

**Nota van inspraak en overleg bestemmingsplan
“Olavstraat 37 Zevenbergschen Hoek”**

Voorontwerp 9 december 2021

Gemeente Moerdijk

1. INSpraak- EN VOOROVERLEGREACTIES

In deze Nota van Inspraak en Overleg worden de ingekomen overleg- en inspraakreacties in het kader van bestemmingsplan “Olavstraat 37 Zevenbergschen Hoek” van de gemeente Moerdijk samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen overleg- en inspraakreacties wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (hoofdstuk 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties (hoofdstuk 3). Vervolgens wordt inhoudelijk op de overleg- en inspraakreacties ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is per reactie in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan “Olavstraat 37 Zevenbergschen Hoek” toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Olavstraat 37 Zevenbergschen Hoek” is tevens, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn, die liep van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022, is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De inspraak- en overlegreacties zijn in de voorliggende nota samengevat. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overleg- en inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3. OVERZICHT ONTVANGEN REACTIES

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal zes overlegreacties ontvangen:

1. Vooroverlegreactie: Provincie Noord-Brabant, d.d. 15 december 2021;
2. Vooroverlegreactie: Waterschap Brabantse Delta, d.d. 7 december 2021;
3. Vooroverlegreactie: Rijkswaterstaat Zuid-Nederland d.d. 7 december 2021;
4. Vooroverlegreactie: Stedin/Evides d.d. 7 december 2021;
5. Vooroverlegreactie: Rijksvastgoedbedrijf d.d. 13 januari 2022;
6. Vooroverlegreactie: Brandweer Midden- en West-Brabant d.d. 18 januari 2022.

Het Waterschap Brabantse Delta geeft een positief wateradvies af, maar heeft gevraagd om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. Alle vooroverlegreacties zijn positief en geven verder geen aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing: de waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld met een passage over het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn er twee inspraakreacties ingediend. Onderstaand zijn de ingekomen inspraakreacties nader uiteengezet en is aangegeven of deze aanleiding vormen tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting beide inspraakreacties.

1. Gesteld wordt dat de verkeerssituatie ter plaatse niet is onderzocht en dat het plan een leefbare en veilige omgeving ter plaatse niet waarborgt. Gesteld wordt verder dat dit in strijd is met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) opgenomen doelstelling Leefbaar & Veilig.
2. Gesteld wordt dat de parkeerdruk in de straat De Vier Uitersten als gevolg van de langs die straat beoogde woningbouw toeneemt, ondanks dat aan de achterzijde van de woningen wordt voorzien in parkeergelegenheid. Het plan bevat geen verplichting tot het gebruiken van die parkeergelegenheid. In paragraaf 5.6 van het voorontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de bestaande parkeersituatie in De Vier Uitersten, die nu al onder druk staat.

Ad 1 en 2.

Naar aanleiding van deze reactie is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door DTV om inzichtelijk te maken of de toekomstige verkeerssituatie acceptabel is, en eventueel welke maatregelen genomen kunnen worden om een verkeersveilige situatie te waarborgen. Het onderzoek van DTV is als bijlage 12 aan de toelichting toegevoegd. Uit dat onderzoek is ten aanzien van verkeersveiligheid en Parkeren het volgende gebleken.

Verkeersveiligheid

De Vier Uitersten is een doodlopende erftoegangsweg in de bebouwde kom. In de feitelijke situatie is de rijbaan op zijn breedst 4,03 meter (ter hoogte van de woning met huisnummer 6) en op zijn smalst 3,92 meter (ter hoogte van de woning met huisnummer 10).

Over de lengte van de straat aan de noordoostzijde bevinden zich zeven woningen waarvan er drie tegenover het terrein van de te realiseren woningen staan. Voor deze drie woningen is er geen voetpad aanwezig; hierdoor moeten voetgangers zich mengen met het fiets- en gemotoriseerd verkeer. Doordat in de huidige situatie weinig verkeer gebruik maakt van De Vier Uitersten is dit echter geen probleem voor de verkeersveiligheid.

Aan het einde van De Vier Uitersten bevindt zich een draaicirkel waar het verkeer om kan draaien. Bezoekers van de tennisbaan parkeren aan de Olavstraat en aan de parallelweg tussen De Vier Uitersten en Bloemendaalse Zeedijk. Aan deze draaicirkel bevindt zich tevens de ingang naar een tennisbaan. In de feitelijke situatie mag er op de draaicirkel niet geparkeerd worden.

