



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 ALGEMEEN	2
1.2. DOEL VAN DEZE NOTA	2
1.3 LEESWIJZER	2
2. Ingediende zienswijzen.....	3
2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	3
2.2 ONTVANKELIJKHEID	3
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	4
3.1 PROVINCIE NOORD-BRABANT	4
3.2 OFFSHORE RUIJTENBERG	5
3.3 VVE MICHIEL DE RUYTER	7
3.4 DAS RECHTSBIJSTAND, NAMENS DE HEER A.A.J. VAN VELTHOVEN EN MEVROUW G. BROEDERS	14
BIJLAGE 1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	20

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Fort Lunet" heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juli 2014 tot en met 14 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van de mogelijkheid om binnen deze termijn een zienswijze in te dienen hebben diverse personen/instanties gebruik gemaakt.

1.2. Doel van deze nota

Deze nota heeft tot doel de indieners van zienswijzen en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en het standpunt van het gemeentebestuur.

1.3 Leeswijzer

Deze bijlage, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, bevat de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid.

In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is – indien van toepassing – aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Tot slot is gebleken dat naast de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal (andere) onderdelen het plan aanpassing behoeft. In hoofdstuk 4 worden deze aanpassingen van het plan uiteengezet.



2. Ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De volledige schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 1.

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Fort Lunet" heeft ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juli 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. Van de gelegenheid om gedurende die termijn zienswijzen kenbaar te maken is door de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

1. Provincie Noord-Brabant, gevestigd te 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC, bij brief van 24 juli 2014, ingekomen 28 juli 2014
2. Offshore Ruijtenberg B.V., gevestigd te Raamsdonksveer, Maasdijk 3, Postbus 19, 4940 AA, bij brief van 21 juli 2014, ingekomen 21 juli 2014,
3. VVE Michiel de Ruyter, p/a Raamsdonksveer, Tolbrugplein 40, 4941 RJ, bij brief van 6 augustus 2014, ingekomen 6 augustus 2014,
4. DAS Rechtsbijstand, namens de heer A.A.J. van Velthoven en mevrouw G. Broeders, gevestigd te Amsterdam, De Entree 222, Postbus 23000, 11 DM, bij brief van 13 augustus 2014, ingekomen 14 augustus 2014.

2.2 Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "Fort Lunet" heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juli 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. Dit betekent dat de zienswijze tot en met donderdag 14 augustus 2014 kon worden ingediend en wel op een zodanig tijdstip ter TNT Post bezorgd diende te zijn dat deze nog van een poststempel van gelijke datum (lees 14 augustus 2014) was voorzien.

Gelet op het feit dat de zienswijzen, genoemd onder de nummers 1 t/m 4 tijdig en voorzien van een motivering kenbaar zijn gemaakt, moet worden geconcludeerd dat deze reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk zijn.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt daarbij aangegeven of en zo ja op welke wijze het onderhavige bestemmingsplan zal worden aangepast bij de vaststelling.

3.1 Provincie Noord-Brabant, gevestigd te 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC, bij brief van 24 juli 2014, ingekomen 28 juli 2014

Samenvatting

1. De Provincie geeft aan dat zij in haar vooroverlegadvies heeft aangegeven dat de rivier de Donge in de Vr is aangemerkt als EHS, maar dat deze in het bestemmingsplan niet als zodanig is begrensd en beschermd volgens artikel 5.1 Vr. Uit de nota van beantwoording inspraak en vooroverleg maakt de Provincie op dat bedoeld is om het bestemmingsplan aan te passen, maar dat het ontwerpbestemmingsplan nog steeds de regeling van het voorontwerpbestemmingsplan bevat. Het plan zou daarom op dit punt nog strijdig zijn met artikel 5.1 Vr.
2. Verder merkt de Provincie op dat in het plangebied tevens sprake is van een Ecologische Verbindingszone (EVZ) volgens de Vr. Ook deze EVZ is niet in het bestemmingsplan geregeld. Daarom is het bestemmingsplan ook op dit onderdeel strijdig met artikel 11 Vr.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast door in hoofdstuk 2 Beleidskader van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een tekst op te nemen over de Donge als EHS. Op de plankaart is een gebiedsaanduiding opgenomen. In de regels (artikel 9.1) wordt de Donge beschermd door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waardoor de betreffende gronden mede bestemd kunnen worden voor het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aan die gronden eigen zijnde ecologische waarden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft telefonisch contact plaatsgevonden met de Provincie, waarbij door de Provincie is aangegeven dat artikel 4 (Water) van het bestemmingsplan onder 4.1. moet worden aangevuld met de volgende tekst: *-behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden*. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 9.1) en de aanduiding wetgevingszone-wijzigingsbevoegdheid kan voor wat betreft de Donge vervallen. Het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast.

Voor de gewenste activiteiten op het Fort worden geen nieuwe gebouwen gebouwd, maar wordt gebruik gemaakt van de bestaande gebouwen. Het Fort zelf valt buiten de EHS en de EVZ. De ontwikkeling van het fort en de parkeerplaatsen er rondom, liggen dus niet binnen de EHS en de EVZ. De woonboot en het schip van de scouting liggen al in de Donge. Het woonschip wordt uitsluitend verplaatst, maar er vindt geen extra verstoring plaats. De aanleg van de aanlegsteigers is in paragraaf 6.4 van de toelichting onderzocht. Geconcludeerd is dat de aanlegsteigers de wezenlijke waarden van de EHS (natuurbeheertype beek en bron) niet aantast. De aanleg van de steigers vindt niet plaats binnen de EVZ. Conform de SVBP is het opnemen van een aanduiding EVZ zonder daar verder regels aan te koppelen niet mogelijk. Vandaar dat er voor gekozen is om in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Water, ter bescherming van de ecologische waarden, de volgende regel op te nemen: 'het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde ecologische waarden'.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.





3.2 Offshore Ruijtenberg B.V., gevestigd te Raamsdonksveer, Maasdijk 3, Postbus 19, 4940 AA, bij brief van 21 juli 2014, ingekomen 21 juli 2014

