

Verslag hoorzitting ruimtelijke plannen

Datum: 20 augustus 2024

Aanwezig:

Commissieleden:

C.P.M. Scheenaard (OM), P.H.A. Mulders (OM), J.M.C.W. Koevoets (VVD), M.J.F. Dusseldorp (VVD), H.M. den Ridder-van Oers (ML), J.G. Schreuders (BBM/BBB), C.A.M. Damen (BBM/BBB), N.C. van Drimmelen (CDA), H.J. Janse (CU), G. Wiers (D66), M.F.M. Kuijpers (D66), J. Lems (UM)

Voorzitter:

J. van Brenkelen

Griffie:

R.C.S.W.J. Willeboordse (verslag)

Ambtelijke organisatie:

F. Franck, A. Incze

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling Tam-Imro Koekoek II

Insprekers:

De heer Matthijssen, de heer Kuijpers, de heer Van Dreunen, mevrouw Pals

01 Opening

De voorzitter opent de hoorzitting om 19.30 uur.

02 Gewijzigde vaststelling Tam-Imro Koekoek II

02.1 Toelichting door de heer Matthijssen

De reactie van de heer Matthijssen is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. De heer Lems vraagt om nadere uitleg over het sluipverkeer dat hij ervaart. De heer Matthijssen legt uit dat de Achterdijk wordt gebruikt door sluipverkeer als er file is op knooppunt Klaverpolder in spitsuur.

02.2 Toelichting door dhr. Kuijpers

De heer Kuijpers geeft aan dat hij niet blij is met de verbindingsweg tussen de twee industrieterreinen, omdat hij gesteld is op zijn privacy. Hij haalt aan dat hij last heeft van sluipverkeer over de Achterdijk en geeft voorbeelden. In de onderhandelingen zijn er diverse mogelijkheden om privacy te behouden besproken. Alleen de wal van 5,22 is overgebleven. Hij roept de raad op om voor zijn belang op te komen. Hij heeft weinig vertrouwen in de metingen omdat in de praktijk het geluid altijd meer zal worden.

De heer Janse vraagt of de komst van de wal voor de heer Kuijpers afdoende is. De heer Kuijpers antwoordt dat hij liever had gehad dat de weg er niet komt. Er zijn voor hem geen andere mogelijkheden dan de wal.

02.3 Toelichting door de heer Van Dreunen

De toelichting van de heer Van Dreunen is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. De heer Van Drimmelen vraagt naar de ervaringen van het heien bij de bouw van Koekoek I. De heer Van Dreunen antwoordt dat er aantoonbare schade is geleden bij bijvoorbeeld de heer Kuijpers. De heer Lems vraagt of vooral het vervolg na de nulmeting het probleem is. De heer Van Dreunen benadrukt dat hij vooral geen schade wil, zodat hij niet eens hoeft te bewijzen waar de schade vandaan komt.

02.4 Toelichting door mevrouw Pals

De toelichting van mevrouw Pals is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. De heer Lems vraagt welke voordelen mevrouw Pals heeft om in te gaan op het voorkeursrecht. Mevrouw Pals geeft aan dat er geen specifieke voordelen aan zijn verbonden, zeker niet in deze woningmarkt. Ze wil tot afspraken

komen met de gemeente over verkoopcondities in de toekomst.

03 Sluiting

In de commissie van 29 augustus 2024 wordt het raadsvoorstel behandeld. De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.08 uur.

Hoorzitting zienswijze vBBA – vereniging Belangen Buurtschap Achterdijk

Spreektekst Jeroen Matthijssen – 20-08-2024

Dank voor de mogelijkheid om onze zienswijze toe te lichten.

Zal me eerst even voorstellen:

Ik ben Jeroen Matthijssen, voorzitter van de vBBA, en spreek dus namens ruim 20 adressen aan de Achterdijk, 20 families. Onze vereniging bestaat 20 jaar, zolang we weten dat er een noordelijke rondweg komt. Wij Achterdijkers wonen daar met veel plezier vooral vanwege de rust, de ruimte, het vrije uitzicht en de aanwezige natuur (iets wat je overigens ook terugleest in de natuuronderzoeken die uitgevoerd zijn voor dit project). Helaas zien we nu van alles op ons afkomen, iets wat wij moeilijk als afzonderlijke projecten kunnen zien, omdat ze allemaal dezelfde groene leefomgeving betreffen.

