Nota van inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan “Oevers Roode Vaart Zuid”, voorontwerp d.d. mei 2022

Gemeente Moerdijk

1. Inleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van in totaal 32 woningen mogelijk te maken langs de Oevers van de Roode Vaart in Zevenbergen. Aan de oostoever (zijde van de Generaal Allenweg) kunnen 22 woningen gerealiseerd worden en aan de westoever (zijde Huizersdijk) 10 woningen. Op de kavels kunnen vrijstaande, geschakelde of twee-onder-één-kap woningen gebouwd worden. De woningen aan de zijde van de Huizersdijk kunnen maximaal bestaan uit twee lagen met een kap. De woningen aan de Generaal Allenweg mogen eventueel ook in drie bouwlagen gebouwd worden.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Huizersdijk, de Generaal Allenweg en de Zuidrand. De ontwikkeling sluit aan op het plangebied van het bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid uit 2012, op basis waarvan al een aantal woningen langs de Roode Vaart zijn gebouwd.
Ook de locatie van Autoschadeherstelbedrijf A. de Wijs is in het plan meegenomen. Dit bedrijf blijft nog enkele jaren bestaan, maar zal uiteindelijk de deuren sluiten. De bedrijfslocatie komt daarna ook beschikbaar voor woningbouw.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 december tot en met 25 januari 2022 en is daarnaast aan de wettelijk overlegpartners toegestuurd voor een overlegreactie.

Tijdens de genoemde periode zijn 3 overlegreacties en 2 inspraakreacties ingediend.

2. Vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC ’s-Hertogenbosch

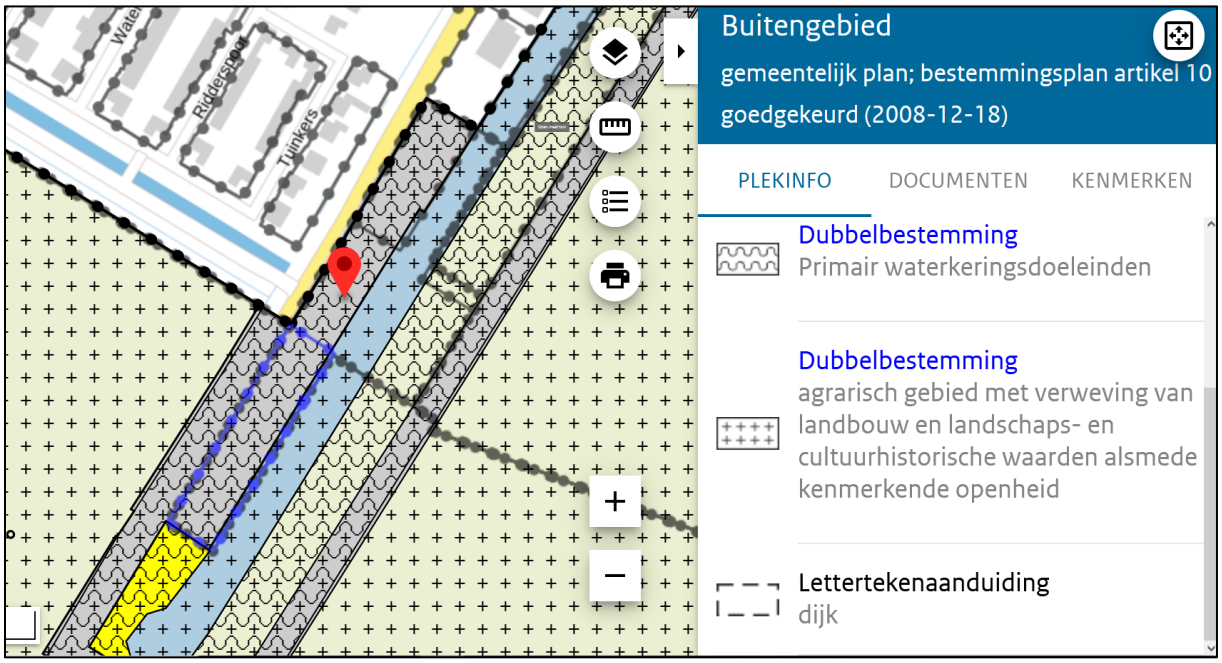
Inhoud

De Provincie Noord-Brabant concludeert dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Het wettelijke overleg kan dan ook als afgerond worden beschouwd. Wel worden nog een aantal aanvullende opmerkingen gemaakt:

a. Er wordt benadrukt dat de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant onverkort van kracht blijven. Hierdoor zal elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moeten leveren aan bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en zal elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.
b. Er wordt op gewezen wordt dat voor stedelijke ontwikkelingen, ook in bestaand stedelijk gebied in het plan een verantwoording dient te worden opgenomen over het toepassen van de ‘ladder van duurzame verstedelijking’. Een aantal elementen uit de Ladder heeft een plaats in de Verordening ruimte Noord-Brabant.
c. Daarnaast wordt specifieke aandacht gevraagd voor de toepassing van de overige elementen van de ‘Ladder’. Er wordt verwezen naar de handreiking ‘Ladder van duurzame verstedelijking’ van het ministerie van Infra structuur en Milieu. Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant een nadere verantwoording vraagt. Er wordt verzocht hier nadrukkelijk rekening mee te houden.
d. In het kader van het ontwerpplan zal de provincie, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

Reactie gemeente

a. Op onderstaande is uitsnede te zien dat het plangebied niet in de groenblauwe mantel ligt en binnen de begrenzing van het stedelijk gebied ligt. Een nadere onderbouwing van de genoemde aspecten is daarmee ons inziens overbodig.



b. In hoofdstuk 2.1 en 2.2 van de toelichting is onderbouwd hoe de ladder van duurzame verstedelijking is getoetst en onderbouwd.
c. Binnen het plangebied zijn geen aanduidingen zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant waar een nadere verantwoording voor wordt gevraagd.
d. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

Inhoud:
Het waterschap concludeert dat de belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven. Wel worden nog een aantal aanvullende opmerkingen gemaakt:

a. Gewezen wordt op het feit dat het peil van de Roode Vaart Zuid sterk kan fluctueren. Met name bij een verlaging van het maaiveld ter plaatse kan dit leiden tot inundatie van het verlaagde deel. Het waterschap geeft aan dat het plangebied buitendijks gebied betreft. Het heeft niet de voorkeur van het Waterschap in buitendijks gebied te bouwen. Het gebied is niet beschermd tegen hoogwater. De risico's zijn voor eigen rekening.
b. Verzocht wordt om een deugdelijke constructie te realiseren om de woonbestemming ook technisch mogelijk te maken. Dit aangezien de huidige beschoeiing langs de Roode Vaart slechts gericht is op de bescherming van de oevers voor de scheepvaart ter plaatse. Bij het aanbrengen van deze beschoeiing is geen rekening gehouden met eventuele (bouw)activiteiten langs de waterkant.
c. Gewezen wordt op het feit dat het gehele projectgebied binnen de zonering van de waterkeringen valt. Waterkeringvreemde objecten in het profiel van vrije ruimte worden niet toegestaan. Hierdoor is voor diverse activiteiten binnen de gehele zonering, waaronder het afgraven van grond, een watervergunning benodigd. Voor het bepalen van de mogelijkheden van de aan te brengen bebouwing is een uitwerking in het kader van de watervergunning nodig.
d. Verzocht wordt de noodzaak voor het aanvragen van een watervergunning voor verschillende werkzaamheden (bijvoorbeeld het aanplanten van bomen) duidelijk met de toekomstige bewoners te communiceren.
e. Verzocht wordt om de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" aan te passen. De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" loopt niet gelijk met de zonering van de waterkering zoals die in de legger van het waterschap is opgenomen. De legger is sinds het vorige bestemmingsplan aangepast.
f. Gewezen wordt op het feit dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.
g. Gewezen wordt op de mogelijkheid aanvullende eisen te stellen ten aanzien van klimaatadaptief bouwen.

Reactie gemeente:
a. De initiatiefnemer is bekend met het gevaar en aanvaard het risico. De initiatiefnemer zal dit risico ook actief melden bij kopers van de te realiseren woningen.
b. Met het Waterschap is op dit punt overleg gestart. In het bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid uit 2012 waren maatregelen voorzien in de vorm van de aanleg van een damwand bij de oever. Omdat het bouwplan toen niet door is gegaan, is de damwand niet gerealiseerd. Maar het is nu alsnog de bedoeling deze maatregel voorafgaand aan de werkzaamheden te realiseren.

c. De ligging binnen de zonering van de waterkering is bekend bij initiatiefnemer. Het overleg tussen waterschap en initiatiefnemer over de werkzaamheden en de daarvoor benodigde watervergunning is gestart.
d. Initiatiefnemer zal dit aspect duidelijk communiceren aan de toekomstige bewoners.
e. De verbeelding bij het bestemmingsplan wordt aangepast aan de begrenzing uit de legger.
f. Initiatiefnemer is hiermee bekend en zal tijdig overleg voeren met het waterschap als dergelijke werkzaamheden nodig zijn.
g. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant
Sector Risicobheersing
Taakveld RO&I
Postbus 3208
5003DE Tilburg

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies.

