Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan "De Staalmeesters Fijnaart"

d.d. maart 2024

Gemeente Moerdijk

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 4/7/2024

mij bekend,
de raadsgriffier,

1. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om in totaal 57 woningen, bestaande uit verschillende woningtypen, te realiseren op het voormalige ZNS-terrein te Fijnaart. Daarnaast zal gelijktijdig aan deze ontwikkeling het perceel F1623 (gemeentelijk eigendom) positief bestemd worden naar de bestemming 'Verkeer' (feitelijke situatie). Dit perceel zal tevens worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' voor de maximale toevoeging van 2 woningen. Tot slot zal, noodzakelijk voor bovengenoemde ontwikkeling, het perceel F237 gedeeltelijk worden voorzien van een spuitvrije zone.

Om de ontwikkeling in planologisch-juridische zin mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.
In deze nota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze 1

Deze zienswijze is ingediend door een groep bewoners van de aangrenzende Boomgaardstraat.

Inhoud:

1. Wat wordt aangehouden als het nulpeil van de nieuwe wijk? Gevreesd wordt dat de nieuwe wijk hoger komt te liggen dan de Boomgaardstraat, waardoor in de toekomst mogelijk overlast wordt ondervonden.

2. Conform informatie wordt de riolering van de nieuwe wijk aangesloten op de bestaande riolering, ter hoogte van de kruising Boomgaardstraat, Edvard Griegstraat en de Patrijsstraat. In hoeverre is de capaciteit van deze bestaande riolering toereikend voor het adequaat afvoeren van afval- en hemelwater als de nieuwe wijk is gerealiseerd?

3. In het plan zijn meerdere wadi's geprojecteerd. In hoeverre is de capaciteit van deze wadi's toereikend om overtollig hemelwater op te vangen? Daarnaast de vraag hoe een mogelijke tekortkoming van deze wadi's wordt opgevangen?

4. De huidige woningen in de Boomgaardstraat zijn niet onderheid en gebouwd op een stalen fundering. In hoeverre wordt er tijdens de sloop en bouw rekening gehouden met trillingen in de grond en wat zijn de mitigerende maatregelen die genomen worden om scheuring en schade aan de woningen in de Boomgaardstraat te voorkomen?

5. Volgens het bouwplan zal de bebouwing van Staalmeesters qua hoogte aansluiten op de bouwhoogte van de bestaande bouw. In dit bouwplan wordt aangegeven dat deze hoogte elf meter zal bedragen. De hoogte van de bestaande bebouwing in de Boomgaardstraat is echter zeven meter. Kunt u ons hierover nader informeren?

6. Het bouwplan voorziet in parkeermogelijkheden voor de nieuwe woningen. Gezien de beperkte parkeermogelijkheden ín de Boomgaardstraat, maken de bewoners van de Boomgaardstraat op dit moment gebruik van de voormalige oprit van het ZNS-terrein (kadastraal perceel F1623). Kunt u ons aangeven of dat deze parkeermogelijkheid in het nieuwe plan behouden blijft dan wel hoe in de (toekomstige) parkeerkeerbehoefte van de bewoners van de Boomgaardstraat wordt voorzien, indien deze oprit/parkeermogelijkheid komt te vervallen als gevolg van de realisatie van Staalmeesters?

Reactie:

1. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het peil de volgende definitie opgenomen:

   " 1.46 peil
   - *a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;*
   - *b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld."*

   Op dit moment is nog niet bekend of en hoe hoog de grond wordt opgehoogd. Dit en het peil waarop gebouwd wordt, wordt opgenomen in de omgevingsvergunning die nodig is voor de bouw van de woningen.

   De ontwikkelaar, Dura Vermeer, zal in de komende periode hierover overleggen met de omgeving, om een juiste aansluiting te realiseren met de omliggende percelen.

2. Alleen het vuilwater zal worden afgevoerd door de riolering. De bestaande riolering is toereikend genoeg voor het vuilwaterafvoer van deze uitbreidingsopgave.
   Voor het opvangen van regenwater geldt dat voldoende opvangcapaciteit in of in de direct nabijheid van het plan wordt opgevangen, vastgehouden en gedoseerd geloosd moet worden, zoals dit beschreven is in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat Fijnaart gevoelig is voor wateroverlast, moet de overstort van de nieuwe retentie van regenwater dus direct lozen op een watergang en niet op het RWA (Regenweerafvoer) stelsel van Fijnaart.

