BEZWAARSCHRIFT PLANONTWIKKELING VIJF TURVEN - UITNODIGING

’s Gravenmoer, 16 december 2024

Aan betrokken bestuurders en ambtenaren van Gemeente Dongen,

Namens de bewoners van de Julianalaan te ’s Gravenmoer (de “oneven” huisnummers) reageren wij graag inhoudelijk, binnen de door Gemeente Dongen gestelde reactietermijn van 6 weken, op het voorlopig stedenbouwkundig plan Vijf Turven.

De eerste publieke presentatie van het plan Vijf Turven heeft plaatsgevonden in ’s Gravenmoer op 6 november jl.

Behoudens het laatste overleg met de klankbordgroep wat dateert van 21 februari 2024 (!) ergo bijna een jaar geleden, is er daarna op geen enkel moment overleg of informatieverstrekking geweest vanuit de gemeente, in welke vorm dan ook, met de direct belanghebbenden.

De bijeenkomst op 6 november jl. bood ons inziens te weinig mogelijkheden tot het plenair stellen van vragen. Gezien de grote belangstelling van inwoners uit het dorp ’s Gravenmoer is zo’n grote menigte een extra drempel om vragen te stellen. Het stellen van vragen werd overigens na vijf vragen beëindigd. Daarmee heeft deze bijeenkomst niet beantwoord aan onze verwachtingen en onze behoefte.

Tijdens individuele gesprekken tussen bewoners en de aanwezige beleidsadviseur van de Gemeente [redacted] is dit ook gemeld. Die avond is toegezegd dat een bijeenkomst met alleen de direct betrokkenen alsnog een mogelijkheid is.
Wij doen hierbij graag een beroep op deze handreiking en stellen het op prijs als hiervoor snel een separate bijeenkomst wordt gepland.

Inhoudelijk riep de bijeenkomst op onderdelen meer vragen op dan dat die antwoorden bood.
Hoewel het een voorlopig plan betreft, werden wat betreft de inrichting, de waterhuishouding, de verdeling van groen en bebouwing, de ontsluiting en de samenstelling en indeling van de huizen deze wel als noodzakelijk en onvermijdelijk gepresenteerd. (met als belangrijkste oorzaak de waterhuishouding).
Dat is merkwaardig en prematuur omdat het nog een ontwerp plan betreft en ook het Waterschap Brabantse Delta haar bedenkingen heeft over een aantal issues.

De zorgen van de belanghebbenden van de bewoners aan de Julianalaan noord zijn puntsgewijs (niet limitatief):

- Inrichting te bebouwen gebied
- Status waterhuishouding
- Ophogen percelen Vijf Turven
- Bufferzone – Groene wijk
- Aantal woningen
- Parkeren: Normering en inrichting
- Gewenste uitstraling: groene wijk
- Planschade

bezwaarschrift Project Vijf Turven

- Diversiteit: wonen en levensbestendig wonen
- Diversiteit woningbouw
- Klankbordgroep
- Veiligheid

(Op een aantal punten zijn we naast direct belanghebbende tevens belangstellende als inwoners van ’s Gravenmoer, een aantal zorgen zijn breed gedragen)

Hierna volgend bieden wij puntsgewijs een (niet limitatief) overzicht van onze zorgen en bezwaren.

INRICHTING TE BEBOUWEN GEBIED

Ons is niet duidelijk geworden wat de redenen zijn dat de indeling zoals deze bij de start van de presentatie is gepresenteerd niet mogelijk is. (tekening op blz 3 van de presentatie; “Voorgeschiedenis “)
Het is naar onze mening onzorgvuldig en onnadenkend om deze met direct belanghebbenden en andere inwoners van ’s Gravenmoer te delen, overigens zonder dat duidelijk is uitgelegd waarom dit zo is.