Wij snappen ook dat dit hoort bij de ontwikkeling van een economisch gezonde gemeente. Daarom stellen we ons als vBBA al geruime tijd, al zeker 6 jaar, op als constructieve gesprekspartner. Samen met provincie en gemeente hebben we kwartaaloverleggen, die we overigens als erg prettig ervaren. Zo zijn we onder andere betrokken geweest bij de totstandkoming van de uitvraag richting aannemers voor de aanleg van de rondweg waar we ook een kansenkaart voor hebben opgesteld. Bij het opstellen van deze kaart hebben we breder gekeken dan alleen naar het projectgebied van de rondweg, we kijken er ook naar hoe het totale gebied van Zevenbergen Noord voor de lange termijn beter kan. Sinds die tijd schuift ook de projectleider van Zevenbergen Noord aan om juist ook dwarsverbanden te leggen tussen de kansen op de kansenkaart. Wij waarderen daarbij de opstelling van de betreffende projectleiders om met elkaar in gesprek te blijven.

Waar onze grootste zorg zit is dat onze groene leefomgeving stapje voor stapje afgebroken wordt. Wij zien hier de zogenaamde salamitactiek gehanteerd. Wij zien momenteel project voor project op ons afkomen. Naast de aanleg van de rondweg en het bedrijventerrein gaat dit ook over de woningbouwprojecten en toenemende sluipverkeer op de Achterdijk. Daarbij zien we dat de projectorganisatie van de betreffende projecten onvoldoende inspelen op het gebied als geheel. Ook in de beantwoording van deze zienswijzen zien wij dit terug. Er wordt verwezen dat dit project los staat van andere ontwikkelingen in Zevenbergen Noord, maar dat is niet zo. Wij willen erop wijzen dat dit ook zeker niet past in de geest van de nieuwe omgevingswet die per 1 januari is ingegaan. Projectgewijs lijkt de aanslag op onze groene leefomgeving wellicht nog binnen de perken, maar in zijn totaliteit moeten we uiteindelijk veel inleveren. Hetzij door toenemend geluidsoverlast, derving van vrij uitzicht en afbreuk op de ecologische kwaliteit van onze leefomgeving. Keer op keer verdwijnt er zo een plakje omgevingskwaliteit, onze mooie groene leefomgeving waar niet alleen wij als bewoners, maar ook iedere recreant fietsend of wandelend over de Achterdijk (en dat zijn er steeds meer) van kan genieten. Wij vragen u als gemeenteraad om wél naar het hele plaatje te kijken.

Om terug te keren naar het project waar we hiervoor samen zijn: het bedrijventerrein. Een van de kansen op onze kansenkaart is de groenblauwe bufferzone tussen de Achterdijk en het

bedrijventerrein. Deze is naar ons inziens momenteel te smal ingetekend. Naast ruimte voor waterberging zou deze zone ook ruimte moeten bieden aan landschappelijke inpassing en evt een struinp pad. Zelf ben ik werkzaam als landschapsarchitect en kom vaker tegen dat waterretentie later in de uitwerking meer ruimte vraagt dan in eerste instantie verwacht, vooral vanwege steeds strenger wordende eisen voor wateropvang in een veranderend klimaat en terecht. Daarnaast zijn combinaties van waterretentie met beplanting niet altijd gewenst doordat beheer vaak ingewikkeld is en daardoor duurder. Waar we dus bang voor zijn als bewoners, is dat deze bufferzone zoals nu ingetekend enkel gebruikt gaat worden voor waterberging en wij dus direct uitzicht krijgen op de bedrijfshallen en opslagterreinen. Daarom pleiten we ervoor om nu aan de voorkant zoveel mogelijk ruimte te reserveren voor deze bufferzone zodat al deze functies hier naast elkaar kunnen bestaan.

Natuurlijk hebben wij geprobeerd de bufferzone te verbreden in de gesprekken die reeds gevoerd zijn. Helaas kregen we toen het argument dat dit te duur zijn en niet tot een sluitende businesscase zou leiden. Voor ons een lastig argument, omdat we nooit het totale financiële plaatje hebben mogen inzien en voor ons dus ook lastig te weerleggen. En wat ons betreft mag dit ook niet een legitiem argument zijn. Want wat is de waarde van een gezonde, groene leefomgeving voor mens en dier? Wij zouden het jammer vinden als dit bedrijventerrein ten koste van onze groene leefomgeving moet worden aangelegd om vervolgens geld op te leveren om bijvoorbeeld overige projecten in Zevenbergen Noord haalbaar te maken. De aanpassing van de bouwhoogte van 12 naar 8 meter in de beantwoording van de zienswijze zien wij als bewoners als een mooie tegemoetkoming, maar onze prioriteit ligt bij het verbreden van deze bufferzone. Wij vragen u als raad hier nog eens kritisch naar te kijken.

