

Nota Zienswijzen inzake bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid

Versie 21-05-2012

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oevers Roode Vaart Zuid' heeft van 26 januari 2012 gedurende zes weken tot en met 7 maart 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze tegen het bestemmingsplan indienen.

2. Wijze van behandeling

In paragraaf 3 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden. In het overzicht is de beantwoording van de gemeente op de zienswijzen opgenomen. Hierbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Deze Nota zienswijzen is elektronisch beschikbaar gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota wordt hieraan voldaan door de reclamanten niet bij name te noemen, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen. De volledige zienswijzen zijn beschikbaar op het gemeentehuis.

3. Zienswijze en beantwoording

1. Provincie Noord-Brabant
<i>Samenvatting</i> <i>a. de ontwikkeling past niet binnen de regionale woningbouwbehoefte en de afspraken die hierover zijn gemaakt.</i> <i>b. De indiener vraagt om een nader inzicht te bieden in de fondsen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.</i>
<u>Beantwoording</u> a. <u>Plancapaciteit woningbouw</u> Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 18 april 2012 bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen provincie en gemeente Moerdijk. In dit bestuurlijk overleg is gesproken over de woningbouwprogrammering van de gemeente Moerdijk, de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de bestuursovereenkomst Moerdijk MeerMogelijk, dit in relatie tot de regionale woningbouwprognose. Op grond van de nader gemaakte afspraken wordt uitgegaan van een additioneel bestuurlijk standpunt van de provincie, waarbij alsnog ingestemd wordt met het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur ziet geen aanleiding meer om verder inhoudelijk te reageren op dit onderdeel van de zienswijze en het bestemmingsplan aan te passen. b. <u>Rood voor groen</u> Het gemeentebestuur begrijpt dat de provincie hier inzicht in wil hebben. De gemeente Moerdijk, heeft met het vaststellen van de Structuurvisie "Moerdijk 2030" op 9 juni 2011, een ruimtelijk uitvoeringsprogramma vastgelegd. Bij de opstelling van de Structuurvisie is ook de provincie betrokken en men is op de hoogte van het uitvoeringsprogramma en wijze waarop investeringen in het kader van de verbetering van o.a. landschap door de gemeente vorm en inhoud gegeven wordt. Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad de nieuwe uitgangspunten van het zogenaamde kostenverhaal vastgesteld. Door vaststelling van die uitgangspunten kan het uitvoeringsprogramma op basis van de Structuurvisie worden gefinancierd door een vaste

afdracht per ruimtelijke ontwikkeling. De afdracht wordt gestort in twee fondsen: namelijk de Reserve Bovenwijks en de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. De reserve Bovenwijks heeft specifiek tot doel (in financiële zin) bij te dragen aan de dekking van voorzieningen met een bovenwijks karakter. De Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling heeft tot doel een algemeen verbetering van het woon-, werk- en leefkwaliteit in de gemeente Moerdijk. Dit fonds wordt ingezet voor de realisatie van de in de Structuurvisie opgenomen ruimtelijke verbeteringsplannen. In het kader van de ontwikkeling van het project 'Oevers Roode Vaart' is deze afdracht ook contractueel geborgd. Met de wijze waarop dit gestructureerd is, wordt naar de mening van het gemeentebestuur ruimschoots voldaan aan het gestelde in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte en is er geen aanleiding om het plan op dit onderdeel te herzien.

Conclusie

- a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Reclamant Tuinkers nummer 1

Samenvatting

- a. *De indiener verzoekt om de bouwhoogte te verlagen van 11 m naar 6 m. Dit zal leiden tot minder inkijk op de woning en tuin (aantasting privacy), vervuiling horizon, lichtinval en schaduw in de tuin.*
- b. *De indiener verzoekt om eerst de procedure van het saneringsplan te doorlopen en zorg te dragen voor een complete bodemsanering. Daarnaast verzoekt de indiener om de bodem af te graven in plaats van het ophogen van 60 cm ten behoeve van een schone leeflaag, noemt de indiener het uitperseffect van vervuilde lagen door extra grondbelasting naar omliggende woningen en de hogere bouwhoogte.*
- c. *De indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat het zeker is dat de indiener geen toename van de geluidsoverlast krijgt. Punten van bezwaar zijn: het onderzoek is te optimistisch en niet correct uitgevoerd (brug Bosselaar zuid), toename geluid op eigen woning en de noodzaak tot verkeerskundige besluitvorming (Besluit komverlegging voor vaststelling).*
- d. *De indiener verzoekt om het plan aan te passen waardoor en minder en lagere woningen worden gebouwd waardoor de het streefbeeld van lintbebouwing wordt gerealiseerd. Tevens verzoekt de indiener om akoestische maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen (geluidwerende wand, lagere snelheid instellen etc).*
- e. *De indiener verwacht een drastische waardevermindering van de woning.*