   Het hemelwater wordt in het plangebied opgevangen, vastgehouden en gedoseerd geloosd. Er vindt géén verrekening plaats met de oude situatie. De exacte maatregelen stemt Dura Vermeer af met de omwonenden.

3. Voor de ontwikkeling is een zogenaamde watertoets uitgevoerd, die als bijlage 13 aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Hierin wordt op basis van de stedenbouwkundige verkaveling en de hoeveelheid verharding die mogelijk wordt gemaakt, berekend hoeveel waterberging in het plan gerealiseerd moet worden. Deze berekening is gebaseerd op de regels van het Waterschap hierover. Deze regels houden ook, voor zover mogelijk, rekening met wateropvang bij zware buien.

   Op basis van de stedenbouwkundige verkaveling (inclusief verhardingen) moet er in het plan circa 1.060 m^3 aan water geborgen worden. De geprojecteerde wadi's (3 in totaal) hebben een gezamenlijk bergingsvolume van 1.073 m^3. Dat betekent dat de wadi's voldoende bergingscapaciteit hebben om de noodzakelijke waterberging op te lossen.

4. De wijze van funderen van de woningen, is niet iets dat in het bestemmingsplan geregeld mag worden. In de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de woningen zal een wijze van funderen worden voorgeschreven. Vooruitlopend daarop zal de ontwikkelaar in de komende periode een nulmeting uitvoeren en zullen diverse onderzoeken worden uitgevoerd om tot een best passend heisysteem te komen. Dit zal moeten leiden tot zo min mogelijk trillingsoverlast. De uitkomsten van dit onderzoek zullen door de ontwikkelaar besproken worden met de omwonenden. Als er onverhoopt toch schade optreedt, is ieder bouwbedrijf in Nederland verplicht een verzekering te hebben, waar eventuele claims ingediend kunnen worden.

5. De woningen aan de Boomgaardstraat mogen volgens het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Fijnaart" een maximale bouwhoogte van 11 meter hebben. Dat hoeft niet te betekenen dat iedere woning ook daadwerkelijk zo hoog is gebouwd, maar het bestemmingsplan staat deze hoogte direct toe.
   Voor de nieuwe woningen is aangesloten bij deze hoogte. Dat de bestaande woningen op dit moment die toegestane hoogte niet volledig benutten doet daar niets aan af.

6. Het perceel met kadastraal nummer F1623 is in eigendom van de gemeente Moerdijk. De gemeente heeft er, als eigenaar, voor gekozen dit perceel mee te nemen bij de ontwikkeling van deze nieuwe wijk. Het perceel maakt daarom onderdeel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Voor het perceel is gezocht naar een juiste bestemming. Uiteindelijk is gekozen het perceel de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" toe te kennen.

   Voor een gedeelte van dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze bevoegdheid kan de gemeente er in de toekomst voor kiezen om op het perceel maximaal 2 woningen te bouwen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die de bestemming "Wonen" stelt. Onderdeel daarvan is dat er voor de nieuwe woningen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

   Indiener geeft aan op dit moment het betreffende perceel te gebruiken als parkeerruimte. Het feit dat dit momenteel zo wordt gebruikt, geeft geen recht op het instandhouden van die mogelijkheid. Het perceel is immers in eigendom van de gemeente. Als in de toekomst de wijzingsbevoegdheid

wordt gebruikt, moet ook het onderdeel parkeren worden onderbouwd en zal onderbouwd moeten worden dat bouw van de woningen mogelijk is, binnen de normen die op dat moment gelden voor parkeren.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
Diverse onderdelen van de zienswijze zullen in het kader van de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar met omwonenden worden besproken.

2. Zienswijze 2

Inhoud:

1. Indiener geeft aan dat het bedrijf, gevestigd op het adres Eerste Kruisweg 9 te Fijnaart, niet wordt behandeld in de quickscan bedrijven en milieuzonering (bijlage 5 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Is deze inrichting over het hoofd gezien?

2. Indiener merkt daarnaast op dat het bedrijf in de omgevingsdialoog niet is betrokken. Was dat wel het geval geweest, dan was het indienen van deze zienwijze wellicht niet nodig geweest.

