

OMGEVINGSVERGUNNING (DEFINITIEF)

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 12 augustus 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

Fairway Projectontwikkeling B.V., Hogevaart 125, 5161 PM Sprang-Capelle

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van 23 appartementen met stallingskelder gelegen aan de van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen, kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie L nummer 4771, 4772, 5823 en 5824.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het realiseren van een appartementengebouw en bijbehorende bouwwerken – activiteit Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Afwijken van diverse bestemmingen binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen' de bestemming 'Horeca' en is voorzien van de functieaanduidingen 'dansschool' en 'bedrijfswoning'. – activiteit Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- Het aanleggen van een uitrit – activiteit uitweg aanleggen of veranderen (artikel 2.2. lid 1 onder e Wabo)

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor het 'bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo, voor het het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo en voor 'het aanleggen van een uitrit' gelet op artikel 2.18 van de Wabo getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26, derde en vierde lid Wabo, alsmede artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies voorgelegd aan Dorp Stad & Land, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk.

Naar aanleiding hiervan heeft de welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons op 25 augustus 2022 geadviseerd over de aanvraag. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies.

Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling

De voorgenomen activiteiten vallen onder bijlage D, categorie 11.2, van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Omdat de drempelwaarde van bijlage D, categorie 11.2, niet wordt overschreden geldt de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse van de Van Aerschotstraat Zevenbergen is uitgevoerd, blijkt dat het planvoornemen (gelet op de aard en omvang daarvan) geen significant nadelige milieugevolgen met zich meebrengt. Het opstellen van een milieueffectrapport is hiermee niet noodzakelijk. Burgemeester en wethouders besluiten om geen milieueffectrapport ofwel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk te achten voor het planvoornemen ter plaatse van de Keteldiep (ong.) te Klundert.

Ontheffing Natuurbescherming

Op 19 november 2021 heeft Fairway Projectontwikkeling B.V. een aanvraag ingediend voor een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van de bebouwing ten behoeve van nieuwbouw aan de Van Aerschotstraat 54 en 56 in Zevenbergen. Op 13 april 2022 is de beschikking hieromtrent, onder voorwaarde, verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties.

De raadsinformatiebrief heeft vanaf 4 mei tot en met 10 mei ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde Verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en wethouders.

Ter inzage legging

Tussen 25 mei 2023 en 5 juli 2023 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De bijlagen van dit besluit bevat een beoordeling van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de beschikking.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het project:

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (het bouwen van een appartementengebouw);
2. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruik van gronden met de bestemming 'Horeca' voor woondoeleinden, in afwijking van de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming 'Horeca');
3. het aanleggen van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo (het aanleggen van een uitrit bij het appartementengebouw);

aan de van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen,

Burgemeester en wethouder van Moerdijk, 30 oktober 2023
De gemeentesecretaris, de burgemeester,



Ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- advies Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk d.d. 25 augustus 2022
- quickscan wet natuurbescherming incl. stikstof, document quickscan_Wet_natuurbescherming_incl._stikstofdep_15666.002_D4_v2.pdf, ingekomen d.d. 28-03-2023
- aerius-berekening gebruiksfase, document gebruiksfase_v2.pdf, ingekomen d.d. 28-03-2023
- aerius-berekening aanlegfase, document aanlegfase_v2.pdf, ingekomen d.d. 28-03-2023
- schaduwmodellen, document Bijlage_12_Schaduwmodellen_planologisch_mogelijk_en_nieuw.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- besluit GS wet natuurbescherming, document Bijlage_9_Besluit_Wet_natuurbescherming_-_Soortenbescherming.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- aanmeldnotitie m.e.r., document Bijlage_1_Aanmeldnotitie_2023.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- ruimtelijke onderbouw, document 2023-02-08_RO_Van_Aerschotstraat_56_Zevenbergen.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- constructief ontwerpdocument (incl. constructieoverzichten, globaal palenplan en funderingsadvies van naast gelegen belending), document 22011_Constructief_ontwerp_versie_2_-_6_december_2022.pdf, ingekomen d.d. 07-12-2022
- brandveiligheid plattegronden, document 20060_DO-13_Brandveiligheid_plattegronden_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- principedetails, document 20060_DO-11_Principedetails_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- Gevels, document 20060_DO-10_Gevels_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond 3e verdieping, document 20060_DO-07_Plattegrond_3e_verdieping___dak_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond 2e verdieping, document 20060_DO-06_Plattegrond_2e_verdieping_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond 1e verdieping, document 20060_DO-05_Plattegrond_1e_verdieping_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond begane grond, document 20060_DO-04_Plattegrond_begane_grond_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond kelder, document 20060_DO-03_Plattegrond_kelder_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- situatie nieuw, document 20060_DO-02_Situatie_te_maken_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022

- checklist veilig onderhoud gebouwen, document 20060_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek, document Bijlage_8_Eindrapportage_Huisumus_Gierzwaluw_en_Vleermuisonderzoek.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 9, document 969230321_AD2F456B6FBB4544AF4E27DE227BB4D5.pdf, ingekomen 12-08-2022
- energielabel 7, document 963322217_E2D8D8D259A945EFB09C90E970055DD3.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 20, document 958842024_630209E6B21C40C68CC4E9B7F8F1CF0C.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 8, document 956811220_67B4F7D72051455CAFBAF10EDC717FFE.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 17, document 925058567_0E770AB78BB24CCDB3A5419849EEBCC6.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 2, document 785977958_EEF8EDFF908647C6B3B7414CE6D0E9AF.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 11, document 779247980_99CF7602775F421F8421C61B7516AC47.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 14, document 711201377_AF708C9158F44CF68A573A2B6B0B0EE6.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 10, document 674982174_1CC4F506FED74BAC8FB486FA1CEA438B.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 1, document 646265192_7392DA9CFF2D40F1880971840664AEFB.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 18, document 636015970_1A17A7581544404297E879011C29F2AB.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 12, document 630307337_54D217C0D9E74DD09EADDF064626642D.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 21, document 586312158_8E0F72705BEB474AA712D50FB3648BA0.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 5, document 552934793_69E20BCCD81049629B6F677AFE0DF6BA.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 4, document 537051946_E1ABF193A205414BB1300FF707CA7A3F.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 23, document 526601905_CF5A38B24AE548BD8DAF050F9215E5D8.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 16, document 503520627_DC14BAA77CE241E0BCF0AF1453181428.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 13, document 490125815_BD333EBEC2854862B56E9D9DCD747B6F.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 3, document 481555973_69BD6919B8C6429CBFB6BB5AB1CEF339.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 19, document 315089003_51253645B3A1481B96708BD17702C757.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 22, document 163235041_8D02DA5AF21345A1BCA76A524B2A044E.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 6, document 158603990_A3CFE1FFD9564270ACFFDD992746988C.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 15, document 141568628_054514B75F694B2F8FE48C268DC8371F.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- beng berekening, document uniec3_23_Appartementen_-_Tien_Koevoet_2022-08-10_091756.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- berekening geluidabsorptie verkeersruimten, document Rakb906aaA0.pr_Galm.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- Watertoets, document Bijlage_9_Watertoets_Van_Aertschotstraat_2022.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- archeologisch vooronderzoek, document Bijlage_10_Archeologisch_vooronderzoek_2022.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022