Beantwoording

a. Bouwhoogte verlagen

De maximale bouwhoogte van 11 m is gekozen op basis van de gewenste bouwkundige bouwhoogte van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Deze bouwhoogte sluit bovendien aan bij de standaardbepaling in bestemmingsplannen van de gemeente Moerdijk waarin een uniforme bouwhoogte voor woningen van 2 bouwlagen met kap van 11 m is gesteld.

Vanwege een zorgvuldige belangenafweging - naar aanleiding van de bezwaren van omwonenden, waaronder de indiener - komt de gemeente tot een heroverweging van de bebouwingsregeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Oevers Roode Vaart Zuid". In het kader van deze heroverweging is ervoor gekozen om de bouwhoogte van 11 m te koppelen aan de gewenste bouwkundige vormgeving; namelijk woningen die bestaan uit twee bouwlagen met daarop een kap (zo ook voor de ontwikkeling van de woningen via de wijzigingsbevoegdheid).

Door uit te gaan van bebouwing met een kap wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. De bebouwing krijgt immers een kleiner volume. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat ook dit volume aansluit bij de ruimtelijke opzet van de zone en de

bebouwingstypologie die refereert aan bebouwing in linten.

Met betrekking tot het aspect licht en bezonning is een bezonningsonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de bouwmassa op de omliggende bebouwing. Dit is tevens in de Nota inspraak en overleg toegelicht. De studie wijst uit dat de beoogde bouwmassa in het voorjaar (21 maart), de zomer (21 juni) en in het najaar (23 september) niet leidt tot een schaduwwerking in de tuinen en de woningen aan de Tuinkers. In de winter (22 december) leidt de bebouwing tot een andere schaduwwerking met schaduw in de tuin en over de woningen aan de Tuinkers. Dit is alleen in de ochtend tussen 09.00 uur en 12.00 uur wanneer de zon laag staat. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare vermindering van de bezonning omdat:

- de tijdsduur wanneer schaduw in december optreedt van geringe duur is (3 uur);
- deze tijdsperiode in december kort is;
- in de andere perioden van het jaar in het geheel geen wijziging is in de schaduwwerking.

Ook van een mogelijke beperking van lichtinval is – enkel in de ochtend in de periode december – in geringe mate sprake.

b. Bodem

Het is wettelijk niet verplicht om voor de vaststelling van het bestemmingsplan een instemming te hebben op het saneringsplan. Wel is het nodig dat het voldoende duidelijk is dat er wel kan worden gesaneerd. Uit het overleg met de Provincie Noord-Brabant op 3 december 2010 en het saneringsplan van Aveco de Bondt blijkt dat saneringsmaatregelen mogelijk zijn. Concrete maatregelen zijn het aanbrengen van een leeflaag van 1 m dik en het aanbrengen van een signaallaag ter waarschuwing voor verontreinigingen op een diepte van 1,5 -2,7 m onder het maaiveld. Van een uitpersingseffect van de verontreiniging zal geen sprake zijn omdat het immobiele verontreinigingen zijn die zich niet verder in bodem of grondwater verspreiden.

c. Geluidsoverlast

In het onderzoek is rekening gehouden met de beoogde Zuidrand, in combinatie met de ontwikkeling van het woongebied Bosselaar-Zuid en de nieuwe brug over de Roode Vaart. Dit is beschreven in de verkeersparagraaf en zichtbaar in het akoestische model in de weergave van de 'ligging modelitems'.