STATUS WATERHUISHOUDING

Het plan is gepresenteerd als een concept, waarbij de “inrichting van sloten en de afwatering” als bepalend is gepresenteerd, hoewel nog geen vergunning door Brabantse Delta is verstrekt.
Terwijl wat betreft de intekening van de huizen wel is gezegd dat deze onvermijdelijk is.
Wij zijn van mening dat de informatievoorziening niet eenduidig en consistent is gepresenteerd.

Ter verduidelijking:
Enerzijds is blijkbaar de afwatering zoals deze nu aanwezig is, bepalend en op meerdere plaatsen belemmerend en beperkend, waardoor inrichting tuin-aan-tuin met vrije sector en 2 onder 1 kap over de gehele zuidkant van Vijf Turven onmogelijk is.
Anderzijds is tijdens de plenaire presentatie door [redacted] gemeld dat sloten elders verlegd zullen moeten worden. Maar dat hierover geen overeenstemming bestaat met waterschap Brabantse Delta.
De status van de gesprekken daarover is niet verder toegelicht, maar blijkbaar zijn er diverse obstakels en issues die het verlenen van vergunning(en) door het waterschap tegenhouden.
Navraag bij waterschap Brabantse Delta leert ons dat door het waterschap concrete aanbevelingen zijn gegeven aan de Gemeente en dat het waterschap op onderdelen ook haar zorgen heeft en deze zorgen met de Gemeente heeft gedeeld.
Daarnaast hebben direct betrokken bewoners rondom het te ontwikkelen gebied tevens een belang doordat zij ook voor de helft eigenaar zijn van de sloten die het betreft.
Vermoedelijk zijn hierbij nog meer overwegingen relevant maar deze zijn niet toegelicht.

OPHOGEN PERCELEN VIJF TURVEN

Eén van onze grootste zorgen betreft de verslechtering van de waterhuishouding als gevolg van de nieuwbouw van Vijf Turven.
Meer bebouwing vraagt hogere eisen ten aanzien van afwatering omdat het wateroverschot door

bezwaarschrift Project Vijf Turven

regen e.d. volledig geabsorbeerd, geclusterd en langs natuurlijke weg afgevoerd moet kunnen worden. (zie onze opmerkingen t.a.v. de status vergunningverlening Waterschap)

Tijdens de bijeenkomst is verteld dat het gehele Vijf Turven terrein circa 70 cm dient te worden opgehoogd en dat dit noodzakelijk is vanwege de huidige inrichting (sloten en afwatering), de hoogte van de waterstand en de noodzakelijke / gewenste aanpassingen van de waterlopen.
De mogelijke oorzaken en gevolgen van ophogen zijn niet toegelicht en doordat bedenkingen en aanbevelingen van het waterschap ook niet zijn toegelicht, zijn de onvrede en zorgen hierover groot en breed gedragen.

Temeer, omdat meerdere bewoners van de Julianalaan zelf al voorzieningen hebben moeten treffen om het hoge water tegen te houden, om te voorkomen dat hun tuin volloopt als gevolg van het periodiek te grote aanbod van hemelwater. (damwanden geslagen, optrekkend vocht op lager gelegen bebouwing, kelder ruimtes die al kwetsbaar zijn voor hoog grondwater en bewoners die zich grote zorgen maken over de risico's van nog meer aanbod van water én een nog hogere grondwaterstand; meerdere bewoners hebben hun dompelpomp hard nodig om het hoge water de baas te blijven).
Daarnaast is onduidelijk in hoeverre rekening is gehouden met de gevolgen van klimaatverandering op het aanbod van hemelwater.

Alle woningen aan de Julianalaan (oneven nummers) zijn gebouwd op een zandrug.
Het achterliggende land (de Vijf Turven) is voormalig turfgebied, met een relatief slechte doorlaatbaarheid van water. Dat is als het regelmatig regent snel en langdurig zichtbaar.
De eventuele consequenties van het ophogen zijn niet bekend.

Ook een belangrijk punt van zorg is met welke grond de percelen worden opgehoogd.
Veel "schone" grond blijkt dermate vervuild dat deze niet gebruikt kan worden voor woningbouw.
De vraag is welke waarborgen de Gemeente hierover kan geven aan omwonenden en aan de nieuwe bewoners.

