

BIJLAGE A

**Nota van Commentaar
Bestemmingsplan Klein Molenbeek 4 en 9**

1. Inleiding:

Toelichting:

Vanaf 18 juli 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Klein Molenbeek 4 en 9" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel:

Het bestemmingsplan "Klein Molenbeek 4 en 9" heeft betrekking op het splitsen van de percelen van beide adressen en het toevoegen van twee woningen op elk perceel. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal vier woningen te realiseren.

Het bestemmingsplan neemt de vigerende bestemmingen en regelingen over van het moederplan 'Nieuw Borgvliet', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2008. De verbeelding maakte de beoogde invulling echter niet mogelijk, derhalve is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan "Klein Molenbeek 4 en 9" heeft vanaf 18 juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Hierop zijn zes zienswijzen binnengekomen, die hieronder inzichtelijk zijn gemaakt.

Opzet:

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hieronder aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat. Vooraf wordt opgemerkt dat waar onderdelen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die, naar aanleiding van de zienswijzen, ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen.

Reclamant 1	
Ontvangstdatum: 16 augustus 2019	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant stelt dat er door de intensivering van bebouwing meer bestrating en erfverharding zal zijn op een sterk hellend terrein waardoor er bij zware regenbuien meer wateroverlast zal ontstaan.	a. Het bouwvlak van elke nieuwe woning omvat ten hoogste een oppervlakte van 300 m ² . Voor de vier nieuwe woningen samen betreft dit een maximale toename van 1200 m ² . De totale kavelomvang van het plangebied van ca. 2 ha., en grotendeel bestaande uit privaat groen, zal betreffende functie blijven vervullen, zodat het afstromende regenwater van de bebouwing hier ter plaats in de bodem zal kunnen blijven infiltreren. Het waterschap hanteert bovendien voor planwijzigingen met een beperkte toename van verharding kleiner dan 2000 m ² een algemene beleidsregel vanuit de Keur, waarbij aanvullende maatregelen voor berging of buffering van water, als niet noodzakelijk wordt geacht.
b. Door de geringe afstand van de nieuwbouw tot woning van reclamant zal er door het hoogteverschil de privacy minder worden	b. Door de groene omzoming van de percelen blijft de privacy voor zowel de inijk als geluid gewaarborgd. De bestaande woning Klein

zowel voor de inijk als voor het geluid vanaf hun aan te leggen terras. c. Het risico op een vlotte en veilige inzet van ingeroepen hulpdiensten is serieus in het geding. d. De toegenomen drukte op de snelweg A58 en de uitbreiding van de nabijgelegen Leidingstraat baart de reclamant ernstige zorgen. e. Daarnaast refereert reclamant ook naar incapabele pompinstallatie van vuil water die op het privéterrein van reclamant staat. De uitbreiding van het aantal woningen zal ongetwijfeld extra capaciteit vergen en bij een ongewijzigde situatie voor ontoelaatbare overlast zal zorgen. Overigens vindt reclamant het vreemd dat deze installatie op haar privéterrein is geplaatst. f. Reclamant acht het in strijd met de goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige handelende overheid als twee perceeleigenaren gebaat zijn bij een gebiedsontwikkeling die nadelig is voor aangrenzende bewoners.	Molenbeek 15 staat dichtbij de het perceel van reclamant dan de toekomstige woningen. c. Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden - West-Brabant en zij geeft aan dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Er wordt overleg gevoerd met de brandweer en het Brabant water over het toevoegen c.q. verhogen van de capaciteit van de bluswatervoorziening in Klein Molenbeek. Tevens worden er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. d. Zowel de A58 als de buisleidingenstraat liggen buiten het plangebied en staan los van deze planvorming. e. Bij de rioleringsbeheerder is geen melding van een klacht bekend over de betreffende pompinstallatie. Mochten er in de toekomst problemen ontstaan door de aansluiting van de extra woningen dan zal naar een oplossing worden gezocht om de overlast weg te nemen. De installatie ligt buiten het plangebied en staat los van deze planvorming. f. In het verleden zijn er rondom het plangebied ook kavels gesplitst om woningen toe te voegen. Voor deze woningen is een stedenbouwkundige studie gemaakt van mogelijke kavelsplitsing van de kavels in de zuidrand. Deze studie is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hieruit is gebleken dat stedenbouwkundig een verdichting van de zuidrand van Nieuw Borgvliet mogelijk is mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