Daarnaast is er de ongelukkige keuze van de nieuwe verbindingsweg tussen Koekoek I en Koekoek II, met name voor de bewoners aan de Achterdijk 8 die nu ingeklemd komen te liggen tussen 2 wegen. Wij vragen u dan ook om de 3 meter hoge grondwal tussen de achtertuin en de verbindingsweg die wordt voorgesteld te honoreren.

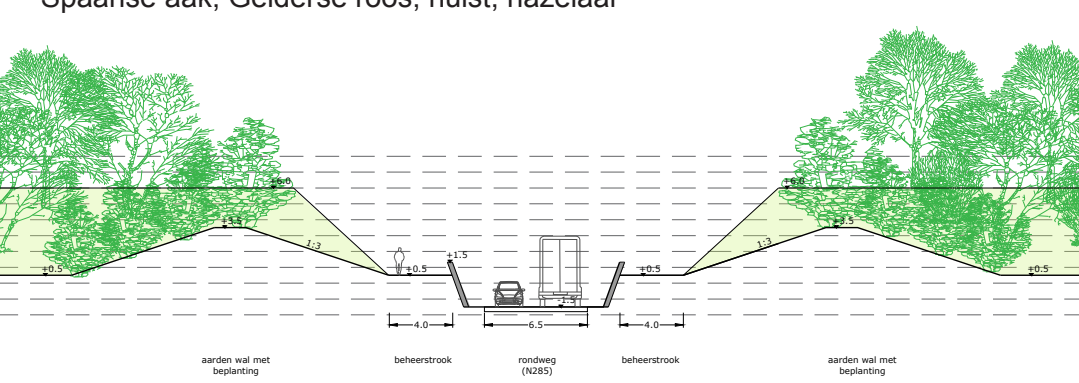
Dan is er nog de zichtbaarheid van dit bedrijventerrein. Met zijn ligging in het Zevenbergse polderlandschap wordt er in het voorliggende plan gestreefd naar een groen en duurzaam bedrijventerrein. Mooie ambities van de gemeente die wij prijzen.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waar wij als bewoners blij mee zijn. Het biedt ons als bewoners, maar juist ook u als gemeente houvast om straks de inrichting en het beheer van de bedrijfspercelen op te toetsen. Wij vragen u dan ook dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen. En er straks naar te handelen.

Tot slot wil ik terugkeren op het voor ons belangrijkste punt: de salamitactiek die wij hier gehanteerd zien. Beschouw dit project niet met oogkleppen op, maar kijk ook naar de relatie met andere projecten en zorg dat het gehele gebied er op de lange termijn op vooruit gaat. Want dat kan, zonder het gebied op slot te zetten. Wij als bewonersvereniging vBBA zullen ons hier nog lang voor in blijven zetten!

Aanleg aarden wal t.b.v. minimaliseren geluidshinder en beleving

- dubbelzijdige aanleg van aarden wal die gelijk oploopt met de hoogte van het weglalud van de N285 en waarbij het hoogteverschil minimaal 4,5 meter betreft t.o.v. de rijbaan van de N285
- aarden wal direct gekoppeld aan de ringdijk rondom de voormalige vloeivelden, daarmee vormt het een "poort in het landschap" en markeert het de overgang van open polder naar de meer verdichte wereld van de vloeivelden
- aarden wal beplanten met opgaande beplanting van gebiedseigen soorten zoals: Spaanse aak, Gelderse roos, hult, hazelaar



Beplanting tracé nabij vloeivelden

- bomenrij (zwarte els) i.v.m. aanwezigheid watervogels in natuur
- voormalige vloeivelden in relatie tot verkeersveiligheid

mogelijkheid tot aansluiting op bestaande watergang voor betere doorstroming van het water

Wegtracé N285

- minimale rijbaanverlichting t.b.v. de nieuwe N285
- (enkel indien strikt noodzakelijk volgens de geldende norm)