BUFFERZONE – GROENE WIJK

Wat tevens opvalt en duidelijk wordt als je de tekening bekijkt, is dat het plan Vijf Turven asymmetrisch is ingetekend op de beschikbare bouwgrond. Hiermee bedoelen we:
Aan de noordkant van de Vijf Turven is een brede bufferruimte voorzien, terwijl aan de zuidkant, (de noordkant van de Julianalaan) een minimale strook van 4 meter is voorzien, die het gevolg is van de harde eis van het waterschap om jaarlijks de sloten te dreggen.
Wij begrijpen niet waarom de bebouwing op deze wijze is ingetekend en zoals eerder vermeld zijn ons inziens de argumenten ook niet consistent.
Tenzij andere overwegingen ook van belang zijn, die nog niet zijn genoemd en mogelijk ook nog niet gecommuniceerd mogen of kunnen worden.
Hiermee bedoelen we concreet de mogelijke beperkingen ten aanzien van de dubbele 380KV hoogspanningslijn, de stroming en hoogteverschillen van grondwater, afwatering en reiniging van grondwater, beter bekend als voormalig Cebeco terrein (creosoot-vervuiling), stikstofdepositie in relatie tot de nabijheid van een belangrijk Natura 2000 gebied, en toekomstige bouwplannen ten noorden van de huidige Vijf Turven, noordelijk richting Waspik.

Bezwaarschrift Project Vijf Turven

Het is veel meer voor de hand liggend en doet recht aan de belangen van bestaande bewoners om een aanzienlijk grotere buffer te hanteren dan een grondstrook die maar net voldoet aan het minimaal vergunning plichtig noodzakelijke ten behoeve van het onderhoud van de sloten.

AANTAL WONINGEN

De gemeenteraad heeft goedkeuring gegeven voor een contingent van 120 woningen.
Wij moeten helaas vaststellen dat hiervan wordt afgeweken en dat 130 woningen zijn ingetekend.
Het aantal van 130 woningen staat nog los van de door de Gemeente met individuele eigenaren van aangrenzende percelen overeengekomen toestemming om te bouwen “op eigen grond”. (eigenaren van percelen aan de Waspikse Weg).
Rekening houdend met het totaal van plan Vijf Turven en de ingetekende bouwkavels wordt het totaal aantal woningen ten opzichte van de goedkeuring door de raad met meer dan 15% overschreden.

PARKEREN: NORMERING EN INRICHTING

Met een vigerende parkeernorm van 2,3 betekent 10 huizen meer bouwen, meer auto’s en 23 extra parkeerplaatsen.
De parkeernorm is generiek gesteld op 2,3 terwijl deze volgens de bestaande normering direct gekoppeld is aan het type woning. 2,3 is het maximum, en zeker niet van toepassing op alle woningen. (deze gedifferentieerde norm is de Gemeente uiteraard bekend)

De norm van 2,3 betekent (te)veel parkeerplaatsen en direct daarmee verband houdend meer verkeersaanbod uit en naar de wijk Vijf Turven.
Het faciliteren van veel parkeerruimte betekent dat het laagdrempelig is om meerdere auto’s te houden resp. aan te schaffen. Een beweging die tegengesteld is aan wat steeds meer Gemeenten voorstaan: het ontmoedigen van verkeer en stalling van voertuigen.

Tijdens de informatiebijeenkomst is door [redacted] wel gemeld dat de parkeernorm “under construction” is.
Wij verzoeken de Gemeente vriendelijk doch dringend om deze norm z.s.m. te heroverwegen, te toetsen aan de praktijk, de visie op autobezit in de toekomst, en om hier zo snel mogelijk een besluit over te nemen. De tendens is een lagere parkeernorm. Het is voor de hand liggend dat de Gemeente dienaangaande aansluit bij de landelijke ontwikkeling.

