MOERDIJK

Technische vragen

Fractie
De heer J. Lems van fractie Uw Moerdijk

Kenmerk	Kenmerk
Vergadering	Commissievergadering
Datum	29 augustus 2024
Onderwerp	agp. 7.1 Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II

Geachte heer Lems,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

1. Kunnen er met de ontwikkeling van Koekoek II ook verkeersmaatregelen genomen worden om het sluipverkeer op de Achterdijk te stoppen?

   Dat zou kunnen ten tijde van de ontwikkeling van Koekoek II, maar het zou ook separaat kunnen. Immers speelt de overlast ervan nu reeds.
   In de projectexploitatie van het project is in ieder geval geen rekening gehouden met kosten en maatregelen om sluipverkeer te weren op de Achterdijk.

2. Kunt u exact aangeven hoe, wanneer en door wie er een nulmeting wordt gedaan bij de omliggende woningen?

   De uitvoeringswijze van het project is in formele zin geen onderwerp in het kader van de vaststelling van de planologie. Planologie gaat over 'welke functies waar zijn toegestaan', niet hoe de bouw van die functies tot stand worden gebracht. Los van dat we zeker begrijpen dat dit voor inwoners een belangrijk punt van zorg kan zijn. In dat kader, schetsen we u graag de beoogde aanpak van de uitvoeringsfase:

   De gemeente Moerdijk is zelf de ontwikkelende partij, dus in dat kader worden kort voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein 0-metingen verricht bij de volgende adressen:
   - *Achterdijk 8, 21, 23, 25, 27, 29, 31-33, 35*
   - *De Langeweg 5a, 7*

   Hierbij wordt in het belang van desbetreffende bewoners en voor ons als opdrachtgever de staat van de woningen middels foto's vastgelegd. Eventuele schade die ontstaat als gevolg van de bouwrijp werkzaamheden wordt door de gemeente als opdrachtgever vergoed.

   Wanneer we bedrijfskavels gaan verkopen wordt de situatie complexer, in de zin van dat dan de eigenaar van het bedrijf aansprakelijk wordt voor schade die ontstaat tijdens de bouw en inrichting van zijn/haar betreffende bedrijfskavel. Diegene die schade ondervindt van de werkzaamheden, laat dan via zijn/haar verzekeraar een claim indienen bij de eigenaar van het perceel. Het vaststellen van of de schade het gevolg is van de werkzaamheden aan het kavel, geschiedt dan tussen de

verzekeraar van de eigenaar van de getroffen woning enerzijds en verzekeraar van de eigenaar van het bedrijfskavel anderzijds.

3. Wie gaat de eventuele schade vergoeden aan deze woningen?

   Zie het antwoord onder 2

4. Is het College bereid om in het bestemmingsplan een verplichting op te nemen om binnen de 150 meter van de woningen niet te heien maar te schroeven?

   Dit betreft ook een vraag die toeziet op de uitvoeringswijze, niet zozeer de planologie. Maar ook hier zullen wij onze beoogde insteek aangeven:

   In ieder geval wordt voorafgaand aan de bouwrijp werkzaamheden ook een funderingsonderzoek verricht, waarbij er op basis van de beschouwing van de funderingsconstructies van de voornoemde omliggende woningen er een onderbouwd advies tot stand wordt gebracht over de vraag of traditionele heiwerkzaamheden een verhoogde kans zullen geven op schades aan deze woningen. Als er op basis van dit onderzoek een verhoogde kans hierop aanwezig is, zal de verplichte toepassing van trillingsarme funderingstechnieken worden opgenomen in de koopovereenkomsten van desbetreffende bedrijfskavels.

5. Er is verzocht door de bewoners van De Langeweg 7 om een opkoopregeling te treffen waarna deze bewoners dan ook volledig zullen meewerken, wil het college deze optie in overweging nemen?

   Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de gemeente en desbetreffende bewoners. Dit staat volledig los van de publiekrechtelijke afwegingen die centraal staan in het onderhavige voorstel inzake vaststelling van de planologie.

   Maar voor de technische achtergrond:
   - *Het college beoogde primair, bij de aanvang van de projectontwikkeling, de woning van familie op te kopen vanuit de gedachte dat het ons niet wenselijk zou lijken als er een woningstrook tussen twee bedrijventerreinen in gehandhaafd zou blijven;*
   - *Op nadrukkelijk verzoek van de bewoners van de woningstrook is de gemeente verzocht om mee te denken en mee te werken aan een alternatief scenario waarbij zij in hun woningen konden blijven wonen;*
   - *Het college is hierin meegegaan en heeft dit verzoek betrokken in het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek, wat uiteindelijk heeft geleid tot een variant waarbij hun woningen gehandhaafd konden blijven;*
   - *De enige randvoorwaarde die het college aan het omarmen van deze variant verbond, was dat bewoners medewerking zouden verlenen aan het sluiten van een koopoptie met de gemeente, zodat we op termijn de afwegingsruimte zouden behouden om – wanneer de laatste der bewoners daar zou vertrekken – alsnog de gehele zone te transformeren tot bedrijvigheid.*
   - *De koopoptieovereenkomst is tot stand gebracht in overleg met elkaar, maar uiteindelijk niet getekend doordat de eigenaren van De Langeweg 7 als gevolg van voortschrijdend inzicht tot een nadere eis zijn gekomen, en dat betreft dat de gemeente een koopplicht zou moeten hebben. En omwille hiervan heeft men een zienswijze ingediend in de planologische procedure.*

Met vriendelijke groet,
de gemeentesecretaris,



Drs. M.E. de Groot