

# **Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**Bestemmingsplan “Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg”,  
ontwerp d.d. 6 december 2018**

*Gemeente Moerdijk*

## 1. INLEIDING

In deze “Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” worden de ingekomen zienswijzen in het kader van bestemmingsplan “Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg” van de gemeente Moerdijk samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties (paragraaf 3).

Vervolgens wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is per zienswijze in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan - zoals dat ter inzage heeft gelegen (paragraaf 4) - aan te passen. In paragraaf 5 zijn de ambtshalve wijzigingen bij het bestemmingsplan uiteengezet.

## 2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan “Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg” heeft ter inzage gelegen van 6 december 2018 t/m 16 januari 2019. Ook is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een analoge versie van de stukken is beschikbaar gesteld op het gemeentehuis in Zevenbergen, een pdf-versie van de stukken was te vinden op de gemeentelijke website [www.moerdijk.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.moerdijk.nl/ruimtelijkeplannen) en de digitale GML-versie van het plan stond op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Moerdijkse Bode, op de gemeentelijke website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na de afronding van de voorliggende nota worden de eventuele aanpassingen die volgen uit de zienswijzen verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook worden er een ambtshalve aanpassing doorgevoerd.

## 3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen:

1. Indiener 1, zienswijze d.d. 7 januari 2019;
2. Indiener 2, zienswijze d.d. 10 januari 2019;
3. Indiener 3, zienswijze d.d. 15 januari 2019.

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en zijn afkomstig van belanghebbenden (want: direct omwonenden), en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

De indieners van de betreffende reacties worden door de gemeente bij brief van het besluit over hun zienswijze op de hoogte gebracht.

#### 4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indiener 1, d.d. 7 januari 2019</li> </ul>		
a.	De reclamant geeft aan dat aan de initiatiefnemer gevraagd is of er woningen gebouwd zouden worden op de grond en of de grond verkocht werd. Dit is ontkend en het zou alleen gaan om splitsing uit kostenoverweging in samenwerking met een andere bewoner van Langeweg. De reclamant is van mening dat hij/zij niet op een juiste wijze is geïnformeerd. Als dit wel was gebeurd en bekend was dat het ging om de bouw van woningen dan had de reclamant zijn/haar handtekening voor gezien niet eens gezet. Men vond het al raar dat er sprake zou zijn van een splitsing zonder er verder iets mee te doen.	Het is vervelend dat u zich niet op de juiste manier geïnformeerd voelt.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
b.	De reclamant stelt dat, als het perceel tegenover de woning van de reclamant gesplitst en bebouwd wordt, het vrije uitzicht richting het Patersbos en Zwartenberg verloren gaat. Het gevolg hiervan is dat het leef- en woongenot achteruit gaat. Hij/zij vindt de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van woningen aan weerszijden van de bestaande woning aan de Zuiddijk 26, geen goed idee.	<p>De gemeente is van mening dat twee vrijstaande woningen op deze plek goed kunnen worden ingepast. De beoogde woningen zullen zich op subtiële wijze in de ruimtelijke structuur van het dijklint voegen. Het dijklint is in de loop der jaren organisch gegroeid, woning voor woning. De bebouwing aan het lint bestaat hoofdzakelijk uit aaneengebouwde woningen, afgewisseld met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De beoogde ontwikkeling sluit hierbij aan en vormt een voortzetting van de organisch gegroeide ruimtelijke structuur. De nieuwe woningen zullen in maat en schaal aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de linten</p> <p>Momenteel is inderdaad sprake van een vrij uitzicht. De gronden zijn echter in privé-eigendom en behoren niet tot het buitengebied. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Een zwaarder gewicht wordt toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor voorzien wordt in een woningbehoefte.</p>	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen wordt de tuinbestemming toegevoegd. Ook aan de gronden, ten zuidwesten van de te ontwikkelen zuidelijke woning, wordt deze bestemming toegekend.</p> <p>Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan en wordt belemmering van het uitzicht beperkt.</p>
c.	De reclamant stelt dat, wanneer op het perceel aan de Zuiddijk woningen worden gebouwd, dit zal resulteren in een waardevermindering van diens/dier eigen woning.	Indien men van mening is dat de woning minder waard wordt, door de voorgenomen ontwikkeling, kan men buiten de bestemmingsplanprocedure om verzoek tot planschadevergoeding indienen. Een onafhankelijk bureau zal dan beoordelen of planschadevergoeding moet worden betaald. Daarbij wordt tevens bekeken of sprake is van voorzienbaarheid en wordt het normaal maatschappelijk risico meegenomen.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