Er zijn naast Vijf Turven nog 4 projecten in ’s Gravenmoer relevant, waar ook een parkeernorm van 2,3 ongewenst en onnodig is.
(plan Vijf Turven, ontwikkeling van het Van Gool terrein, inbreiding als gevolg van verplaatsen basisscholen en plan Vaartweg/ Van der Dussen”).
Het is onwenselijk en onacceptabel als de parkeernorm nu statisch gehandhaafd blijft op 2,3 en de heroverweging pas na goedkeuring van deze 4 locaties plaatsvindt.

Behoudens de directe plaatsing van voertuigen bij de vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen zijn door buro Burg de twee parkeerkoffers tot een totaal van twee keer 29 auto’s, zijn totaal 58 parkeerplaatsen voor auto’s ingetekend, direct grenzend aan de tuinen van 7 huiseigenaren aan de Julianalaan, die hierdoor direct worden benadeeld.

bezwaarschrift Project Vijf Turven

De toepassing van parkeerkoffers op deze schaal is nog niet eerder in gemeente Dongen of andere omliggende Gemeenten toegepast.
Het aantal ingetekende parkeerplaatsen is aanzienlijk groter dan het aantal direct omliggende woningen.
Wij constateren dat derhalve sprake is van het concentreren van auto's/parkeerplaatsen ook ten behoeve van woningen verder van deze parkeerplaatsen. Ongewenst en onacceptabel.

GEWENSTE UITSTRALING: GROENE WIJK

Tijdens de informatiebijeenkomst is specifiek toegelicht dat men eraan hecht om de Vijf Turven te presenteren als een groene wijk.
Onbegrijpelijk en onacceptabel dat dat alleen vanuit het project bekeken wordt en niet is afgestemd op de huizen en tuinen aan de Julianalaan en mét de bewoners van de Julianalaan.
Als de Julianalaan noord onderdeel was geweest van het nieuwbouwplan, waren de parkeerkoffers nooit op deze manier ingetekend, omdat daarmee de verkoopbaarheid van de te ontwikkelen woningen aan de Julianalaan aanzienlijk zou verslechteren.
Het is daarmee volstrekt onacceptabel om de parkeerkoffers achter In de tuinen van 7 direct belanghebbenden te dumpen die daar al tientallen jaren wonen en nu geconfronteerd worden met blijvend uitzicht op auto's.

Naast het blijvend verslechterde uitzicht hebben we grote zorgen over de mogelijke overlast door de dagelijkse en nachtelijke vervoersbewegingen, lichtinstraling, geluidsoverlast en mogelijke ongewenste neveneffecten als overlast door jeugd, zelf sleutelen aan auto's, autowassen, eigen onderhoud, meer langdurige stalling, (busjes, campers, aanhangwagens), overlast door autoalarm, diefstal en inbraak, stalling van caravans, recreatievoertuigen en bedrijfsbussen.

Reductie van het aantal te bouwen woningen in combinatie met de verlaging van de parkeernorm leidt tot een direct bruikbare quick win, want het behoeft geen verdere toelichting dat met een lagere parkeernorm in combinatie met minder woningen de parkeerkoffers kunnen vervallen.

PLANSCHADE

Naast de praktische hinder, licht en geluidsoverlast van de parkeerkoffers is volgens de huidige bewoners van de Julianalaan tevens ook sprake van planschade omdat de consequentie van het uitzicht op de parkeerkoffers onvermijdelijk een negatieve invloed heeft op de waardering en toekomstige waardeontwikkeling van de betreffende huizen.
Wij zijn derhalve genoodzaakt om te vermelden: onder voorbehoud van alle rechten en weren. (hetgeen overigens geldt voor het volledige bezwaarschrift)