Ten aanzien van reflectie van het geluid die mogelijk optreedt als gevolg van de nieuwe bebouwing langs de Huizersdijk blijkt dat deze toename beperkt blijft tot maximaal 0,5 dB. Een dergelijke geluidstoename is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar. Er bestaat overigens geen wettelijk toetsingskader voor dergelijke situaties. Een vergelijking kan gemaakt worden met reconstructiesituaties van wegen, waarbij op grond van de Wet geluidhinder een toename van maximaal 1,5 dB zonder meer aanvaardbaar is. Aangezien de geluidsbelasting met 0,5 dB toeneemt, is er geen sprake van onaanvaardbare geluidstoename als gevolg van reflectie.

Verder is er in dit bestemmingsplan geen sprake van reconstructie op grond van de Wet geluidhinder, waardoor akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de bestaande woningen wettelijk niet verplicht is. Bovendien liggen de woningen van indieners niet binnen de wettelijke geluidszone van de spoorlijn, waardoor er ook geen noodzaak aanwezig is om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek te verrichten.

Op dit moment heeft de gemeente de besluitvorming voor het verleggen van de bebouwde kom in gang gezet. Nadat het verkeersbesluit en het bestemmingsplan onherroepelijkheid zijn zullen de maatregelen aan de weg getroffen worden.

Volgens het bepaalde in artikel 20a Wegenverkeerswet 1994 is de gemeenteraad bevoegd om de bebouwde komgrens te verleggen. In de CROW richtlijnen zijn voorwaarden aangegeven dat het wegvlak binnen de bebouwde komgrens zich duidelijk moeten onderscheiden van de wegvlakken buiten de bebouwde kom. De maatregelen die getroffen moeten worden zijn beperkt tot het plaatsen van de komgrensbord, een lichtmast en het leggen van een plateau

(verkeersdrempel). Dit laatste is bedoeld om de snelheid te matigen.

d. Dichte lintbebouwing door flexibele regels: verzoek is: minder en lagere woningen

Oploep dichtheid bebouwing langs Roode Vaart

De bebouwingsregeling zoals in het ontwerp bestemmingsplan "Oevers Roode Vaart Zuid" is opgenomen, maakt de ontwikkeling van een bebouwingslint aan de westzijde van de Roode Vaart langs de Huizersdijk mogelijk en in iets beperktere mate een bebouwingslint aan de oostzijde van de Roode Vaart. De ruimtelijke opbouw en invulling van het ontwikkelingsgebied is zorgvuldig gekozen en voorziet in een gefaseerde opbouw, dat als volgt kan worden beschreven. Het zuidelijk gebiedsdeel dat zich uitstrekt tot aan de Mark heeft een zeer lage bebouwingsdichtheid met woningen op ruime kavels en doorzichten tussen de bebouwing. Het middengebied – de gronden direct tegenover Tuinkers 11 – vormt de overgang tussen het zuidelijke gebiedsdeel en de buitenrand van de bebouwing van de woonwijk Molengors. Deze rand vormt nu de ruimtelijke grens van de bebouwde kom aan de zuidzijde van Zevenbergen. De bebouwing in het middengebied van het nieuwe lint heeft een hogere dichtheid en een minder open karakter. Aansluitend hierop ligt het meest noordelijke gebiedsdeel (hiervoor dient nog een wijzigingsplan te worden vastgesteld) waarin een hogere dichtheid van het bebouwingslint wordt ontwikkeld.

Onderdeel bebouwde kom

In de nabije toekomst zal, ten oosten van de Roode Vaart, de nieuwe woonwijk Bosselaar-Zuid worden ontwikkeld. De ontwikkeling van deze nieuwe wijk is planologisch al geregeld. Hiermee wordt de dorpsrand verlegd, en zijn de gronden langs de Roode Vaart binnen dit bestemmingsplan onderdeel van het bebouwde gebied van Zevenbergen.