Als aandachtspunt wijst de brandweer op de eis dat de grondgebonden woningen binnen een afstand van 200 meter een brandkraan van 60 m^3/h moeten hebben. Etage woningen of appartementen op maximaal 40 meter van de ingang en ook de ingang van een parkeergarage indien van toepassing dienen ook een brandkraan van 60 m^3/h te hebben.

Reactie gemeente:
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en het standaardadvies wordt aan de toelichting toegevoegd. Het aandachtspunt wordt door de initiatiefnemer meegenomen in de uitvoering.

4. Evides Waterbedrijf
Afdeling Asset Management Infra
Postbus 4472
3006 AL Rotterdam

Evides Waterbedrijf heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat Evides geen belang heeft en dus geen opmerkingen heeft ten aanzien van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Inspraakreacties

1. Reactie ingediend namens bewoners van 6 woningen aan de Tuinkers in Zevenbergen.

Inhoud

a. Insprekers beschrijven dat de woningen aan de Tuinkers 3 meter lager liggen dan de Huizersdijk. Na ophoging van het bouwterrein zal sprake zijn van een hoogteverschil van 4 meter. Woningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter worden vanuit de Tuinkers als zeer prominent ervaren. Insprekers verzoeken de goothoogte van de nieuwe woningen te verlagen van 7 meter naar 6 meter en de bouwhoogte van 11 meter te verlagen naar een bouwhoogte van 7 meter. Dit betreft dezelfde voorschriften die destijds ook van toepassing waren voor de Tuinkers.
b. Insprekers verwijzen naar het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan, dat aangeeft dat het wegverkeerslawaai mogelijk weerkaatst wordt op de huizen aan de Tuinkers. Insprekers ervaren in de huidige situatie al veel geluid van het verkeer van de Huizersdijk. Verzocht wordt maatregelen te treffen om de geluidsoverschrijding in de achtertuinen te verlagen.
c. Ook verzoeken de insprekers om de bouwregels aan te passen om niet de volledige breedte aan het kavel te bebouwen, zodat er een doorgang naar het water is en het geluid niet volledig weerkaatst.
d. Verzocht wordt om van de Huizersdijk (richting Standdaarbuiten) een 30 km/uur weg te maken ten gunste van de verkeersveiligheid en deze snelheidsverlaging ook goed zichtbaar te maken zodat die nageleefd wordt.
e. Insprekers vrezen voor daling van de waarde voor hun woningen. Indieners willen door middel van planschade hiervoor gecompenseerd worden.
f. Indieners zijn van mening dat zolang Autoschadeherstelbedrijf A. de Wijs actief is en zijn activiteiten aan de Huizersdijk blijft uitvoeren, er geen woningbouw kan plaatsvinden op de Huizersdijk.
g. Indieners geven aan dat de gemeente teveel gehoor gegeven heeft aan de wensen van AM Wonen en de omwonenden niet heeft gehoord. Op basis van de genoemde punten in de inspraakreacties is er geen sprake van een goede evenwichtige ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

a. In de bestaande situatie is er een feitelijk hoogteverschil door de hogere ligging van de Huizersdijk ten opzichte van de ligging van de wijk Molengors. De maximale bouwhoogte van 11 meter is gekozen op basis van de gewenste bouwkundige bouwhoogte van vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen. Tevens sluit deze bouwhoogte aan bij de standaardbepaling van de gemeente Moerdijk waarin een uniforme bouwhoogte voor woningen van 2 bouwlagen met kap van 11 meter is gesteld.

   Insprekers verwijzen naar de eisen die bij de bouw van de woningen aan de Tuinkers golden. Deze woningen zijn begin deze eeuw gebouwd. In de tussentijd zijn de eisen voor nieuwbouwwoningen gewijzigd. Voor dit nieuwbouwplan aansluiting zoeken bij de stedenbouwkundige eisen die destijds golden voor nieuwbouwwoningen, ligt niet voor de hand.

   Onderzocht is of de verwachting van de insprekers dat de geluidbelasting op hun woningen zal toenemen door weerkaatsing (reflectie) van geluid tegen de nieuwe woningen reëel is. Hiervoor is ter indicatie de geluidbelasting op woning Tuinkers 5 bepaald voor de situatie met én voor de situatie zonder nieuwe woningen. Om te beoordelen of een toename van geluid door de realisatie van de nieuwe woningen aan de overzijde aanvaardbaar is, wordt aangesloten bij de vuistregel dat een geluidtoename van 1 dB niet hoorbaar is voor het menselijk oor.

De nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben geen aanvullend effect op de geluidsbelasting van de woningen van insprekers. Het nemen van maatregelen om het bestaande geluid in de achtertuinen te verlagen is daarmee niet nodig.

b. In artikel 5.2.1. is opgenomen dat bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens vrijgehouden moet worden. Bij vrijstaande woningen moet aan beide zijden minimaal 3 meter tot de zijdelings perceelsgrens vrij blijven. Daarmee is in de regels voorzien dat aan de Huizersdijk tussen de woningen open ruimte beschikbaar blijft.

   Los van het bestemmingsplan zijn er wettelijke regels voor vergunningvrij bouwen. Wat wel en wat niet kan is opgenomen in het document 'Vergunningvrij bouwen, Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?'. Zie hiervoor: https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/brochures/2018/07/01/vergunningvrij-bouwen-bijbehorend-bouwwerk/BZK+Publieksbrochure+vergunningvrij+bouwen_aanpassing_juli2018.pdf

   Gebleken is dat de geluidbelasting van de gevel met 1,1 dB toeneemt op de verdieping van deze woning. Geconcludeerd kan worden dat deze geluidtoename aanvaardbaar is. Daarbij wordt opgemerkt dat de relevante wet (de Wet geluidhinder) alleen gaat over de gevelbelasting van woningen, ter bescherming van het geluidniveau in de woning. Bovendien moet worden opgemerkt dat de nieuwe woningen als volledig aaneengesloten bouwmassa van 11 meter hoog zijn ingevoerd in het rekenmodel. De verwachting is dat de toekomstige bouwmassa meer open en lager zal zijn door de tussenliggende garages en op sommige plaatsen verder van de Huizersdijk zal afliggen. Hierdoor kan deze berekende toename als een worst-case scenario worden beschouwd.

c. Alleen het terugbrengen van de snelheid op een weg zal niet het door inspreker gewenste effect tot resultaat hebben. Een snelheidsverlaging is alleen nuttig als ook de weg afgewaardeerd wordt en wordt ingericht als woonstraat.
   Om bij de huidige weginrichting de maximum snelheid te verlagen naar 30 km/u is zowel voor de verkeersveiligheid als de geluidsbelasting slechts symbolisch.
   De Huizersdijk heeft niet de functie van een woonstraat, maar heeft de functie van een gebiedsontsluitingsweg, waarbij een snelheid van 50 km/uur passend is. Het afwaarderen van de Huizersdijk is op dit moment geen doel voor de gemeente Moerdijk. Vanwege de eerder genoemde samenhang tussen afwaardering van een weg en snelheidsverlaging, zal er daarom geen snelheidsverlaging op de Huizersdijk worden doorgevoerd.

d. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen als een ontwikkeling een waardedaling van een woning veroorzaakt. Een dergelijk verzoek kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

e. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd of woningbouw mogelijk is voor de periode dat Autobedrijf de Wijs nog actief is. Deze toelichting laat zien dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Insprekers geven niet aan waarom woningbouw niet mogelijk zou zijn, zodat het lastig is nadere argumenten te geven.

f. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd hoe de belangenafweging rondom dit bouwplan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is deze locatie een inbreidingslocatie waar al jaren woningbouw is voorzien. De transformatie van dit gebied is al opgenomen in de Structuurvisie Moerdijk 2030, die op 9 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid. Door de ontwikkelaar is geprobeerd zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden door de bouwhoogte van de te bouwen woningen te beperken. Maar deze locatie is in de ogen van de gemeente een geschikte locatie voor

transformatie naar woningbouw. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd, is deze ontwikkeling mogelijk, zonder de belangen van omliggende functies te belemmeren en kan voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat ontwikkeld worden. De gemeente is daarmee van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Bewoners Oevers Roode Vaart Zuid op de Huizersdijk en de Generaal Allenweg