Reclamant 2	
Ontvangstdatum: 20 augustus 2019	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant geeft aan dat er in de stukken is vermeld dat er voor de huidige woning en gebouwen geen vergunning is afgegeven en daarom zien zij deze procedure als een verkapte legalisering van de woning en de gebouwen. b. Reclamant vraagt of de huidige bebouwing is getoetst aan de geldende voorwaarden, een deel van de gebouwen staat buiten het bouwvlak en de afwijkingen bekend en	a. Voor de bouw van de bestaande woningen is een vergunning verleend. Deze procedure is geen verkapte vorm van legalisatie. Deze procedure is in gang gezet om de kavels te splitsen en woningen te kunnen realiseren. Na de bestemmingsplanprocedure zal nog een omgevingsvergunning voor de woningen aangevraagd en verleend moeten worden. b. Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen, aanbouwen,

meegenomen in het besluit om medewerking aan de wijziging van de bestemming te verlenen? c. Op het perceel van huisnummer 9 worden drie woningen geprojecteerd, waarom geen twee? d. De woningen op het perceel huisnummer 9 staan wel dicht op elkaar en naar de burens toe. Het perceel is niet verdeeld in drie gelijke stukken, maar in verhouding 1-2-1 omdat met de huidige positie van de woning een verdeling in drie gelijke delen niet mogelijk is. Daarom komt het plan geforceerd over en de reden voor drie woningen is niet opgegeven. e. In de stedenbouwkundige onderbouwing wordt het aspect van de hoogteverschillen aan de rand van het gebied niet belicht. Het maaiveld en de weg van de percelen aan de rand, Klein Molenbeek 5, 15 en 19 liggen 5 meter lager. Door de geringe afstand van de nieuwbouw tot woning van reclamant zal er door het hoogteverschil de privacy minder worden zowel voor de inijk als voor het geluid vanaf hun aan te leggen terras. f. Het advies van de veiligheidsregio opgesteld door de brandweer Midden – en West-Brabant, is een standaard advies. Reclamant is van mening dat deze locatie niet tot een standaard gerekend kan worden vanwege het wegensysteem, het ontbreken van voldoende bluswater en de nabijheid van de risicovolle leidingenstraat. In het advies staan de minimale afmetingen en eisen, de huidige weg Klein Molenbeek voldoet hier niet aan. g. De verhoging van het aantal woningen aan Klein Molenbeek vereist dat het wegensysteem door de gemeente Bergen op Zoom wordt aangepast, wordt onderhouden en dat een op maat gemaakt advies van de brandweer ten grondslag ligt aan het ontwerp van de infrastructuur.	uitbouwen en overkappingen toegestaan ten behoeve van de aanwezige woning. c. Er staan drie woningen geprojecteerd omdat de bestaande woning een nieuw/aangepast bouwvlak krijgt, voor het hoofdgebouw, en er twee woningen middels kavelsplitsing worden toegevoegd. Dat is ook zo bij huisnummer vier. d. Uit een stedenbouwkundige studie is gebleken dat de verdichting op dit perceel mogelijk. De verhouding 1-2-1 is om het aanbod van de verkoop van de kavels iets meer divers te maken (verschillende kavelgrootte). e. Door de groene omzoming van de percelen blijft de privacy voor zowel inijk als geluid gewaarborgd. f. Het plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio Midden - West-Brabant en zij geeft aan dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Er wordt overleg gevoerd met de brandweer en het Brabant Water over het toevoegen c.q. verhogen van de capaciteit van de bluswatervoorziening in Klein Molenbeek. Tevens worden er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. g. Er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. Openbare wegen dienen te worden onderhouden door de gemeente, wegen op privégronden moeten worden onderhouden door de eigenaar. De veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