<p>d.</p>	<p>De reclamant stelt dat elke toename van verkeer en, in de openbare ruimte, geparkeerde auto's onwenselijk is. De Zuiddijk is een smalle straat en op straat geparkeerde en rijdende auto's zorgen ervoor dat (landbouw)voertuigen gebruik moeten maken van de fiets- en voetgangersstroken. Dit wordt als zeer onwenselijk geacht. Ook voor normale auto's is passeren een probleem vanwege de smalle straat.</p> <p>Om het verkeer af te laten remmen of uit te laten wijken wordt de weg door bewoners van de Zuiddijk bewust versmald. Dit heeft als gevolg dat de weg met ondergrond kapot wordt gereden en dat deze verzakt. Als reden hiervan wordt het slechte ontwerp van de straat aangedragen.</p> <p>Doordat de afwatering van de straat niet in orde is, zorgen de verzakkingen, nu al voor extra schade aan de weg.</p> <p>De reclamant stelt dat het toevoegen van twee extra woningen zorgt voor extra geparkeerde auto's op de openbare weg waardoor de bestaande problematiek verergert. Automobilisten kunnen niet meer uitwijken en moeten achteruit omdat men in een fuik rijdt.</p> <p>Men geeft aan dat door deze problematiek het hekwerk al drie maal in elkaar is gereden en dat hiervoor een oplossing gewenst is.</p> <p>Het gebruik van oprit en de toegang van en naar de openbare weg wordt door de geparkeerde auto's bemoeilijkt. De verwachting is dat dit door de komst van twee extra woningen verergert.</p> <p>De reclamant heeft zijn/haar bedenkingen bij de voorwaarde dat alleen gebouwd mag worden als er parkeergelegenheid op eigen terrein is gerealiseerd. Gezinnen hebben meerdere auto's en bovendien komt er ook visite die vaak pal voor de deur parkeert. Het parkeren op straat gebeurt ook om het verkeer verder van de woning te houden. Gevreesd wordt dat bij realisatie van de woningen toch geparkeerd wordt op de weg. Een oplossing zou een parkeerverbod kunnen zijn.</p> <p>Ten slotte geeft de reclamant aan dat de verkeersproblematiek al bemerkt wordt vanaf de Zwartenberg of vanaf het dorpsplein.</p>	<p>De Zuiddijk is inderdaad een smalle straat en uit de informatie bij uw zienswijze blijkt dat er veelvuldig op straat geparkeerd wordt. In het bestemmingsplan is onder de gebruiksregels verankerd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in het Parkeerbeleid Moerdijk. Op deze manier kan worden afgedwongen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Als dat niet het geval is, wordt er geen omgevingsvergunning versterkt en mag er niet gebouwd worden gebouwd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte van bezoekers. Met andere woorden, de ontwikkeling zal de parkeerdruk in de openbare ruimte dus niet verergeren.</p> <p>De oprit en de toegang van en naar de openbare weg bij de nieuwe woningen worden uiteraard conform de geldende eisen en richtlijnen aangelegd.</p> <p>De Zuiddijk is ingedeeld als een erftoegangsweg type 2 met een maximum verkeersbelasting van 2000mvtg/etm. De huidige belasting is ongeveer 1000 mvtg/etm dus twee woningen extra (ongeveer 16 verkeersbewegingen) vormen geen probleem.</p> <p>Doorgaand vrachtverkeer via de Zuiddijk is niet toegestaan, wel bestemmingsvrachtverkeer vanaf de kruising met de N285. Landbouwverkeer is wel toegestaan en mag maximaal (inclusief lading) 3.5 m breed zijn.</p> <p>Bij een rijbaan breedte van 5 m en twee "voetpaden" van ongeveer 1 m, blijft er, wanneer er langs het voetpad geparkeerd wordt, nog ongeveer 3 á 3.2 m over voor het landbouwverkeer. Dit landbouwverkeer moet dus gedeeltelijk van het voetpad gebruik maken.</p> <p>De Zuiddijk is pakweg 15 jaar geleden heringericht en voorlopig nog niet aan de beurt voor groot onderhoud gepland. Er zijn klachten over de rijsnelheid, maar tijdens de informatie avonden over deze herinrichting hebben de bewoners bewust gekozen voor het huidige wegprofiel (<i>en zijn de toen aanwezige snelheidsremmers verwijderd</i>) Er is nog wel een DSI (matrix-bord) geplaatst bij de ingang van het dorp.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</p>
-----------	---	--	---