Inhoud

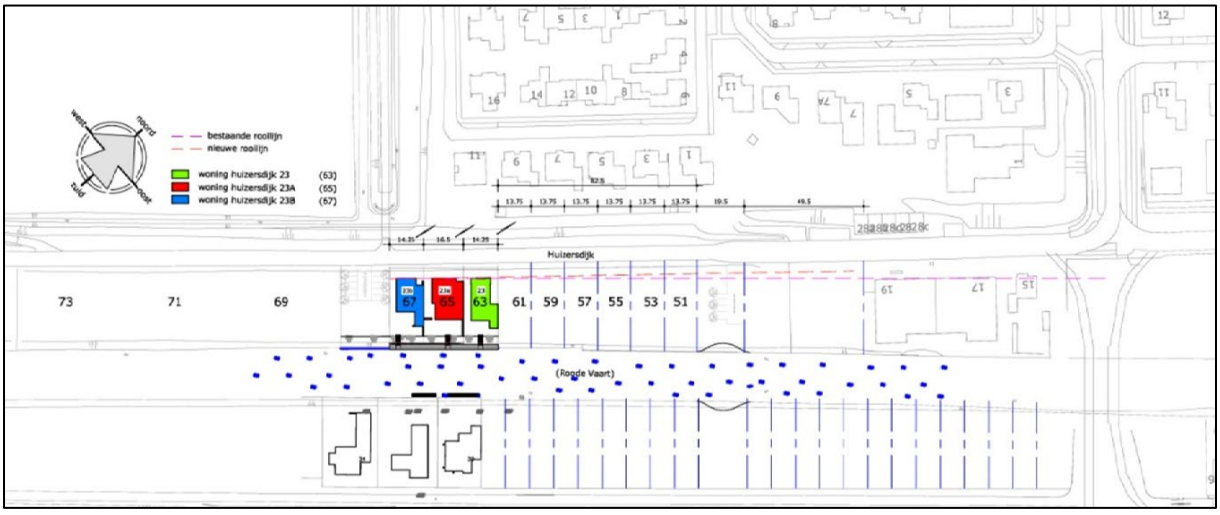
a. Insprekers verzoeken voor deze ontwikkeling de rooilijn te handhaven zoals deze in het bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid uit 2012 is vastgelegd. De voorgestelde rooilijn zou betekenen dat de nieuwe woningen voor de bestaande panden uit steken. In bijlage 1 uit de inspraakreactie is door middel van paarse stippellijn de rooilijn uit 2012 weergegeven.
b. Verzoek wordt de verkavelingsschets (figuur 4.3 op pagina 85) aan te passen of alleen de kavels weer te geven zonder bebouwing.
c. Aangegeven wordt dat in 2013 toen indieners hun woning kochten, in de regels specifiek een regeling was opgenomen die waarborgde dat sprake zou zijn van vrijstaande woningen, door een verplichting dat er steeds een vrije strook van 3 meter aan minimaal één zijde van de woning zou blijven. Deze regel lijkt in het nieuwe bestemmingsplan losgelaten. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het vrijstaande karakter van de huidige bebouwing. Dit is op te lossen door de verkaveling van de nieuwe woningen als volgt aan te passen:
    1. Verzoek om te beginnen met een vrije strook van 3 meter om het karakter van de huidige bebouwing te bewaren. Hierdoor zou bij de overgang van vrijstaande woningen naar geschakelde woningen op de Huizersdijk als op de Generaal Allenweg een vrije strook ontstaan.
    2. Verzoek om meer ruimte te creëren voor een iets bredere kavel naast Allenweg 30, waardoor het vrijstaande karakter van deze woningen bewaard blijft en er een vrije strook van 3 meter tot de bestaande bebouwing te realiseren is.
    3. De bouwregels uit het bestemmingsplan Oevers Roode Vaart Zuid uit 2021 voort te zetten.
d. Gerefereerd wordt aan de projecties die AM in 2013 liet zien over de ontwikkeling langs de Oevers Roode Vaart. Er lijken nu andere regels te gelden, waarbij geen rekening gehouden wordt met de reeds bestaande vrijstaande woningen. Er wordt nu lintbebouwing gerealiseerd, waardoor het vrijstaande karakter van de bestaande woningen verdwijnt.
e. Verzocht wordt de noodzaak van lintbebouwing te heroverwegen, omdat hierdoor een rommelige aanblik ontstaat van woningen met bergingen die met de voorkant niet gelijk staan.
f. Indien er toch gekozen wordt voor lintbebouwing, wordt verzocht deze tegengesteld aan de huidige projectie te realiseren. Hierdoor kan de voorkant van de berging op de eerste aansluitende kavel minimaal gelijk lopen met de voorkant van de garage op nummer 30, om te voorkomen dat de huidige bewoners geconfronteerd worden met een stuk blinde muur bij de voordeur.
g. Indien het voorstel onder f niet mogelijk is, wordt verzocht te overwegen een huis met inpandige berging te ontwerpen, zodat er toch de strook van 3 meter kan worden gecreëerd.
h. Insprekers verzoeken in de regels van het bestemmingsplan een erfdienstbaarheid verklaring op te nemen, zodat de bestaande bewoners onderhoud kunnen blijven plegen aan de garagemuur die op de kavelgrens staat.
i. In bijlage 1 bij de regels wordt verwezen naar artikel 11 lid 3. Deze verwijzing lijkt niet te kloppen.
j. Insprekers betwijfelen of in de verkeersberekeningen ook de toename van verkeersintensiteit door de ontwikkeling Bosselaar-Zuid is meegenomen. De Generaal Allenweg is nu als smal en zal door deze ontwikkeling nog smaller ogen. Tijdens een online meeting met AM is aangegeven dat tussen AM, de gemeente Moerdijk en het Waterschap nog onduidelijkheid bestaat wiens

verantwoordelijkheid het is de Generaal Allenweg opnieuw in te richten na realisatie van het plan. Verzocht wordt hierin duidelijkheid te geven.

k. Verzocht wordt de Generaal Allenweg te verbreden indien mogelijk.
l. Verzocht wordt om een betere aanduiding van de snelheidsbeperking 30 km (borden + wegindicatie).
m. Insprekers vragen om verbreding en verharding aan de bermen en/of het aanleggen van passeerstroken voor auto's en tractoren in een verharde bermstrook.
n. Indieners verzoeken in de toelichting een paragraaf toe te voegen over de zorgelijke toestand op de Generaal Allenweg en de te nemen maatregelen. Gevraagd wordt of hiervoor inmiddels beleid is ontwikkeld en aan welke herinrichting van de Generaal Allenweg wordt gedacht?
o. Gesteld wordt de norm voor verkeersintensiteiten van 8000 en 4000 verkeersbewegingen aan te passen, omdat deze aantallen voor de Generaal Allenweg niet realistisch zijn.
p. Gesteld wordt dat de alinea bij paragraaf 4.1 Verkeer*: "Enige aandacht dient wel aanwezig te zijn voor de fietsvoorzieningen op de Huizersdijk en de aansluiting Huizersdijk met de Zuidrand. Op de Huizersdijk liggen geen geasfalteerde fietsstroken of vrijliggende fietspaden. De vormgeving van de kruising Huizersdijk en Zuidrand is nog niet optimaal omdat deze voor auto- en fietsverkeer niet goed op elkaar aansluiten"* achterhaald is. Verzocht wordt de alinea te schrappen.
q. Gevraagd wordt waarom de geplande tractorsluis niet vermeld wordt.
r. Gevraagd wordt waarom de geplande fietstunnel onder de weg bij de brug niet vermeld wordt.
s. De waarden voor de Generaal Allenweg zijn niet benoemd in de tabel op pagina 87 bij het onderzoek wegverkeerslawaai. Verzocht wordt deze toe te voegen, inclusief een conclusie.
t. Insprekers vragen om vastlegging van het vloerpeil van 3,30 meter + N.A.P. zoals dat ook voor hun woningen is voorgeschreven. E.e.a. zoals toentertijd op de doorsnede tekening is aangegeven.
u. Insprekers verzoeken regels op te nemen in het bestemmingsplan met betrekking tot de toe te passen heimethoden.
v. Insprekers dringen er op aan gemaakte afspraken en verantwoordelijkheden op de genoemde onderdelen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, omdat zij ervaring hebben met het niet nakomen van gemaakte afspraken.

<u>Reactie vragen/opmerkingen</u>

a. Op de verbeelding behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan staat een rode gevellijn aangeduid. Deze gevellijn heeft dezelfde functie als de rooilijn waarom insprekers vragen en deze zorgt voor een afstand tussen de weg en de woningen. In onderstaande figuur (Bron: Inspraakreactie VOBP) spreekt men over de rooilijn. De ligging van deze gevellijn is gelijk aan de rooilijn de rooilijn die in het bestemmingsplan van 2012 was opgenomen, en ligt parallel aan de Huizersdijk en aan de Allenweg. Het voorontwerp voldoet daarmee al aan de vraag van insprekers.



b. De afbeelding waarnaar verwezen wordt is een verkavelingsschets. Deze geeft slechts een indicatie van een mogelijke verkaveling, maar heeft juridisch geen waarde.
De regels en verbeelding van het bestemmingsplan vormen samen het juridisch kader dat bepaalt waar bebouwing mogelijk is. De regels zijn leidend voor het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning. De reactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van figuur 4.3 op pagina 85. Het verkavelingspatroon wordt niet vastgelegd.

c. De inhoud van de regels van het nieuwe bestemmingsplan sluit aan bij het bestemmingsplan uit 2012. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter is en voor vrijstaande woningen aan beide zijden tenminste 3 meter. In het oude bestemmingsplan en in het nieuwe bestemmingsplan is niet vastgelegd aan welke zijde 3 meter de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden dient te worden. Deze algemene regeling blijft in stand, initiatiefnemer is met indiener in gesprek zodat de bewoners onderhoud kunnen plegen aan de zijgevel van de op de erfgrens staande woning.

d. De projecties die in 2013 door een projectontwikkelaar getoond zijn, zijn bij deze ontwikkeling niet meer leidend. Sindsdien zijn verschillende jaren voorbij gegaan. Inzichten kunnen in de loop der jaren wijzigen. Bij het opzetten van dit nieuwe woningbouwplan is door gemeente en projectontwikkelaar onderzocht wat met de inzichten van nu een acceptabele ontwikkeling op deze locatie is. Dat is vertaald in de regels en de verbeelding. Maar zoals aangegeven onder c. sluiten de regels van de ontwikkeling uit 2012 en de ontwikkeling in dit nieuwe bestemmingsplan op elkaar aan. Er gelden nu dus geen andere regels voor AM zoals gesuggereerd wordt.

e. Het realiseren van lintbebouwing op een dijk, zien we op meer plaatsen in de gemeente Moerdijk terug. Lintbebouwing betekent niet dat er aan-een-gebouwd wordt maar overwegen vrijstaand en twee aaneen. Daarbij is er sprake variatie in woningtypen en in het ontwerp van de woningen, variatie woning en woningontwerp. Er is geen lintbebouwing beoogd zoals die op verschillende plaatsen in het buitengebied te vinden is, waar meer sprake is van historische en geleidelijk aan gegroeide bebouwingssituaties. Zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, kunnen in het plangebied zowel vrijstaande woningen, als geschakelde of twee-onder-een-kap woningen gebouwd worden. Het uitgangspunt van lintbebouwing is in dit plan de herkenbaarheid van de individuele woning . De regels van het bestemmingsplan laten een variatie toe in de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het bijgebouw, die variatie is echter wel beperkt. In de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid tot variatie van de voorgevellijn opgenomen. Zie artikel 5.2.1 onder g: “de voorgevel wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of op een afstand van maximaal 3 m daarachter”. En artikel 5.2.2 onder a: “de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevelrooilijn bedraagt ten minste 1 meter, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevelrooilijn zijn niet toegestaan”.

   Geconcludeerd kan worden dat deze variatie zorgt voor een passend straatbeeld en wenselijk is.

f. In het nieuwe bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter is en voor vrijstaande woningen aan beide zijden tenminste 3 meter. In het oude bestemmingsplan en in het nieuwe bestemmingsplan is niet vastgelegd aan welke zijde 3 meter de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden dient te worden. Deze algemene regeling blijft in stand, initiatiefnemer is met indiener in gesprek zodat hij onderhoud kan plegen aan de zijgevel van zijn op de erfgrens gebouwde bijgebouw. Voor de positionering van de toekomstige woning is de initiatiefnemer in gesprek geweest met de bewoners aan de Generaal Allenweg 30. Er wordt rekening gehouden met de positionering van de woning in de verdere planontwikkeling.

g. Zoals in c en f is vermeld zorgt initiatiefnemer ervoor dat de eigenaar van Generaal Allenweg 30 onderhoud aan de zijgevel van zijn op de erfgrens gebouwde bijgebouw.

h. Het bestemmingsplan is niet de plaats om erfdienstbaarheden vast te leggen. Dit zijn zaken die door de notaris vastgelegd moeten worden en in het Kadaster opgenomen worden.

Initiatiefnemer is daartoe bereid en neemt contact op met de betrokken eigenaars om de erfdienstbaarheid notarieel vast te leggen.

i. De conclusie is correct, deze verwijzing wordt gecorrigeerd.
j. In de verkeersberekeningen is het extra verkeer van Bosselaar-Zuid opgenomen. Zie hiervoor bijlage 1 'Mobiliteitstoets Oevers Roode Vaart' bladzijdes 57 t/m 65, Bijlagen bij de toelichting. Het aanpassen van de wegen binnen de bebouwde kom is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Maar in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de Generaal Allenweg geschikt is om het extra aantal verkeersbewegingen te verwerken. Een aanpassing van de weg als gevolg van dit bouwplan wordt niet voorzien. Het smal ogen van een weg kan ook een positieve uitwerking hebben op de snelheid van het verkeer.
k. Het al dan niet verbreden van de Generaal Allenweg is geen onderdeel van dit bestemmingsplan en is voor deze woningbouwontwikkeling niet noodzakelijk. De Generaal. Allenweg zelf is geen onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de weg in de huidige vorm geschikt is om de extra verkeersbewegingen te verwerken.
l. Dit bestemmingsplan richt zich op het mogelijk maken van een nieuwe woningbouwontwikkeling. De aanduiding van snelheidsbeperkingen op de bestaande weg, maken geen onderdeel uit van deze planologische regeling.
m. Het al dan niet aanpassen van de bestaande wegen of het aanleggen van passeerstroken maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de toelichting is onderbouwd dat de bestaande wegen voldoen voor deze ontwikkeling. Een verbreding is daarom niet nodig voor het aantal extra verkeersbewegingen vanwege deze ontwikkeling. Het aanleggen van passeerstroken voor tractoren heeft geen relatie met deze ontwikkeling. Deze woningbouwontwikkeling leidt immers niet tot verkeersbewegingen met tractoren.
n. In de paragraaf verkeer is ingegaan op de ontsluitingswegen en in hoeverre die voldoen voor de afwikkeling van het extra verkeer vanwege deze ontwikkeling. De staat van onderhoud van deze weg en eventuele plannen om onderhoud aan de weg uit te voeren, staan los van deze woningbouwontwikkeling.
   De punten die insprekers onder k tot en met n benoemen, zullen worden doorgegeven aan de afdeling Openbare Ruimte als aandachtspunten voor het onderhoud van de Generaal Allenweg.
o. In het Verkeersveiligheidsplan Moerdijk 2018 -2028 staat het wegencategoriseringsplan. De Generaal Allenweg is daarbij gecategoriseerd als Erftoegangsweg type II. Volgens de wegcategorisering van de gemeente heeft een erftoegangsweg type II een richtintensiteit van 0 – 4.000 mvt/etmaal.
p. Inmiddels zijn de fietsstroken gerealiseerd. Deze alinea wordt uit de toelichting verwijderd.
q. Bij deze ontwikkeling is geen sprake van de aanleg van een tractorsluis. Ook in het bestemmingsplan uit 2012 is hier geen opmerking over opgenomen.
r. Bij deze ontwikkeling is geen sprake van een aanleg van een fietstunnel onder de weg bij de brug. Ook in het bestemmingsplan uit 2012 is hier geen opmerking over opgenomen.
s. De genoemde tabel staat in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Deze tabel geef een overzicht van hogere waarden die moeten worden vastgesteld voor de nieuwe woningen, omdat de geluidbelasting door de bestaande weg op de nieuwe woning boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Voor de nieuwe woningen aan de Generaal Allenweg is dit niet van toepassing. Daarom is de Generaal Allenweg niet benoemd in de tabel.
t. De bepaling van het bouwpeil vindt plaats bij verlening van de omgevingsvergunning, niet in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft slechts aanwijzingen hoe het peil berekend moet worden.
u. Het gebruik en type van het toe te passen heiwerk kan niet in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de wijze van funderen gelden regels uit hogere wetgeving en richtlijnen. Uiteindelijk wordt in de omgevingsvergunning voor de bouw regels over de wijze van funderen en toe te passen heitechniek opgenomen. De gemeente en het waterschap zien toe op de juiste uitvoering.
v. Welke regels in een bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden, is beperkt door de kaders van de Wet ruimtelijke ordening en de jurisprudentie daarover. Veel van de gemaakte opmerkingen

zijn, dan wel gericht op de bestaande verkeerssituatie, dan wel op zaken die niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen mogen worden. Aan het verzoek kan niet tegemoet gekomen worden.

4. Ambtshalve wijzigingen:

- Toevoeging nieuw akoestisch onderzoek voor de locatie Huizersdijk 15-19.
- De gemeente Moerdijk heeft in de tussentijd nieuwe parkeernormen vastgesteld. De paragraaf over parkeren in de toelichting is hierop aangepast.
- De strook aan de zuidwestzijde waar eerde de xl kavels waren voorzien, zijn nu bestemd als Agrarisch
- Op een perceel ten noordoosten van de brug (Zuidrand) over de Roode Vaart ligt een kavel waar mogelijk in de toekomst een woning kan worden gebouwd. Dit kavel is bestemd als Agrarisch, met daarop een wijzigingsbevoegdheid. Op dit per ceel is ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 7 gelegd.

5. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende reacties worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De begrenzing van de dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering” op de verbeelding wordt aangepast aan de laatste versie van de legger van het Waterschap.
- Het standaardadvies van de brandweer Midden- en West Brabant wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- In bijlage 1 bij de regels wordt de verwijzing naar artikel 11 lid 3 gecorrigeerd.
- Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nieuw akoestisch onderzoek toegevoegd. Inrichtingslawaai is aangepast.