Bouwmassa/doorzichten

Het plan voorziet in één doorzicht vanaf het Bloemenpad (in het verlengde van het fietspad ten zuiden van de Tuinkers). Dit doorzicht is geborgd in het plan door de V-VB bestemming, bebouwing is hier – anders dan ten behoeve van parkeervoorzieningen – niet toegestaan. Daarnaast kunnen tussen de woningen kleinschaligere doorzichten worden gerealiseerd. De bebouwingsdichtheid is hierop afgestemd. In het kader van de heroverweging is besloten om, op het perceel direct tegenover Tuinkers 11, 4 woningen toe te staan in plaats van 5 woningen. Op deze manier zal de bouwmassa geringer zijn en meer doorzichten richting de Roode Vaart kunnen worden gecreëerd. Verlaging van de bebouwingsdichtheid op de gronden met de wijzigingsbevoegdheid acht de gemeente niet aan de orde. Gelet op het hiervoor gestelde - namelijk het creëren van een overgang van middengebied naar de buitenrand – sluit de mogelijke bebouwingsdichtheid hier aan bij het voorgestane overgangskarakter van bebouwde kom naar agrarisch gebied.

e. Waardevermindering woning

Indien indieners van oordeel zijn dat de woning in waarde daalt, kunnen indieners een verzoek om planschadevergoeding indienen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan:

1. Toevoegen van de bebouwingstypologie bestaande uit twee lagen en een kap.

De regeling ten aanzien van de twee lagen en een kap komt als volgt te luiden 'hoofdgebouwen bestaan uit ten hoogste 2 bouwlagen en een kap'.

In het artikel 1 Begrippen worden de twee volgende begrippen toegevoegd.

- bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te

maken is.

- kap: een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, voor ten minste 2/3 deel bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak.
2. Verlaging van het aantal wooneenheden in het bestemmingsvlak waar in het ontwerpbestemmingsplan 5 woningen mogelijk waren naar 4 woningen.

3. Reclamant Tuinkers nummer 3 en 11

Samenvatting

- a. *De indiener is niet gehoord over de zienswijze.*
- b. *De indiener verzoekt om het plan aan te passen waardoor er minder en lagere woningen worden gebouwd. Dit vanwege een flinke verdichting van de massa, het ontbreken van doorzichten, geen landschappelijke inpassing en de unieke ligging niet wordt benut.*
- c. *De opmerkingen van Gedeputeerde Staten zijn niet verwerkt.*
- d. *De indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat daarmee de gedane toezegging om niet te bouwen is tenietgedaan.*
- e. *De indiener verzoekt om een lagere bouwhoogte.*
- f. *De indiener verzoekt om eerst de procedure van het saneringsplan te doorlopen en zorg te dragen voor een complete bodemsanering. Daarnaast verzoekt de indiener om de bodem af te graven in plaats van het ophogen van 60 cm ten behoeve van een schone leeflaag, noemt de indiener het uitperseffect van vervuilde lagen door extra grondbelasting naar omliggende woningen en de hogere bouwhoogte.*
- g. *De indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat het zeker is dat de indiener geen toename van de geluidsoverlast krijgt. Punten van bezwaar zijn: reflectie van geluid en de uitwerking van de verkeerskundige maatregelen en besluitvorming.*
- h. *De planhorizon van de wijzigingsbevoegdheid wordt opgehangen aan een onzekere gebeurtenis.*

Beantwoording

a. Niet gehoord over zienswijze

De gemeente heeft ervoor gekozen om het moment voor een hoorzitting te plannen na afloop van de zienswijze termijn. Op deze manier kan een bespreking plaats vinden van de bezwaren van betrokkenen, waarbij de gemeente in de gelegenheid is gesteld een afweging ten aanzien van de bezwaren te maken. Een hoorzitting is ingepland en de indiener is voor deze hoorzitting uitgenodigd.

b. Minder en lagere woningen

In het kader van een heroverweging van belangen is ervoor gekozen de bebouwingsdichtheid op één van de percelen te verlagen van 5 naar 4 woningen en is aan de regeling toegevoegd dat woningen bestaan uit twee lagen en een kap. Voor een verdere uitleg van deze aanpassing van het plan wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 a en d.

c. GS opmerkingen niet verwerkt

In de Nota inspraak en overleg is onder punt 8 gereageerd op de overlegreactie van de Provincie. Dit dient gezien te worden met de samenhangende reactie en besluiten van het Waterschap. Conform de regels van de Verordening ruimte is voor dit plan een verantwoording opgesteld waarin wordt beschreven dat het plan voldoet aan de provinciale regels.