		Voor wat betreft de andere argumenten kan worden geconcludeerd dat dit niet samenhangt met de bestemmingsplanprocedure. Het huidige wegontwerp – en de problemen die u ervaart - staat los van het bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling. Ook de verkeersveiligheid op de Zuidoost en de Schoolstraat is van belang maar wordt niet onevenredig geschaad door de toevoeging van enkele woningen.	
e.	<p>De reclamant geeft aan het een beter idee te vinden dat de gemeente Moerdijk beter nadenkt over de locaties waar in de toekomst woningen gebouwd worden en daarbij gelijk rekening houdt met het verkeer.</p> <p>De reclamant vindt dat beter gebouwd kan worden in de 'oksels' van Langeweg. Aangegeven wordt dat deze woningen dan niet aan doorgaande wegen liggen waardoor niemand last heeft van het verkeer van deze woningen.</p> <p>Daarnaast geeft de reclamant aan dat de aanleg van een rotonde op de westelijke kant van de N285 een goed idee is. Daarnaast zou een parallelweg, met een afslag naar de Zuidoost, vanaf de N285 een oplossing kunnen zijn waarbij veel problemen tegelijk aangepakt worden. Zo wordt het verkeer op de N285 afgeremd in snelheid. Daarnaast kan het meeste en zwaarste verkeer geweerd worden uit de Langeweg. Hierdoor zou een veiligere verkeerssituatie ontstaan. Bovendien komt het landbouwverkeer je hierdoor tegemoet en heeft dit verkeer geen last meer van de geparkeerde auto's in de Zuidoost en de Schoolstraat. Ook creëer je hiermee extra ruimte voor uitbreiding van een woonwijk of een hofje.</p> <p>Als de Zuidoost dan ook nog vanaf Westelijke richting, bij de eerste of tweede kruising alleen maar toegankelijk wordt voor fietsers en bromfietser wordt daarmee rust en veiligheid gecreëerd in de bebouwde kom en wordt de Zuidoost ook niet meer kapot gereden.</p>	<p>Zie de beantwoording onder d.</p> <p>De aanleg van een parallelweg en een rotonde kan in alle redelijkheid niet worden toegerekend aan de ontwikkeling van drie woningen.</p>	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indiener 2, d.d. 15 januari 2019</li> </ul>		
a.	De reclamant stelt dat door de bouw van de woningen het uitzicht van nu volledig komt te vervallen.	Zie beantwoording onder 1b.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
b.	De reclamant stelt dat, de drukte in de nauwe Zuidoost zal toenemen.	Zie beantwoording onder 1d.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c.	De geparkeerde auto's langs de weg zijn momenteel al een probleem voor landbouwvoertuigen. De kans dat dit toeneemt is wordt als evident geacht.	Zie beantwoording onder 1d.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
d.	De reclamant stelt dat door gebruikte bouwtechnieken (heien) er een reële kans op schade aan de woning.	Het bestemmingsplan richt zich alleen op het vastleggen van de planologische situatie. Uiteraard zal in de bouwfase met omwonenden worden gekeken hoe overlast kan worden beperkt. Initiatiefnemer is eindverantwoordelijk en de bouwer heeft een bouwverzekering nodig voor eventuele schade. Indien u evenwel van mening bent planschade te ondervinden, kunt u een verzoek tot de vergoeding hiervan indienen bij de gemeente, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Voor verdere informatie over planschade kunt u contact opnemen met de gemeente.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