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het Projectplan Dongeoevers als gemeentelijk beleid, maar dat dit niet door de raad is vastgesteld. Reclamant verzoekt daarom om in de toelichting aan te geven dat het hier niet om vastgesteld beleid gaat.
2. Reclamant geeft aan een duidelijke inrichtingstekening te missen in het bestemmingsplan. Tijdens de informatiebijeenkomst op 2 april 2014 is door de gemeente een globale inrichtingstekening getoond en reclamant vraagt zich af waarom deze niet in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.
Reclamant is van mening dat er binnen het plangebied onvoldoende ruimte is om de geplande parkeerplaatsen te realiseren. Tevens bevreemd het reclamant dat in het ontwerpbestemmingsplan 3 parkeerterreinen zijn opgenomen terwijl in het voorontwerpbestemmingsplan nog sprake was van 2 parkeerterreinen. Bovendien betreft het bestaande pad aan de noordelijke kant van het plangebied een fietspad en geen ontsluitingsweg. Reclamant is van mening dat het realiseren van parkeerplaatsen met de bijbehorende ontsluitingsweg niet mogelijk is, zonder het verplaatsen van het bestaande talud. Indien de gemeente van mening is dat het realiseren van parkeerplaatsen ter plaatse wel mogelijk is, verzoekt reclamant de gemeente om dit nader te onderbouwen. Reclamant vraagt de gemeente voorts om aan te tonen dat binnen het plangebied kan worden voldaan aan de realisatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Verder verzoekt reclamant om aan te geven of de gemeente de intentie heeft om de bestaande ontsluitingsweg in noordelijke richting te verlengen.
3. Reclamant stelt dat door de gemeente bij de beantwoording van de inspraakreactie niet is aangegeven van welke aannames en/of kengetallen is uitgegaan bij de berekening van de parkeerbehoefte. Reclamant verzoekt de gemeente het gemiddeld aantal personen per auto nader te onderbouwen middels een verwijzing naar de gehanteerde kengetallen. Naar de mening van reclamant is een gemiddeld aantal van 3 personen per auto voor de bestemming 'cultuur en ontspanning' in de vorm van bedrijfsuitjes en/of horeca veel te hoog.
Reclamant is van mening dat de berekening van de gemeente voor het aantal parkeerplaatsen niet klopt en heeft zelf een berekening gemaakt, waarbij zij uitkomt op 60 parkeerplaatsen. Omdat door de gemeente geen rekening is gehouden met personeel voor de ondergeschikte horeca, met de eventuele uitbreiding van het aantal boten door de ondernemer en met eventuele overlap van groepen bezoekers, verwacht reclamant dat het tekort aan parkeerplaatsen wellicht kan oplopen tot 40 a 50. Reclamant vreest dat vanwege de directe ligging van haar parkeerplaats naast het plangebied, deze door bezoekers van het fort zal worden gebruikt. Dit belemmert de bedrijfsvoering. Reclamant verzoekt de gemeente dan ook om de parkeerbalans op basis van de gemaakte opmerkingen nader uit te werken c.q. te onderbouwen en aan te tonen dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.
4. Reclamant is van mening dat op geen enkele wijze in beeld is gebracht dat de herontwikkeling geen beperkingen oplegt op de bedrijfsvoering van haar bedrijf. Zij verzoekt de gemeente nogmaals in de toelichting van het bestemmingsplan te verantwoorden dat in het kader van bedrijven en milieuzonering Offshore Ruijtenberg B.V. niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.
5. Reclamant verzoekt de gemeente aan te geven waarom geen vormvrije m.e.r. is uitgevoerd. Voorts is reclamant van mening dat aandacht besteed moet worden aan stikstofdepositie omdat de ontwikkelingslocatie op korte afstand van het Natura 2000 gebied 'Biesbosch' is gelegen.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 onder gemeentelijk beleidskader gesproken over het 'Projectplan Donge-oevers'. Dit projectplan is alleen ter informatie in de raad geweest. Echter de "Visie herontwikkeling Donge-oevers", waarvan het Projectplan Donge-oevers een uitwerking is, is wel door de raad vastgesteld op 29 maart 2012. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. De ontwikkeling van het fort past binnen de speerpunten 2. 'Recreatie en Toerisme' en 3. 'Stimulering Economie en gebruik Cultuurhistorische panden'.
2. Het bestemmingsplan gaat over het gebruik en de toegestane bebouwing. De exacte inrichting wordt hierin niet geregeld. In het bestemmingsplan is wel een inrichtingsschets opgenomen van de nieuwe inrichting van het fort. Deze zal afwijken van de op de informatiebijeenkomst getoonde tekening, omdat de inrichting op onderdelen is aangepast. Uit nader onderzoek is inderdaad gebleken dat bij het ontwerpbestemmingsplan van een te lage parkeerbehoefte is uitgegaan. In de toelichting is een gewijzigde berekening opgenomen. Hieruit blijkt dat sprake is van een parkeerbehoefte van 118.
De gemeente heeft besloten om het aantal parkeerplaatsen rondom het fort terug te brengen tot 23 parkeerplaatsen. Deze worden aan de zuidzijde van het fort gerealiseerd. Om ter plaatse van het fort de parkeervraag op te kunnen vangen, zou rondom het gehele fort parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De gemeente vindt dat hierdoor het zicht op het fort te veel wordt aangetast en afbreuk wordt gedaan aan het monumentale karakter van het fort. Een groter aantal parkeerplaatsen en daarmee het aantal verkeersbewegingen rondom het fort, zorgt daarnaast ook voor een grotere belasting op de omgeving en een verslechtering van het leefklimaat.
De gemeente heeft om die reden gezocht naar alternatieve locaties om de parkeerdruk op te vangen. Uit een parkeeronderzoek blijkt dat er gebruik kan worden gemaakt van twee parkeerlocaties namelijk op de Reenweg (41 parkeerplaatsen) en bij het Dongemond college (129 parkeerplaatsen). De totale parkeervraag op het drukste moment en uitgaande van een worstcase situatie bedraagt 118 parkeerplaatsen. Bij gebruikmaking van beide parkeerlocaties kan de parkeervraag volledig worden opgevangen. Ten behoeve van het parkeren op deze locaties komt er een verwijssysteem. Verder wordt opgemerkt dat de ondernemer in zijn huidige bedrijfsvoering al vaak gebruik maakt van het vervoeren van groepen per touringcar. Dit zal ook het geval zijn bij gebruikmaking van Fort Lunet. De touringcars worden geparkeerd aan de Statenlaan. Daarnaast starten grotere groepen op een andere locatie, zoals in Drimmelen waar meer parkeerruimte aanwezig is.
3. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de kencijfers van het kennisplatform CROW, waarbij de kencijfers dateren uit het jaar 2012. In de toelichting wordt een nieuwe tabel opgenomen met de gewenste activiteiten en de bijbehorende parkeervraag. Voor de juiste kencijfers is gekeken naar de categorie waarbinnen de gewenste activiteiten passen. Per categorie wordt bijvoorbeeld op basis van het in gebruik zijn de oppervlak een kencijfer gegeven. In de tabel is gerekend met zowel een reëel als een maximaal scenario. Het aantal van 3 personen per auto is gebaseerd op CROW-kencijfers voor leisure, waarbij uitgegaan wordt van 2,6 personen per auto en 80% autogebruik (beide benaderingen hebben hetzelfde resultaat). Voor het opvangen van de parkeervraag wordt eveneens verwezen naar de beantwoording onder 2.
4. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of de gewenste nieuwe ontwikkeling uitvoerbaar is. In hoofdstuk 6 in een verantwoording gegeven van de milieuhygiënische onderwerpen waaronder ook 'hinderlijke bedrijvigheid (paragraaf 6.6)' en 'industrielawaai (paragraaf 6.7)'. In beide paragrafen wordt onderbouwd dat de bedrijfsvoering van de scheepswerf niet wordt beperkt. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van recreatieve activiteiten. Dergelijke activiteiten zijn niet als milieugevoelig aan te merken. De recreanten zullen geen hinder ondervinden ten gevolge van Ruitenbergh. Omdat de ontwikkeling niet als gevoelige functie is aan te merken, beperkt het ook niet de bedrijfsvoering van het bedrijf Ruitenbergh. Deze scheepswerf is een grote lawaaimaker, waardoor geluid voor deze inrichting het maatgevende milieuaspect is. Voor de inrichting is een geluidszone vastgesteld. De 50 dB(A)-contour ligt over een deel van het plangebied. Binnen deze zone zijn echter alleen de buitenste groenrand en het water gelegen. Het fort zelf en het binnenterrein zijn niet binnen de zone gelegen. De beoogde ontwikkelingen zijn



daarnaast niet – zoals gezegd- geluidsgevoelig waardoor de aanwezigheid van de scheepswerf geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5. De toelichting is op de genoemde punten aangevuld.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.

3.3 VVE Michiel de Ruyter, p/a Raamsdonksveer, Tolbrugplein 40, 4941 RJ, bij brief van 6 augustus 2014, ingekomen 6 augustus 2014