Minimalisering hinder tijdens aanleg N285

- gden bouwverkeer op de Achterdijk vanwege veroorzaken van trillingen die invloed hebben op zwakke funderingen van de woningen aldaar
- ten alle tijden bereikbaarheid garanderen van de boerderijwinkel Achterdijk 89 vanuit Zevenbergen tijdens de aanleg

Aandacht voor behoud dubbele bomenrij op het talud van de Achterdijk (i.v.m. ruimtelijk beeld en ecologische waarde voor migratieroute vlesnuizen)

- voorkomen van toepassen schouwstroken (door ze te verbinden met aanwezige schouwstroken
- of anders een zorgvuldige inpassing schouwstroken

Biodiversiteitsstrook met natte natuur als toekomstige buffer bedrijventerrein

- kans voor natuurcompensatie binnen de directe omgeving
- voorsorteren met een groene bufferzone tussen Achterdijk - bedrijventerrein
- ecologische bufferzone bestaande uit: nat bloemrijk grasland
- potentie: kalk in de ondergrond leidt tot bijzondere soorten in combinatie met extensief maaibeheer




Beplanting binnenzijde N285

- minimaliseren beleefbaarheid rondweg vanaf de Achterdijk voordat het bedrijventerrein gerealiseerd is
- optie 1: boomvormers *Carpinus betulus*/*Tilia cordata* met lage kroon
- optie 2: werken met twee fases, waarbij de eerste fase (voor realisatie bedrijventerrein) nog een onderbeplanting heeft i.v.m. zicht op de Achterdijk




Beplanting buitenzijde N285

- dichte opgaande beplantingsingel (struikvormers) met minimale breedte van 5 meter, met enkele kleine tussenruimtes voor beleving open polder
- gebiedseigen soorten zoals: Spaanse aak, Gelderse oos, hult en hazelaar
- voor specifiek beplantingsadvies zie notitie "advies streekeigen beplanting"




Kruising N285 - Achterdijk

- minimale onderbreking van landschappelijke structuur Achterdijk, d.w.z. enkel noodzakelijke kap i.v.m. aanwezige waardevolle eiken in dijkbeplanting
- gescheiden wegvak voor fietsers, tegelijkertijd verkeersremmende maatregel
- zonneschermen integraal vormgegeven onderdeel van het kunstwerk
- eventuele verlichting: minimale verstrooiing, bij voorkeur geïntegreerd in reling
- toevoeging identiteit van de plek aan de vormgeving van het kunstwerk (denk aan vias, suikerbieten, nabijgelegen suikerfabriek, we denken graag mee!)

Voorkeur voor aanleg 'slapende rotonde'

- aanleg slapende rotonde zolang realisatie van het bedrijventerrein niet actueel is i.v.m. hinder koplampen afdraaiend verkeer