3. De bestemmingsregeling voor het perceel P 237 is niet toegesneden op de actuele situatie. Indiener is van mening dat het niet voldoende is om de bestaande rechten die voor dit perceel gelden over te nemen, maar dat onderzocht moet worden of de geldende bestemming nog passend is bij de situatie of dat er sprake is van gewijzigde omstandigheden die een heroverweging nodig maken.

4. Indiener stelt dat perceel P237 in samenhang bezien moet worden met perceel P236, omdat zich daar voorheen het agrarisch bedrijf bevond waar de omliggende agrarische gronden deel van uitmaakten. Dit agrarisch bedrijf is inmiddels gestopt. Indiener geeft aan dat de boerderij verbouwd zou zijn naar een burgerwoning, waarbij de schuur in gebruik is als praktijkruimte. Nu de functie van perceel P236 is gewijzigd, had ook de bestemming van perceel P237 heroverwogen moeten worden. Indiener is van mening dat de bouwregels en regels over nevenactiviteiten geschrapt dienen te worden.

5. Indiener is van mening dat de planregels die nevenactiviteiten, zoals kleinschalig kamperen en kleinschalige horeca mogelijk maken binnen een afstand van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van het bedrijf, geschrapt danwel aangepast moeten worden, vanwege de spuitvrije zone waarmee rekening gehouden dient te worden. Indiener is van mening dat kleinschalig kamperen en kleinschalige horeca gezien moeten worden als gevoelige functie zoals beschreven in de jurisprudentie over spuitvrije zones.

6. De planregels die wijziging mogelijk maken van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Tuin' zijn naar mening van indiener in strijd met de vaste jurisprudentie van de Afdeling, voor zover daarbij niet een afstand in acht genomen wordt van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van het perceel van het bedrijf van indiener.

   Indiener vraagt daarom de wijzigingsbevoegdheid te schrappen of zodanig aan te passen, dat met de wijzigingsbevoegdheid niet de bestemming "Tuin" mogelijk gemaakt kan worden binnen een afstand van 50 meter gerekend vanuit de perceelsgrens van het bedrijf van indiener.

Reactie:

1. Het bedrijf van indiener is gevestigd op het adres Eerste Kruisweg 9 te Fijnaart. De afstanden in de systematiek van Bedrijven en milieuzonering die in bijlage 5 van het bestemmingsplan wordt toegepast, wordt gerekend vanaf de grens van het bouwvlak van het bedrijf tot aan de grens van de planontwikkeling. In dit geval bedraagt die afstand-ten minste 320 meter. Daarom is opname van deze inrichting in de 'quickscan bedrijven en milieuzonering' niet aan de orde.

Op basis van geldende jurisprudentie (categorie-indeling op basis van de VNG-systematiek) is er sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding. De inrichting is derhalve niet over het hoofd gezien, maar niet relevant voor het onderzoek.

2. Dura Vermeer heeft, voorafgaand aan de formele procedure (ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan), een informatieavond georganiseerd. Via de openbare kanalen (advertenties) is dit onder de aandacht gebracht van de omgeving, zo ook het bedrijf aan de Eerste Kruisweg 9 te Fijnaart. Er is daarbij bewust gekozen breed via de openbare kanalen uit te nodigen en niet specifiek partijen te benaderen, juist om te voorkomen dat iemand vergeten zou worden.

3. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt slechts de transformatie van een voormalig bedrijfsperceel binnen de kern van Fijnaart mogelijk. De gronden van het bedrijf aan de Kadedijk 79 (gelegen op perceel P236) maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling. Perceel P237 is alleen in dit bestemmingsplan meegenomen, omdat volgens vaste jurisprudentie een vaste afstand van 50 meter aangehouden moet worden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Omdat het niet mogelijk was voldoende afstand te garanderen binnen het plangebied is, in afstemming met de eigenaar van perceel P237 op een deel van dit perceel een zone gelegd, waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Ontwikkelaar en agrariër hebben hierover privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Om deze afspraken bestuursrechtelijk te borgen, was het noodzakelijk ook perceel P237 in het plangebied te betrekken.

   Er is geen andere aanleiding om de bestemming van dit perceel agrarische landbouwgrond te heroverwegen of om perceel P236 aan het plangebied toe te voegen, op deze gronden wordt geen woningbouwontwikkeling voorzien.