d. Gedane toezegging

Zoals reeds in de Nota inspraak en overleg benoemd zijn er door de gemeente Moerdijk noch door AM Wonen toezeggingen gedaan over het behoud van de huidige functies op de gronden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

e. Bouwhoogte

Zie de beantwoording onder 2 a en d.

f. Bodem

Zie de beantwoording onder 2 b.

g. Geluid

Zie de beantwoording onder 2 c.

h. Planhorizon wijzigingsbevoegdheid

De intentie van de planontwikkeling is om ook het noordelijk gedeelte van het plangebied te herontwikkelen naar een woonbestemming. In dit bestemmingsplan is dit voornemen zichtbaar door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. De naam van het instrument zegt het al, het betreft een *bevoegdheid* van burgemeester en wethouders. Er geldt dus geen plicht om binnen de werking van dit plan van de bevoegdheid gebruik te maken. Wel zijn de randvoorwaarden onderzocht en bepaald om de uitvoerbaarheid van de bevoegdheid aan te tonen. Omdat op dit moment al de wens is uitgesproken op deze locatie woningen te ontwikkelen zodra de randvoorwaarden (met name milieuomstandigheden) dat toestaan, acht de gemeente het gerechtvaardigd om in deze situatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zie de conclusie onder reclamant 2.

4. Reclamant Tuinkers 5

Samenvatting

a. *Gelijk aan zienswijze Tuinkers 3/11 (zie nr. 3)*

Aanvullende gronden:

b. *De indiener mist in de Nota inspraak een nadere afweging van de belangen en het College heeft tot nu toe een éenzijdige afweging van belangen gemaakt.*

c. *Op geen enkele wijze is inzichtelijke gemaakt in hoeverre de geplande woningbouw geen veiligheidsrisico inhoudt. Het is voor de indiener niet helder waarom het Waterschap akkoord kan gaan met de ontwikkeling.*

Beantwoording

a. Gelijk aan zienswijze Tuinkers 3/11

Zie de beantwoording onder 3.

Aanvullende gronden:

b. Eenzijdige afweging van belangen

De bij dit besluit betrokken belangen bestaan uit het belang van de gemeente om de woningvoorraad op een bijzondere locatie te vergroten, het belang van de ontwikkelaar om uitvoerbare woningbouw te kunnen realiseren en de belangen van de omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat (door indiener o.a. omschreven als behoud van de vrije ligging en het uitzicht, beperking van schending van privacy, etc).

Bij de belangenafweging moet de gemeente ervoor waken dat de nieuwbouw niet van dien aard is dat omwonenden daardoor onevenredig in hun belangen worden getroffen. Het verdwijnen van het vrije uitzicht en de vrije ligging is voor de gemeente bij deze afweging niet leidend, te meer daar een recht op een vrij uitzicht in Nederland niet bestaat. Wel vormt de privacy,

eventuele schaduw hinder en andere hinder een rol bij deze afweging. De gemeente is van oordeel dat de nieuwbouw op de relatief grote afstand tot de bestaande plaatsvindt. De voorgevels van de nieuwe woningen zijn op meer dan 35 m van de achtergevels van de betreffende woningen gesitueerd en op meer dan 25 m uit de rand van de tuin. Om deze afstand in perspectief te zetten, tussen de achtergevels van de woningen in de wijk Molengors is gemiddeld sprake van tussen de 16 m en 20 m afstand. In onderhavig geval is de afstand tussen de gevels dus aanzienlijk ruimer.

In het kader van een heroverweging van belangen is ervoor gekozen de bebouwingsdichtheid op één van de percelen te verlagen van 5 naar 4 woningen en is aan de regeling toegevoegd dat woningen bestaan uit twee lagen en een kap. Voor een verdere uitleg van deze aanpassing van het plan wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 a en d. Verder blijkt uit de zonnestudie (zie beantwoording onder 2a en zie nota inspraakreacties) dat van schaduw hinder nauwelijks sprake is. Daarnaast is sprake van een relatief gering aantal woningen dat wordt mogelijk gemaakt.