Samenvatting

1. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente nog immer niet geluisterd heeft naar de visie van de bewoners/eigenaren van gebouw Michiel de Ruyter. Zij wijzen er op dat een goed woon- en leefmilieu moet worden gegarandeerd. Zij wijzen er op dat het belang van één persoon niet zwaarder mag wegen dan het belang van een grote groep. Reclamanten hebben de indruk dat er al beloften zijn gedaan aan de toekomstige ondernemers en dat reclamanten zich maar moeten schikken. De door reclamanten aangedragen oplossingen voor de parkeerproblematiek zijn voor kennisgeving aangenomen maar hier is volgens reclamanten niets mee gebeurd.
2. Reclamanten geven aan nog steeds fel gekant te zijn tegen het voornemen om horeca en andere activiteiten te laten plaatsvinden in Fort Lunet, met de daarbij behorende parkeerplaatsen gelegen direct tegen de gevel van het gebouw Michiel de Ruyter. Reclamanten zijn van mening dat hier nog steeds onvoldoende aandacht aan is gegeven. De akoestische- en luchtkwaliteitonderzoeken, die de gemeente naar aanleiding van de inspraakreactie heeft laten uitvoeren, falen volgens reclamanten nog immer.
3. Reclamanten vinden het niet wenselijk dat in een monumentaal pand als Fort Lunet een horecaonderneming wordt gevestigd. Zij zijn van mening dat hierdoor voor de bewoners/eigenaren van het complex Michiel de Ruyter ongewenste en niet acceptabele overlast veroorzaakt zal worden en dat hierdoor geen goed leef- en woonmilieu kan worden gegarandeerd. Voorts zijn reclamanten van mening dat een horecabestemming ernstige afbreuk doet aan de uitstraling van een dergelijk oud Fort.
4. Reclamanten zijn van mening dat de sluitingstijden van respectievelijk 23.00 uur voor het buitengebeuren en 01.00 uur voor binnenactiviteiten, genoemd in het bestemmingsplan, geen reëel beeld geven van hetgeen er verwacht mag gaan worden en tevens dat het onwenselijk is dat er zich op dat tijdstip nog horecabezoekers in de genoemde locatie bevinden. Zij geven aan dat er harde vastomlijnde tijden moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan, rekening houdende met de wensen van de toekomstige ondernemer WEG, dat men alleen horeca-activiteiten wenst te ontplooiën tussen 11.00 en 20.00 uur.
5. Reclamanten constateren dat er naast de activiteiten van "Bootje gezond" een scala aan andere evenementen zullen worden gehouden, zoals vermeld in Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan, zoals de mogelijkheid tot het houden van een barbecue. Door de stank zal dit een negatief leefklimaat opleveren. Voorts worden allerlei andere drukke activiteiten mogelijk gemaakt, welke reclamanten niet hoefden te verwachten, gelet op het uiterlijk van de omgeving en afwijkend van de oorspronkelijke presentatie van het te restaureren Fort Lunet.
6. Reclamanten geven aan dat zij bij de aankoop van de appartementen, lopende vanaf 2008, zich niet hoefden te realiseren dat er een horecavergunning afgegeven zou gaan worden voor een onderneming welke gevestigd gaat worden in het Fort, omdat deze plannen toen nog niet bestonden. Pas in september 2011 is door de gemeente bekend gemaakt dat mogelijk lichte horeca in het Fort mogelijk gemaakt zal worden. Verder voeren reclamanten aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat ruime bestemmingsplanmogelijkheden worden opgenomen om een duurzame exploitatie van



het fort te kunnen garanderen. Zij vragen zich af wat deze ruime mogelijkheden betekenen. Zij willen hierover duidelijkheid.

7. Reclamanten zijn van mening dat niet, althans niet voldoende is gekeken naar andere invullingen van het plan en verwijt de gemeente een tunnelvisie. Zij geven aan dat er andere invullingen voorhanden waren, die zelfs voor nog meer duurzaamheid zouden kunnen zorgen, zoals de verhuur van alle aanwezige ruimten en voorzieningen. In overleg met bewoners/eigenaren van Michiel de Ruyter en mogelijk andere belanghebbenden had gekeken moeten worden naar andere invullingen.
8. Reclamanten zijn van mening dat door de verplaatsing van woonboot Eben Haezer, deze in het vaarwater zal komen te liggen van het waterperceel van het appartementencomplex. Hierdoor kunnen de bewoners/eigenaren niet de haven maken welke altijd beloofd is. Hiervoor loopt inmiddels een bezwarenprocedure. De plannen om voor het woonschip een vergunning te verlenen voor het voeren van een kleinschalige bed & breakfast zullen voor de nodige overlast gaan zorgen. Immers de gasten dienen ergens hun auto's te parkeren. Verder is volgens reclamanten 'kleinschalig' en relatief begrip dat nog steeds niet verder uitgelegd is. Reclamanten geven aan dat de reden voor het opschuiven van de Eben Haezer nog steeds niet is aangegeven. Zij zijn van mening dat dit gebeurt om het schip buiten de geluidscontouren van de scheepswerf te krijgen. Het woonschip lag oorspronkelijk tijdens de aankoop van de appartementen voor het Fort en reclamanten wensen geen opschuiving van dit schip tot tegen of over hun perceelsgrens. De belangen van reclamanten komen door het opschuiven van het schip in de knel.
9. Reclamanten geven aan dat zij niet hadden kunnen en hoeven weten dat er plannen zouden zijn om parkeerplaatsen te realiseren en wijzen er op dat de gemeente in dit kader niet mag verwijzen naar het vigerende bestemmingsplan "Raamsdonk 1967". Men heeft de appartementen gekocht met de gedachte naast een mooi, rustig monumentaal pand te kopen met een rustige bestemming. In de splitsingsakte van het appartementencomplex is opgenomen dat aan de zijde tussen het appartementengebouw en het fort een groenstrook met struiken en bomen geduld dient te worden. Hieraan hebben de bewoners/eigenaren zich geconformeerd en niet aan een worst-case scenario van 222 voertuigen op een piekdag. Reclamanten zijn van mening dat de aanvullende rapportage over dit aspect op vele fronten faalt en geen juiste weergave geven van de werkelijkheid. Volgens hen rammelt de berekening aan alle kanten en zijn de uitgevoerde rapporten 'voor het belang van de zaak' opgesteld en zijn de meetwaarden niet correct.

Reclamanten verwachten verder dat de nu ingeplande parkeervoorzieningen de verwachte verkeersstroom niet kunnen opvangen. Reclamanten zullen alles in het werk stellen om de parkeerplaatsen en de daarbij behorende verkeersafwikkelingen die ten zuiden van het fort plaats moeten vinden, tegen te houden. Zij verwijten de gemeente geen andere opties te hebben aangedragen. Ook heeft de gemeente, volgens reclamanten, na de ingediende inspraakreactie, geen enkele aandacht gegeven aan al de verkeersactiviteiten van en naar het fort. De huidige uitweg vanaf de parkeerplaats en de parkeerkelder levert volgens hen al vele gevaarlijke situaties op doordat leerlingen van het Dongemond-college van het fietspad gebruik moeten maken. Volgens reclamanten wordt bij het bepalen van het aantal personen veelal uitgegaan van 1.7 persoon per auto. Zij vinden het irreëel dat de gemeente uit gaat van een bezetting van gemiddeld 3 personen per auto. Volgens reclamanten zijn meer dan 100 parkeerplaatsen nodig. Hoe wordt het opgelost als grote groepen niet met de bus komen, maar allen afzonderlijk met een auto en als groepen elkaar overlappen.
10. Volgens reclamanten is er geen rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor het plaatsen van eventuele bezoekers die het fort willen bezoeken per fiets. Waar laat men de fietsen en de bezoekers. Er is geen aandacht gegeven aan de benodigde ruimte en de geluidshinder die hieruit zal voortkomen.
11. Reclamanten concluderen dat het plan niet inpasbaar is in de ruimte die er nu is, omdat de 24 parkeerplaatsen aan de zuidzijde en de 15 parkeerplaatsen bij de Mafeking geen doorgang kunnen vinden.