4. Deze stelling ondersteunen wij niet. Op het perceel Kadedijk 79 heeft geen planologische wijziging plaatsgevonden. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk de bestemming "Bedrijf – agrarisch aanverwant" en daarnaast de aanduiding 'bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf'. Deze bestemmingen zijn gelijk aan het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied, 3e herziening. De gemeente heeft van de eigenaar geen verzoek ontvangen deze bestemming te wijzigen. Er is daarmee geen aanleiding om de bestemming van de beide percelen te heroverwegen.

   De bestemming "Agrarisch" is in voorliggend bestemmingsplan slechts opgenomen om de bestaande rechten van de eigenaar van perceel P237 te borgen en om te voorkomen dat het regelen van een spuitvrije zone onverhoopt tot gevolg heeft dat bestaande mogelijkheden worden geschrapt. Daarbij is het goed te realiseren dat de mogelijkheden voor het realiseren van de bebouwing die wordt genoemd onder artikel 3.2.1 ook op grond van het vigerende bestemmingsplan bestaat. Als de huidige eigenaren de gronden aan een ander agrarisch bedrijf zouden verkopen, dan zou dat bedrijf eventueel gebruik kunnen maken van de mogelijkheden om teelt ondersteunende voorzieningen te realiseren.

5. De regeling ten aanzien van de eventuele mogelijkheden voor nevenactiviteiten sluit aan bij de geldende regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk". Het gaat hier niet om een direct recht, maar om een afwijkingsmogelijkheid, waarbij aangetoond moet worden dat aan de eisen uit het bestemmingsplan voldaan kan worden. Artikel 3.4.1 onder c borgt dat daarbij ook aangetoond moet worden dat de nevenactiviteit niet leidt tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies. Hiermee is naar onze mening voldoende geborgd dat bij een eventuele aanvraag voor een nevenactiviteit de belangen van het bedrijf van indiener worden meegewogen.

   De stelling dat een kleinschalige horecavoorziening daarbij gezien moet worden als een gevoelige functie in het kader van de jurisprudentie over gewasbeschermingsmiddelen volgen wij daarbij niet. Wij zien in de jurisprudentie geen onderbouwing voor deze stelling.

6. Het gaat in artikel 3.5.1 over een wijzigingsbevoegdheid, waarbij met diverse voorwaarden is geborgd in welke gevallen de wijzigingsbevoegdheid toegepast mag worden. Ook deze regels sluiten volledig aan op de vigerende regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Moerdijk".

   Wij zien geen aanleiding om deze regel niet over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij is het goed te realiseren dat de wijzigingsbevoegdheid een koppeling maakt met de bestemming "Wonen" en daarmee pas toegepast zou kunnen worden als de eigenaar van Kadedijk 79 een verzoek tot wijziging van de bestemming "Bedrijf – agrarische aanverwant" naar de bestemming "Wonen" in zou dienen en dat verzoek ingewilligd zou worden.

   Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet op grond van artikel 3.5.1 onder c ook aangetoond worden dat de bestemmingswijziging niet mag leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies. Wij zijn van mening dat daarmee de belangen van het bedrijf van indiener voldoende zijn geborgd.

Conclusie:
Concluderend geeft de zienswijze geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen:

Het uitgevoerde bodemonderzoek liet zien dat nog een aanvullend bodemonderzoek nodig was. Dit onderzoek is inmiddels gereed. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Artikel 5.1.1 van de toelichting wordt aangevuld met de conclusie van het aanvullend bodemonderzoek.

In artikel 12.3.1 van het ontwerpbestemmingsplan is een sloopregeling opgenomen, om te borgen dat de bestaande bebouwing niet gesloopt kan worden, zonder dat mitigerende maatregelen zijn genomen voor de beschermde soorten die in deze bebouwing aanwezig zijn. Inmiddels is op 4 januari 2024 door het bevoegd gezag een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet verleend voor de sloop van de bebouwing. In deze vergunning zijn eisen voor mitigerende maatregelen opgenomen, die deels al gerealiseerd zijn. Met het verlenen van deze vergunning, is de sloopregeling uit artikel 12.3.1 overbodig geworden. Dit artikel wordt daarom geschrapt.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen. Wel zal de ontwikkelaar voorafgaand aan de bouw over diverse punten nog in overleg treden met de omwonenden.

Artikel 12.3.1 wordt geschrapt uit het bestemmingsplan. Deze is door verlening en onherroepelijk worden van de verleende vergunning Natuurbeschermingswet overbodig geworden.

Het aanvullend bodemonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en de toelichting wordt aangevuld met de conclusies van dit onderzoek.