Bovendien is het plangebied conform provinciaal beleid aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft in feite daarmee voorgesorteerd op woningbouw op deze locatie. Daarnaast is in de gemeente aanwijsbaar vraag naar dit type woningen nu in deze fase van de ontwikkeling al veel interesse in de te ontwikkelen woningen is getoond.

De gemeente is – gelet op voorgaande - dan ook niet de mening toegedaan dat van een eenzijdige belangenafweging sprake is.

c. Waterkering

In de waterparagraaf in de toelichting is een figuur opgenomen waarin tevens het profiel van de vrije ruimte ten behoeve van de Roode Vaart is weergegeven. Binnen dit profiel is geen nieuwe bebouwing toegestaan, met uitzondering van heipalen. Omdat in de regels en via de verbeelding is vastgelegd dat bebouwing aan de voorzijde van het perceel moet worden gesitueerd, is geborgd dat niet in het profiel van vrije ruimte wordt gebouwd. Een adequate en veilige dijkkering is hiermee geborgd. Het waterschap is in de voorbereiding van dit plan betrokken en heeft ingestemd met de ontwikkeling zoals deze met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zie de conclusie onder reclamant 2.

5. Reclamant Tuinkers 7

Samenvatting

- a. *De privacy wordt sterk aangetast door de nieuw te bouwen woningen.*
- b. *Het plan is onduidelijk over de werkelijk te nemen maatregelen (snelheidsmaatregelen, toestroom verkeer Bosselaar zuid onderschat).*
- c. *Het plan bevat geen duidelijke oplossing inzake geluidsoverlast.*
- d. *Het plan bevat geen concreet plan inzake de bodemsanering.*
- e. *Door de beperkte parkeergelegenheid op de Huizersdijk is de kans groot dat er wordt geparkeerd op de taludzijde wat grenst aan de achtertuin van de indiener.*
- f. *Door de nieuwbouw zal de verkoopprijs van de indiener dalen want de beoogde lintbebouwing heeft uitzicht op de woning en tuin van de indiener.*
- g. *De indiener heeft twijfels bij de economische haalbaarheid van het project.*

Beantwoording

a. Aantasting privacy

Als gevolg van de woningbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Tuinkers, zal de

inkijk in de tuinen en mogelijk woningen vergroten. De bewoners aan de Tuinkers worden niet zodanig benadeeld in hun belangen dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Ook in de huidige situatie is sprake van inkijk in de tuinen en de woningen, namelijk vanaf de weg. Uiteraard zal door de woningbouw op de hoogte van de dijk in de tuinen mogelijk zijn. Gelet op de afstand, de aanpassing van de bebouwingstypologie is er geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de omgeving, waardoor de woningbouw op die reden niet ontwikkeld kan worden. Voor meer uitleg wordt mede verwezen naar de reactie van de gemeente onder 4 b.

b. Onduidelijkheid verkeersmaatregelen, toestroom verkeer Bosselaar zuid onderschat

Zie de beantwoording onder 2 c.

c. Geen duidelijk oplossing geluidsoverlast

Zie de beantwoording onder 2 c.

d. Geen concreet plan bodemsanering

Zie de beantwoording onder 2 b.

e. Parkeren in de bermzijde

In de toelichting van het plan is te lezen welke parkeernorm is aangehouden voor deze ontwikkeling. Dit is vervolgens in de planregeling geborgd door te bepalen dat in ieder geval per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarenboven bestaat de mogelijkheid tot parkeren op het terrein tussen de Huizersdijk en de Roode Vaart. Op deze wijze wordt volgens de richtlijnen van het gemeentelijk parkeerbeleid in (meer dan) voldoende parkeergelegenheid voorzien en de gemeente is dan ook van oordeel dat het door indiener geschetste scenario niet aan de orde is.

f. Waardedaling, uitzicht

Het wonen aan de rand van een stedelijk gebied brengt niet de garantie met zich mee dat in een later stadium geen uitbreiding van dat stedelijk gebied plaats vindt. Het recht op een vrij uitzicht is dan ook niet aanwezig. Gelet op de geschiktheid van de locatie voor woningbouw, de mogelijkheden die zich aandienen om hier op relatief korte termijn van start te gaan met bouwen en de marktvrage naar het woningtype, acht de gemeente de ontwikkeling in dit bestemmingsplan wenselijk. Zoals onder a benoemd, is de gemeente niet van oordeel dat deze ontwikkeling de bewoners van de Tuinkers onevenredig in hun belangen schaadt.