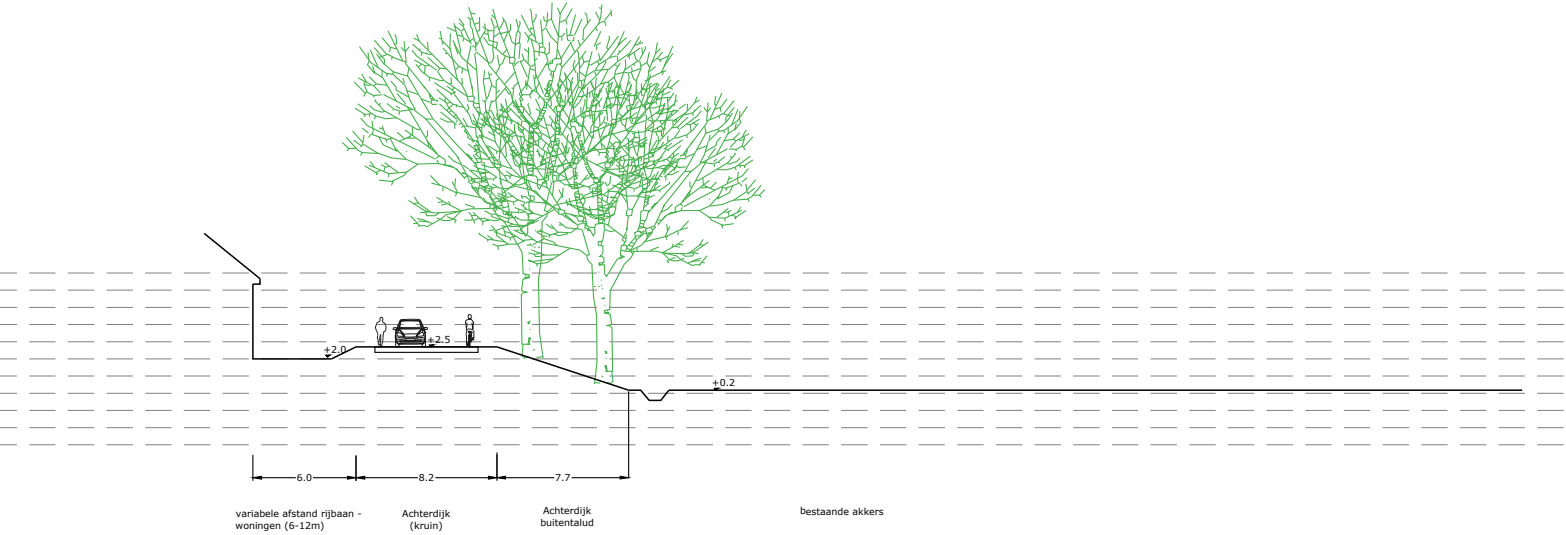
onderscheid bomen

- bestaande bomen
- nieuwe bomen

KANS - duiding van kanslocaties voor het creëren van landschappelijke en ecologische meerwaarde (n.a.v. afstemming met Regelink Advies)

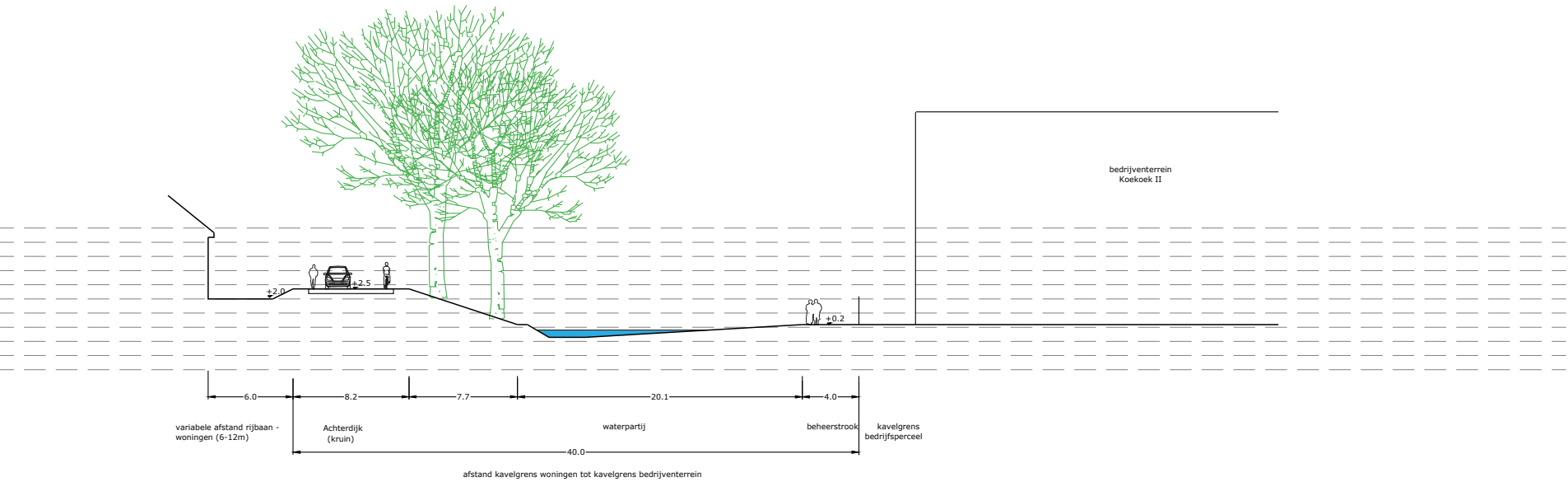
Inrichtingsvoorstel vBBA
Landschappelijke inpassing & ecologie N285
verbeelding van wensen en eisen vBBA

