

# **Bestemmingsplan Langeweg**

**Bijlagen bij de toelichting**

***Bijlage 4: Nota van zienswijzen***

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
1	Inleiding .....	3
2	Zienswijzen .....	3
3	Ambtshalve aanpassingen .....	4
4	Conclusie .....	4

Bijlage 1: publicatie Staatscourant

Bijlage 2: ontvangen zienswijze

## 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Langeweg heeft van 27 februari 2014 tot en met 9 april 2014 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft op 26 februari plaatsgevonden in de Moerdijkse Bode en de Staatscourant. Een kopie van deze publicatie is te vinden in bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen.

## 2 Zienswijzen

Er zijn tijdens de ter inzage legging géén zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Buiten de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is wel behandeld en er wordt in deze nota op ingegaan.

Het waterschap heeft per e-mail op 9 april 2014 aangegeven dat de aanpassingen naar aanleiding van de reactie op het voorontwerp goed zijn verwerkt en er geen aanleiding bestaat een zienswijze in te dienen.

De provincie Noord-Brabant heeft per e-mail op 8 april 2014 aangegeven dat er geen redenen zijn om een zienswijze in te dienen gelet op de provinciale belangen.

### **Dhr. Den Reijer, Zuiddijk 30**

Op 11 april is van dhr. den Reijer, Zuiddijk 30 een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is opgenomen in bijlage 2. Gelet op de termijn van de ter inzage legging van het bestemmingsplan is de zienswijze na afloop van de termijn bij de gemeenteraad ontvangen. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Ondanks de niet ontvankelijkheid wordt in deze nota ingegaan op de zienswijze.

### Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op het perceel kadastraal bekend als nummer 1591 en 386/406 vergunningvrij een schuurtje is gebouwd. Gevraagd wordt naar de mogelijkheden om dit schuurtje te vergroten. In contact met de gemeente is gebleken dat door de bestemming 'Tuin' een uitbreiding van de bestaande schuur niet mogelijk is.

### Beantwoording

In het bestemmingsplan Langeweg is in de inventarisatie geconstateerd dat de gronden achter de woning aan de Zuiddijk in gebruik zijn genomen als tuin. De geldende bestemming op deze gronden in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is Agrarisch. In de retrospectieve toets is op basis van het geldende beleid een afweging gemaakt ten aanzien van het betrekken van deze gronden in het bestemmingsplan Langeweg en de hierbij behorende bestemmingslegging. Geconstateerd is dat de voormalige agrarische gronden langs de Zuiddijk in eigendom zijn overgedragen aan de eigenaren van de naastgelegen woningen. Om deze reden zijn, met gebruikmaking van het gemeentelijk beleid en de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied, de gronden te bestemmen als 'Tuin'. Het is niet de intentie om met deze legalisering van het gebruik tevens extra bouwmogelijkheden te creëren.

Op deze gronden is om die reden op basis van de regels van het bestemmingsplan Langeweg géén bebouwing toegestaan. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn op gronden in het achtererfgebied vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. De vergunningsvrije opgerichte bebouwing die past binnen deze kaders is toegestaan. Verdere versterking is niet wenselijk.

### Conclusie

De ingekomen zienswijze is niet ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3 Ambtshalve aanpassingen**

#### **Regels**

In de regels van het bestemmingsplan Langeweg is een afwijkingsregeling voor mantelzorg opgenomen in artikel 13.4 en in artikel 20.2. Gelet op de dubbeling van deze regeling wordt de regel in artikel 20.2 verwijderd.

### **4 Conclusie**

De ingekomen zienswijze is niet ontvankelijk en leidt tevens niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tekstuele aanpassing in de regels heeft geen invloed op de wijze van bestemmen danwel de inhoudelijke regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Langeweg wordt om deze reden ongewijzigd vastgesteld.