g. Economische haalbaarheid twijfelachtig

De gemeente Moerdijk heeft met de ontwikkelingscombinatie een locatieontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin liggen onder meer afspraken vast inzake het ambitieniveau, de publiek-rechtelijke procedures, de risico- en kostenverdeling. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zie de conclusie onder reclamant 2.

6. Reclamant Tuinkers 9

Samenvatting

a. *De indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid vanwege de redenen uitzicht, privacy, woongenot en waardedaling.*

b. *De indiener mist in de Nota inspraak een nadere afweging van zijn belangen.*

c. *Vanwege de ligging van de geplande woningen zal de maximale bouwhoogte niet 11 m*

bedragen maar 14 m.

- d. De indiener mist een nadere onderbouwing waarom uitgerekend op deze locatie woningen worden gebouwd in plaats van alternatieve locaties.
- e. Op geen enkele wijze is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de geplande woningbouw geen veiligheidsrisico inhoudt. Het is voor de indiener niet helder waar het Waterschap akkoord kan gaan met de ontwikkeling.
- f. Het bestemmingsplan is in strijd met de Verordening ruimte.

Beantwoording

a. Bezwaar wijzigingsbevoegdheid vanwege uitzicht, privacy, woongenoot, waardedaling

Omdat de ontwikkeling van woningen in het wijzigingsgebied vergelijkbaar is met de ontwikkeling van woningbouw op de gronden direct tegenover Tuinkers 11, wordt voor een bespreking van de bezwaren van betrokkene verwezen naar eerdere beantwoording, namelijk voor:

- uitzicht/privacy/woongenoot: 2e, 2d, 5a;
- waardedaling: 5^e.

b. Belangen afweging niet in evenwicht

Voor de beantwoording van dit bezwaar wordt verwezen naar 4b.

c. Bezwaar bouwhoogte

Voor de beantwoording van dit bezwaar wordt verwezen naar 2a.

d. Ontbreken onderbouwing locatie

Sinds de Structuurvisie Plus Moerdijk is het bekend dat in de omgeving van de woningen aan de Tuinkers woningbouw zal plaatsvinden. Dit is tevens verwoord in de provinciale beleidsdocumenten. De realisatie van de aangewezen locaties zal plaatsvinden over een langere periode. Thans ligt de nadruk van ontwikkellocaties voor woningbouw aan de zuidzijde van Zevenbergen, zoals Bosselaar-Zuid en dit plan.

e. Veiligheidsrisico door bouwen in waterkeringzone

Voor de beantwoording van dit bezwaar wordt verwezen naar 4c.

f. Strijd met Verordening ruimte

Voor de beantwoording van dit bezwaar wordt verwezen naar 3c.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zie de conclusie onder reclamant 2.

7. Reclamant Huizersdijk 21

Samenvatting

- a. De indiener verzoekt om de formulering van de wijzigingsbevoegdheid aan te passen omdat de voorwaarde van opheffing anders geïnterpreteerd kan worden.

Beantwoording

a. Formulering wijzigingsbevoegdheid

In de toelichting wordt inderdaad beschreven dat het omliggende bedrijf 'wordt' opgeheven. In de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.3 sub a is daarentegen geregeld dat het omliggende bedrijf 'moet zijn' opgeheven. Dit komt overeen met de zienswijze waarin wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen in 'is' opgeheven. Immers, eerst dient de milieubelasting van omliggende bedrijven zijn opgeheven voordat over gegaan kan worden tot de wijziging van de bestemming. Om onduidelijkheden te voorkomen, zal de tekst in de toelichting hierop worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de juridische planbeschrijving, namelijk door het woordje 'wordt' te vervangen door 'is'.