e.	De reclamant stelt dat de waarde van de woning zal dalen door het gebrek aan uitzicht, welke wel aanwezig was ten tijde van aankoop.	Zie beantwoording onder 1c.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
f.	De reclamant stelt dat de kavel ten westen van de beoogde bouwgrond niet meer bruikbaar is zoals ze dat willen. Er is onvoldoende afstand tussen de beoogde woning en het stukje grond om daar te genieten van de privacy	De kavel is gelegen in een open gebied op korte afstand van de Zuiddijk. Het betreft een open gebied dat vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. In de huidige situatie is naar onze mening al geen sprake van veel privacy. Door de bouw van de woning wordt de privacy niet onevenredig verminderd.  Het perceel kent de bestemming 'Agrarisch' en is in beginsel bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijvigheid, volkstuinen en bij de bestemming behorende voorzieningen. Het gebruik van deze gronden is in principe dan ook niet gericht andere activiteiten.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
g.	Aangegeven wordt dat parkeren op de oprit van de reclamant in de huidige situatie al krap is door geparkeerde auto's en ornamenten aan straat. Als deze situatie toeneemt bestaat de kans dat men geen gebruik meer kan maken van de eigen oprit.	Zie beantwoording onder 1d.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
h.	De overbuurman heeft gevraagd of de reclamanten er moeite mee hadden dat zijn perceel gesplitst zou worden. Na expliciet vragen of dit zou betekenen dat dat hier woningen zouden worden gebouwd werd dit stelling ontkend. Dit blijkt onjuist. Reclamant geeft aan dat de manier van communiceren hierin zeer slecht is. Via deze zienswijze maken de reclamanten kenbaar dat het ondertekende formulier van de initiatiefnemer enkel aangeeft dat het perceel zou worden opgesplitst. De bouw van een woning is niet aangegeven en men is het hier dan ook niet mee eens.	Zie beantwoording onder punt 1a.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
3.	• <b>Indiener 3, d.d. 10 januari 2019</b>		
i.	De reclamant stelt dat men door de bouw van de twee woningen het uitzicht op de polder kwijtraakt.	Zie beantwoording onder punt 1b.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
j.	De reclamant stelt dat, wanneer op het perceel aan de Zuidijk woningen worden gebouwd, dit zal resulteren in een waardevermindering van de eigen woning.	Zie beantwoording onder punt 1c.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
k.	De reclamant stelt dat de weg te smal is voor het parkeren van auto's op deze straat. De heining is hierdoor bij de reclamant in elkaar gereden.	Zie beantwoording onder punt 1d.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

## 5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#	Ambtshalve wijziging	Conclusie
1.	Onder 5.2.1 onder d is opgenomen dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter moet zijn. Bij de geprojecteerde woning aan de Schoolstraat 30 is deze afstand echter kleiner. Dit dient te worden aangepast in het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te kunnen maken.	De regeling onder 5.2.1 onder d wordt als volgt: d. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 m, indien uit de verbeelding blijkt dat de afstand van het bouwvlak minder bedraagt, geldt deze afstand. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.