Bufferzone Achterdijk - bedrijventerrein Koekoek II - PROFIELEN



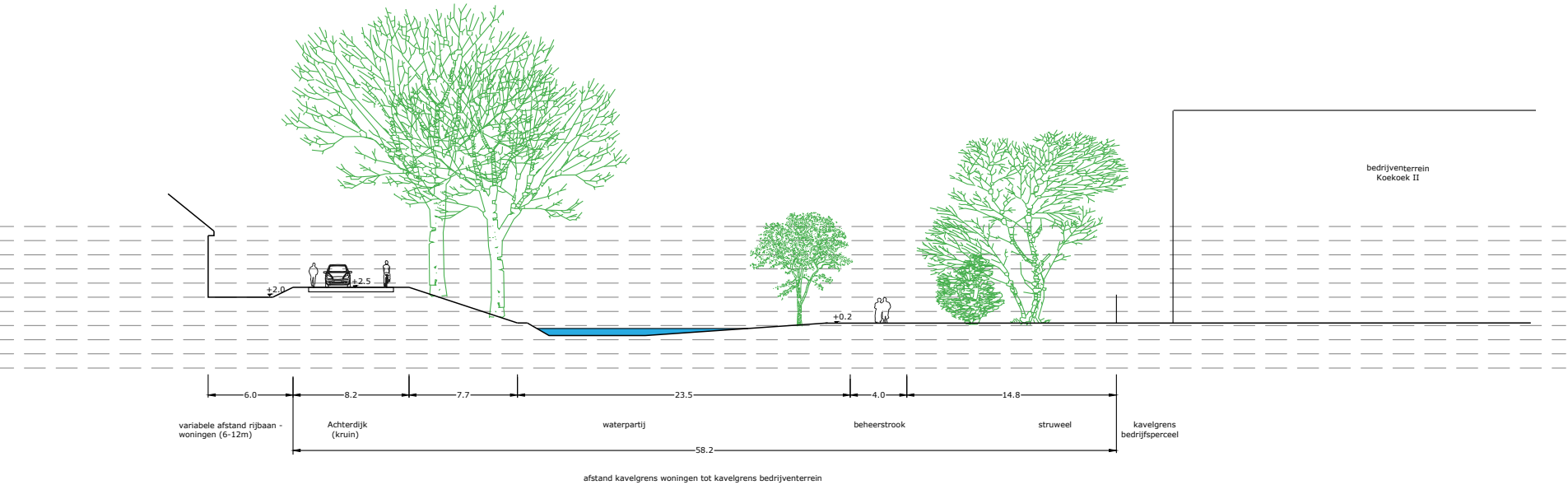
Bestaande situatie

- Achterdijk met vrij uitzicht over de akkers
- Buitentalud Achterdijk beplant met bomen, waar tussendoor grotendeels vrij uitzicht is over het landschap.



Voorstel gemeente d.d. 6 februari 2024

- Afstand tussen kavelgrens woningen Achterdijk tot de kavelgrens van de bedrijfskavels is ca. 40 meter.
- Feitelijke buffer is kleiner want de rijbaan en het buitentalud van de Achterdijk doen hier niet in mee.
- Wens gemeente om regenwateropvang te realiseren in de bufferzone.
- Hierdoor is er zeer beperkt ruimte voor opgaande beplanting om bedrijfsgebouwen landschappelijk in te passen.



Voorstel vBBA d.d. 4 maart 2024

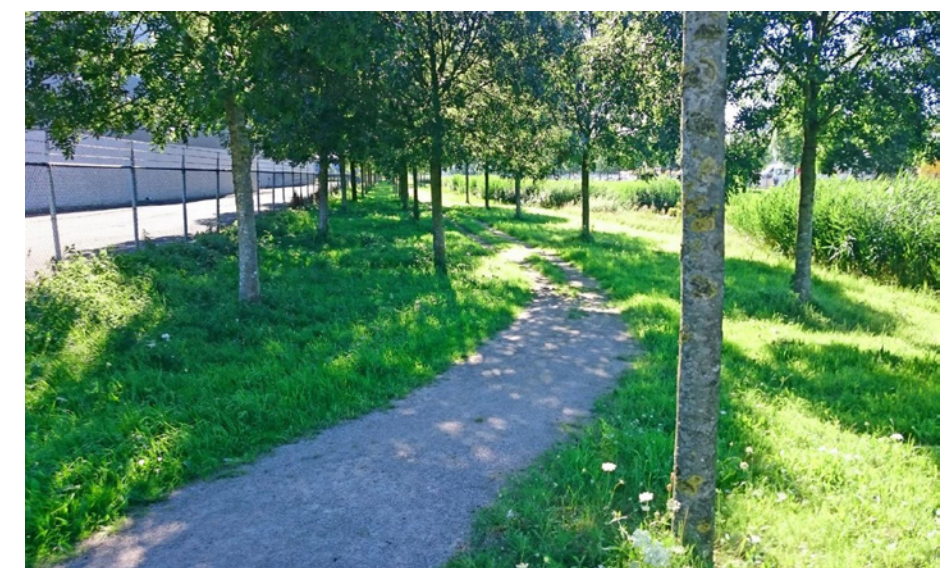
- Afstand tussen kavelgrens woningen Achterdijk tot de kavelgrens van de bedrijfskavels is ca. 58 meter.
- Hierdoor is er ruimte voor zowel waterberging als een robuuste strook met opgaande beplantingen.
- Op deze manier is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein voldoende geborgd.
- Daarnaast is het er prettig wandelen en kan de beheerstrook gebruikt worden als 'struinp pad'.
- Op de volgende pagina zijn enkele referentiebeelden toegevoegd.