## Bijlage 1: Publicatie Staatscourant



# STAATSCOURANT

Nr. 4741

26 februari

2014

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

## Ontwerpbestemmingsplannen Noordschans, Heijningen en Langeweg, Moerdijk



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk heeft besloten in te stemmen met de ontwerpbestemmingsplannen Noordschans, Heijningen en Langeweg. Identificatienummers respectievelijk (NL.IMRO.1709.Noordschans-BP30), (NL.IMRO.1709.Heijningen-BP30) en (NL.IMRO.1709.Langeweg-BP30). Met deze bestemmingsplannen worden de geldende bestemmingsplannen in de gebieden geactualiseerd. Het betreffen consoliderende bestemmingsplannen waarin géén ontwikkelingen meegenomen worden.

De ontwerpbestemmingsplannen liggen **vanaf 27 februari 2014 tot en met 9 april 2014** ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis. De ontwerpbestemmingsplannen zijn vanaf deze datum eveneens digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast zijn de plannen in te zien op de gemeentelijke website via [www.moerdijk.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.moerdijk.nl/ruimtelijkeplannen).

Iedereen kan tijdens de genoemde termijn een zienswijze tegen de ontwerpbestemmingsplannen indienen bij de gemeenteraad, Postbus 4, 4760 AA Zevenbergen.

## Bijlage 2: Ontvangen zienswijze de heer Den Reijer

C. den Reijer  
Zuiddijk 30  
4771 RL  
Langeweg

2014-04-08

Bijgevoegde pagina's 1-2



Geachte Damens en Heren Gemeenteraad Moerdijk

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Langeweg dien ik een zienswijze in tegen de Retrospectieve toets op blz 19 van 40 punt 2.6.2 Zuiddijk 26/28/30 op Pagina 1.

In uw plan is er volgens U geen ruimte om in de percelen te mogen bouwen van een schuur of overkapping. Nu ligt mijn perceel Kadasternr. 1591 en 386/406 tegen de bebouwing van nr.1532/1375 en nr.123/129 aan wat volgens mij dan geen belemmering hoeft te zijn mijn huidig schuurtje te mogen uitbreiden naar voren richting de Zuiddijk.

Ik heb dit schuurtje destijds vergunningvrij mogen bouwen, deze vergunning is afgegeven op 3-7-2008 door dhr M. Deenik en heb ik onlangs dhr Deenik gevraagd om dit te mogen uitbreiden maar dit werd afgekeurd omdat mijn perceel werd aangemerkt in dit plan als tuin en dan kan er niet gebouwd worden.

Dit is dan toch te gek voor woorden dat het wordt afgewezen terwijl er toch al een schuurtje staat, en daarbij komt ook nog dat dit verder geen gezichts belemmering geeft aan andere personen zoals mijn burens op Zuiddijk 32 omdat deze uitbreiding voor niemand in het zicht staat.

Daarbij ben ik door dit plan wel er gebonden naar Uw ideeën over mijn eigen tuin.

Op pagina 2 heb ik een situatie schets bijgevoegd waarop ik wil aangeven hoever mijn bouwlijn is van het woonhuis, binnen dit gebied zou er een mogelijkheid zijn om hierin te bouwen. Dit kwam dan los van het bestaande schuurtje te staan.

Daar heb ik dus niet zo veel aan, dus begrijp ik ook niet waarom het niet aan het bestaande gekoppeld mag worden.

Daarbij wil ik aangeven dat het woonhuis op de Zuiddijk staat en het schuurtje ± 1.20mtr lager staat waardoor de nokhoogte van het schuurtje niet zo hoog is wanneer je op de Zuiddijk staat, deze nokhoogte is overigens ook maar 3 mtr vanaf maaiveld conform de vergunning .

Ik hoop dat U hier serieus naar wild kijken en daarop een oordeel wil uitbrengen.

Hopende U genoeg te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,  
Dhr C. den Reijer

activiteiten rechtstreeks mogelijk. Een overzicht van de mogelijke bedrijven en beroepen is opgenomen als bijlage bij de regels.

#### **Cultuurhistorie**

In het geldende plan zijn bepaalde groenstructuren aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Dit is destijds opgenomen vanuit provinciaal belang. Op de huidige provinciale waardekaart is dit niet meer aangeduid. Daarom is besloten om in dit plan de groenstructuren niet meer aan te duiden als cultuurhistorisch waardevol.