- standaard advies brandweer, document Bijlage_6_Standaard_advies_2022_Moerdijk.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- standaard verantwoording groepsrisico, document Bijlage_5_Rapportage_SVGR_2019_Moerdijk.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- onderzoek wegverkeerslawai, document Bijlage_4_Onderzoek_wegverkeerslawai_2021.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- onderzoek industrielawaai, document Bijlage_3_Onderzoek_industrielawaai_2022.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- verkennend bodemonderzoek, document Bijlage_2_Bodemonderzoek_2021.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- kleuren en materiaalstaat, document 20060_KenM_Appartementen_Fairway_2022-07-29.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- brandoverslag berekening, document 2022200.not.wbo.wvdo.a0.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- bouwbesluit berekeningen, document 20060_bb-toets_appartementengebouw.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- tekening riolering, document 20060_RL-01_Riolering.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- tekening brandveiligheid gevels en doorsnede, document 20060_DO-14_Brandveiligheid_gevels_en_doorsneden.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- tekening oppervlakte, inhoud, document 20060_DO-12_Oppervlakten_en_inhouden.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- doorsneden, document 20060_DO-09_Doorsneden.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- plattegrond dak, document 20060_DO-08_dak.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- situatie bestaand, document 20060_DO-01_Situatie_bestand.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- bijlage beoordelen zienswijzen

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 23 appartementen met stallingskelder gelegen aan de van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen.

<u>Overwegingen</u>	7
<u>Voorschriften</u>	11

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 25 augustus 2022 heeft de Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met functie aanduiding 'dansschool'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Artikel 10 van het bestemmingsplan bepaalt dat de gronden bestemd zijn voor horeca en dat ter plaatse van de functieaanduiding 'dansschool' teven een dansschool is toegestaan. De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 23 appartementen. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken..." in onderstaande overwegingen.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo omdat zij niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het realiseren van een appartementengebouw aan de Van Aerschotstraat op de hoek met de Willem III straat in Zevenbergen. Het gebruik van de voor 'Horeca' bestemde gronden zullen gebruikt worden voor de realisatie van een appartementengebouw en berguimtes en de aanleg van een inrit, parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag is (onder meer) een ruimtelijke onderbouwing (gedateerd 23 februari 2023) met bijbehorende bijlagen ingediend. In deze documenten wordt onderbouwd dat de aangevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder wordt in deze documenten gemotiveerd waarom de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Zo wordt er in de ruimtelijke onderbouwing onder meer gemotiveerd waarom de aspecten 'geluid' geen belemmering opleveren voor het verlenen van een vergunning. Daarnaast wordt hieronder ten aanzien van deze aspecten nog het volgende overwogen:

Geluid (Wet geluidhinder)

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van een twaalfstal appartementen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van industrielawaai vanwege industrieterrein Schansdijk de Koekoek wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein overschrijdt ter plaatse van de appartementen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder tot ten hoogste 4 dB. Een geluidbelasting hoger dan de ten maximaal toelaatbare grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde is alleen toelaatbaar na een bestuurlijk afwegingsproces.

Als basis hiervoor dient het ontheffingenbeleid dat "Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008", vastgesteld 11 maart 2008 door het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk.

Volgens het hogere waarde beleid dient bij vaststelling van een hogere waarde die meer dan 3 dB boven de voorkeursgrenswaarde ligt, ten minste één geluidluwe gevel gerealiseerd te worden, hierbij dient ten minste één slaapkamer gesitueerd te zijn aan de zijde van de geluidluwe gevel.

Gelet op het voorgaande en de bepalingen uit de Wet geluidhinder, de Algemene wet bestuursrecht en het ontheffingenbeleid dat "Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008", vastgesteld 11 maart 2008 door het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk, wordt voorgesteld om een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van de realisering van 23 appartementen aan de Van Aerschotstraat, Zevenbergen vast te stellen.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag, alsmede de bijlagen blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

De vergunning wordt slechts geweigerd indien:

- door de aanleg van de inrit gevaar voor het verkeer op de weg ontstaat;
- zonder noodzaak van het hebben van een inrit dit te koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Van bovengenoemde weigeringsgronden is geen sprake en derhalve moet de vergunning worden verleend.

De kosten voor het aanpassen van de openbare ruimten komen voor uw rekening. Hiervan krijgt u nog een offerte. Wij zullen starten met het aanpassen van de openbare ruimte nadat u akkoord heeft gegeven.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Wet natuurbescherming

flora en fauna (soortenbescherming)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing, het volgende besloten:

I. aan Fairway Projectontwikkeling BV, Hogevaart 125, 5161 PM te Sprang-Capelle, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:

- artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de:

- gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);

voor de periode van 1 september 2022 tot en met 1 september 2025;

II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;

III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften', en ook dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:

- Bijlage 1: Luchtfoto van de planlocatie
- Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
- Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Zie hiervoor verder de beschikking, zoals deze is weergegeven in bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing.

Voor de motivering wordt verwezen naar de verklaring van geen bedenkingen, die als bijlage bij het besluit is gevoegd.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** ter nadere goedkeuring aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd:
 - Het geotechnische onderzoek met bijbehorend funderingsadvies;
 - De funderings-, gewichts-, stabiliteits- en sterkteberekeningen;
 - De definitieve constructieve overzichtstekeningen (incl. palenplan);
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen en stalen constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen);
 - Van scheidingsconstructies 'deur-/kozijn-/glasconstructies' met een brandwerendheid van 20 respectievelijk 30 of 60 minuten en een rookwerendheid R200 dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 20 respectievelijk 30 of 60 minuten bedraagt. Voor wat betreft de rookwerendheid is dit volgens de NEN 6075 en voldoet ten minste aan S200. Dit is van toepassing voor:
 - voordeuren van appartementen;
 - vluchtdeuren naar trappenhuizen;
 - tussendeuren in gemeenschappelijke hal gelegen op een vluchtroute;
 - overige deur-/puiconstructies gelegen in brandscheidingen
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten tekeningen worden overgelegd waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - De ligging van het te bebouwen percelen/kavels en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - De situering van de bouwwerken;
 - De aan- en afvoerwegen;
 - De laad- en los- en hijszones;
 - De plaats van de bouwketen;
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;Tevens moeten gegevens met betrekking tot de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de werkzaamheden worden overgelegd.

Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel moet de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem inclusief de uitgangspunten voor een bemalingsplan.

De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.
3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. Aan het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, moeten de volgende meldingen via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw> worden gedaan:
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heiwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.

6. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
7. Minimaal 8 weken voor de gewenste aansluitdatum moet een verzoek tot aansluiting worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente: www.moerdijk.nl/rioolaansluiting. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met team Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Bodem

Voor de start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, dient te worden aangetoond dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond.

Dat kan middels:

- het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);
- of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

Indien blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d. Deze aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Moerdijk.

Indien de grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, moet er rekening mee moet worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Archeologie

Het voor archeologie relevante bodemniveau is aanwezig vanaf 370 -mv (-3,30 m NAP).

Het plangebied wordt vrij gegeven voor heiwerkzaamheden, mits het oppervlakte van de heipalen niet meer dan 2% van het te verstoren oppervlak (dat is de bouwput) bedraagt en de afstand van de palen(rijen) gerekend van rand tot rand minimaal 4 m is. Het palenplan moet ter archeologische goedkeuring aan de gemeente overlegd worden. Zie voor verdere uitleg hierover: Handreiking Archeologievriendelijk bouwen | Publicatie | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Als tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks dit vooronderzoek toch op archeologische resten gestuit wordt, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente.

Flora en fauna

Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:

- o Voer de snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- o Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
- o Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecoloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- o Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen, egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- o Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- o Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

o Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen
(artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

1. Om de door ons uit te voeren werkzaamheden aan het openbaar gebied in te kunnen plannen, moet u hiervan tijdig melding maken via mailadres info@moerdijk.nl t.a.v. team Openbare Ruimte met in het onderwerp 'verzoek start aanleg inrit, van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen'.

Bijlage beoordelen zienswijzen

Zienswijze 1:

1. Schaduwwerking

Verliezen van opbrengst van zonnepanelen als gevolg van schaduwwerking van het gebouw met name van september tot en met voorjaar.

2. Parkeerproblematiek

Ondanks de geplande parkeerkelder en parkeerplaatsen wordt toch een parkeerprobleem verwacht. De aanloop van auto's van derden (familie, kennissen, etc.) zal aanzienlijk zijn. Hierdoor zou op onmogelijke plaatsen geparkeerd worden in de omgeving.

3. Realisatie heeft consequenties voor omwonenden

Diverse regels worden "vloeibaar" gehanteerd. Het woongenot van direct betrokken omwonenden wordt daaraan ondergeschikt gemaakt.

Reactie

1 Schaduwwerking

Het staat een eigenaar van een perceel in beginsel vrij om, binnen de grenzen van wat planologisch aanvaardbaar is, een bouwwerk te realiseren. Dit recht is in zoverre beperkt dat de uitoefening ervan niet in strijd mag komen met rechten van anderen. Uit de wet- en regelgeving blijkt dat enige hinder daarbij door die anderen moet worden geduld. De grens ligt daar waar de eigenaar van de woning bij de uitoefening van zijn recht aan anderen, onder wie burens, onrechtmatige hinder toebrengt. Artikel 5:37 BW bepaalt met zoveel woorden dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan de eigenaar van een ander erf hinder mag toebrengen door het onthouden van licht. De vraag of het toebrengen van hinder onrechtmatig is, is volgens vaste rechtspraak afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daarbij toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke omstandigheden. Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd (bijvoorbeeld door middel van een deskundige rapportage) op welke wijze of in welke hoeveelheid (kwh) sprake is van opbrengstverlies van de zonnepanelen.

2 Parkeerproblematiek

In alle woonstraten is de parkeerdruk incidenteel verhoogd door bijvoorbeeld een feest, bijeenkomst of evenement. Het is onmogelijk om een woonstraat hierop in te richten. Daarom worden de parkeerkencijfers (de parkeernormen) aangehouden uit landelijke richtlijnen (zogenoemde CROW-normering). Deze voldoen voor reguliere situaties.

De parkeernormen zijn specifiek voor onze gemeente en zijn gebaseerd op grond van de meest recente CROW-normering (december 2018). Op basis van autobezit en autogebruik in de gemeente Moerdijk geldt de gemiddelde bandbreedte binnen de CROW parkeerkencijfers en deze dienen als uitgangspunt voor de te hanteren parkeernormen. Ook zijn bezoekersaantallen in dit cijfer verdisconteert. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het Parkeerbeleid. Er zullen 42 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd ten behoeve van het beoogde appartementengebouw voor 23 woningen. In paragraaf 3.3.5. van de ruimtelijke onderbouwing staat in een stappenplan uitgewerkt, dat in dit geval, ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden meegeteld. Ons college is van mening dat op deze wijze parkeeroverlast tot een minimum beperkt zal zijn en heeft hiertoe ook besloten dat het geoorloofd is

om 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mee te laten tellen ten behoeve van deze aanvraag. Ons college is dus van mening dat het aspect parkeren serieus meegewogen is.

3 Realisatie heeft consequenties voor omwonenden

Het is inderdaad correct dat er regels vanuit het bestemmingsplan gelden. Echter op grond van de wet bestaat ook de mogelijkheid om, binnen bepaalde grenzen, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Ons college heeft geoordeeld dat deze aanvraag binnen de grenzen valt van wat wettelijk mogelijk is.

Zienswijze 2:

1. Overlast, ligging en privacy

Het beoogde appartementengebouw zal hoger zijn dan de dansschool en dichterbij de bestaande woningen komen te liggen. Hierdoor zullen appartementbewoners zicht hebben op tuin. Kans op geluidsoverlast.

2. Zon, schaduw en duurzaamheid

Het appartementengebouw leidt tot minder zon en daardoor ook minder opbrengsten van de bestaande en nog te plaatsen zonnepanelen.

3. Verkeersituatie en ontsluiting

De Willem III-straat is te smal voor extra verkeer van het beoogde appartementengebouw

4. Risico voor wateroverlast

Bezorgdheid omtrent verhoging van risico op wateroverlast en waterschade.