8. Reclamant Huizersdijk 30

Samenvatting

In het akoestisch rapport wordt aangegeven dat het plangebied straks als bebouwde kom wordt aangemerkt, waardoor een afstand van 100 m in plaats van 50 m moet worden aangehouden. Hierop zou het plan moeten worden aangepast, omdat de woningen nu op ca 70 m vanaf het bedrijf liggen.

Beantwoording

Veehouderij in kwestie

In de inrichting aan de Huizersdijk 30 wordt rundvee gehouden. Om een indruk te krijgen van de orde van grootte van de veestapel, wordt informatie uit het controleverslag van 19 september 2007 aangehaald. *'Op basis van de stallijst van het Ministerie van LNV d.d. 18 september 2007, zijn de volgende dieren aantallen aanwezig binnen de inrichting: 18 zoogkoeien, 1 fokstier en 24 vleeskalveren (beide geslachten, jonger dan 2 jaar)'*. Er is vastgesteld dat deze veehouderij viel onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer. Deze veehouderij is niet vergunningplichtig maar meldingsplichtig ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Kader

Omdat het gaat om een veehouderij, wordt voor het bepalen van de aan te houden afstanden tot nieuwe woningen de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) gehanteerd, omdat die meer is toegesneden op veehouderijen dan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Artikel 4, eerste lid van de Wvg luidt:

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Hierbij is het van belang te weten wat in de Wgv wordt verstaan onder de bebouwde kom. Dat wijkt namelijk af van wat er in het gewone spraakgebruik mee wordt bedoeld. Het begrip 'bebouwde kom' is in de Wgv niet gedefinieerd en evenmin in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de Wgv is aangegeven dat de grens van de bebouwde kom niet wordt bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Als bebouwde kom wordt beschouwd: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven. InfoMil concludeert in haar handleiding behorend bij de Wgv dat het voor de hand ligt om voor de grenzen van de bebouwde kom aan te sluiten bij wat in de ruimtelijke ordening (het plaatselijke bestemmingsplan) daaronder wordt verstaan. Voor woningen wordt uitgegaan van een bebouwde kom, als deze in een woonwijk of woongebied zijn gelegen, waarbij de erven aan meerdere zijden aan elkaar aansluiten.

Ligging van de woningen in kwestie

Het bestemmingsplan gaat (onder meer) de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Huizersdijk mogelijk maken. Op de verbeelding is te zien dat er in de bestaande situatie al een woning in de nabijheid van de veehouderij ligt. De woning Huizersdijk 25 ligt op circa 37 meter ten noordoosten van het bedrijfsperceel.

De locatie voor de twee nieuwe woningen wordt beschouwd als buiten de bebouwde kom, zoals bedoeld in de Wgv. De nieuwe woningen zijn immers niet op korte afstand van elkaar en andere bebouwing gelegen in die zin dat er sprake zou zijn van een concentratie van woningen binnen een samenhangende structuur.

Beschouwing

Ten eerste ligt er in de bestaande toestand een woning aan de Huizersdijk 25, op 37 meter ten noordoosten van de veehouderij. Die bestaande woning vormt voor de veehouderij de beperkende factor. Bij de bedrijfsvoering en bij eventuele uitbreiding van activiteiten van de inrichting, zal ervoor moeten worden gezorgd, dat de milieugevolgen daarvan ter plaatse van die woning acceptabel zijn. Indien er – zoals nu in het plan voorzien - een nieuwe woning wordt gebouwd op minimaal 50 meter ten noordoosten van de veehouderij, zullen ook daar de milieugevolgen van de veehouderij acceptabel zijn. Ten tweede wordt bij de bouw van de nieuwe woningen aan de Huizersdijk de afstand van 50 meter, genoemd in artikel 4 eerste lid van de Wvg, gerespecteerd.

Conclusie

Indien tussen de veehouderij aan de Huizersdijk 30 en de nieuwe woningen een afstand van tenminste 50 meter wordt aangehouden, zijn er geen consequenties voor de milieuvergunning, dan wel het functioneren van het aanwezige rundveebedrijf van de Maatschap Bouwmeester aan de Huizersdijk 30. Er is dienaangaande geen bezwaar tegen de realisering van de beide woningen en het verleggen van de bebouwde komgrens aan de Huizersdijk, in het kader van het plan 'Oevers Rode Vaart'.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.