DIVERSITEIT WONEN + LEEFTIJDSBESTENDIG WONEN

In het conceptplan zijn slechts 9 woningen gemarkeerd als levensloopbestendig wonen.
Gerelateerd aan de gewenste doorstroming binnen het dorp en de behoefte van mensen op leeftijd is dit te weinig. Dat is teleurstellend. Daarnaast zijn de ingetekende woningen zeer krap bemeten en voldoen daardoor niet aan de behoefte van mensen die doorstromen naar een minder grote woning.
Het uitgangspunt is ons inziens om te voorzien in de mogelijkheid om binnen het dorp door te

bezwaarschrift Project Vijf Turven

kunnen stromen als die gelegenheid zich voordoet. En Vijf Turven is voorlopig de enige mogelijkheid die zich zal voordoen om door te stromen. Het is de Gemeente uiteraard bekend dat deze behoefte leeft.
Mensen op leeftijd kunnen in veel gevallen hun huis niet aanpassen aan hun behoefte.
(denk aan een ongebruikte bovenverdieping) en kunnen hun investeringen in isolatie oplossingen, energiebesparing, zonnepanelen, opslag van energie en een laadpaal niet meer terugverdienen.
Er is geen belang meer om te verbouwen c.q. het eigen huis te verduurzamen.
Doorstromen is dan wel gewenst maar praktisch niet mogelijk.

Ook in een reservering voor “tiny houses” of varianten daarop is niet voorzien, terwijl hier wel behoefte aan is en de behoefte aan wooncapaciteit prima zou faciliteren.
Wij vermoeden dat dit voor een ontwikkelaar geen verdienmodel is, maar vanuit het perspectief van de Gemeente en woningzoekenden wel een denkrichting die verkend kan en moet worden.

DIVERSITEIT WONINGBOUW

Bij de inrichting van Vijf Turven wordt blijkbaar de normering op gemeentelijk niveau gehanteerd, en met normering bedoelen we hier de mix tussen vrije sector, sociale huur en middenklasse.

Voor deze norm zijn overigens ook de nog niet inhoudelijk bekende plannen betreffende Van Gool terrein, Vaartweg / Van der Dussen en inbreiding als gevolg van de verplaatsing van de basisscholen meegenomen.
Met name de ontwikkeling van Vaartweg/Van der Dussen beperkt het aantal in te tekenen vrijstaande woningen in de Vijf Turven, waardoor er sprake is van een scheefverdeling ten opzichte van de “normatieve” mix, zoals gehanteerd voor Vijf Turven.
Het is teleurstellend dat de ontwikkeling van de Vijf Turven direct is benadeeld doordat te weinig vrije sector woningen kunnen worden ontwikkeld in het plan, omdat de normering is scheefgetrokken door ontwikkelingen elders.

KLANKBORDGROEP

Ten behoeve van de zorgvuldigheid van het proces is pas recentelijk de klankbordgroep opnieuw geformeerd en geconsulteerd.
Hier kwamen concrete bezwaren naar voren betreffende de nadelen van een ingetekende recht doorgaande weg door de wijk én de al genoemde parkeerkoffers als ongewenst en nadelig voor meerdere woningeigenaren. (overlast, hangjongeren, etc.)
De doorgaande weg is op dringend advies van de klankbordgroep gewijzigd.

Met de aanbeveling om de parkeerkoffers te verwijderen en de parkeerplaatsen anders in te tekenen is niets gedaan.

Het wekt verbazing dat een ervaren stedenbouwkundig adviesbureau als Buro Burg hier mogelijk niet op heeft geanticipeerd en pas te elfder ure deze aanpassingen alsnog zijn gedaan.
Dat roept de vraag op of het plan Vijf Turven wel op alle onderdelen voldoende grondig is overdacht en in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van de bestaande én de nieuwe bewoners.

Kleiwaarschrift Project Vijf Turven

VEILIGHEID; Ontsluiting via de Klipper, Waspikse Weg, consequenties voor de Julianalaan

De ontsluiting van verkeer via de Klipper stuit op bezwaren omdat de Klipper niet voldoet aan de breedte eisen betreffende kruisend verkeer.
Graag vernemen wij van de Gemeente de gewenste en beoogde oplossingsrichting.
Dit probleem is al enkele jaren geleden geadresseerd aan de Gemeente en tot heden is hierover geen oplossingsrichting binnen handbereik.