Reclamant 3	
Ontvangstdatum: 22 augustus 2019	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant vraagt zich af of er op het weggedeelte dat privé-eigendom is van Klein Molenbeek 6 of er recht van overpad is en voor wie? b. Reclamant stelt dat het aantal woningen aan het verharde gedeelte van Klein Molenbeek toeneemt van 6 naar 12 woningen. Het verkeer zal buitenproportioneel toenemen en Klein Molenbeek is hier voor ongeschikt. Op welke manier gaat de aangepaste ontsluiting plaatsvinden? c. Bewoners van het Binnenwegje gaan sinds kort over het onverharde pad en de 'eigen weg'. Daar is recentelijk bijgebouwd en door bedrijfsactiviteiten als gevolg van deze bebouwing wordt er dagelijks met groot materieel via deze eigen weg gereden. Dit verkeer moet in feite via het Binnenwegje en de Klein Molenbeekse weg gaan. d. Het huidige plangebied is, volgens de gemeente een 30 km/h gebied, de wegen binnen dit gebied zijn derhalve erftoegangswegen. Op wegen met een erftoegangsfunctie staat de verblijfsfunctie centraal. De vraag is of het pad Klein Molenbeek voldoet aan de eisen die de verkeerswetgeving stelt aan 30 km/h weg. e. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de veiligheid van de huidige en toekomstige bewoners. Het op snelle, veilige en adequate inzet van hulpdiensten is serieus in het geding. Reclamant mist het totale hoofdstuk veiligheid en constateert dat er geen aandacht is besteed aan de infrastructuur en veiligheid is besteed. f. Het advies van de veiligheidsregio opgesteld door de brandweer Midden – en West-Brabant, is een standaard advies. Reclamant is van mening dat deze locatie niet tot een standaard gerekend kan worden vanwege het wegenstelsel, het ontbreken van voldoende	a. Dit weggedeelte bevindt zich buiten het plangebied en is niet relevant voor het bestemmingsplan. b. Het toevoegen van vier woningen in het plangebied zal niet leiden tot een onevenredige verkeersdruk op Klein Molenbeek. Het parkeren van de bewoners en bezoekers gebeurt op eigen terrein. Tevens worden er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten, maar ook voor bewoners te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. c. Het verkeersverloop van bestaande bebouwing maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Hier over dienen de bewoners onderling afspraken over te maken. d. 30 km/h is laagst mogelijk snelheid binnen de bebouwde kom behoudens erftoegangsgebieden. Bij erftoegangsgebieden staat de verblijfsfunctie centraal. Klein Molenbeek kan niet worden aangemerkt als een erftoegangsgebied. In deze gebieden is ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's en waar kinderen ongehinderd kunnen spelen, daar is Klein Molenbeek niet voor geschikt. Klein Molenbeek leent zich niet voor hard rijden aangezien het bochtige weg is en auto's elkaar de ruimte moeten geven om te kunnen passeren indien nodig. e. Het plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio Midden - West-Brabant en zij geeft aan dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Er wordt overleg gevoerd met de brandweer en het Brabant Water over het toevoegen c.q. verhogen van de capaciteit van de bluswatervoorziening in Klein Molenbeek. Tevens worden er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. f. Zie beantwoording onder e.

bluswater en de nabijheid van de risicovolle leidingenstraat. In het advies staan de minimale afmetingen en eisen, de huidige weg Klein Molenbeek voldoet hier niet aan. g. Daarnaast refereert reclamant ook naar een incapabele pompinstallatie van vuil water die op het privéterrein van reclamant staat. De uitbreiding van het aantal woningen zal ongetwijfeld extra capaciteit vergen en bij een ongewijzigde situatie voor ontoelaatbare overlast zal zorgen. Overigens vindt zij het vreemd dat deze installatie op haar privéterrein is geplaatst. h. Reclamant stelt dat er door de intensivering van bebouwing meer bestrating en erfverharding zal zijn op een sterk hellend terrein waardoor er bij zware regenbuien meer wateroverlast zal ontstaan. i. Reclamant acht het in strijd met de goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige handelende overheid als twee perceeleigenaren gebaat zijn bij een gebiedsontwikkeling die nadelig is voor aangrenzende bewoners.	g. Bij de rioleringsbeheerder is geen melding van een klacht bekend over de betreffende pompinstallatie. Mochten er in de toekomst problemen ontstaan door de aansluiting van de extra woningen dan zal naar een oplossing worden gezocht om de overlast weg te nemen. h. Het bouwvlak van elke nieuwe woning omvat ten hoogste een oppervlakte van 300 m². Voor de vier nieuwe woningen samen betreft dit een maximale toename van 1200 m². De totale kavelomvang van het plangebied van ca. 2 ha., en grotendeel bestaande uit privaat groen, zal betreffende functie blijven vervullen, zodat het afstromende regenwater van de bebouwing hier ter plaats in de bodem zal kunnen blijven infiltreren. Het waterschap hanteert bovendien voor planwijzigingen met een beperkte toename van verharding kleiner dan 2000 m² een algemene beleidsregel vanuit de Keur, waarbij aanvullende maatregelen voor berging of buffering van water, als niet noodzakelijk wordt geacht. i. In het verleden zijn er rondom het plangebied ook kavels gesplitst om woningen toe te voegen. Voor deze woningen is een stedenbouwkundige studie gemaakt van mogelijke kavelsplitsing van de kavels in de zuidrand. Deze studie is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hieruit is gebleken dat stedenbouwkundig een verdichting van de zuidrand van Nieuw Borgvliet mogelijk is mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

Reclamant 4	
Ontvangstdatum: 22 augustus 2019	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant stelt dat het aantal woningen aan het verharde gedeelte van Klein molenbeek toeneemt van 6 naar 12 woningen hetgeen een verdubbeling van het verkeer op Klein Molenbeek als gevolg zal hebben. Volgens reclamant zou het zeer zinvol zijn om de	a. Mogelijkheden voor het verbinden van de weg Klein Molenbeek op de Antwerpsestraatweg valt buiten het plangebied en is geen inhoud van de bestemmingsplanprocedure. Het toevoegen van vier woningen in het plangebied zal niet

mogelijkheden tot een verbinding van Klein Molenbeek, evenwijdig aan het dal van Molenbeek met de Antwerpsestraatweg te onderzoeken. b. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden is of wordt met de veiligheid van de huidige en toekomstige bewoners. Het op snelle, veilige en adequate inzet van hulpdiensten is serieus in het geding. Reclamant mist het totale hoofdstuk veiligheid en constateert dat er geen aandacht is besteed aan de infrastructuur en veiligheid is besteed.	leiden tot een onevenredige verkeersdruk op Klein Molenbeek. b. Het plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio Midden - West-Brabant en zij geeft aan dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Er wordt overleg gevoerd met de brandweer en het Brabant Water over het toevoegen c.q. verhogen van de capaciteit van de bluswatervoorziening in Klein Molenbeek. Tevens worden er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
--	---

Reclamant 5: LSNE	
Ontvangstdatum: 23 augustus 2019	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
LSNE verzoekt om in de afweging voor externe veiligheid ook de toekomstige aanleg van buisleidingen in de buisleidingenstraat mee te nemen. Wanneer de toekomstige leidingaanleg niet bij de afweging wordt meegenomen dan verschuift deze beschouwing en verantwoording naar de procedure rondom de aanleg van een nieuwe leiding en moet de aanlegger van de leiding het groepsrisico verantwoorden. Met het risico op zienswijzen of bezwaar vanuit de bewoners.	In hoofdstuk 5 is de paragraaf met betrekking tot externe veiligheid aangepast. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

Reclamant 6	
Ontvangstdatum: 23 augustus 2019	
Inhoud zienswijze:	Beantwoording gemeente:
a. Reclamant stelt dat Klein Molenbeek niet geschikt is om een grote verkeersdruk aan te kunnen. Meer verkeersbewegingen van personenauto's, bouwverkeer en bezorgdiensten leidt tot grote problemen. Bezorgdiensten hebben in het verleden vaak voor belemmeringen voor het plaatselijk verkeer. Reclamant moet voor haar beroep binnen afzienbare tijd bij de spoedeisende hulp van het ziekenhuis zijn. Belemmeringen door toenemend verkeer leidt tot onacceptabele vertragingen. b. Hulpdiensten moeten te allen tijde een vrije doorgang kunnen hebben op het pad. Voor het toenemende aantal bewoners zal hulp door middel van hulpdiensten niet meer mogelijk zijn.	a. Het toevoegen van vier woningen in het plangebied zal niet leiden tot een onevenredige verkeersdruk op Klein Molenbeek. Het parkeren van de bewoners en bezoekers gebeurt op eigen terrein. Wanneer bezorgdiensten voor belemmeringen zorgen zullen er afspraken gemaakt moeten worden dat bij afgifte van pakketten ook op het adres van afgifte geparkeerd wordt. b. De hulpdiensten hebben vrije doorgang omdat parkeren van de nieuw te realiseren woningen op het eigen terrein wordt opgelost. Het plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio Midden - West-Brabant en zij geeft aan dat het

c. Het bouwverkeer zal het pad, de tuinen en de begroeiing van Klein Molenbeek ruïneren. De te nemen bocht ter hoogte van Klein Molenbeek 1 en 7 staat vrachtauto's niet toe en er is een verbodsbord geplaatst dat auto's langer dan 8 meter niet het pad mogen inrijden. Hoe kan het bouwverkeer dan zonder overlast de percelen van nummer 4 en 9 bereiken? Klein Molenbeek zal veranderen in een bouwput en het karakter van het buitengebied verliezen.	plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Er wordt overleg gevoerd met de brandweer en het Brabant Water over het toevoegen c.q. verhogen van de capaciteit van de bluswatervoorziening in Klein Molenbeek. Tevens worden er meerdere maatregelen genomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te verbeteren zowel in het plangebied als de toegangswegen. c. Hoe het bouwverkeer loopt en hoe de bouwmaterialen op de locaties komen staat los van deze bestemmingsplanprocedure en ten tijde van de bouw zal de opdrachtgever dit met de aannemer bespreken. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
---	--

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze van LSNE wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Omdat de tekst is aangepast naar aanleiding van een zienswijze wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Ambtelijke wijzigingen

Voor een inzicht in deze wijzigingen wordt u verwezen naar bijlage B, behorend bij dit bestemmingsplan.