De feitelijke breedte van De Vier Uitersten wordt behouden in de nieuwe situatie. Twee van de zes te realiseren woningen aan De Vier Uitersten hebben een eigen parkeerplaats direct naast hun woning. Dit betekent dat deze twee parkeerplaatsen alleen te bereiken zijn vanaf De Vier Uitersten. De stedelijkheidsgraad heeft een effect op de verkeersgeneratie. De gemeente Moerdijk is in de classificering van het CROW aangemerkt als een "weinig stedelijke" gemeente. De verkeersgeneratie in een weinig stedelijke gemeente voor twee koopwoningen (de twee woningen met parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanaf De Vier Uitersten) wordt weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Toekomstige verkeersgeneratie De Vier Uitersten

	Gem. generatie	Aantal	Totaal
Koop, tussen/hoek	7,4	2	14,8

De verwachting is dat de twee woningen gemiddeld 14,8 verkeersbewegingen door De Vier Uitersten per dag zullen genereren. Het aantal dagelijkse verkeersbewegingen op De Vier Uitersten kent dus een beperkte toename. Dit betekent dat De Vier Uitersten het extra verkeer zonder aanpassingen kan verwerken.

Voor de toekomstige verkeersgeneratie aan de Olavstraat is het van belang rekening te houden met de huidige verkeersgeneratie behorende tot het bouwbedrijf. Voor de berekening van de

huidige verkeersgeneratie zijn de oppervlakten van het kantoor – 452m² – en de werkplaats – 438,13m² – meegenomen. Tabel 2 geeft de huidige verkeersgeneratie weer.

Tabel 2: Huidige verkeersgeneratie Olavstraat

	Generatie per 100m ²	Oppervlakte	Totaal
Kantoor	8,75	452m ²	39,6
Werkplaats	10	438,13m ²	43,8
Totaal	-	-	83,4

De verkeersgeneratie in een weinig stedelijke gemeente voor 4 koopwoningen (de 4 woningen met parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanaf de Olavstraat), 4 dure appartementen en 10 midden dure appartementen wordt weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Toekomstige verkeersgeneratie Olavstraat

	Gem. generatie	Aantal	Totaal
Koop, tussen/hoek	7,4	4	29,6
Appartement/duur	7,4	4	29,6
Appartement/midden	6	10	60
Totaal	-	-	119,2

De toekomstige verkeersgeneratie aan de Olavstraat kent dus een gemiddelde netto toename van 119,2 – 83,4 = 35,8 voertuigbewegingen per etmaal.

De gemeente Moerdijk heeft voor de coronapandemie tussen 14 mei en 7 juni 2019 de verkeersintensiteiten gemeten op de Olavstraat tussen de afslag bij de Hoofdstraat en het Nonnenpad. Uit deze meting volgt een totale gemiddelde verkeersintensiteit van 317 voertuigbewegingen per etmaal. Gebaseerd op de bovenstaande gegevens wordt de totale verwachte verkeersintensiteit voor de Olavstraat 352,8, een toename van 11,3%. Het aantal dagelijkse verkeersbewegingen op de Olavstraat kent dus absoluut gezien een beperkte toename. Bovendien is een intensiteit van 352,8 per etmaal verkeerskundig gezien laag, en de Olavstraat is in staat om deze intensiteiten te faciliteren.

De verwachting is daarom dat het extra verkeer dat gegenereerd wordt door de twee woningen met de parkeerplaats direct naast de woning niet zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Voor eindroutes (erftoegangswegen) geldt dat gebouwen voor blusvoertuigen bereikbaar moeten zijn door middel van een rijstrook met een breedte van ten minste 3,5 meter. De Vier Uitersten voldoet aan deze voorwaarde. Door de beperkte ruimte – 3,92 meter op het smalste gedeelte van De Vier Uitersten – is het dan echter wel van belang dat er geen voertuigen op het wegvak geparkeerd staan die de toegang voor hulpdiensten kunnen blokkeren.

De SVIR is een structuurvisie op rijksniveau. Structuurvisies, dus ook de SVIR, binden alleen het bestuursorgaan dat de structuurvisie heeft vastgesteld ('eigen binding'). Van zogenoemde planhiërarchie is in relatie tot de SVIR geen sprake. De SVIR is niet juridisch bindend. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn (14) nationale belangen benoemd. Deze nationale belangen werken rechtstreeks door in inpassingsplannen van de provincie en in bestemmingsplannen van de gemeente (artikel 4.3 Wet ruimtelijke ordening) in die zin dat in de plannen daarover regels moeten worden opgenomen. Het Barro bindt dus de provincie en de gemeente. De door insprekers aangehaalde doelstelling Leefbaar & Veilig is één van de in hoofdstuk 2 van de SVIR beschreven ontwikkelingen en ambities. Het betreft niet een van de in het Barro genoemde nationale belangen, die in het bestemmingsplan regeling behoeven.

Parkeren

Het centrale parkeerterrein dat zich op het plangebied bevindt – toegankelijk vanaf de Olavstraat – en de twee parkeerplaatsen naast de woningen – toegankelijk vanaf De Vier Uitersten – voldoet met een totaal van 41 parkeerplaatsen voor de in totaal 6 rijwoningen en 14 appartementen aan de CROW richtlijnen en de Nota Parkeernormen van de gemeente Moerdijk met betrekking tot parkeervraag in een “weinig stedelijke” omgeving (zie bijlage 1).

Voor de vier te realiseren woningen zonder eigen parkeergelegenheid is de achtergelegen parkeerplaats eenvoudig te bereiken. Er is geen reden voor de bewoners om de auto aan de voorkant van het huis in De Vier Uitersten te parkeren. Tijdelijke bezoekers aan een van de zes te realiseren woningen kunnen parkeren aan een van de parkeerplaatsen op de te realiseren parkeerplaats op het plangebied. Het is ongewenst om op het smalste gedeelte van de weg auto's te laten parkeren omdat de breedte daar slechts 3,92 meter is.

Advies ten aanzien van ad 1 en 2

De nieuw te realiseren woningen beschikken, volgens voorgeschreven norm van de gemeente gebaseerd op de CROW richtlijnen, over voldoende parkeergelegenheid direct naast de hoekwoningen en op het eenvoudig bereikbare parkeerterrein aan de achterzijde. De hoeveelheid nieuwe verkeersbewegingen op De Vier Uitersten en de Olavstraat door de te realiseren woningen wordt klein geacht. Er hoeven daarom geen aanpassingen aan de weg te worden gedaan om het extra verkeer te faciliteren.

De Vier Uitersten is breed genoeg voor personenauto's om elkaar te passeren. Een (gedeeltelijk) parkeerverbod aan de Vier Uiterste is niet noodzakelijk. Het is bij wet verboden om hinderlijk te parkeren en ook dit is te handhaven zonder dat er een parkeerverbod is ingesteld. Er dient ten alle tijden een doorgang te zijn voor de hulpdiensten. Mocht blijken dat de praktijk in de toekomst anders uitpakt, en de doorgang voor hulpdiensten en de gemeentelijke reinigingsdienst wordt belemmerd, zal er met handhaving gekeken worden naar een oplossing.

Aanpassingen: Ten aanzien van verkeersveiligheid zal de toelichting worden aangevuld met bovenstaande onderdelen.

3. Gevreesd wordt dat wateroverlast ontstaat als gevolg van het ophogen van de bodem ter plaatse van de langs De Vier Uitersten te bouwen woningen (met 20 centimeter), met name bij de (bestaande) woningen De Vier Uitersten nr. 8 en nr. 10. Er is onvoldoende onderzoek naar de gevolgen van het ophogen van de bodem gedaan.

Ad 3

In het kader van de waterparagraaf is geadviseerd om de nieuwbouwwoningen 20 cm boven de kruin van de nabijgelegen weg te bouwen om instroom bij hevige neerslag te vermijden. Ter plaatse van de rijwoningen is derhalve een lichte ophoging noodzakelijk geacht. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd waarop de toekomstige verharding (dak en overig verhard) aangesloten worden. Het hemelwater wordt namelijk opgevangen richting het gemeentelijk stelsel dat door de ontwikkeling tevens minder belast zal worden door de verhardingsafname. Daarnaast is het huidige wegprofiel zo dat afstromend water eerst in een goot komt, die voorzien is van straatkolken. Hiermee wordt het afstromend water afgevoerd op het aanwezige riool zoals eerder beschreven heeft dit riool voldoende capaciteit om al het water af te voeren. Tussen de bestaande weg en de nieuwe perceelsgrenzen van de woningen ontstaat een strook openbaar groen. Ook deze zal zorgen voor een gedeelte van waterafvoer. Hierdoor is er geen toename aan afstromend water naar de genoemde lager gelegen panden aan de Vier Uitersten te verwachten.

Dit onderdeel van de reacties leidt niet tot aanpassingen.

4. Gesteld wordt dat vanwege het zicht vanuit de laatste te bouwen woning (uit de rij van zes langs De Vier Uitersten) in de tuin van een woning aan De Vier Uitersten een onacceptabele

inbreuk op de privacy ontstaat. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn dienaangaande geen beperkingen gesteld.