Bufferzone Achterdijk - bedrijventerrein Koekoek II - REFERENTIEBEELDEN

DIT NIET:



DIT WEL:



Zevenbergen, 20 aug 2024

Geachte aanwezigen,

Mijn naam is Daan van Dreunen en ik woon aan de Achterdijk nr 27.
Zoals u allen weet, krijgen we de laatste tijd nogal wat voor de kiezen aan de Achterdijk.
Het was al in het belang van heel Zevenbergen (behalve voor ons) dat de N285 omgelegd zou gaan worden. Dit i.v.m. o.a. Geluidsoverlast, etc etc.
Wij waren de klos en we kregen de weg gewoon door de strot gedrukt. Voorbeeld: o jee, u kunt te veel geluidsoverlast krijgen. Dan stellen we voor de panden waar u woont gewoon de norm bij!! De provincie verleent dan ontheffing voor de geldende norm en stelt een nieuwe hogere waarde vast. Dat noemen we vooruitgang.

Nu krijgen we aan de overzijde van de dijk een bedrijventerrein. Natuurlijk is dat in het belang van velen.

Ik kan natuurlijk tranentrekkende verhalen gaan vertellen over overlast op allerlei gebied, maar ik kan wel begrijpen dat het schijnbaar grotere belang voor onze belangen gaat. (alweer)

Ik had twee punten in mijn zienswijze vermeld, als eerste een opmerking op het "akoustisch rapport", waarvan ik gewoon aanneem, dat dit aangepast wordt, omdat het hier naar mijn mening, een knullige fout betreft.

Het tweede belangrijkste punt:

Ik heb grote zorgen indien er geheid of getrild gaat worden tijdens de aanleg van de bedrijfspanden. Zoals bekend bij de gemeente, zijn bijna al de huizen gebouwd net voor of net na de eerste wereldoorlog en zijn de funderingen NIET gebouwd op palen , maar gewoon op de klei gemetseld. Dat houdt in dat fundering schade tijdens en net na het heien wel heel goed mogelijk is.

Nu zie ik een gemeente die dit soort risico,s op de burger afwentelt , immers ik zie geen duidelijk verbod op heien!! WIJ moeten zien te bewijzen, dat schade is veroorzaakt EN dat de schade is veroorzaakt door het heien.

Zowel de gemeente als de bouwopdrachtgever en de bouwer kunnen met droge ogen gewoon zeggen : **Dit is niet ons probleem**

Een eventueel in te schakelen verzekeraar van een bouwbedrijf beschikt over een goede juridische ondersteuning en een zak met geld om dit te betalen . Ditzelfde geldt voor de opdrachtgever en de gemeente.

Zo kunnen wij (woning eigenaren) in de problemen komen, omdat de gemeente zijn verantwoording niet neemt.

Ik roep u dan ook op, om u hard te maken in het realiseren van een goede oplossing voor de bewoners/eigenaren van de woningen. Dit door het verbieden van heiwerkzaamheden binnen 150 meter van de woningen

Het ambtelijke apparaat zal wel zeggen: dit kunnen en mogen wij niet.

Pure onzin, dit noemt men tegenwerking!! Toen er risico's opdoemden tijdens de aanleg van de haven, heeft de gemeente ook iets geregeld. Echter toen was het risico groot (veel pand eigenaren met een zak geld en juristen) en nu zijn er slechts een paar woningeigenaren.