12. Reclamanten merken op dat in de planvoorschriften de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ontsluitingsverkeer indicatief' niet nader wordt verklaard. Derhalve is het rapport ten aanzien van het aspect parkeerplaatsen in zijn geheel dan ook nog immer niet onderbouwd.
Reclamanten zijn van mening dat hen niet verweten kan worden dat zij zich niet aan de onderzoekspllicht hebben gehouden, daar velen voor de aankoop van de appartementen de plannen bij de gemeente hebben gecontroleerd en hebben geconcludeerd dat zijn geen rekening hoefden te houden met dergelijke plannen van de gemeente. Zij menen rechten te kunnen ontlenen aan datgene wat de kopers bij aankoop van de appartementen is voorgehouden, over hoe de omgeving er uit zou gaan zien.
13. Reclamanten verwachten dat hun woongenot zal worden aangetast door verkeerslawaaï door het parkeren en door extra geluidsoverlast door 'groepen mensen'. Mede gezien het feit dat men zich aan een waterzijde bevindt en het geluid zich in buurt van water sneller en harder verspreid. Daarmee is geen rekening gehouden bij de rapportages. Zij verwachten dan ook dat door deze bijkomstigheid de grenswaarden zullen worden overschreden, buiten het feit dat de grenswaarden volgens reclamanten nu ook al worden overschreden.
14. Volgens reclamanten is er aan de overkant van de Donge, waar WEG nu gesitueerd is ook al sprake van parkeerproblemen, terwijl daar een grotere parkeerplaats voorhanden is. Tevens is daar volgens reclamanten sprake van geluidsoverlast. Verplaatsen van een probleem naar een plek (bij het fort) die feitelijk qua ligging niet anders is, lost geen probleem op en is dus niet gewenst.
15. Verder is volgens reclamanten niets in het plan opgenomen over extra milieuoverlast door de productie van (fijn)stof, trillingen, geluid, geur, luchtverontreiniging direct onder de balkons van de appartementen. Zij verwachten dat alle normeringen die nu aangehaald zijn, worden overschreden. Zij zijn van mening dat de gemeente is uitgegaan van een verkeerde situatie en dat de gemeente enkel rapportages bijsluit die niet stroken met de werkelijkheid en derhalve een onjuist uitgangspunt vormen. Niet is gekeken naar de zoneringsnorm, daar de geplande parkeerplaatsen zich binnen de 10-meter zone bevinden, noch is rekening gehouden met de milieucirkel van de parkeerplaatsen ten opzichte van de woonkamers, slaapkamers en balkons. Verwezen wordt naar artikel 2.1 activiteitenbesluit milieubeheer.
16. Nog steeds is niet duidelijk aangegeven hoe de te plaatsen containers/opslagbunkken er op de steigers uit zullen komen te zien. Reclamanten zijn van mening dat het aangezicht van het fort door deze opslaggebouwtjes zal worden geschonden en zijn deze onwenselijk, omdat deze horizon-vervuilend werken voor het uitzicht van de bewoners/eigenaren.
17. Reclamanten voeren aan dat recent bij een eenmalige activiteit in het fort, door de daar geparkeerde auto's, de ambulance het fort niet kon bereiken toen iemand onwel werd. Volgens hen blijkt hieruit dat het bestaande pad niet kan worden gebruikt voor zowel parkeren als weg voor vervoer. Daarvoor is de bestaande weg te smal en daarmee ongeschikt voor de huidige plannen.
18. Reclamanten zijn verbaasd dat de gemeente hen niet vanaf aanvang van de ideevorming betrokken heeft in het kenbaar maken van deze plannen. Zij menen dat de gemeente hun belangen opzij zet ten behoeve van de nieuwe plannen rondom en in Fort Lunet. Zij vinden het erop lijken dat de gemeente al beloften heeft gedaan aan ondernemers, welke echter nog enkel intentieverklaringen behelzen. Zulks een overeenkomst kan niet leiden tot de verplichting van de gemeenteraad om aan gronden een bestemming te geven die hij niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou achten. Bij reclamanten rijst de vraag of de gemeenteraad wel juist wordt voorgelicht over alles wat loopt en over alle bezwaren die gerezen zijn ten aanzien van het plan.
19. In de inspraakreactie is middels een WOB verzoek gevraagd om alle onderliggende communicatie behorende bij het plan. Reclamant zegt dat deze hen nog immer is onthouden, terwijl aan de verzoeken van de 'Oudheidkundige Kring Geertruydenberghe' wel is voldaan.

- 
20. Reclamanten geven aan dat, indien het gehele of een gedeelte van het plan doorgang vindt zonder overeenstemming met de bewoners/eigenaren van het appartementencomplex Michiel de Ruyter, namens alle eigenaren planschade zal worden ingediend. De reden daartoe is dat dit plan grote gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat alsmede negatieve gevolgen zal hebben voor de waarde van de appartementen van de bewoners/eigenaren.
 21. Reclamanten geven aan nooit een juiste kadastrale tekening te hebben ontvangen. Zij geven aan dat de erfgrenzen een punt van discussie zijn. Zij zijn van mening dat er bij de planvorming nu gewerkt wordt met kaarten waarop geen kadastrale grenzen voorkomt.
 22. Reclamanten hebben de indruk dat de gemeente de plannen kost wat kost door wenst te drukken, zonder rekening te houden met de belangen en zienswijzen van de bewoners/eigenaren van Michiel de Ruyter. Zij menen dat geen enkele dialoog met de gemeente mogelijk is en verwijten de gemeente onbehoorlijk bestuur. Verder herhalen reclamanten hun verzoek in het kader van de WOB om overhandiging van alle documenten die ten grondslag liggen aan de wijziging van dit bestemmingsplan.
 23. Reclamanten zijn van mening dat de plannen, zoals die ter inzage liggen, te summier zijn en dat in de toelichting naar voren zou komen dat de gemeente e.e.a. nog groter van opzet wil hebben. Reclamanten zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de eisen gesteld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro.
 24. Reclamanten eisen dat de gemeente haar plannen opnieuw bekijkt en met een deugdelijk rapport komt, waarin duidelijk is onderzocht in hoeverre de gewenste plannen in strijd zijn met hetgeen de bewoners/appartementseigenaren konden verwachten. Voorts zijn reclamanten van mening dat de gemeente er ten onrechte van uit is gegaan dat het plan niet MER-plichtig zou zijn.
 25. Reclamanten stellen dat niet voldoende is geluisterd naar het afstandsnabijheidscriterium.
 26. Reclamanten verwijzen naar hun eerder gedane schriftelijke alsmede mondelinge toelichtingen op respectievelijk 29 oktober 2013, 31 oktober 2013, 17 december 2013, 9 januari 2014, 27 januari 2014 en 2 april 2014 en naar de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 9 april 2014 en hun schrijven van 16 mei 2014 en verzoeken deze als ingelast te beschouwen. Reclamanten geven aan dat de bezwaren van de bewoners/eigenaren van het appartementencomplex Michiel de Ruyter naar behoren dienen te worden verwerkt en opgepakt.

Beantwoording

1. Om het behoud van het fort ook voor de toekomst te kunnen garanderen, vindt de gemeente de uitbating van het fort met een commerciële functie wenselijk. Daarnaast past de gewenste ontwikkeling binnen de gemeentelijke visie voor de ontwikkeling van de Donge-oever. Uiteraard is de functie pas toelaatbaar, indien deze planologisch inpasbaar en uitvoerbaar is. Om rondom het fort nog een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, is de ontwikkeling op onderdelen aangepast. De activiteiten op het fort zijn onder andere op basis van de ingediende reacties beperkt, dit geldt eveneens voor het aantal parkeerplaatsen, dat rondom het fort wordt gerealiseerd en de openingstijden. In de beantwoording van de door reclamant ingediende zienswijzen wordt nader ingegaan op het gewijzigde programma.
2. Het aantal parkeerplaatsen dat bij het fort wordt gerealiseerd, wordt beperkt tot 23 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gereserveerd voor het personeel, mindervaliden, gasten van de bed & breakfast en de scouting. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen rondom het fort flink beperkt. Deelnemers aan de groepsactiviteiten dienen elders in de omgeving te parkeren (Reenweg en Dongemond college). Op basis van het gewijzigde programma voor het fort is opnieuw het akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door een specialistisch onderzoeksbureau. De gemeente ziet geen reden om aan de kwaliteiten van dit bureau te twijfelen, noch geeft reclamant hier gegronde redenen voor.
3. De gemeente deelt de mening van reclamant niet. Zoals onder 1 is aangegeven vindt zij dat de gewenste ontwikkeling kan bijdragen aan het behoud van het fort en de



ontwikkeling van de Donge-oever. De functie wordt daarnaast ook uitsluitend binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend waardoor de beeldkwaliteit van het fort niet wordt aangetast.

