hebben wij op 30 december 2020 nog een zienswijze ingediend op deze aanvraag om te voorkomen dat, zodra het concept ontwerpbesluit omgevingsvergunning (2020-224-U) vastgesteld wordt en een definitief ontwerpbesluit is, de termijn voor het indienen van een zienswijze op de omgevingsvergunning (2020-260) voor de bouw verstreken verklaard zou kunnen worden.

Op de vraag van een omwonende aan de gemeente over de beide aanvragen kwam dit antwoord: *Op 23 december 2020 ontvingen wij van u een mail waarin u aangaf hoe u de aanvraag "Nabij Westerschelde1 (2020-260)" moet plaatsen ten aanzien van het ontwerpbesluit Westerschelde 1 (2020-224-U).*

Deze aanvraag 2020-260 betreft de activiteit 'bouwen' voor dezelfde locatie als de 2020-224-U. Echter, aanvraag 2020-224-U betreft de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels'. Ik kan al wel aangeven dat er pas een beslissing op de aanvraag 2020-260 wordt genomen, als de beslissing van 2020-224-U onherroepelijk is.

U zult begrijpen dat we bang zijn dat de aanvraag 2020-260 vervolgens ook per direct gehonoreerd wordt, want de toetsing zal dan niet veel meer voorstellen, immers de ruimtelijke onderbouwing ligt ten grondslag aan beide aanvragen, en we vervolgens het antwoord krijgen dat de termijn voor het indienen van een zienswijze verstreken is.

De zienswijze op de aanvraag omgevingsvergunning "Nabij Westerschelde 1 (2020-260) het bouwen van een appartementengebouw en bungalow 26-11-2020" is als bijlage toegevoegd.

- In deze zienswijze kunt u ook de merkwaardige wijze van bekendmaking lezen. Waarom is deze aanvraag niet gepubliceerd onder de bekendmaking van omgevingsvergunningen in de periode van 20 november 2020 tot en met 27 november 2020 of de periode 27 november 2020 tot en met 4 december 2020, terwijl de aanvraag gedateerd staat op 26 november 2020, maar pas in de week van 16 december 2020, losstaand en niet onder de andere aanvragen?
- Wij vragen uw aandacht ook voor de bij de aanvraag gevoegde stukken, vermeld in onze bijgevoegde zienswijze. Rapporten, die betreft datum, verjaard zijn en bij het ontwerp omgevingsvergunning een milieuraapport van Langelaar zit (waarin sprake is van kleinschalige horeca aan de voet van de watertoren) en bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een rapport van de Omgevingsdienst ZHZ is toegevoegd. Waarom worden bij beide aanvragen niet een- en dezelfde rapporten toegevoegd?
- Het volgende punt is recent aan het licht gekomen en zal aan deze zienswijze toegevoegd moeten worden:
Onder 5.4.4 van de 1^{ste} herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren staat de legger van rijkswaterstaatswerken. Aangegeven wordt dat een afstand van 25 meter gevrijwaard moet blijven tussen bebouwing en de begrenzingslijn (blauwe lijn) van de vaarweg.
Volgens meting bestaat het vermoeden dat de aanvraag niet voldoet aan deze eis, want de afstand van de bouwwerken, m.n. de bungalow, ligt in deze vrijwaringszone c.q. is naar alle waarschijnlijkheid minder dan 25 meter.
- Het bouwvlak, het vloeroppervlak, de hoogte van het bouwwerk worden ruimschoots overschreden en ook nog de vrijwaringszone. Dit kunnen we toch niet serieus nemen dat dit als "kruimelgeval" in de presentatie van de gemeente/wethouder afgedaan wordt?
- Dan hebben we het nog niet eens over de noodzakelijke bodemsanering en het bouwen op de nog bestaande ondergrondse muren van de bassins, die onder de aanvraag voor de activiteit bouwen vallen!

- Wij verzoeken u B&W te houden aan de maatvoering vastgelegd in het de 1^{ste} herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren. Bouw binnen de vastgelegde kaders. Liever woningen dan het oorspronkelijke plan met alleen functie gemengd, maar niet hoger, groter en volumineuzer dan vastgelegd.
- Kan de wethouder, die dit onderwerp in zijn portefeuille heeft alles verantwoorden tegenover zijn collega's in het college van Burgemeester en Wethouders, die een andere portefeuille beheren, maar wel gezamenlijk als college een besluit moeten nemen?
- Wat kan de gemeenteraad in deze nog doen en is de raad bereid om de wethouder terug te fluiten, zodat Burgemeester en Wethouders hun voornemen betreft een ontwerpbesluit omgevingsvergunning Westerschelde 1, Zwijndrecht intrekken?

Wij hopen dat u als gemeenteraadslid door wilt pakken om Burgemeester en Wethouders tegen te houden deze vergunning(en) te verlenen en dat we u hebben kunnen overtuigen dat er voor gekozen is om niet alleen het terrein van de Watertoren met zand op te hogen, maar om dit zand ook in de ogen te strooien van de gemeenteraad en omwonenden.

Met vriendelijke groeten,
namens het bestuur,

M.M.J. Berger-Aarnoutse

Uit de ruimtelijke onderbouwing:

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de watertoren aan de Westerschelde 1 te Zwijndrecht heeft het voornemen om aan de voet van de watertoren nieuwbouw te realiseren. Het plan is om 10 appartementen te realiseren, in de vorm van een gebouw met daarin 9 appartementen en een vrijstaand 'appartement' ten zuid-oosten van de watertoren.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is bebouwing aan de voet van de watertoren reeds mogelijk. Het bouwplan past echter niet geheel binnen de planregels van het bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan.

De gemeente is bereid om medewerking aan te verlenen aan het plan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Zwijndrecht, sectie A, nummers 6948 en 7032, plaatselijk gemerkt Westerschelde 1 te Zwijndrecht.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht, respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Westerschelde 1 te Zwijndrecht is een initiatief van een ontwikkelaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Zwijndrecht verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woningen. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt eenieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant heeft voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.