Ik doe een beroep op uw moreel kompas, om ook ons te beschermen tegen dit soort zaken.

Ik wens u wijsheid hierin!!

Vragen??

Daan van Dreunen
Achterdijk 27
4761RB Zevenbergen
0622069151

Toelichting zienswijze familie Pals-Rubbens, De Langeweg 7, Zevenbergen

Wij zijn al een tijd bezig met de gemeente met gesprekken. Aanvankelijk wilde de gemeente ons onteigenen en nu kunnen we er blijven wonen. Dat is natuurlijk prettig, maar het is niet alsof de gemeente iets weggeeft naar onze mening. Van ons hoeft dat bedrijventerrein er niet te komen. Het is ons eigendom. Ons huis met vrij uitzicht. De gemeente wil dat beklemmen met een bedrijventerrein ernaast.

Eis gemeente en belangen

De gemeente wil van ons dat wij een handtekening voor een voorkeursrecht van koop zetten. Daarnaast is het natuurlijk voor de gemeente fijn als we geen beroep indienen tegen het bestemmingsplan en geen planschade indienen.

Kortom: de gemeente heeft drie belangen:

1. Handtekening voor 1^e recht van koop;
2. Geen beroep vanuit ons tegen het plan;
3. Geen planschade.

Voorstel Pals

Wij hoeven nu helemaal geen geld of iets. Wij willen met deze drie punten meegaan als:

1. Er niet alleen een kooprecht maar ook koopplicht geldt;
2. Wij daadwerkelijke invloed hebben op de groenbufferzone.

Koopplicht

De woonmarkt is nu natuurlijk heel positief. Maar wij weten niet hoe dat over bijvoorbeeld 20 jaar is. Een extra bedrijventerrein maakt die verkoop dan niet makkelijker. Daarom willen we graag een koopplicht en dat maakt het naar onze mening ook eerlijker tegenover het kooprecht wat de gemeente wil. De schade die de gemeente daardoor loopt als zij toch niet willen ontwikkelen op dat moment is ook minimaal. De gemeente heeft dan een woning die zij zelf kunnen proberen te verkopen op de koopmarkt.

Groenbuffer

De groenbufferzone komt pal naast onze tuin. Of beter gezegd, onze tuin zal daarin doorlopen. Wij hebben natuurlijk geen schutting of iets dergelijks en vanuit ons zwembad kijken wij nu recht het land op. Wij willen voorkomen dat er straks bijvoorbeeld een hondenuitlaatplek komt, een crossbaan of een sluiptweg komt naar het bedrijventerrein. De gemeente zegt 'overleg' toe, maar dat vind ik te mager. Bovendien wordt het op de minste kwaliteit onderhouden (C). Straks ligt het dus inderdaad vol met afval en onkruid, zoals bijvoorbeeld Mc Donalds afval of drugsafval. Ik begrijp dat hier financiële keuzes in gemaakt moeten worden. Wij willen het dan ook best zonder kosten onderhouden, maar dan moet dat wel worden toegestaan met een gebruiksovereenkomst o.i.d.

Afrondend en verzoeken

Naar onze mening zijn dit niet zulke hele rare eisen. We willen geen geld. We willen alleen zeker weten dat onze woning ondanks het bedrijventerrein verkocht kan worden

en we willen dat de groenbuffer waarin onze tuin doorloopt inderdaad netjes is en niet voor anderen zomaar toegankelijk is.

Ons verzoek is dan ook om opdracht te geven aan het college om:

- A. In te stemmen met een koopplicht, tegen dezelfde condities als het concept kooprecht zoals dat er nu ligt;
- B. Te zorgen voor een afscheiding van de groenbuffer, niet alleen vanaf het bedrijventerrein met hekken maar ook door bijvoorbeeld een sloot vanaf het weggetje bij het spoor;
- C. Met ons verdere concrete afspraken te maken over het onderhoud van de groenbufferzone. Dat kan ook concreter in de overeenkomst staan.

Wij tekenen dan het eerste recht van koop en zullen afzien van beroep en planschade. Ook dat kan gewoon in de overeenkomst worden opgenomen.

Gaat de gemeente daar niet in mee? Dan behouden wij onszelf alle rechten voor om alsnog in beroep te gaan tegen het hele plan en planschade in te dienen.