4. De activiteiten die op het fort zullen plaatsvinden, maken onderdeel uit van een groot aantal groepsactiviteiten en bedrijfsuitjes die door de ondernemer worden aangeboden. Het fort zal deel uitmaken van het totale aanbod van de ondernemer binnen de gemeente. Dit betekent dat gasten elders kunnen starten of kunnen eindigen met de groepsactiviteit. Het hoeft dus niet zo te zijn dat alle groepen dineren op het fort. Voor grotere groepen is dat gezien de omvang van de horecavoorziening op het fort ook niet mogelijk. Omdat de activiteiten in arrangementvorm worden aangeboden, dat wil zeggen dat de activiteiten gezamenlijk worden gestart en geëindigd, ligt het niet voor de hand dat de activiteiten tot middernacht door zullen gaan. Daarnaast is er geen sprake van een zelfstandig horecabedrijf in de vorm van een restaurant. Enkel ondergeschikte horeca ten behoeve van de toegestane activiteiten is toegestaan. Om die reden is de sluitingstijd aangepast naar 22.30 uur. De sluitingstijd wordt in de regels vastgelegd.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de eerdere beantwoording onder 1 t/m 4. Het aangepaste programma, de beperkte openingstijd en het terugbrengen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen zorgt er voor dat het leefklimaat in de omgeving van het fort niet onevenredig wordt aangetast.
6. De vigerende bestemming van het fort laat gebruik van het fort voor centrumdoeleinden toe. Reclamanten had ermee bekend kunnen zijn dat invulling van het fort met recreatieve activiteiten tot de mogelijkheden kon behoren. Uiteraard wil de gemeente deze activiteiten niet zondermeer toegestaan, mede gezien de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is dan ook onderzocht of de gewenste ontwikkeling planologisch inpasbaar is. Als gevolg hiervan en vanwege de ingediende inspraakreacties worden de activiteiten beperkt. Met name het aantal parkeerplaatsen rondom het fort wordt teruggebracht. Binnen het keelgebouw kunnen horeca-activiteiten worden uitgevoerd in de vorm van een café/lunchroom/cafetaria/snackbar ten behoeve van de op het fort toegestane activiteiten. Er komt geen zelfstandig restaurant. Wel wordt de zelfstandige verhuur van de horeca voor vergadering, borrels en recepties mogelijk gemaakt, dit zal echter alleen plaatsvinden als er geen groepsactiviteiten op het fort plaatsvinden. Hierdoor wordt de belasting op de omgeving niet groter. In de regels van het bestemmingsplan worden de toegestane gebruiksactiviteiten zoveel mogelijk gespecificeerd en waar nodig beperkt.
7. Stichting Boei heeft in mei 2012 een haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming van Fort Lunet afgerond in opdracht van de gemeente. Daarna is verder gesproken met geïnteresseerde partijen en de gebruikers van het fort. In het voorjaar van 2013 lagen er enkele plannen op basis waarvan door het gemeentebestuur een richting kon worden bepaald voor het gewenste toekomstige gebruik van het fort. Op april 2013 heeft de raad besloten om akkoord te gaan met een vervolgtraject gericht op een toekomstig gebruik van het fort dat voldoende geld genereert om de jaarlijkse onderhoudskosten te dekken en dat ten goede komt aan de leefbaarheid van het fort, qua toerisme, recreatie en cultuurhistorie. De raad heeft toen ook besloten om akkoord te gaan met een vervolgtraject voor realisering van een toekomstig gebruik van het fort door scoutinggroep Mafeking en Water Events Geertruidenberg.
8. De gemeente heeft een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een aanmeervoorziening. Deze is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. Deze aanlegsteigers zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Dongeburgh', dat in 2013 is vastgesteld. Er zijn bij de gemeente geen verdere afspraken bekend over het aanleggen van een haven. Niet gebleken dan wel aangetoond is dat door het verplaatsen van de woonboot Eben Haezer de voornoemde aanmeervoorziening niet meer te gebruiken is. De grens van het waterperceel waarbinnen de aanlegsteigers gerealiseerd mochten worden, loopt gelijk met het bouwblok van het appartementencomplex. De woonboot blijft buiten deze grens.
9. In het vigerende bestemmingsplan heeft het fort de bestemming "Centrumdoeleinden". Op de voor centrumvoorzieningen bestemde gronden is volgens het bestemmingsplan



Raamsdonk 1967 bebouwing toegestaan van warenhuizen, café-restaurants, winkels, kantoren, praktijkruimten voor vrije beroepen en woningen, alsmede de aanleg van rijwegen, wandelwegen, parkeergelegenheden. Dit plan vigeert nog steeds voor het fort. Reclamanten hadden kunnen voorzien dat binnen het fort activiteiten konden worden uitgevoerd binnen deze bestemming. Daarnaast is al aangegeven dat een nieuwe invulling noodzakelijk is voor het behoud van het fort op langere termijn en dat past binnen de gemeentelijke visie voor de Donge-oever. Omdat het bestemmingsplan wel erg verouderd is, kunnen andere activiteiten uiteraard niet zonder meer worden toegestaan. Om een aanvaardbaar leefkwaliteit te kunnen garanderen heeft de gemeente, eveneens op basis van de ingediende zienswijzen, het programma voor het fort aangepast en ook gezocht naar een andere oplossing voor de parkeervraag. Het aantal parkeerplaatsen langs het fort wordt teruggebracht tot 23 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het fort. Hierdoor is er geen sprake meer van het worst-case scenario van 222 voertuigen zoals door reclamant genoemd. De parkeerplaatsen worden gereserveerd voor personeel, mindervaliden, gasten van de bed & breakfast en de scouting. De intensiteit van het gebruik van deze parkeerplaatsen is minder groot dan wanneer deze bedoeld zouden zijn voor dagrecreanten en groepen. Gezien het beperkt aantal auto's dat gebruik zal maken van de parkeerplaatsen langs het fort, ontstaat bij het in- en uitrijden van en naar het fort geen extra verkeersonveilige situatie. Uit berekeningen voor de nieuwe parkeervraag op basis van het nieuwe programma blijkt dat bij piekdrukke behoefte is aan 118 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag wordt in de nieuwe situatie opgevangen op een parkeerlocatie aan de Reenweg (36 beschikbare parkeerplaatsen) en van het parkeerterrein van het DongemondCollege (91 beschikbare parkeerplaatsen). Uit een parkeeronderzoek is gebleken dat op deze locaties capaciteit beschikbaar is. Dit onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

10. De nieuwe invulling van het fort is met name gericht op het aanbieden van groepsactiviteiten in de vorm van arrangementen. Om die reden wordt er vanuit gegaan dat het aantal gasten dat per fiets het fort zal bezoeken niet groot is. Bij de entree van het fort wordt een voorziening voor het stallen van fietsen aangelegd.
11. Zoals aangegeven is het aantal parkeerplaatsen rondom het fort teruggebracht tot 23 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het fort en zijn er voor de opvang van de overige parkeervraag alternatieve locaties gevonden. Hierdoor is voor wat betreft de gemeente op dit punt het bestemmingsplan uitvoerbaar.
12. Onduidelijk is op welke aanduiding reclamant doelt. Op de verbeelding is de genoemde aanduiding niet aangegeven. Voor wat betreft het aspect parkeerplaatsen wordt verwezen naar de eerdere beantwoordingen. De onderbouwing van het nieuwe programma en de bijbehorende parkeervraag wordt in de toelichting opgenomen en de bijbehorende onderzoeken worden als bijlage toegevoegd. Nogmaals wordt aangegeven dat een andere invulling van het fort al tot de mogelijkheden hoorde op basis van het vigerende plan. Uiteraard moet er sprake zijn van een planologische inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Door de wijzigingen in het programma, het beperken van het aantal parkeerplaatsen langs het fort en het opvangen van de parkeervraag elders, vindt de gemeente dat er sprake is van een ruimtelijke inpasbaar en aanvaardbare ontwikkeling. Uiteraard staat het reclamanten vrij om hier bezwaren tegen in te dienen.
13. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat het tijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluiden en laden en lossen ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde van het Activiteitenbesluit. Wel wordt voldaan aan de norm van 55 dB(A) uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om te beoordelen en motiveren of de berekende geluidniveaus acceptabel kan worden geacht. Hierbij houdt het college rekening met het feit dat de berekening is gebaseerd op een erg drukke situatie die in de werkelijkheid wellicht (vrijwel) nooit plaats zal vinden. Daarnaast wordt de etmaalwaarde bepaald door het geluidniveau van 49 dB(A) in de avondperiode. In de dagperiode wordt voldaan aan de 50 dB(A). De akoestische situatie kan derhalve worden gezien als een in de dagperiode normale situatie (weliswaar geen rustige situatie, maar ook geen bijzonder luide) waarbij in de avondperiode praktisch dezelfde activiteiten plaatsvinden als overdag. De dagperiode wordt daarmee 'verlengd'



tot in de avondperiode. De maximale geluidniveaus van stemgeluiden en laden en lossen bedragen ten hoogste 61 dB(A) in de dagperiode en 60 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Het tijdgemiddelde geluidniveau van voertuigbewegingen en overige activiteiten rondom het fort (indirecte hinder) bedraagt ten hoogste 47 dB(A) etmaalwaarde. Dit geluidniveau wordt getoetst aan de Circulaire Indirecte Hinder, die een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kent. Aan deze voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bodem en de gevolgen daarvan voor de geluidbelasting. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 6.6 van de toelichting waarin wordt gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit voor wat betreft het aspect geluid.

14. De parkeervraag is voor de nieuwe ontwikkeling op het fort ondervangen door twee alternatieve parkeerlocaties aan te wijzen en het aantal parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het fort te beperken 23 parkeerplaatsen.
15. In paragraaf 6.6 van de toelichting is aandacht besteed aan de milieubelasting van de nieuwe ontwikkeling. Daarbij is aangegeven dat geluid het maatgevende milieuaspect is. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er slechts een kleine overschrijding is in de avondperiode. Hierbij is wel uitgegaan van een worst-case scenario, dat zich naar alle waarschijnlijkheid niet zal voordoen. Tevens wordt in de avondperiode nog wel voldaan aan de maximale geluidsnorm voor de dagperiode. In paragraaf 6.6. van de toelichting zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek verwerkt. Het aangepaste onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
16. Op de steigers worden containers/opslaghekken met slechts een zeer beperkte omvang toegestaan. Door de groene invulling van de oevers langs het terrein van het Fort worden de gebouwtjes aan het zicht onttrokken. Daarnaast zijn in artikel 4.3 van het bestemmingsplan nadere eisen opgenomen, waarin wordt geregeld dat de realisatie van de gebouwtjes niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gewenste beeldkwaliteit. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij de Monumentencommissie.
17. Aan de zuidzijde van het terrein wordt een inrit en een parkeervoorziening gemaakt. Hier is maar plaats voor 23 auto's. De opvang van de parkeervraag voor daggasten van het fort wordt elders voorzien. Hierdoor wordt de drukte rondom het fort aanzienlijk kleiner dan in de eerdere planvoorstellen en wordt de toegang tot het fort van hulpdiensten gewaarborgd. In een eerder stadium is er contact geweest met de brandweer in het kader van de restauratie en de herbestemming. In het pand wordt voldaan aan alle eisen ten aanzien van de brandveiligheid. Voor wat betreft de toegang tot het fort voor de hulpdiensten heeft de brandweer aangegeven dat de weg minimaal 3,5 meter breed moet zijn. Aan de zuidzijde is de weg 11 meter breed, waarvan 5 meter gebruikt wordt voor de aanleg van de parkeerplaatsen. De weg is derhalve voldoende breed om de toegang tot het fort van de hulpdiensten te waarborgen.
18. Uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn. Gedurende het proces en eveneens naar aanleiding van de ingediende reacties is er overleg geweest met de ondernemer, waarbij de gemeente bijvoorbeeld randvoorwaarden heeft gesteld aan de ontwikkeling, met name vanwege de gevolgen voor de omgeving. Het is dus niet zo dat de eisen van de ondernemer zonder meer in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.
19. Aan het WOB-verzoek is inmiddels door de gemeente voldaan.
20. Het staat reclamanten vrij om gebruik te maken van hun recht om planschade te claimen.
21. De bestemmingsgrens van het fort wordt afgestemd om de eigendomsgrenzen van het appartementencomplex. Gebleken is dat inderdaad een klein gedeelte van het plangebied op gronden van het appartementencomplex is getekend. De verbeelding wordt hier op aangepast.
22. De gemeente heeft mede op basis van de ingediende zienswijze het programma voor het fort aangepast. Daarnaast heeft zij gezocht naar een alternatieve oplossing voor het opvangen van de parkeervraag. Daarbij heeft zij nadrukkelijk het belang van de omwonenden en het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit betrokken. Ook hebben belanghebbende tijdens een informatieavond hun bezwaren



tegen het plan kenbaar kunnen maken. De gemeente heeft tevens, gezien de mogelijke impact van het plan, voor het bestemmingsplan de niet wettelijk verplichte inspraakfase doorlopen. Aan het verzoek in het kader van de WOB is inmiddels voldaan.

23. In de toelichting van de regels en het bestemmingsplan wordt het programma vastgelegd. Ruimere gebruiksmogelijkheden met een hogere geluidbelasting en een grotere parkeerdruk worden binnen het fort niet mogelijk gemaakt. Artikel 3.1.6. lid 2 Bro stelt dat als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In de toelichting wordt gemotiveerd dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte en er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij zal worden aangegeven dat de invulling van het fort met de gewenste activiteiten past binnen de visie voor de Donge-oever. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de bedrijfsvoering van de ondernemer, die al op meerdere locaties in de omgeving deze activiteiten uitoefent en het fort zal gebruiken als op – en overstap punt voor zijn huidige activiteiten en eveneens nieuwe activiteiten op het fort zal ontplooiën.
24. De gewenste ontwikkeling is door op basis van de ingediende reacties opnieuw beoordeeld en onderzocht. De parkeervraag is anders opgelost, de sluitingstijd is bijgesteld naar 22.30 en de activiteiten zijn beperkt (geen zelfstandig restaurant) en worden vastgelegd in de regels. In de toelichting is aangegeven wat het nieuwe programma voor het fort is alsmede op welke wijze de regels worden vormgegeven. De onderzoeken in hoofdstuk 6 en 7 van het bestemmingsplan zijn aangevuld en/of aangepast. Het akoestisch onderzoek en het parkeeronderzoek zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.
In paragraaf 6.10 is geconcludeerd dat volgens het Besluit m.e.r er geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het aangepaste programma verandert aan deze conclusie niets.
25. In de zienswijzefase is het zicht- of nabijheidscriterium, waar reclamant waarschijnlijk op doelt, nog niet aan de orde. In deze fase is een ieder in de gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren. De ingediende reacties worden allen door de gemeente zorgvuldig behandeld en beoordeeld. In de eerdere antwoorden op vragen van reclamant is aangegeven dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling kan worden aangetoond. Pas in de beroepsfase kan een beroep op basis van dit criterium wel of niet ontvankelijk worden verklaard. Dan wordt beoordeeld of degene die beroep heeft ingesteld ook daadwerkelijk wordt beperkt door de nieuwe ontwikkeling.
26. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Met het beantwoorden van de zienswijzen zijn alle door reclamant inhoudelijk aangedragen aspecten behandeld en beantwoord. Zoals ook al eerder aangegeven heeft de gemeente het programma aangepast op basis van de ingediende reacties. Hiermee wil zij aangeven dat met zorgvuldigheid is gekeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de betreffende onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording.

3.4 DAS Rechtsbijstand, namens de heer A.A.J. van Velthoven en mevrouw G. Broeders, gevestigd te Amsterdam, De Entree 222, Postbus 23000, 11 DM, bij brief van 13 augustus 2014, ingekomen 14 augustus 2014.

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verwezen naar het projectplan Donge-Oevers als gemeentelijk beleid, maar dat het hier gaat om een concept visie en derhalve niet kan worden gesproken over een ontwikkeling die past in het gemeentelijk beleid. De toelichting dient derhalve aangepast te worden.



2. Reclamant is van mening dat de voorliggende besluitvorming niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting is doorspekt met rechtens niet onderbouwde aannames. De ruimtelijke onderbouwing dient afgestemd te worden op hetgeen juridisch planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt en niet op hetgeen in eerste instantie wordt beoogd door initiatiefnemers.
3. Reclamant merkt op dat het aantal bezoekers in de voorschriften van het bestemmingsplan niet expliciet is beperkt. Hierdoor komen alle conclusies met betrekking tot de effecten op parkeren, verkeersafwikkeling, geluid etc. rechtens op losse schroeven komen te staan.
4. Reclamant merkt op dat in het akoestisch rapport van LBP Sight van 9 mei 2014 wordt aangegeven dat op het buitenterrein geen muziek zal worden afgespeeld (zowel versterkt als onversterkt). Echter in de planregels is alleen een verbod opgenomen voor versterkt geluid op de binnenplaats. Een beperking voor onversterkt geluid is niet opgenomen zodat dit uitgangspunt in het akoestisch onderzoek rechtens niet correct is. Verder is voor de veronderstelling dat in de horecaruimte alleen achtergrondmuziek wordt afgespeeld geen borging in de planregels.
5. Reclamant merkt op dat de veronderstelling dat het aantal personen beperkt zou zijn tot 100 voor de binnenplaats evenmin juridisch planologisch is gewaarborgd.
6. Reclamant is van mening dat de uitgangspunten zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek niet representatief zijn voor hetgeen juridisch planologisch maximaal mogelijk is. Er wordt o.a. uitgegaan van 71 dB(A) voor het spreken van een persoon. Hiermee wordt miskend dat tijdens feesten luider zal worden gesproken of zal worden gezongen. Tevens wordt er voor de avondperiode niet gerekend met stemgeluid rondom het fort. Reclamanten vrezen dat de uitgebreide horecamogelijkheden, activiteiten op de binnenplaats en de diverse andere feesten met name in de avond- en nachtelijke uren veel geluidsoverlast zullen geven.
7. Reclamant stelt dat de beperkingen, waarvan is uitgegaan in de ruimtelijke onderbouwing, niet zijn opgenomen in de planregels. Voorts stelt reclamant dat in de planregels gebruik wordt gemaakt van zeer algemene beschrijvingen die niet juridisch planologisch maximaal getoetst zijn.
8. Reclamant stelt dat de parkeerbehoefte en de parkeercapaciteit rechtens niet zijn onderbouwd. Het genoemde aantal van 49 bezoekers die gelijktijdig in het fort aanwezig zijn kent geen juridische waarborg in de planregels. De bezettingsgraad van 3 personen per auto is niet rechtens onderbouwd. Voorts is niet geborgd dat wanneer sprake is van grote groepen, de activiteiten op een andere locatie starten. Niet is rechtens aangegeven wanneer gesproken kan worden van een grote groep.
9. Reclamant stelt dat voor de parkeerbehoefte voor de verhuur van boten wordt uitgegaan van een gebruik van het huidige aantal van 11 boten. Dit aantal van 11 boten wordt echter niet gelimiteerd in het bestemmingsplan. Tevens is geen rekening gehouden met het parkeren voor personeel.
10. Het is voor reclamant onduidelijk waarop de gemeente de parkeerbehoefte van 5 tot 12 plaatsen voor de scouting baseert. Reclamant stelt dat er minimaal 18 parkeerplaatsen benodigd zijn en baseren dit op een bijgevoegde foto.
11. Volgens reclamant heeft de gemeente de zelfstandige horecafunctie helemaal buiten beschouwing gelaten bij het berekenen van de parkeerbehoefte. De overlap tussen groepen is evenmin meegenomen in de berekening en is niet gemotiveerd.
12. Reclamant is van mening dat het niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening om contractueel vast te leggen dat de initiatiefnemer voor specifieke oplossingen zorg dient te dragen als de parkeerbehoefte en parkeercapaciteit niet overeenstemmen. Dit dient geborgd te zijn via het bestemmingsplan.
13. Reclamant is van mening dat zij op basis van de verbeelding constateren dat er onvoldoende ruimte is om de beoogde parkeerplaatsen te realiseren. Aan de hand van een inrichtingstekening dient aangetoond te worden dat het mogelijk is de parkeerplaatsen op basis van de CROW-richtlijnen aan te leggen.
14. Reclamant voert aan dat met betrekking tot de verkeersgeneratie niet is gerekend met uitgangspunten gestoeld op hetgeen juridisch planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Ook hier geldt dat een gemiddelde bezetting van 3 personen per auto niet



rechtens is onderbouwd. Tevens is het onduidelijk of er een ontsluitingsweg wordt aangelegd. Volgens reclamant is het noodzakelijk dat er een dubbele ontsluitingsweg wordt aangelegd, zodat brandweer, ambulance en politie het pand ongehinderd kunnen bereiken.

15. Reclamant betwist dat een adequate ontsluiting mogelijk wordt gemaakt. De ontsluiting van Fort Lunet wordt geleid over een dubbel fietspad, waarvan door meer dan 2500 fietsers per dag gebruik wordt gemaakt.
16. Met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan wijst reclamant er op dat de privaatrechtelijke overeenkomst, waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan, niet ter inzage is gelegd. Ook anders is de uitvoerbaarheid rechtens niet geduid, berekeningen ontbreken.
17. Reclamant stelt dat in artikel 3.1.6. lid 2 Bro is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de voorwaarde dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Volgens reclamant blijkt deze actuele regionale behoefte niet uit het voorliggende bestemmingsplan.

Beantwoording

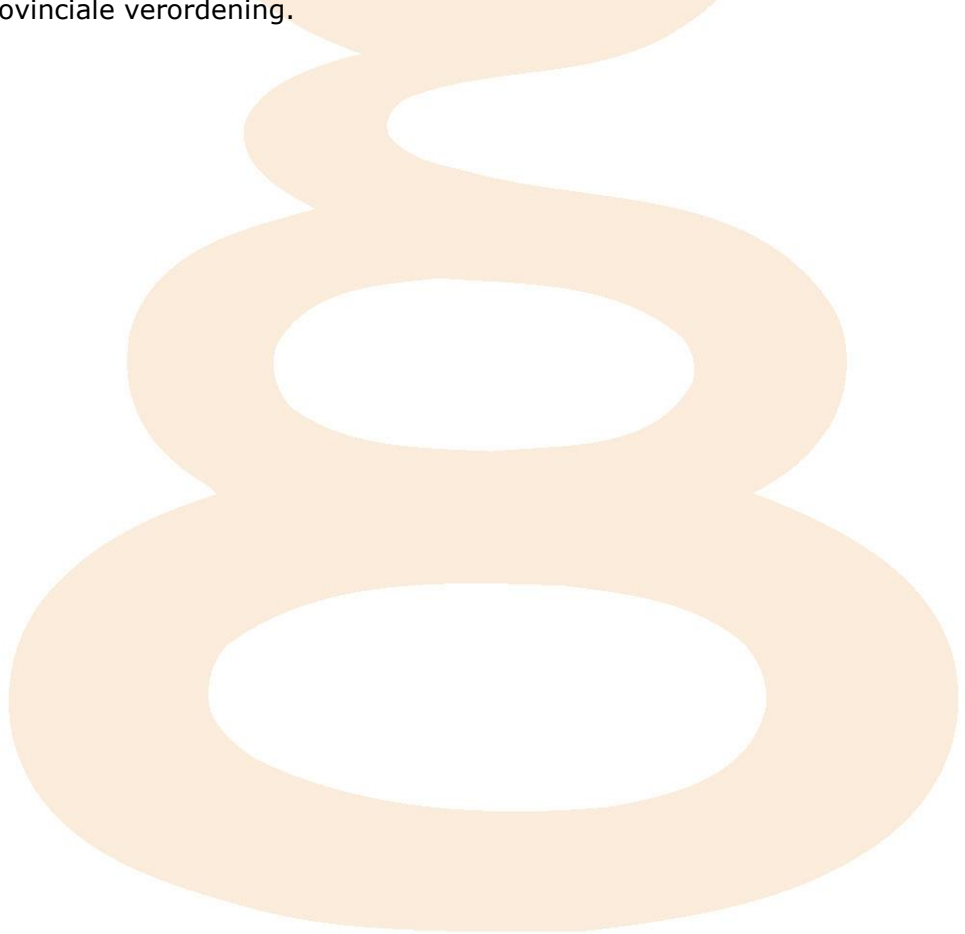
1. In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 onder gemeentelijk beleidskader gesproken over het 'Projectplan Donge-oevers'. Dit projectplan is alleen ter informatie in de raad geweest. Echter de "Visie herontwikkeling Donge-oevers" is wel door de raad vastgesteld op 29 maart 2012. Het Projectplan Donge-oevers is hier een uitwerking van. Het beleidskader zal op dit punt worden aangevuld. De ontwikkeling van het fort past binnen de speerpunten 2 'Recreatie en Toerisme' en 3 'Stimulering Economie en gebruik Cultuurhistorische panden'.
2. In de regels worden de uitgangspunten van het programma vastgelegd. Dit betreft onder andere de verhuur van elektrische vervoersmiddelen, de omvang van de activiteiten, op welk oppervlak deze activiteiten mogen worden uitgevoerd en de sluitingstijd waarop de activiteiten moeten worden beëindigd. In de toelichting van het bestemmingsplan is het aangepaste programma onderbouwd en onderzocht. Het nieuwe akoestisch onderzoek en het parkeeronderzoek zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.
3. het aantal bezoekers dat van het fort gebruik zal maken, is eveneens afhankelijk van het oppervlak dat in gebruik mag worden genomen voor de betreffende functie. Het is niet reëel om te verwachten dat op het oppervlak dat in gebruik mag worden genomen meer dan 100 personen (het aantal waarvan is uitgegaan bij het akoestisch onderzoek) kan worden bediend. De gemeente is dan ook van mening dat het vastleggen van het oppervlak voldoende waarborgen biedt.
4. In de regels wordt een verbod voor zowel onversterkt muziekgeluid als versterkt muziek- of overig geluid op binnenterrein opgenomen. Gezien het geringe geluidniveau, de hoge geluidsisolatie van de gevels en het dak van het fort, en de relatief grote afstand tot geluidgevoelige locaties is het geluid van de achtergrondmuziek niet relevant voor het akoestisch onderzoek. Om die reden wordt hiervoor in de regels geen beperking opgenomen.
5. In de regels wordt wel het oppervlak van de functies beperkt. Gezien de fysiek aanwezige ruimte lijkt het niet reëel dat er meer dan 100 personen in het fort en op de buitenplaats aanwezig kunnen zijn. De gemeente is dan ook van mening dat het vastleggen van het oppervlak voldoende waarborgen biedt.
6. Het geluidvermogeniveau van sprekende volwassenen is genormeerd op 71 dB(A). In het akoestisch onderzoek is er echter vanuit gegaan dat het geluid op de binnenplaats voor 75% wordt geproduceerd door kinderen die een hoger geluidvermogeniveau hebben van 84 dB(A). Hierdoor is al rekening gehouden met een grotere belasting, die in werkelijkheid zich niet zal voordoen. De resultaten van het akoestisch onderzoek laten slechts in een worst-case scenario een kleine overschrijding zien. De gemeente gaat er vanuit dat dit scenario in de werkelijkheid niet zal plaatsvinden. Zie verder ook de beantwoording van zienswijze 3.3 onder 13.



7. Indien mogelijk worden functies beperkt tot een maximum oppervlak. Daarnaast worden de functies in de bestemmingsomschrijving specifiek omschreven. Termen als 'en dergelijke' komen te vervallen.
8. Uit de nieuwe berekening van de parkeervraag blijkt inderdaad dat er in een worstcase situatie 118 parkeerplaatsen nodig zijn. Uit parkeeronderzoek blijkt dat deze vraag in de omgeving (Reenweg, Dongemond college) kan worden opgevangen. De afstand tussen deze parkeervoorzieningen en het Fort bedraagt maximaal 475 meter. Gelet op het feit dat het hier om een recreatieve functie gaat levert dit geen belemmering op. Doordat er een heldere parkeerverwijzing naar deze locatie wordt neergezet is de verwachting dat bezoekers niet uitwaaiëren en in de omgeving zullen parkeren.
9. Voor het berekenen van de nieuwe parkeervraag is uitgegaan van de verhuur van 14 boten, waarvan 11 voor 11-persoonsboten en 3 5-persoonsboten. In het akoestisch onderzoek is gerekend met een worst-case situatie waarvan wordt uitgegaan dat die zich in de werkelijke situatie niet zal voordoen. Zelfs in het worst-case scenario kan worden gemotiveerd dat de overschrijding van de geluidnorm aanvaardbaar is. In de berekening van de parkeerbehoefte is nu ook rekening gehouden met parkeerplaatsen voor personeelsleden. Rondom het fort worden plaatsen gereserveerd voor personeelsleden. Overigens wordt verwacht dat een groot deel van de personeelsleden in de omgeving woont en met de fiets naar het fort zullen komen.
10. Aantal voertuigen is berekend aan de hand van CROW-normeringen zoals beschreven in publicatie 317. Deze geven in worst-case een maximaal aantal van 8 parkeerplaatsen. In de parkeerberekening is uitgegaan van een worst-case en een reëel scenario. Dit geeft een totaalbeeld inclusief dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages.
11. In de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het gebruik van de horecafunctie als zelfstandige functie. Er is in de berekening uitgegaan van een horecabedrijf zoals een café/lunchroom/cafetaria en niet een restaurant. Dit is ook niet de bedoeling. Dit wordt in de regels vastgelegd. Er wordt vanuit gegaan dat de groepen niet bij het fort maar op de alternatieve locaties parkeren.
12. De gemeente heeft gezocht naar een goede oplossing voor de parkeervraag van de nieuwe invulling van het fort. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op acceptabele afstand van het fort twee locaties over voldoende capaciteit beschikken om de parkeervraag op te vangen. In de toelichting wordt het parkeeronderzoek opgenomen.
13. Aan de zuidzijde van het fort worden in de nieuwe situaties naar 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de toelichting wordt een inrichtingsschets opgenomen waaruit blijkt dat de realisatie van dit aantal parkeerplaatsen op de locatie mogelijk is.
14. Voor de berekening van de parkeervraag is gerekend met het oppervlak dat in gebruik is per functie en de norm voor de parkeervraag volgens de kencijfers van het CROW. Daarbij is uitgegaan van een worstcase situatie. De oppervlaktematen per functie worden in de regels vastgelegd. Er wordt geen mogelijkheid gecreëerd om een zogenaamd 'rondje rondom het fort' te maken. Het aantal van 3 personen per auto is gebaseerd op CROW-kencijfers voor Leisure, waarbij uitgegaan wordt van 2,6 personen per auto en 80% autogebruik (beide benaderingen hebben hetzelfde resultaat). In een eerder stadium is er contact geweest met de brandweer in het kader van de restauratie en de herbestemming. In het pand wordt voldaan aan alle eisen ten aanzien van de brandveiligheid. Voor wat betreft de toegang tot het fort voor de hulpdiensten heeft de brandweer aangegeven dat de weg minimaal 3,5 meter breed moet zijn. Aan de zuidzijde is de weg 11 meter breed, waarvan 5 meter gebruikt wordt voor de aanleg van de parkeerplaatsen. De weg is derhalve voldoende breed om de toegang tot het fort van de hulpdiensten te waarborgen.
15. Door het beperkte aantal parkeerplaatsen dat aan de zuidzijde van het fort wordt aangelegd wordt de druk op de ontsluiting niet substantieel vergroot en daarmee geen verkeersonveilige situatie gecreëerd.
16. De gemeente heeft gekozen voor een andere opvang van de parkeervraag. De onderzoeken (onder andere parkeeronderzoek en akoestisch onderzoek) die de conclusies in het bestemmingsplan onderbouwen, worden als bijlage opgenomen bij de toelichting.



- 17.** In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het Barro en de Provinciale verordening.





3.5 ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

- Het bouwvlak voor de middelste steiger is verkleind en iets verschoven.
- Voor de boot van de scouting is een bouwvlak voor een steiger opgenomen.
- De bestaande (industrie)geluidscontour is opgenomen op de verbeelding.



Bijlage 1 Ingediende zienswijzen