Ad 4

Voorliggende ontwikkellocatie betreft een zogenaamde inbreidingslocatie. Een inbreidingslocatie is de herontwikkeling van een bestaande locatie in de bebouwde omgeving met een nieuwe functie en bebouwing. Bij de vormgeving van een inbreidingslocatie is de bestaande stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving een belangrijk vertrekpunt. De inpassing van de nieuwe functie en bebouwing vraagt dan ook extra aandacht, vanuit het vertrekpunt van een goede ruimtelijke ordening en het creëren van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde invulling van deze inbreidingslocatie voldoet aan al deze uitgangspunten. Bovendien zijn naar aanleiding van eerdere opmerkingen vanuit omwonenden, ten aanzien van vermeende aantasting van privacy, aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp van de woningen.

Voor zover een van de aangrenzende eigenaren meent dat sprake is van een onacceptabele inbreuk op de privacy, en van mening is dat diens woning als gevolg van de door het bestemmingsplan geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden in waarde is gedaald, kan deze te zijner tijd een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders van Moerdijk voor een tegemoetkoming in planschade.

Dit onderdeel van de reacties heeft geleid tot een aanpassing in het stedenbouwkundig ontwerp.

5. Doordat de woningen aan De Vier Uitersten direct aan de perceelsgrens worden gebouwd, ontstaat er volgens de insprekers tijdens de bouw van die woningen onacceptabele hinder, omdat bouwsteigers 3 meter op de straat komen te staan. Daardoor komt onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten in gevaar.
6. Gevreesd wordt voor (bouw)schade als gevolg van verzakking van de bestaande woningen aan De Vier Uitersten, of anderszins, door de bouw van de woningen op enkele meters afstand van de bestaande woningen. Nader onderzoek om deze schade te voorkomen is niet uitgevoerd, maar wordt noodzakelijk geacht.

Ad 5 en 6

Naar aanleiding van deze reacties zijn aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp en de situering van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor is onder andere de afstand van de woningen tot de weg groter geworden, waardoor de verwachting is dat een steiger niet op de straat geplaatst hoeft te worden. De steiger wordt in de voortuin en op groenstrook gebouwd en voorzien van steigerdoek. Bevoorrading, opstellen van kranen e.d. zal plaats vinden vanaf de toekomstige parkeerplaats.

De gemeente en de ontwikkelaar hebben voor deze locatieontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn bepalingen opgenomen die er op toezien om overlast ten gevolge van de bouw zoveel als mogelijk beperken. Ook zal de ontwikkelaar zorgdragen dat een expertise rapport wordt opgemaakt, waarin de huidige stand van de bestaande woningen wordt opgenomen. Tevens is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat er trillingvrij wordt gefundeerd. Uiteraard zal bij de bouw van de woningen de nodige zorgvuldigheid in acht worden genomen om overlast en hinder voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen.

In onderstaande afbeelding zijn de wijzigingen in beeld gebracht.



Aangepaste situatie versus oorspronkelijke situatie

Deze onderdelen van de reacties leiden niet tot aanpassingen.

7. Doordat de langs De Vier Uitersten te bouwen woningen dicht op de straat worden gebouwd, wordt het landelijke karakter van de straat aangetast. De aanwezige groene heg maakt plaats voor woningen.

Ad 7

De aanname dat de groene haag plaats maakt voor woningen is niet juist. Dit betreft openbaar groen en blijft ook zo in de nieuwe situatie, wel wordt er in samenspraak met ontwikkelaar en gemeente gekozen voor nieuwe soort beplanting. De ontwikkeling vindt nagenoeg geheel plaats

binnen de bestaande perceelsgrenzen van de eigendommen van de ontwikkelaar. De nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd op een gangbare afstand tot de voorste perceelsgrenzen. De bestaande haagbeplanting wordt op de huidige locatie verwijderd en in overleg met de ontwikkelaar en gemeente wordt op deze locatie een nieuwe groene invulling gerealiseerd. Hier achter bevinden zich de voortuinen van de nieuwe woningen. Met het ontwerp van de nieuwe locatie is zoals eerder gesteld zoveel mogelijk rekening gehouden met inpassing in de bestaande omgeving, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Dit onderdeel van de reacties leidt niet tot aanpassingen.

8. De te bouwen woningen ontnemen het uitzicht van de bestaande woningen, gelegen aan de overzijde van De Vier Uitersten. Hierdoor ontstaat schade als gevolg van waardedaling.

Ad 8

Zie de reactie bij ad 4.

Dit onderdeel van de reacties leidt niet tot aanpassingen.

Ambtshalve aanpassing.

Gemeente Moerdijk en ontwikkelaar hebben een grondruilovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst heeft betrekking op gronden aan de randen van de ontwikkellocatie, en heeft als doel te komen tot een meer logische begrenzing van het plan. Naar aanleiding van deze grondruilovereenkomst is de plangrens op onderdelen aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.