Reactie

1. Overlast, ligging en privacy

Bouwplan

Het feit dat er lange tijd een dansschool was gevestigd aan de Van Aerschotstraat, wil nog niet zeggen dat nieuwbouw nagenoeg dezelfde omvang zal krijgen als daarvoor is geweest.

De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 23 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met de voorgevel evenwijdig aan de Van Aerschotstraat. Op de hoek van de Van Aerschotstraat – Willem III-straat is het appartementengebouw voorzien van een hoogteaccent met vier bouwlagen. Deze aanvraag dient beoordeeld te worden, niet een andere optie.

Zeker wordt niet ontkend dat de bouwmassa groter is dan de gebouwen behorende bij de dansschool van Tien Koevoet. Echter het college moet ten aanzien van de bouwmassa oordelen of het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Bekeken is of op grond van de bestaande wet- en regelgeving het initiatief waarvoor een vergunning is gevraagd mogelijk gebouwd kan worden. Op welke wijze de hoek Van Aerschotstraat en Willem III-straat in Zevenbergen gebruikt en bebouwd mag worden is geregeld in het bestemmingsplan "Woonwijken Zevenbergen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met functie aanduiding 'dansschool', waarbij de hoogte 11 meter mag bedragen.

De aanvraag is dus in strijd met het bestemmingsplan, maar ons college is wettelijk verplicht om te bezien of het mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan binnen de mogelijkheden van de wet. Artikel 2.12 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag, geeft een motivatie weer, waarmee de aanvaardbaarheid van dit plan is aangetoond. Daarin wordt gemotiveerd weergegeven waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan en waarom medewerking kan worden verleend. Er moet dus een ruimtelijke overweging worden gemaakt welke doorslaggevend is voor het toestaan van de gevraagde activiteit. De ruimtelijke onderbouwing wordt door de initiatiefnemer ingediend en deze wordt beoordeeld door wettelijke adviseurs en vakspecialisten van de gemeente, provincie, Omgevingsdienst Midden en West-Brabant (milieu) en het Waterschap.

Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

De beoogde bebouwing is voor het grootste deel lager dan de 11 meter die al toegestaan was op het perceel ten tijde van de vorige functie. De verhoging aan de zijde van de Willem III straat is passend bij een straat van die breedte en sluit aan bij de naastgelegen maatschappelijke nieuwbouw. De verhoging is beperkt, 1 bouwlaag, en daarmee een acceptabel stedenbouwkundig accent in een woonwijk.

Sprongen van 1 bouwlaag zijn acceptabel in een woonplaats zoals Zevenbergen en ook gebruikelijk in de rest van de omgeving. Ook de grondgebonden woningen in de wijk verschillen wat hoogte betreft, soms 1 bouwlaag van elkaar.

Daarnaast hebben de hedendaagse bouweisen een hogere bouwhoogte dan de bestaande omliggende bebouwing. Ook bij minder bouwlagen, zal de totale bouwhoogte dus hoger zijn dan de bestaande omliggende bebouwing.

De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is door alle andere deskundigen als niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Ons college is daarom van mening dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten en acht daarmee dat het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Privacy

Niet ontkend wordt dat de woonkamer en het balkon gericht zijn op de Van Aerschotstraat. Dat dit meer geluid met zich meebrengt is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving, zoals Zevenbergen. Conform artikel 50 van het burgerlijk wetboek (boek 5) is het toegestaan om buiten een afstand van 2 meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor deze op het betreffende erf uitzicht geven. De aanvraag gaat uit van een afstand vele malen groter. Immers er ligt nog een weg met trottoir aan beide zijden tussen. Daarnaast woont u in een stedelijke omgeving, waarbij uw huidige burens ook zicht hebben op uw tuinen. Dit alles tezamen in combinatie met jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, maakt dat ons college van mening is dat de aanvraag voldoet qua privacy.

Schaduw

Ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen is gekozen om het beoogde gebouw meer naar de kant van de Van Aerschotstraat (en ook de Willem III-straat) te plaatsen. Hierdoor zal het beoogde gebouw op een afstand van 3,6 meter liggen tot het trottoir. Hierdoor komt de situering van het beoogde gebouw nagenoeg op dezelfde hoogte te liggen dan het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Van Aerschotstraat met de Zeestraat. De erfgrens wordt niet overschreden en de situering van het trottoir blijft dezelfde.

Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

Vuistregel is in dit geval dat zolang er geen bebouwing boven openbare ruimte hangt is het aanvaardbaar mits dit is om meer parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

In eerdere plannen met betrekking tot de locatie aan de Van Aerschotstraat- Willem III-straat was het plan nog niet voorzien van langsparkeren. Hierdoor werd niet voldaan aan de parkeervereisten.

Als gevolg van het verschuiven van de bouwmassa is de mogelijkheid ontstaan om meer parkeerplaatsen aan te leggen, zijnde de langsparkerplaatsen.

2. Zon, schaduw en duurzaamheid

Het staat een eigenaar van een perceel in beginsel vrij om, binnen de grenzen van wat planologisch aanvaardbaar is, een bouwwerk te realiseren. Dit recht is in zoverre beperkt dat de uitoefening ervan niet in strijd mag komen met rechten van anderen. Uit de wet- en regelgeving blijkt dat enige hinder daarbij door die anderen moet worden geduld. De grens ligt daar waar de eigenaar van de woning bij de uitoefening van zijn recht aan anderen, onder wie burens, onrechtmatige hinder toebrengt. Artikel 5:37 BW bepaalt met zoveel woorden dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan de eigenaar van een ander erf hinder mag toebrengen door het onthouden van licht. De vraag of het toebrengen van hinder onrechtmatig is, is volgens vaste rechtspraak afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daarbij toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke omstandigheden. Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd (bijvoorbeeld door middel van een deskundige rapportage) op welke wijze of in welke hoeveelheid (kwh) sprake is van opbrengstverlies van de zonnepanelen.

Bezwaarmaker heeft aangegeven dat zij een bestelling hebben gedaan om, naast de huidige capaciteit van 4200 WP, 6225 WP bij te plaatsen. Dit wordt uitgewerkt door bepaalde situaties met elkaar te vergelijken. Hier is geen deskundige rapport overlegd. Daarnaast wordt aangegeven dat de opbrengst met 18% zal afnemen. Echter het getal van 18% wordt niet onderbouwd. Het is dus onduidelijk waar dit cijfer vandaan komt.

Ons college is van mening dat in de afweging om zonnepanelen aan te schaffen ook rekening gehouden moet worden met de mogelijkheden van nieuwbouw op grond van de bestaande regels uit het bestemmingsplan. Het is daarom niet reëel om het gebouw van de inmiddels gesloopte dansschool te vergelijken met het bouwplan uit de aanvraag.

3. Verkeerssituatie en ontsluiting

In woonstraten mag van verkeersdeelnemers verwacht worden dat zij rekening houden met elkaar. Dat geldt voor alle straten, dus ook voor de Van Aerschotstraat. Wanneer een woonstraat ruimer wordt vormgegeven om passeren onbeperkt mogelijk te maken betekent dit veelal ook een toename van snelheid. Daarmee wordt de situatie vaak juist onveiliger.

4. Riolering en water

In de zienswijze wordt gesteld dat het grondwater omhooggestuwd wordt, waardoor een garage blank komt te staan bij zware regen. Recent zijn bij de gemeente hierover geen meldingen ingediend, noch zijn tijdens de natte periode van begin 2023 hierover klachten ingediend.

Mocht er wateroverlast zijn, dan willen we graag vragen om daar melding van te maken en dan zal de gemeente deze onderzoeken.

Bij controle van de peilbuis in de Van Der Markstraat, zijn geen uitzonderlijke waardes gemeten.

De komst van een "zwaar gebouw, deels verdiept in de grond" zoals wordt gesteld, zal op zichzelf niet leiden tot wateroverlast. Hinder is anders dan wateroverlast.

Zienswijze 3:

1. Hoogte appartementengebouw

Het beoogde appartementengebouw zou niet hoger dan 2 lagen mogen zijn.

2. Parkeerdruk

De parkeerdruk is op dit moment al hoog, als er dan ook nog door bezoekers van appartementengebouw in de omgeving geparkeerd moet worden levert dit nog meer parkeerdruk op.

3. Overschrijding bebouwingspercentage

Extra verharding zal niet ten goede komen van een goede waterhuishouding.

Reactie

1. Hoogte appartementengebouw

Bouwplan

Het feit dat er lange tijd een dansschool was gevestigd aan de Van Aerschotstraat, wil nog niet zeggen dat nieuwbouw nagenoeg dezelfde omvang zal krijgen als daarvoor is geweest. De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 23 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met de voorgevel evenwijdig aan de Van Aerschotstraat. Op de hoek van de Van Aerschotstraat – Willem III-straat is het appartementengebouw voorzien van een hoogteaccent met vier bouwlagen. Deze aanvraag dient beoordeeld te worden, niet een andere optie.

Zeker wordt niet ontkend dat de bouwmassa groter is dan de gebouwen behorende bij de dansschool van Tien Koevoet. Echter het college moet ten aanzien van de bouwmassa oordelen of het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Bekeken is of op grond van de bestaande wet- en regelgeving de aanvraag mogelijk vergund kan worden. Op welke wijze de hoek Van Aerschotstraat en Willem III-straat in Zevenbergen gebruikt en bebouwd mag worden is geregeld in het bestemmingsplan "Woonwijken Zevenbergen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met functie aanduiding 'dansschool', waarbij de hoogte 11 meter mag bedragen.

De aanvraag is dus in strijd met het bestemmingsplan, maar ons college is wettelijk verplicht om te bezien of het mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan binnen de mogelijkheden van de wet. Artikel 2.12 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag, geeft een motivatie weer, waarmee de aanvaardbaarheid van dit plan is aangetoond. Daarin wordt gemotiveerd weergegeven waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan en waarom medewerking kan worden verleend. Er moet dus een ruimtelijke overweging worden gemaakt welke doorslaggevend is voor het toestaan van de gevraagde activiteit. De ruimtelijke onderbouwing wordt door de initiatiefnemer ingediend en deze wordt beoordeeld door wettelijke adviseurs en vakspecialisten van de gemeente, provincie, Omgevingsdienst Midden en West-Brabant (milieu) en het Waterschap. Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

De beoogde bebouwing is voor het grootste deel lager dan de 11 meter die al toegestaan was op het perceel ten tijde van de vorige functie. De verhoging aan de zijde van de Willem III straat is passend bij een straat van die breedte en sluit aan bij de naastgelegen maatschappelijke nieuwbouw. De verhoging is beperkt, 1 bouwlaag, en daarmee een acceptabel stedenbouwkundig accent in een woonwijk.

Sprongen van 1 bouwlaag zijn acceptabel in een woonplaats zoals Zevenbergen en ook gebruikelijk in de rest van de omgeving. Ook de grondgebonden woningen in de wijk verschillen wat hoogte betreft, soms 1 bouwlaag van elkaar.

Daarnaast hebben de hedendaagse bouweisen een hogere bouwhoogte dan de bestaande omliggende bebouwing. Ook bij minder bouwlagen, zal de totale bouwhoogte dus hoger zijn dan de bestaande omliggende bebouwing.

De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is door alle andere deskundigen als niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Ons college is daarom van mening dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten en acht daarmee dat het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Privacy

Niet ontkend wordt dat de woonkamer en het balkon gericht zijn op de Van Aerschotstraat. Dat dit meer geluid met zich meebrengt is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving, zoals Zevenbergen. Conform artikel 50 van het burgerlijk wetboek (boek 5) is het toegestaan om buiten een afstand van 2 meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor deze op het betreffende erf uitzicht geven. De aanvraag gaat uit van een afstand vele malen groter. Immers er ligt nog een weg met trottoir aan beide zijden tussen. Daarnaast woont u in een stedelijke omgeving, waarbij uw huidige burens ook zicht hebben op uw tuinen. Dit alles tezamen in combinatie met jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, maakt dat ons college van mening is dat de aanvraag voldoet qua privacy.

2. Parkeerdruk

In alle woonstraten is de parkeerdruk incidenteel verhoogd door bijvoorbeeld een feest, bijeenkomst of evenement. Het is onmogelijk om een woonstraat hierop in te richten. Daarom worden de parkeerkencijfers (de parkeernormen) aangehouden uit landelijke richtlijnen (zogenoemde CROW-normering). Deze voldoen voor reguliere situaties.

De parkeernormen zijn specifiek voor onze gemeente en zijn gebaseerd op grond van de meest recente CROW-normering (december 2018). Op basis van autobezit en autogebruik in de gemeente Moerdijk geldt de gemiddelde bandbreedte binnen de CROW parkeerkencijfers en deze dienen als uitgangspunt voor de te hanteren parkeernormen. Ook zijn bezoekersaantallen in dit cijfer verdisconteert. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het Parkeerbeleid. Er zullen 42 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd ten behoeve van het beoogde appartementengebouw voor 23 woningen. In paragraaf 3.3.5. van de ruimtelijke onderbouwing staat in een stappenplan uitgewerkt, dat in dit geval, ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden meegeteld. Ons college is van mening dat op deze wijze parkeeroverlast tot een minimum beperkt zal zijn en heeft hiertoe ook besloten dat het geoorloofd is om 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mee te laten tellen ten behoeve van deze aanvraag.

3. Overschrijding bebouwingspercentage

In het bestemmingsplan zijn regels opgesteld, oa. ook ten aanzien van bebouwingspercentage. Echter op grond van de wet bestaat ook de mogelijkheid om, binnen bepaalde grenzen, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Ons college heeft geoordeeld dat deze aanvraag binnen de grenzen van de wet valt.

De komst van het beoogde gebouw, zal op zichzelf niet leiden tot wateroverlast. Hinder is anders dan wateroverlast.

Zienswijze 4:

1. Privacy (en bouwhoogte)

Aantasting van de privacy in zowel in tuin als woning, gelet op de indeling van het appartementengebouw. Het beoogde appartementengebouw met 3 lagen is, gelet op de bestaande (en ook de relatief recent gebouwde) bebouwing, ruimtelijk niet te motiveren.

2. Bezoning/schaduwwerking

Als gevolg van het beoogde appartementengebouw zal de schaduwwerking toenemen, zeker als gekeken wordt naar de dansschool die er voorheen stond. Dit heeft ook negatieve gevolgen voor de opbrengsten van zonnepanelen.

3. Rooilijn aan de Van Aerschotstraat

Een motivatie waarom afgeweken zou moeten worden van de rooilijn van 5 m uit het openbaar gebied ontbreekt.

4. Parkeren op eigen terrein

Het beoogde appartementengebouw heeft op eigen terrein niet voldoende parkeergelegenheid.

5. Waardevermindering

Een ander plan zou beter zijn, maar lost het privacyprobleem niet op. Daarnaast is er sprake van waardevermindering van de woning.

Reactie

1. Privacy (en bouwhoogte)

Bouwplan

Het feit dat er lange tijd een dansschool was gevestigd aan de Van Aerschotstraat, wil nog niet zeggen dat nieuwbouw nagenoeg dezelfde omvang zal krijgen als daarvoor is geweest. De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 23 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met de voorgevel evenwijdig aan de Van Aerschotstraat. Op de hoek van de Van Aerschotstraat – Willem III-straat is het appartementengebouw voorzien van een hoogteaccent met vier bouwlagen. Deze aanvraag dient beoordeeld te worden, niet een andere optie.

Zeker wordt niet ontkent dat de bouwmassa groter is dan de gebouwen behorende bij de dansschool van Tien Koevoet. Echter het college moet ten aanzien van de bouwmassa oordelen of het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Bekeken is of op grond van de bestaande wet- en regelgeving het aangevraagde bouwplan vergund kan worden. Op welke wijze de hoek Van Aerschotstraat en Willem III-straat in Zevenbergen gebruikt en bebouwd mag worden is geregeld in het bestemmingsplan "Woonwijken Zevenbergen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met functie aanduiding 'dansschool', waarbij de hoogte 11 meter mag bedragen.

De aanvraag is dus in strijd met het bestemmingsplan, maar ons college is wettelijk verplicht om te bezien of het mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan binnen de mogelijkheden van de wet. Artikel 2.12 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede

ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag, geeft een motivatie weer, waarmee de aanvaardbaarheid van dit plan is aangetoond. Daarin wordt gemotiveerd weergegeven waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan en waarom medewerking kan worden verleend. Er moet dus een ruimtelijke overweging worden gemaakt welke doorslaggevend is voor het toestaan van de gevraagde activiteit. De ruimtelijke onderbouwing wordt door de initiatiefnemer ingediend en deze wordt beoordeeld door wettelijke adviseurs en vakspecialisten van de gemeente, provincie, Omgevingsdienst Midden en West-Brabant (milieu) en het Waterschap. Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

De beoogde bebouwing is voor het grootste deel lager dan de 11 meter die al toegestaan was op het perceel ten tijde van de vorige functie. De verhoging aan de zijde van de Willem III straat is passend bij een straat van die breedte en sluit aan bij de naastgelegen maatschappelijke nieuwbouw. De verhoging is beperkt, 1 bouwlaag, en daarmee een acceptabel stedenbouwkundig accent in een woonwijk.

Sprongen van 1 bouwlaag zijn acceptabel in een woonplaats zoals Zevenbergen en ook gebruikelijk in de rest van de omgeving. Ook de grondgebonden woningen in de wijk verschillen wat hoogte betreft, soms 1 bouwlaag van elkaar.

Daarnaast hebben de hedendaagse bouweisen een hogere bouwhoogte dan de bestaande omliggende bebouwing. Ook bij minder bouwlagen, zal de totale bouwhoogte dus hoger zijn dan de bestaande omliggende bebouwing.

De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is door alle andere deskundigen als niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Ons college is daarom van mening dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten en acht daarmee dat het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Privacy

Niet ontkend wordt dat de woonkamer en het balkon gericht zijn op de Van Aerschotstraat. Dat dit meer geluid met zich meebrengt is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving, zoals Zevenbergen. Conform artikel 50 van het burgerlijk wetboek (boek 5) is het toegestaan om buiten een afstand van 2 meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor deze op het betreffende erf uitzicht geven. De aanvraag gaat uit van een afstand vele malen groter. Immers er ligt nog een weg met trottoir aan beide zijden tussen. Daarnaast woont u in een stedelijke omgeving, waarbij uw huidige burens ook zicht hebben op uw tuinen. Dit alles tezamen in combinatie met jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, maakt dat ons college van mening is dat de aanvraag voldoet qua privacy. Dat, nu de stukken op dit gebied niet zijn gewijzigd, geen conclusie hierover in de omgevingsdialoog vermeld staat maakt dit niet anders.