#### **Snippergroen**

In de planperiode van het geldende bestemmingsplan zijn door de gemeente diverse stukjes 'snippergroen' verkocht of verhuurd aan bewoners voor het gebruik als 'tuin'. De nu als tuin in gebruik zijnde gronden zijn als volgt bestemd in dit nieuwe bestemmingsplan. De verkochte gronden zijn bestemd als 'Tuin' en de verhuurde gronden zijn als 'Groen' of 'Verkeer - Verblijf' bestemd, overeenkomst met het geldende bestemmingsplan.

### **2.6.2 Retrospectieve toets**

In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt waar ten opzichte van de geïnventariseerde situatie strijdigheden en/of bijzonderheden ten opzichte het geldende bestemmingsplan zijn geconstateerd. Deze situaties zijn conform het geldende bestemmingsplan en de vergunde situatie overgenomen. Op onderstaande locaties is gebruik en/of bebouwing geconstateerd welke strijdig is met de planologische situatie. Ook is inzichtelijk gemaakt hoe is omgegaan met de voormalige mogelijkheden van de bestemming Wonen A. In de voorgaande paragraaf 2.6.1 is beschreven hoe in dit bestemmingsplan met de voormalige functies binnen de woonbestemming is omgegaan, onderstaand zijn enkele locaties specifiek beschreven. In dit voorontwerp bestemmingsplan is er bewust voor gekozen om de genoemde locaties op deze manier te bestemmen. Het vervolg van de procedure van dit bestemmingsplan moet uitwijzen wat de definitieve bestemming en bijbehorende regeling wordt.

#### **→ Zuiddijk 26/28/30**

De achterliggende agrarische gronden bij deze woningen zijn verkocht en behoren nu bij de woningen. Daaronder worden ook de gronden ten zuidwesten van de woning Zuiddijk 26 beschouwd, welke direct aan de dijk zijn gelegen. In dit plan is ervoor gekozen de gronden te bestemmen als Tuin. Deze omzetting van het gebruik Agrarisch naar Tuin is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied'. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden omdat er geen belemmeringen zijn voor naastgelegen percelen en de gronden behoren bij de naastgelegen dijkwoningen. De aanwezige bebouwing op deze gronden is voor het grootste deel te plaatsen onder het vergunningsvrij bouwen. Voor zover gebouwen aanwezig zijn welke niet als vergunningsvrij zijn aan te merken zijn deze gebouwen in dit bestemmingsplan niet positief bestemd.

#### **Kloosterlaan 6**

Ter plaatse van het Kloostercomplex aan de Kloosterlaan 6 is de stichting / woongemeenschap van Emmaus gevestigd. De woongemeenschap heeft een maatschappelijke functie en bekostigt zich uit de detailhandel in tweedehands goederen. Recentelijk heeft de stichting ook de naastgelegen kerk en pastorie bijbehorende pastorie aangekocht en in gebruik genomen. In 2013 is een vergunning verleend voor het gebruik van de kerk ten behoeve van deze detailhandelsactiviteiten. De woongemeenschap bestaat uit begeleiders en bewoners in de vorm van dak- en thuislozen. Het doel van de stichting is om de bewoners weer op de rit te helpen en te ondersteunen bij het integreren in de maatschappij. Het uitgangspunt is dat de begeleiders langdurig aan de woongemeenschap zijn verbonden. Iedereen die hier woont in de woongemeenschap staat ingeschreven als bewoner. In de verschillende gebouwen op het terrein is een woonunit aanwezig met gemeenschappelijke voorzieningen en drie woonunits met zelfstandige voorzieningen. De aanwezige woonunits bieden in totaal plaats aan maximaal 13 personen. De woongemeenschap en haar activiteiten zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd. Zelfstandige bewoning (burgerbewoning) wordt niet toegestaan. De bewoners dienen verbonden te zijn aan de woongemeenschap en de activiteiten de aanwezige maatschappelijke functie van Emmaus. Door de stichting Emmaus is in 2013/2014 een verzoek ingediend dat ziet