De ontsluiting van verkeer via de Waspikse Weg stuit ook op bezwaren, we vragen ons af of de Waspikse Weg voldoet aan alle veiligheidsnormen. Er is nu al amper ruimte voor verkeer om elkaar te passeren en er wordt structureel te hard gereden. Met invoegend en afslaand verkeer wordt de situatie meer onveilig. En voor voetgangers is er op sommige punten überhaupt al geen ruimte.

De verkeersintensiteit van 's Gravenmoer staat al geruime tijd onder druk (Vaartweg, Waspikse Weg, Julianalaan, Hoofdstraat). Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen door meer woningbouw en ruime parkeermogelijkheden.
Daarnaast leeft er veel onvrede bij de huidige bewoners aan de Julianalaan door sluipverkeer, recreatieve "zondagracers", structureel te hard rijdend landbouw- en vrachtverkeer en het ontbreken van handhaving op snelheid, verkeersveiligheid en bovenmatige uitstoot van uitlaatgassen.
Kinderen fietsen op de stoep vanwege een gevoel van onveiligheid.
Diverse bewoners bij vluchtheuvels ervaren regelmatig problemen om hun oprit op, dan wel af te komen, vanwege verkeersdrukte.

HOOGTE BEBOUWING

De huizen aan de Julianalaan liggen allen hoger dan het land dat aan de achtertuinen grenst. Op de tekeningen die een dwarsdoorsnede lieten zien, tijdens de presentatie, is hier niet vanuit gegaan. Op deze tekeningen liggen de huizen aan de Julianalaan even hoog als de huizen in het plan de Vijf Turven. Zie pagina 16 van de presentatie. Deze dwarsdoorsnede is dus niet correct.

Alle huizen aan de Julianalaan hebben de schuine kap direct bovenop de eerste bouwlaag. In het plan zijn de huizen voorzien van een tweede bouwlaag en daarboven pas de kap. De huizen worden dus zo'n kleine drie meter hoger dan de huizen aan de Julianalaan. Dit betekent een forse inkijk op onze huizen en achtertuinen.

RESUMÉ

De bewoners van de Julianalaan Noord maken zich collectief grote zorgen over meerdere dimensies van het plan Vijf Turven. Op het gebied van schade door wateroverlast, veiligheid en uitstraling.
Wat betreft de ruimtelijke indeling lijkt het erop dat het plan zo dicht als mogelijk tegen de Julianalaan aan is ingetekend, terwijl er heel veel ruimte over blijft aan de noordkant van de Vijf Turven.

Onze zorgen zijn breed gedragen en de pas recent ingetekende aanpassingen, eerst na overleg met de klankbordgroep, geven voeding aan onze scepsis over de robuustheid van het concept plan.
Om onze zorgen met de Gemeente te delen en ruimte te krijgen voor overleg, toelichting en feed-back, vragen wij concreet om een overleg met de betrokken bestuurders en ambtenaren van Gemeente Dongen.

bezwaarschrift Project Vijf Turven

Tevens geven wij als voorzet mee dat wij eraan hechten dat Buro Burg en Waterschap Brabantse Delta hierbij ook worden uitgenodigd.
Tot slot: Wij gaan ervan uit dat de Gemeente er is voor álle bewoners van de Gemeente Dongen en de dorpskern ’s Gravenmoer. Tijdens de avond is herhaaldelijk opgemerkt dat geen rekening kan worden gehouden met individuele belangen. Om die indruk te vermijden hebben wij ons derhalve verenigd. De opmerkingen, bezwaren, risico’s en zorgen zijn breed gedragen.

Wij vernemen graag van u.
Uitgaande van de in het plan geschetste tijdslijnen rekenen wij op een uitnodiging voor 1 februari 2025.

bezwaarschrift Project Vijf Turven

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen