

STICHTING HET WANTIJ



web: hetwantij.com
mail: hetwantij@hotmail.com
tel: 06 - 361 65 537

Stichting Het Wantij
Plein 1940 - 1945 nr. 53
3313 CV Dordrecht

Dordrecht,
Datum: 12 februari 2020

Uw kenmerk: zaaknummer ROT 20 / 638 WABOA FL01
Inzake: moerascipres Sluisweg 1 te Dordrecht

Onderwerp; gronden verzoek t.b.v. een voorlopige voorziening

Geachte voorzieningenrechter,

Op 31 januari 2020 werd door Stichting Het Wantij een verzoek t.b.v. een voorlopige voorziening ingediend bij de rechtbank Rotterdam i.v.m. de door het college van B&W van de gemeente Dordrecht verleende omgevingsvergunning in beslissing op bezwaar d.d. 30 januari voor de kap van een monumentale Moerascipres aan de achterzijde van het pand Sluisweg 1 te Dordrecht. De gemeente kondigde aan direct in de week van 3 februari de boom te willen kappen. Dit maakte het noodzakelijk een verzoek tot voorlopige voorziening bij uw rechtbank in te dienen.

Belangrijk is te vermelden dat de bezwaarschriften tegen de verleende omgevingsvergunning voor de kap door gemachtigden van de bewoners, mevrouw E. van Duinen en de heer M.W. Prince met data; 2 september, 4 november 2019 en van 2 januari 2020, (alsmede het bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor sanering van de bodemverontreiniging Sluisweg 1-9), een integraal deel vormen van het bezwaar van de Stichting nu de Stichting is gemachtigd door belanghebbende bewoners. Hetzelfde geldt voor de bezwaren van drie organisaties; KNNV Drechtsteden, Landschapskundig Museum en De Vliegende Hollander. Deze bezwaren zijn opgenomen in bijlage 1.

GRONDEN T.B.V. VOORLOPIGE VOORZIENING

Inleiding

Stichting Het Wantij opgericht in 2005 zet zich in voor bescherming en behoud van natuur en milieu in de Drechtsteden en wil daarmee, waar nodig, planten, bomen en dieren maar ook water (de rivier) een stem geven. De Stichting wordt in dat streven ondersteund of werkt samen met andere natuurorganisaties hetgeen terug te vinden is in de vorm van de in korte tijd verkregen machtigingen van personen en organisaties bij het verzoek voor een voorlopige voorziening met als doel de moerascipres te behouden.

De boom



1. De moerascipres is ongeveer 100 jaar geleden door de familie van Gijn geplant. Dat is direct nadat de woning aan de Sluisweg 1, nu een gemeentelijk monument, door deze bekende Dordtse familie werd gebouwd. (zie museum van Gijn te Dordrecht). In die tijd wilden belangrijke families in de stad wel vaker hun status en rijkdom etaleren door een bijzondere boom, liefst uit een ver land, te planten op landgoederen, langs oprijlanen of dicht bij bijzondere panden. In dit geval bij een pand op een markante plek in het centrum. De boom is de enig levende getuige uit die tijd en behoort daarom, net als het pand zelf, tot ons erfgoed, waar we alleen al om die reden heel voorzichtig mee moeten omgaan. Het is ook niet voor niets dat de gemeente het pand als monument heeft aangemerkt en dat de boom in 1999 op de gemeentelijke bomenlijst werd geplaatst, vanwege zijn bijzondere monumentale waarde.

2. De boom is kerngezond en ongeveer 100 jaar oud, met een normale conditie en goede vitaliteit, heeft een stamdoorsnede van 93 cm, een hoogte van 23 meter en een kroondoorsnede van 10 meter. Deze boom is bijzonder behoudenswaardig, mede omdat er niet zoveel in ons deel van de wereld zijn te bewonderen. Een boom van die leeftijd is een biotoop van insecten, korstmossen, mossen en belangrijk voor behoud van biodiversiteit. Het is aannemelijk, gezien de voor vleermuizen geschikte locatie met al vele jaren leegstaande verpauperde panden, dat de boom dient als oriëntatiepunt en foerageergebied van vleermuizen. De boom is vruchtdragend en daarom belangrijk voor o.a. vogels.

3. Een moerascipres houdt van een vochtige kleiige bodem. Die is op deze locatie aanwezig. De boom staat buitendijks, direct naast de kruin van een hoofdwaterkering. Op 2 meter diepte is een ondoorlatende kleilaag aanwezig, waardoor de bodem erboven altijd vochtig blijft. De bewortelde kleilaag bevindt zich tussen de 1 en 2 meter onder het maaiveld. Onderzoeksbureau Terra Nostra waarschuwt er in haar onderzoeksrapport van 2018 voor, dat bij verwijdering van de boom deze locatie last van wateroverlast kan krijgen.

De boom maakt volgens Terra Nostra een zeer snel groeiend fijn wortelstelsel aan. Dit betekent dat bij beschadiging snel herstel volgt. De boom heeft een ophoging met zand, (in de jaren 60), gevolgd door de aanleg van een gesloten verharding (betegeling), zonder problemen doorstaan. De fijne wortels bevinden zich vooral in de grenslaag van klei en zand. Het aanwezige zand kan, indien nodig verwijderd worden. Het blijkt dat de boom een ophoging met grof, humusarm zand goed kan doorstaan.

4. De moerascipres en het pand staan op een zeer zichtbepalende locatie aan de rand van het centrum. De boom torent hoog uit boven de bebouwing. De boom, en op de achtergrond, de Grote Kerk zijn beeldbepalend. Voor generaties mensen is deze boom markant aanwezig.

In de binnenstad is tot verdriet van veel Dordtenaren bijzonder weinig en steeds minder groen te vinden. Het is wellicht niet voor niets dat de gemeente in 2016 besloot *alle* bomen in het centrum vergunningsplichtig te maken. Het apart benoemen van waardevolle en monumentale bomen was daarmee niet meer nodig. Nu, vanwege de ophef over de dreigende kap van de boom, dat tot uiting komt in het breed gedragen bezwaar tegen de verleende kapvergunning, komt aan het licht dat er, waarschijnlijk onbedoeld, maar door eenieder destijds onopgemerkt gevolg is: Door het niet meer individueel benoemen van monumentale bomen in de lijst verliezen deze hun bijzondere status en de bijbehorende extra waardering in punten bij de belangenafweging in het gemeentelijke schema.

Door deze ophef is de gemeenteraad in actie gekomen en is er onlangs een motie aangenomen, zie bijlage 2., die deze fout herstelt. Zie verder bij ons commentaar op de toekenning van punten.

5. De moerascipres heeft een kritieke ingreep buitengewoon goed doorstaan: in het kader van een dijkverhoging in de jaren '60 werd een damwand ter versterking van de dijk, met behoud van de aanliggende panden, (de Sluisweg is hoofdwaterkering), op ongeveer 4 meter afstand van de boom geplaatst en de grond rond de boom opgehoogd met ongeveer 1 meter grof en humusarm zand. Het huis zelf werd, om de damwand te kunnen aanbrengen, met een derde van de oorspronkelijke breedte ingekort, (zie foto voor en na) maar de boom kon blijven staan. Vanaf de boom loopt de bodem schuin omlaag naar het oorspronkelijke maaiveldniveau. De schuine oplopende grondlaag richting dijk kon niet doorgezet worden dicht bij de gevel van het pand, daar dat de uitgang zou blokkeren. Dat werd voorkomen met het aanbrengen van een gemetseld keermuurtje, dicht op de stam van de boom, op 1,6 meter vanaf de achtergevel. Vanaf dit betegelde looppad werd een trap aangelegd om aan de zijkant van het erf op de dijk (de straat) te kunnen komen.

6. De boom is nog steeds kerngezond. De wortels van de boom vinden kennelijk genoeg ruimte onder het muurtje tot aan de gevel (2,5 m). In al die jaren is t.g.v. het ontbreken van onderhoud een situatie ontstaan, waarbij de stamvoet het keermuurtje wat heeft opgedrukt.

De achtergevel op de begane grond is thans een niet originele uitbouw van onbekende datum, op 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel. De kroon van de boom heeft boven deze uitbouw voldoende ruimte.

7. Voor de moerascipres die gedurende ongeveer 100 jaar, de bouw van de uitbouw op de begane grond, het aanbrengen van de damwand in de dijk, de ophoging en verharding rond de boom, de bouw van een keermuurtje en de loodvervuiling in de omgeving heeft overleefd, breken er nu zwaardere tijden aan.

De situatie, zoals die nu is ontstaan, is dat de moerascipres veel verdergaande plannen van de gemeente en een projectontwikkelaar in de weg staan. Waar in 2018 nog de voorwaarde van de gemeente voorop stond dat de boom bij verkoop behouden zou blijven, werd dat in 2019 losgelaten. De gemeente liet verder onderzoek door Terra Rostra vallen en schakelde samen met de projectontwikkelaar twee nieuwe bureaus in: Inventerra en Copijn. Copijn meende in het rapport 12 maart 2019, op basis van een niet onderbouwde inschatting, dat de moerascipres bij de sloop, bouw en saneringswerkzaamheden een overlevingskans van slechts 60% heeft.

8. Een geëigend onderzoek, zoals in een Boom Effect Analyse, BEA ontbreekt, zie verder.

Gemeente, beleid en praktijk

De Stichting pleit al jaren voor natuur-inclusief bouwen en bouwen met respect voor de al aanwezige natuur. Hoewel de gemeente natuur-inclusief bouwen onlangs in haar beleid heeft opgenomen, wordt dit uitgangspunt hier met voeten getreden. Ook constateert de Stichting dat het beleid tekort schiet bij de omgang met bomen in de stad als het gaat om het aanleggen van kabels en leidingen. Te vaak moeten we constateren dat het behoud van een boom niet als randvoorwaarde wordt genomen en dat aannemers hun gang kunnen gaan door te graven binnen de kroon van een boom. De Stichting werkt er al jaren hard aan het bomenbeleid te verbeteren en in de praktijk met meer zorgvuldigheid te handelen.

Verpaupering

Het pand, een gemeentelijk monument en in eigendom van de gemeente, staat, samen met de naast- en aangelegen panden al meer dan 20 jaar te verpauperen. Al heel lang wordt er met Van Pelt, de projectontwikkelaar die in Dordrecht vele panden bezit, gesproken/onderhandeld. Zover bekend is er nooit een openbare aanbesteding geweest. De gemeente is, zo lijkt het, alleen op deze partij aangewezen. Al vele jaren worden daarover in de Dordtse politiek en media vragen gesteld maar geen antwoorden gekregen, (zie bijlage krant).

De gebouwen en de woning zijn al die jaren onttrokken aan een nuttig gebruik en vorm(d)en een schandvlek op deze prominente locatie. Het is dan ook ongeloofwaardig, dat de gemeente nu plotseling zegt wel een groot maatschappelijk belang te hechten aan het opknappen van dit pand.

Toelichting/foto,s Locatie;

De woning ligt aan de hoek van Sluisweg en Achterhakkers. Vroeger was de ingang aan de Achterhakkers, nu aan de Sluisweg. Op foto's is goed te zien dat de vensters van de ramen zich maar net boven de grond bevinden; een gevolg van de dijkverhoging met ongeveer 1 meter. Voor diezelfde dijkverhoging werd het pand zelfs ongeveer 5 meter ingekort.

In bijlage 3. zijn foto's van het pand vanaf de straat en google foto's vanuit de satelliet bijgevoegd om een verdere indruk te krijgen van de situatie.

Omgevingsvergunning

Eind vorig jaar werd de omgevingsvergunning voor de kap van de moerascipres door de gemeente Dordrecht verleend.

In de beoordeling staat:

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de APV. De Cluster Wijken heeft ons aangegeven dat deze waarden niet op onredelijk negatieve wijze worden aangetast.

Ter plekke van de boom zit een sterke loodverontreiniging in de bodem. Weliswaar heeft de gemeente bij de verkoop van het perceel behoud van de moerascipres als eis opgenomen maar het blijkt nu dat bodemsanering met het behoud van de boom niet mogelijk is. Voor het saneren van de bodem met behoud van de boom kan de werking van de noodzakelijke voorzieningen niet voldoende worden gegarandeerd en gecontroleerd. Het is daarbij ook van belang dat mogelijk contact van toekomstige bewoners met de loodverontreiniging moet worden voorkomen. De noodzakelijke boomroosters en beluchtingskokers om de boom in leven te houden zijn daardoor onmogelijk.

Commentaar

-a. Dat er vanuit Cluster Wijken aan de omgevingsdienst is aangegeven dat deze waarden niet op onredelijk negatieve wijze worden aangetast is niet terug te vinden in het advies en berust op een onjuiste interpretatie van de vergunningverlener.

-b. De kapvergunning is verleend vanwege het belang van sanering van de met lood vervuilde grond en om te voorkomen dat toekomstige bewoners met deze loodverontreiniging in aanraking komen.

-dat betekent dat de vergunning niet is verleend voor sloop- en bouwwerkzaamheden. Bij de belangenafweging in de omgevingsvergunning mag daarvan dus niet worden uitgegaan. Dan is een vergunning met andere gronden nodig. Deze vergunning is volgens SHW ongeldig. Bovendien wordt er van uitgegaan dat er ter plaatse van de boom loodvervuiling is. Dat is echter niet bewezen en bovendien onwaarschijnlijk, zie hieronder.

Loodvervuiling bij boom onbekend

Er is niet geconstateerd, dat de grond ter plaatse van de moerascipres met lood is verontreinigd. De dichtstbijzijnde boring, nr 101, waarvan een analyse bekend is, bevindt zich op 8 meter van de stam, op een lager maaiveldniveau en ten westen van de boom (zie overzichtskaartje boringen Tritium uit rapport van 28-1-2019, in bijlage 4.). De verontreinigde grond bevindt zich onder de laag van 35 cm cunetzand.

Het bodemonderzoek vond plaats in 2017. Opvallend is dat de moerascipres niet is aangegeven op de kaartjes van het bodemonderzoek, hetgeen suggereert dat er al vanuit was gegaan dat de boom verwijderd zou worden. Vanwege het niet aangeven van de exacte locatie van de boom moet de afstand van de boringen tot de stam geschat worden.

Loodsanering in omgeving van de boom.

Terra Nostra heeft in 2018 een boring verricht op 3 meter ten zuiden van de stam met als doel inzicht te krijgen in de grondopbouw en de ligging van de wortels rond de stam. Daaruit bleek dat de eerste 65 cm onder het maaiveld uit zand bestaat en nauwelijks doorworteld is.

In de boringen 102 en 103, die niet chemisch zijn geanalyseerd, is zand aangetroffen tot 135 en 75 cm diepte. (zie overzichtskaartje boringen Tritium van 28-1-2019).

Dat betekent, dat er om de reden van de aanwezige laag zand, sanering van een flinke laag grond tot drie meter uit de stam zonder schade te veroorzaken, mogelijk is.

De locatie van de boom, zie bijlage 5., met een straal van drie meter rond de stam vormt een klein deel van het totale te saneren oppervlak. Het belang van sanering van dit kleine resterende stukje is dus betrekkelijk. Bovendien zijn voor dit resterende deel, indien wordt vastgesteld dat er werkelijk loodvervuiling aanwezig is, goede mogelijkheden om te voorkomen dat bewoners met loodverontreiniging in contact komen, zie verder onder B

Voor het voor de moerascipres kritische deel, in de wortelzone onder de kroon, zijn ons geen analysegegevens over loodverontreiniging bekend. Wel is er door Tritium onder de kroon geboord, zie kaartje boring 102. Men kwam echter niet dieper dan 0,70 meter. Tot die diepte bestond de grond uit zand.

Gezien de onzekerheid over de aanwezigheid van loodvervuiling zijn er twee mogelijkheden:

1. Er is géén loodverontreiniging aanwezig ter plaatse van de boom.

Of er ter plaatse van de boom loodverontreiniging aanwezig is in de bovenste meter, is feitelijk onbekend; het bodemonderzoek toont dat niet aan en het onderzoek is onvolledig. Er is aangenomen dat de loodverontreiniging rond de boom aanwezig is en het is niet aangetoond. Het is volgens SHW onwaarschijnlijk dat de bodemverontreiniging ter plaatse van de boom aanwezig is. Immers er is in de jaren 60, rond de stam van de boom, een ophoging van ongeveer 1 meter zand aangebracht. Die ophoging is afgedekt met een tegelverharding. De ophoging bestaat vrijwel zeker uit 'schoon' zand; het is erg onwaarschijnlijk dat dit zand met lood verontreinigd is. Als dat inderdaad het geval blijkt te zijn, is bodemsanering ter plaatse van de boom niet nodig.

2. Er is wèl loodverontreiniging aanwezig ter plaatse van de boom.

Als uit nader onderzoek aangetoond wordt, dat er wel loodverontreiniging in de bovenste meter aanwezig is, en bekend is waar die zich dan precies bevindt, dan kan die bodemverontreiniging verwijderd of geïsoleerd worden.

a. De eerste optie is dat de bodemverontreiniging verwijderd kan worden. Volgens SHW is het mogelijk daarbij wortel sparende technieken toe te passen, zoals het afzuigen van grond, zie voorbeeld "mp4 filmpje over loodsanering" op site gemeente Zaanstad in bijlage 6.:

<https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=8931&mNch=8033702>
voor dit doel zie mp4 film bodemsanering lange versie

b. De tweede optie is het isoleren van de bodemverontreiniging door middel van het aanbrengen van een afdeklaag. Bijvoorbeeld een aaneengesloten verharding, met een onderliggende signaallaag (bijvoorbeeld kunststof raster, of metalen rasters) op de verontreinigde grond.

c. De derde optie is een combinatie van de bovengenoemde twee mogelijkheden. Gedeeltelijk ontgraven en gedeeltelijk afdekken. In alle gevallen wordt de situatie bereikt, dat voorkomen wordt dat toekomstige bewoners in contact kunnen komen met de loodverontreiniging.

Het gebruik van deze methodes blijkt in Zaanstad goed mogelijk te zijn. In combinatie hiermee kan, indien dat nodig wordt geacht, een aantekening in het kadaster worden opgenomen of kunnen de toekomstige gebruikers van de grond d.m.v. een clause in het koop/huurcontract op deze situatie gewezen worden.

Wat betreft Zaanstad; de mate van loodvervuiling is vergelijkbaar met hetgeen hier is aangetroffen. Zie bijlage 7. Vanwege de hogere grondwaterstand (op 1 meter diepte) gaat het daar om een sanering van een laag van 50 cm.

De conclusie is dat de kap van de moerascipres zowel bij wel als bij niet aanwezige loodvervuiling, onnodig is.

Belangenafweging en puntentoekenning

De belangenafweging in het kader van de APV vindt plaats aan de hand van een beoordelingsformulier. Hierin zijn vooraf criteria gegeven waaraan punten worden toegekend in het belang van behoud van een boom en punten in het belang van verwijdering. SHW is van oordeel dat de toekenning van de punten en dus de afweging van belangen in het geval van de moerascipres op onjuiste, onnavolgbare wijze heeft plaats gevonden.

Het toekennen van punten dient afhankelijk te zijn van de reden waarom de vergunning is afgegeven; gaat het om

- a. sanering loodvervuiling of om
- b. sanering plus sloop en bouwactiviteiten?
- c. overlast door de boom.

Ad a.

De moerascipres heeft te weinig punten ten gunste van behoud gekregen.

De te beoordelen waarden voor behoud zijn in het beoordelingsformulier, zie bijlage 8. benoemd in A t/m F.

Ten aanzien van C1, “de boom staat met name genoemd op de monumentenlijst van de gemeente” het volgende:

Zoals eerder vermeld stond de boom tot 2016 op de gemeentelijke monumentale bomenlijst, Sinds 2016 is ervoor gekozen deze systematiek los te laten.

De moerascipres beleeft daardoor woelige tijden; de verandering van systematiek dreigt hem in de belangenafweging de kop te kosten; waar de boom eerder, vanaf 1999, op een lijst van waardevolle te behouden monumentale bomen stond, zie bijlage 9, en in het gehanteerde schema een belang voor behoud van 30 punten kon verwachten is dat nu niet meer het geval. Zijn collega cipres, buiten het centrum, wel vermeld op de bomenlijst, zou die bescherming van 30 punten wel gekregen hebben... Onnavolgbaar en zeer onterecht want de boom in het centrum zou gezien de schaarste aan (oude) hoge monumentale bomen in dit deel van het centrum en de bijzondere locatie, juist een nog hogere waardering dan 30 punten behoren te krijgen.

Ad b.

De boom heeft te veel punten ten gunste van verwijdering gekregen

In het beoordelingsformulier wordt in het belang van verwijdering van de moerascipres punten gegeven ten aanzien van de zeer discutabele categorie “OVERLAST”,. Hiervoor worden punten gegeven onder D, E, F, G en H.

-in D3 worden 10 punten toegekend met als reden dat de boom *schaduw* geeft omdat deze ten zuiden staat van de woning,

-in D6, 5 punten omdat de boom nog *niet is uitgegroeid*,

-Bij D8 worden 5 punten toegekend omdat; “*de boom is niet uitgegroeid dus de overlast neemt toe*”

-onder F2, 20 punten omdat de boom *op 2,5 meter vanaf de woning staat* en als *overlast object* wordt beschouwd,

-onder G nog extra 20 strafpunten omdat *er circa 6 maanden sprake zou zijn van schaduw* en

- onder H3 worden 10 punten toegekend omdat de *overlast per dag tussen de 2 en 5 uur duurt*.

De in de omgevingsvergunning opgegeven reden om de boom te kappen is de veronderstelde noodzaak tot sanering vanwege loodvervuiling en het voorkomen van risico op contact daarmee. Niet het mogelijke toekomstige gebruik van het pand of overlast door de boom.

Ook in geval de het pand na verbouwing weer bewoond gaat worden betreft het "vermeende" overlast omdat het sterk afhankelijk is van wie er in de woning, het appartement of kantoor komt te wonen of werken. Er zijn veel mensen die genieten van een prachtige boom zo dichtbij, die genieten van de schaduw, kortom voor wie genoemde criteria eerder als positief, weldadig, dan als overlast worden ervaren. De boom voorkomt daarnaast hittestress met warme zomers een pluspunt, houdt het huis koel.

Kortom de moerascipres krijgt tot zover al 70 punten in het belang van het kappen wegens, vermeende, overlast.

Verdere toelichting:

-Wat betreft D8: de waardering in deze categorie "*de boom is niet uitgegroeid dus de overlast neemt toe*" berust op een aanneme. Uit vergelijking van een reeks foto's over de laatste 15 jaar blijkt dat de boom niet in hoogte is toegenomen. De boom is volgroeid en de kroon wordt dus niet groter. Wel zal de stam in omvang toenemen. Terra Nostra zegt hierover:

"De moerascipres bevindt zich in de volwassen levensfase en heeft een stamdiameter van 93,5 cm. De huidige boomhoogte van 22,9 meter zal gezien de groeiwijze en het levensstadium niet substantieel toenemen,. De boom verkeert momenteel in normale conditie".

-Ten aanzien van F 2 dient vermeld dat genoemde afstand van 2-5 meter alleen geldt voor de begane grond ten opzichte van de latere aanbouw achter het pand. Op de verdieping , ter hoogte van de kroon tot de oorspronkelijke achtergevel ,is de afstand aanmerkelijk groter.

Punten voor Maatschappelijk Belang.

Een volgend en laatste commentaar op de toekenning van punten aan het belang de boom te verwijderen betreft het onderdeel I2:

"het belang is groot en er zijn geen alternatieven denkbaar": 100 punten.

Dit is onjuist: Er zijn wel degelijk alternatieven denkbaar en nog uitvoerbaar ook!

Juister zou daarom zijn bij I2 geen punten toe te kennen maar wel bij I3:

" het belang is groot maar er zijn alternatieven" Hierbij kunnen 50 punten worden toegekend.

Conclusie:

In totaal worden 115 punten ten onrechte gegeven aan het belang van verwijdering. Dat betekent dat er 50 (165 minus 115) punten resteren in het belang van verwijdering. En 135 (105 plus 30) voor het belang van behoud.

Het resultaat is een duidelijke uitkomst ten gunste van behoud van de moerascipres. Bij een andere benadering van de puntentelling had het ambtelijk advies juist behoud van de boom moeten zijn.

Alternatief voor Bestemming “Wonen met tuin”.

Het bestemmingsplan geeft aan dat dit gebied een “gemengde bestemming” heeft, zie bijlage 10.

Uit de beschikking van 26 augustus 2019 voor de beoogde sanering, zie bijlage 11., blijkt dat er bij het huidige gebruik geen onacceptabele risico's zijn voor de mens. De bestemming zal mogelijk wijzigen naar wonen met tuin. Wonen met tuin is slechts een van de mogelijke keuzes. Juist met deze keuze wordt het de moerascipres moeilijk gemaakt; hoge eisen aan sanering, hoge eisen aan de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de ruimte rond de boom. Met die keuze lijkt ingezet te zijn op verwijdering van de boom i.p.v. uit te gaan van het duurzame behoud van de boom.

Als het belang van behoud van de moerascipres randvoorwaarde zou zijn is het beter om op de begane grond een bestemming kantoor of andere bedrijfsmatige activiteit te kiezen. Daarbij kan de buitenruimte gewoon verhard worden, is geen schuur nodig, kan de buitenruimte een geheel blijven zonder muurtjes etc. In de rest van het pand kunnen dan indien gewenst, appartementen komen. Ook appartementen zonder tuin maar met balkon kunnen een uitkomst bieden.

Het hoogteverschil in de buitenruimte achter het pand:

De grond rond de boom ligt hoger dan de drempel van de deuren aan de achterzijde van het pand. Om verschuiving van deze grond tegen te gaan is in het verleden een keermuurtje aangelegd. Dit keermuurtje is na al die jaren gedeeltelijk door worteldruk scheef komen te staan. Het voornemen van de gemeente is het muurtje geheel te vervangen en stevig te funderen. Met enige creativiteit zijn er hele leuke oplossingen mogelijk om met dit hoogteverschil om te gaan. Die lijkt te ontbreken; alles moet recht en vlak als standaardoplossing. Bovendien het liefst met een blanco beginsituatie zoals vaak bij nieuwbouwprojecten: geen hoogteverschil, geen bomen.

Alternatieven

In de bezwaarschriften namens de bewoners zijn realistische alternatieve saneringsmethoden naar voren gebracht, om de boom te behouden zoals afzuigen en/of afdekken van met lood vervuilde grond en het aanbrengen signaallaag. Deze werden door de gemeente niet goed onderzocht en ten onrechte afgewezen. Uit recent informatie van de gemeente Zaanstad blijken deze alternatieven wel degelijk in de praktijk uitvoerbaar te zijn. Ook kan hiermee voorkomen worden dat eventuele wortelopdruk aan het oppervlak verstoring zou kunnen geven.

In het rapport van Inventerra/Copijn wordt vermeld dat isolatie van de verontreiniging met een afdeklaag niet mogelijk is. De wet en regelgeving zegt iets anders, Zie bijlage 12. Het voorbeeld uit Zaanstad bevestigt dat ook nog eens.

Ook wordt door Copijn beweerd dat een “gesloten verharding” zonder dure en ingrijpende maatregelen niet mogelijk is omdat de boom gebrek aan zuurstof zou krijgen. Dit is onjuist: een gesloten oppervlakte met tegels of klinkers is prima water en zuurstof doorlatend als de ondergrond uit een geschikte zandlaag bestaat voor voldoende contact met de lucht. Het gebied rond de boom is al vanaf 1960 van een tegelverharding voorzien en heeft daar geen enkele hinder ondervonden. Het aanbrengen van buizen met lucht onder druk zoals Copijn voorstelt is dan ook onnodig en ver gezocht en het onderzoek is niet goed gemotiveerd.

Huidige plannen zijn zeer schadelijke werkzaamheden te verrichten zoals het graven en plaatsen van een fundering voor muurtjes als tuinafscheiding, het bouwen van een schuur met betonnen vloer, het slaan van een damwand, etc.

Alternatieve technische oplossingen zijn mogelijk bij eenzelfde bouwplan maar ook een alternatief bouwplan en bestemming (wonen zonder tuin of bedrijfsmatige activiteit op de begane grond) is mogelijk maar wordt niet overwogen.

Kwaliteitsonderzoek

Er is geen goed kwaliteitsonderzoek naar de boom gedaan; de omvang van de wortelzone is niet vastgesteld en de eisen die vastleggen wat wel en niet kan bij de boom zijn niet opgesteld. Dit behoort het uitgangspunt te zijn bij het opstellen van het bouwplan en het saneringsplan. Ingrepen zoals nu, zoals forse ontgravingen binnen de wortelzone en de totaal gesloten afdekking ervan, die aan Copijn zijn voorgelegd hadden dan niet gekund.

Bomen Effect Analyse, BEA, ontbreekt.

Als sprake is van sanering, sloop en bouw en er de wens is de moerascipres te behouden dan zou er zondermeer voor gekozen dienen te worden om met een Bomen Effect Analyse alle relevante aspecten van deze complexe situatie zorgvuldig in kaart te brengen. Het behoud van de boom is dan uitgangspunt, er worden randvoorwaarden voor duurzaam behoud geformuleerd waaronder een zorgvuldige begeleiding, zie ook Zaanstad, tijdens het sanerings- en/of bouw traject. Keuzes van de gemeente en projectontwikkelaar zullen aangepast moeten worden. Waar een wil is, is een weg. De Boom Effect Analyse is een sterk wapen tegen het (onbedoeld) verdwijnen van waardevolle bomen door bouwen en aanleggen. Een BEA had moeten worden uitgevoerd, voorafgaand aan de planontwikkeling, zodat dit in de besluitvorming had kunnen worden meegenomen.

Er is echter onwil: De bewering van Copijn dat er 60% kans is om de boom te behouden is een andere manier om te zeggen dat men de plannen niet wil aanpassen om de boom duurzaam, dus voor 100%, te behouden. Dat blijkt ook wel aan het aan Copijn voorgelegde bouwplan met ingrepen in de wortelzone waar het heien van een damwand en het aanbrengen van een fundering voor de tuinmuren rondom en tussen de tuintjes onderdeel van zijn. Uit het saneringsplan wordt duidelijk dat men de gehele wortelzone wil afdekken met een gesloten tegelverharding.

Het advies van zowel Terra Nostra als van Copijn om een BEA te maken, essentieel voor een duurzaam behoud van de moerascipres wordt op voorhand afgewezen. Het zou teveel kosten en niets toevoegen aan wat al bekend is. Waar Terra Nostra voorzichtig met behulp van hoge luchtdruk ondiepe profielsleuven maakt om een indruk te krijgen van de aanwezigheid van wortels bij de gevel laat de gemeente onnodig beschadigende graafwerkzaamheden in de wortelzone langs de gevel plaatsvinden! Intussen zijn de gemeente en projectontwikkelaar rücksichtsloos verder gegaan met het maken van boom beschadigende plannen.

Het is de gemeente zeer te verwijten dat door is gegaan met plannen maken en ook nog wortelbeschadigende werkzaamheden zijn verricht zonder vooraf de door twee bureaus geadviseerde aanvullende onderzoeken in het kader van een BEA te laten verrichten.

Bouwvergunning is nog niet verleend

Er is nog geen bouwvergunningsaanvraag gepubliceerd, de vergunning is nog niet verleend, zie bijlage 13. en de mogelijkheid om bezwaar of beroep in te stellen is er nog niet. Mogelijk wordt deze vergunning uiteindelijk niet verleend of wat betreft het behoud van de boom aangepast. Het verlenen van de kapvergunning is dus voorbarig.

Voorwaarde boom te behouden ten onrechte losgelaten.

Het besluit om de boom te kappen voldoet niet aan de uitgangspunten van het programma van eisen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2004 zie bijlage 14.

Onjuist kadastraal perceel nummer

De omgevingsvergunning voor de kap bevat een onjuistheid omdat in het aanvraagformulier bij de omgevingsvergunning een verkeerd kadastraal perceel en (nummer) wordt genoemd. Er wordt vermeld dat de boom op kadasterperceel G staat terwijl dat perceel D moet zijn, zie omgevingsvergunning en beschikking sanering bijlage 15.

Om deze reden verzoekt de Stichting om de kapvergunning nietig te verklaren.

Flora en faunaonderzoek ontbreekt

Zoals in de inleiding bij 2. is beschreven is het te verwachten dat bij een 100 jarige boom holten zijn te vinden die geschikt zijn voor o.a. vleermuizen. Ook is het mogelijk dat de boom een functie heeft als mogelijk foerageergebied en oriëntatiepunt gezien de mogelijke verblijfplaats van vleermuizen in de verpauperde panden.

Een flora en fauna onderzoek ontbreekt.

Conclusie

Stichting Het Wantij constateert dat

- de kapvergunning op onjuiste en onvolledige gronden berust en ook daarom niet mag worden uitgevoerd .
- Alternatieven niet zijn onderzocht en/of ten onrechte afgewezen,
- Belangen niet goed zijn afgewogen
- Zorgvuldig onderzoek d.m.v. een BEA is niet uitgevoerd
- De bouwvergunningsaanvraag nog loopt, de verleende kapvergunning is dus voorbarig
- Flora en faunaonderzoek ontbreekt

De Stichting vraagt vernietiging van de kapvergunning vanwege onjuiste kadastrale perceelaanduiding en vermelding.

Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat het college in redelijkheid niet tot deze beslissing om de boom te kappen had mogen komen.

De Stichting verzoekt u dan ook de gemeente Dordrecht te verbieden de boom te kappen in afwachting van een uitspraak in beroep.

Hoogachtend, namens het bestuur

H. van der Ploeg, voorzitter

C. Goosen, secretaris

Bijlagen:

1. Bezwaren organisaties en bewoners
2. Motie monumentale bomen aangenomen 12-11-2019
3. Foto's pand luchtfoto
4. Kaartje boringen Tritium 28-1-2019
5. Kaartje locatie boom
6. Filmpje sanering Zaanstad
7. Zaanstad informatie loodvervuiling
8. Beoordelingsformulier gemeente
9. Lijst monumentale bomen 1999
10. Kaartje Bestemming "gemengd"
11. Beschikking sanering 26-8-2019
12. Wet en regelgeving isolatielaag
13. Bericht verlenging beslistermijn bouwvergunning
14. Programma van uitgangspunten 2004
15. Kadastrale gegevens