2. Bezoning/schaduwwerking

Het staat een eigenaar van een perceel in beginsel vrij om, binnen de grenzen van wat planologisch aanvaardbaar is, een bouwwerk te realiseren. Dit recht is in zoverre beperkt dat de uitoefening ervan niet in strijd mag komen met rechten van anderen. Uit de wet- en regelgeving blijkt dat enige hinder daarbij door die anderen moet worden geduld. De grens ligt daar waar de eigenaar van de woning bij de uitoefening van zijn recht aan anderen, onder wie burens, onrechtmatige hinder toebrengt. Artikel 5:37 BW bepaalt met zoveel woorden dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan de eigenaar van een ander erf hinder mag toebrengen door het onthouden van licht. De vraag of het toebrengen van hinder onrechtmatig is, is volgens vaste rechtspraak afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daarbij toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke

omstandigheden. Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd (bijvoorbeeld door middel van een deskundige rapportage) op welke wijze of in welke hoeveelheid (kwh) sprake is van opbrengstverlies van de zonnepanelen.

3. Rooilijn aan de Van Aerschotstraat

Ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen is gekozen om het beoogde gebouw meer naar de kant van de Van Aerschotstraat (en ook de Willem III-straat) te plaatsen. Hierdoor zal het beoogde gebouw op een afstand van 3,6 meter liggen tot het trottoir. Hierdoor komt de situering van het beoogde gebouw nagenoeg op dezelfde hoogte te liggen dan het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Van Aerschotstraat met de Zeestraat. De erfgrans wordt niet overschreden en de situering van het trottoir blijft dezelfde.

Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

Vuistregel is in dit geval dat zolang er geen bebouwing boven openbare ruimte hangt is het aanvaardbaar mits dit is om meer parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

In eerdere plannen met betrekking tot de locatie aan de Van Aerschotstraat- Willem III-straat was het plan nog niet voorzien van langsparkeren. Hierdoor werd niet voldaan aan de parkeervereisten.

Als gevolg van het verschuiven van de bouwmassa is de mogelijkheid ontstaan om meer parkeerplaatsen aan te leggen, zijnde de langspaarkeerplaatsen.

4. Parkeren op eigen terrein

In alle woonstraten is de parkeerdruk incidenteel verhoogd door bijvoorbeeld een feest, bijeenkomst of evenement. Het is onmogelijk om een woonstraat hierop in te richten. Daarom worden de parkeerkencijfers (de parkeernormen) aangehouden uit landelijke richtlijnen (zogenoemde CROW-normering). Deze voldoen voor reguliere situaties.

De parkeernormen zijn specifiek voor onze gemeente en zijn gebaseerd op grond van de meest recente CROW-normering (december 2018). Op basis van autobezit en autogebruik in de gemeente Moerdijk geldt de gemiddelde bandbreedte binnen de CROW parkeerkencijfers en deze dienen als uitgangspunt voor de te hanteren parkeernormen. Ook zijn bezoekersaantallen in dit cijfer verdisconteert. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het Parkeerbeleid. Dat niet enkel beperkt is tot het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zullen 42 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd ten behoeve van het beoogde appartementengebouw voor 23 woningen. In paragraaf 3.3.5. van de ruimtelijke onderbouwing staat in een stappenplan uitgewerkt, dat in dit geval, ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden meegeteld. Ons college is van mening dat op deze wijze parkeeroverlast tot een minimum beperkt zal zijn en heeft hiertoe ook besloten dat het geoorloofd is om 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mee te laten tellen ten behoeve van deze aanvraag.

5. Waardevermindering

Deze aanvraag dient beoordeeld te worden, niet een andere optie. Indien sprake zou kunnen zijn van een verslechtering van de woonomgeving en woongenot kunnen belanghebbenden een beroep doen op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade). Dit wetsartikel bepaalt dat Burgemeester en Wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden (als gevolg van een besluit omtrent af te wijken van het geldende bestemmingsplan), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Zienswijze 5:

1. De hoogte van het complex en schaduwwerking

Relatie motivering beoogde hoogte met gezondheidscentrum wordt niet gezien. 2 woonlagen zoals bij de woongebouwen in de omgeving zou meer passend zijn. Als gevolg van het beoogde appartementengebouw zal de schaduwwerking toenemen.

2. De afstand tot de openbare weg en het overschrijden van de maximale bebouwingspercentage

Gelet op het massief geheel van het beoogde appartementengebouw maakt dat de afstand tot de openbare weg en de overschrijding van het bebouwingspercentage niet acceptabel zijn in deze wijk.

3. Verkeersdrukke en parkeerdrukke

Het beoogde appartementengebouw zal leiden tot nog meer verkeers- en parkeerdrukke. Dit moet goed ingepast worden in de bestaande omgeving.

4. privacy

Aantasting van de privacy met name in de tuinen van aanliggende straten.

5. economische ontwikkeling

De verwachting is dat als gevolg van realisatie van het beoogde appartementengebouw de grondprijs zal stijgen, terwijl de waarde van de woning zal dalen.

Reactie

1. De hoogte van het complex en schaduwwerking

Bouwplan

Het feit dat er lange tijd een dansschool was gevestigd aan de Van Aerschotstraat, wil nog niet zeggen dat nieuwbouw nagenoeg dezelfde omvang zal krijgen als daarvoor is geweest.

De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 23 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met de voorgevel evenwijdig aan de Van Aerschotstraat. Op de hoek van de Van Aerschotstraat – Willem III-straat is het appartementengebouw voorzien van een hoogteaccent met vier bouwlagen. Deze aanvraag dient beoordeeld te worden, niet een andere optie.

Zeker wordt niet ontkend dat de bouwmassa groter is dan de gebouwen behorende bij de dansschool van Tien Koevoet. Echter het college moet ten aanzien van de bouwmassa oordelen of het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Bekeken is of op grond van de bestaande wet- en regelgeving de aanvraag mogelijk vergund kan worden. Op welke wijze de hoek Van Aerschotstraat en Willem III-straat in Zevenbergen gebruikt en bebouwd mag worden is geregeld in het bestemmingsplan "Woonwijken Zevenbergen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met functie aanduiding 'dansschool', waarbij de hoogte 11 meter mag bedragen.

De aanvraag is dus in strijd met het bestemmingsplan, maar ons college is wettelijk verplicht om te bezien of het mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan binnen de mogelijkheden van de wet. Artikel 2.12 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt verleend indien de activiteit

niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag, geeft een motivatie weer, waarmee de aanvaardbaarheid van dit plan is aangetoond. Daarin wordt gemotiveerd weergegeven waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan en waarom medewerking kan worden verleend. Er moet dus een ruimtelijke overweging worden gemaakt welke doorslaggevend is voor het toestaan van de gevraagde activiteit. De ruimtelijke onderbouwing wordt door de initiatiefnemer ingediend en deze wordt beoordeeld door wettelijke adviseurs en vakspecialisten van de gemeente, provincie, Omgevingsdienst Midden en West-Brabant (milieu) en het Waterschap. Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

De beoogde bebouwing is voor het grootste deel lager dan de 11 meter die al toegestaan was op het perceel ten tijde van de vorige functie. De verhoging aan de zijde van de Willem III straat is passend bij een straat van die breedte en sluit aan bij de naastgelegen maatschappelijke nieuwbouw. De verhoging is beperkt, 1 bouwlaag, en daarmee een acceptabel stedenbouwkundig accent in een woonwijk.

Sprongen van 1 bouwlaag zijn acceptabel in een woonplaats zoals Zevenbergen en ook gebruikelijk in de rest van de omgeving. Ook de grondgebonden woningen in de wijk verschillen wat hoogte betreft, soms 1 bouwlaag van elkaar.

Daarnaast hebben de hedendaagse bouweisen een hogere bouwhoogte dan de bestaande omliggende bebouwing. Ook bij minder bouwlagen, zal de totale bouwhoogte dus hoger zijn dan de bestaande omliggende bebouwing.

De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is door alle andere deskundigen als niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Ons college is daarom van mening dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten en acht daarmee dat het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Schaduwwerking

Het staat een eigenaar van een perceel in beginsel vrij om, binnen de grenzen van wat planologisch aanvaardbaar is, een bouwwerk te realiseren. Dit recht is in zoverre beperkt dat de uitoefening ervan niet in strijd mag komen met rechten van anderen. Uit de wet- en regelgeving blijkt dat enige hinder daarbij door die anderen moet worden geduld. De grens ligt daar waar de eigenaar van de woning bij de uitoefening van zijn recht aan anderen, onder wie burens, onrechtmatige hinder toebrengt. Artikel 5:37 BW bepaalt met zoveel woorden dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan de eigenaar van een ander erf hinder mag toebrengen door het onthouden van licht. De vraag of het toebrengen van hinder onrechtmatig is, is volgens vaste rechtspraak afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daarbij toegebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder de plaatselijke omstandigheden. Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd (bijvoorbeeld door middel van een deskundige rapportage) op welke wijze of in welke hoeveelheid (kwh) sprake is van opbrengstverlies van de zonnepanelen.

2. De afstand tot de openbare weg en het overschrijden van de maximale bebouwingspercentage

Ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen is gekozen om het beoogde gebouw meer naar de kant van de Van Aerschotstraat (en ook de Willem III-straat) te plaatsen. Hierdoor zal het beoogde gebouw op een afstand van 3,6 meter liggen tot het trottoir. Hierdoor komt de situering van het beoogde gebouw nagenoeg op dezelfde hoogte te liggen dan het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Van Aerschotstraat met de Zeestraat. De erfgrans wordt niet overschreden en de situering van het trottoir blijft dezelfde.

Onze stedenbouwkundige heeft over het bouwplan uit de aanvraag het volgende aangegeven:

Vuistregel is in dit geval dat zolang er geen bebouwing boven openbare ruimte hangt is het aanvaardbaar mits dit is om meer parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

In eerdere plannen met betrekking tot de locatie aan de Van Aerschotstraat- Willem III-straat was het plan nog niet voorzien van langsparkeren. Hierdoor werd niet voldaan aan de parkeervereisten.

Als gevolg van het verschuiven van de bouwmassa is de mogelijkheid ontstaan om meer parkeerplaatsen aan te leggen, zijnde de langsparkeerplaatsen.

Een bebouwingspercentage van 49% is in een stedelijke omgeving zoals deze, niet ongebruikelijk. Nu de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing door alle deskundigen niet als strijdig met een goede ruimtelijke ordening beschouwd, is ons college daarom van mening dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten en acht daarmee dat het beoogde bouwwerk op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3. Verkeersdrukke en parkeerdrukke

Verkeersdrukke

In woonstraten mag van verkeersdeelnemers verwacht worden dat zij rekening houden met elkaar. Dat geldt voor alle straten, dus ook voor de Van Aerschotstraat. Wanneer een woonstraat ruimer wordt vormgegeven om passeren onbeperkt mogelijk te maken betekent dit veelal ook een toename van snelheid. Daarmee wordt de situatie vaak juist onveilig.

Parkeerdrukke

In alle woonstraten is de parkeerdruk incidenteel verhoogd door bijvoorbeeld een feest, bijeenkomst of evenement. Het is onmogelijk om een woonstraat hierop in te richten. Daarom worden de parkeerkencijfers (de parkeernormen) aangehouden uit landelijke richtlijnen (zogenoemde CROW-normering). Deze voldoen voor reguliere situaties.

De parkeernormen zijn specifiek voor onze gemeente en zijn gebaseerd op grond van de meest recente CROW-normering (december 2018). Op basis van autobezit en autobegebruik in de gemeente Moerdijk geldt de gemiddelde bandbreedte binnen de CROW parkeerkencijfers en deze dienen als uitgangspunt voor de te hanteren parkeernormen. Ook zijn bezoekersaantallen in dit cijfer verdisconteert. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het Parkeerbeleid.

Er zullen 42 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd ten behoeve van het beoogde appartementengebouw voor 23 woningen. In paragraaf 3.3.5. van de ruimtelijke onderbouwing staat in een stappenplan uitgewerkt, dat in dit geval, ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden meegeteld. Ons college is van mening dat op deze wijze parkeeroverlast tot een minimum beperkt zal zijn en heeft hiertoe ook besloten dat het geoorloofd is om 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mee te laten tellen ten behoeve van deze aanvraag.

4. privacy

Niet ontkend wordt dat de woonkamer en het balkon gericht zijn op de Van Aerschotstraat. Dat dit meer geluid met zich meebrengt is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving, zoals Zevenbergen. Conform artikel 50 van het burgerlijk wetboek (boek 5) is het toegestaan om buiten een afstand van 2 meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor deze op het betreffende erf uitzicht geven. De aanvraag gaat uit van een afstand vele malen groter. Immers er ligt nog een weg met trottoir aan beide zijden tussen. Daarnaast woont u in een stedelijke omgeving, waarbij uw huidige burens ook zicht hebben op uw tuinen. Dit alles tezamen in combinatie met jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, maakt dat ons college van mening is dat de aanvraag voldoet qua privacy.

5. economische ontwikkeling

Voor zover er sprake zou kunnen zijn van een verslechtering van de woonomgeving en woongenot kunnen belanghebbenden een beroep doen op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade). Dit wetsartikel bepaalt dat Burgemeester en Wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden (als gevolg van een besluit omtrent vrijstelling), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

