

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 17 oktober 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

Vrolijk Invest B.V., Campagneweg 16, 4761 RM Zevenbergen

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 4 geschakelde woningen gelegen aan de Zuiddijk 37 in Langeweg, kadastraal bekend Zevenbergen, sectie H nummers 659, 1584 (ged.), 1604 en 1605.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c 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 op 7 november 2016, 13 februari 2017 en 30 maart 2017. 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 van de Wabo en voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. 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 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan Omgevingadvies, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk voorgelegd (op grond van artikel 6.2 Bor).

Naar aanleiding hiervan hebben wij de op 3 november 2016 het advies van de welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ontvangen. Dit advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies/de uitgebrachte adviezen.

SBA 2016/1709
paraaf:



Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

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 gemandateerd. 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. 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.

Ter inzage legging

Tussen 28 september 2017 en 8 november 2017 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Tegen het ontwerp van de beschikking zijn, bij brief van 24 oktober 2017, ingekomen bij onze gemeente d.d. 25 oktober 2017 door G.J.A. de Roij, Zuiddijk 46 te Langeweg, zienswijzen naar voren gebracht. Deze tijdig ingebrachte zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op het volgende:

1. Op pagina 2 wordt het volgende beschreven: "De initiatiefnemer heeft vragen beantwoord en op de beantwoording is geen reactie meer ontvangen". Met deze tekst wordt geïnsinueerd dat de schriftelijk benaderde, direct omwonenden mogelijk akkoord zijn met de argumenten van de beantwoording. Dit is echter niet waar. Op 24 maart 2017 is in het gemeentehuis geadviseerd hoe met de schriftelijke beantwoording van de project-initiatiefnemer om moet worden gegaan. Er is geadviseerd om de publicatie in de Moerdijkse Bode af te wachten en pas daarna zienswijze in te dienen. Gezien mijn langdurige vakantie heb ik op 30 maart 2017 mijn pre-zienswijze uitgebracht.

Reactie gemeente

Het is onduidelijk welke pagina van welke document hiermee wordt bedoeld. De gemeente adviseert initiatiefnemers om voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning, nader toelichting te geven aan omwonenden over het initiatief. Door in gesprek te gaan of informatie te verstrekken aan omwonenden, de zogeheten omgevingsdialoog, hebben omwonenden de mogelijkheid om bezwaren aan de initiatiefnemer kenbaar te maken alvorens een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De initiatiefnemer kan naar aanleiding van een omgevingsdialoog zijn bouwplannen aanpassen. Ook al is vooraf een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden wil dit nog niet zeggen dat u hiermee geen mogelijkheid meer heeft om uw "bezwaren" kenbaar te maken bij de gemeente. Door het voeren van een uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Awb (waar in dit geval sprake van is) wordt er wettelijk een extra mogelijkheid gecreëerd voor een ieder om zienswijze in te dienen tegen een dergelijk voornemen van het college/gemeenteraad om medewerking te verlenen. Door het voeren van deze procedure is de rechts- en belangenbescherming voor de burger/bedrijven gewaarborgd. De wet geeft aan dat u zienswijze kunt indienen als een ontwerpbesluit is genomen en niet eerder. U heeft kenbaar gemaakt dat u langdurig op vakantie zal gaan. Wij hebben gemeend uw pre-zienswijze bij de besluitvorming te moeten betrekken.

2. Hoofdstuk 1 van de ruimtelijke onderbouwing:

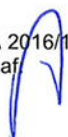
- paragraaf 1.2 wordt gesproken over Kloosterweg. Dit moet zijn Kloosterlaan.
Dit is een kennelijke verschrijving en is aangepast bij de definitieve besluitvorming.
- paragraaf 1.3 wordt gesproken over "in het geval van het voorliggend bouwplan is er geen sprake van een functiewijziging. Dit is geen juiste stellingnaam daar er wel degelijk een gebruiksfunctie binnen de huidige situatie komt te vervallen, namelijk "Horeca".
Reactie gemeente
Door het voeren van een uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals hiervan sprake is, wordt de bestemming die rust op het perceel niet opgeheven. Een uniforme openbare voorbereidingsprocedure maakt het mogelijk dat er in afwijking van het bestemmingsplan 4 woningen kunnen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning. Dit betekent nog niet dat daadwerkelijk de bestemming "wonen met de functieaanduiding horeca" in het bestemmingsplan ook veranderd. Tot dat een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld blijven de voorschriften van deze bestemming gelden. Mocht een van de bewoners, nadat de woningen zijn gerealiseerd, willen uitbreiding is dat niet zomaar mogelijk. De voorschriften van de bestemming "wonen met de functieaanduiding horeca" zullen gelden totdat het bestemmingsplan 'Kern Langeweg' geactualiseerd wordt.
- De bebouwingpercentage wordt door de realisatie van de 4 woningen overschreden.
Reactie gemeente
Dit klopt, daarom is er een uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevoerd om dit initiatief mogelijk te maken.

3. Hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing:

- Paragraaf 2.2: op tekening DH15-170 worden geen garageboxen geprojecteerd.
Reactie gemeente
In het initiatief is geen sprake van garageboxen, maar bergingen. Het is onduidelijk welke tekening hier wordt bedoeld. Er zijn 16 tekeningen ingediend met werknummer DH15-170. Er wordt niet aangegeven om welk bladnummer het gaat. Dat niet overal de bergingen op de tekeningen zijn aangegeven heeft te maken met de uitwerking van details. Op de ene tekening zijn alleen de woningen uitgewerkt, terwijl op de andere tekening de bergingen zijn uitgewerkt en op weer andere tekeningen kunnen zowel de woningen als de bergingen zijn uitgewerkt.
- Zinsnede "Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat" is geheel onjuist, omdat er parkeerplaatsen in de lengte richting voor de nieuwe gevels van de te bouwen woningen worden geprojecteerd. De geparkeerde motorvoertuigen verbeteren namelijk niet het woon- en leefklimaat van de huidige tegenoverliggende bestaande woningen en het aanzicht en entree van het dorp en huidige oostelijk gelegen Zuidijk.
Reactie gemeente
Onduidelijk is wat met deze zienswijze wordt bedoeld. Er zijn in de huidige situatie reeds 4 parkeerplaatsen aanwezig. Door het verdwijnen van een horeca-functie op de betreffende gronden en een verbetering van de architectonische situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit met deze ontwikkeling bevordert. Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat.
U geeft aan dat het aanzicht van de entree van het dorp door het initiatief ook afneemt. De Strategische visie voor Moerdijk 2030 richt zich in de kleine kernen op het behoud van de kwaliteit van de kern als leefomgeving. Als een pand langdurig leegstaat en verpauperd, zal de kwaliteit in de kern afnemen. Door de bouw van 4 woningen zal er een impuls worden gegeven aan de kwaliteit van de leefomgeving binnen de kern Langeweg.

4. Hoofdstuk 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing:

De laatste zin van de laatste alinea luidt: "Tenslotte is de RO niet in strijd met ontwikkeling die binnen het plangebied is voorzien (6 woningen) niet getoetst hoeft te worden...." Dit moet 4 woningen zijn.



Reactie gemeente

Dit is een kennelijk verschrijving en is aangepast in de definitieve besluitvorming.

5. Hoofdstuk 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing:

In het overzicht staat dat, volgens de bestemmingsplantoetsing artikel 3 Bevordering Ruimtelijke Kwaliteit onder punt 1a, wordt gesteld: "De woningen worden binnen de bestaande rooilijn ingepast". Echter niets is minder waar. Er mogen binnen de uitwisseling van het huidige bebouwd oppervlak en perceeloppervlak van openbare - en gemeentegronden slechts 3 woningen van de 4 woningen volgens het voorliggend ontwerpplan worden gebouwd.

Reactie gemeente

Allereerst gaat het initiatief uit van het realiseren van 4 woningen en geen 3 woningen. Er wordt niet gesproken over dat er slechts 3 woningen volgens het voorliggend ontwerpplan mogen worden gebouwd.

Door een grondruiltransactie, tussen de gemeente Moerdijk en de initiatiefnemer van deze procedure, wordt de bouw van 4 woningen mogelijk gemaakt in het verlengde van de bestaande rooilijn van Zuiddijk 41. De ruimtelijk onderbouwing is op dit onderdeel aangepast.

6. Hoofdstuk 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing:

"Fietzers delen de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer en voor voetgangers zijn trottoirs aanwezig". In het voorliggend plan waarbij 4 woningen i.p.v. 3 woningen worden voorzien, wordt de situatie verslechterd daar de geplande trottoirs alsnog smaller worden t.g.v. de aan te leggen 5 in de lengte liggende parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Het bouwplan bestaat uit 4 woningen en niet uit 3 woningen. Of er nu sprake is van het realiseren van 3 of 4 woningen dat maakt voor de breedte van het trottoir niet uit. Tevens wordt het trottoir vanaf Zuiddijk 41 richting de bouw van de 4 woningen juist breder t.o.v. het trottoir voor de woning Zuiddijk 41a en de olopende huisnummering.

7. Hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing:

Zinsnede "Geconcludeerd wordt..... niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening".

Bovenstaande kan men als conclusie en zienswijze uitdragen uitgaande van 3 woningen i.p.v. 4 woningen.

Reactie gemeente

Het is niet duidelijk wat met deze zienswijze wordt bedoeld. Het bouwplan gaat uit nu eenmaal uit van 4 en niet van 3 woningen. Op grond van artikel 2.12, lid, onder a, sub 3° Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend als deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan de aanvraag omgevingsvergunning moet een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag liggen. De ruimtelijke onderbouwing betreft in feite de motivering van het besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing, welke mede door de wettelijke overleginstanties is beoordeeld, kan geconcludeerd worden dat er medewerking kan worden verleend aan de bouw van 4 woningen.

8. Het uitzicht vanuit mijn woning Zuiddijk 46 wordt belemmerd door de bouw van 4 woningen i.p.v. 3 woningen. Het uitzicht vanuit mijn woonkamer naar de kruising "De Langeweg-Hamseweg-Kloosterlaan" en de daarachterliggende polder wordt door de 4^{de} woning weggenomen. Hierdoor neemt het wooncomfort en de verkoopwaarde af. Bij het bouwen van 3 woningen wordt er voldaan aan het vigerend bestemmingsplan 2013 t.o.v. het huidige bebouwd oppervlak.

Reactie gemeente

Als er "schade" ontstaat als gevolg van een planologische regeling kunt u hiervoor een planschadeverzoek indienen bij de gemeente Moerdijk. Voor meer informatie en het indienen van een planschadeverzoek kunt u terecht via www.moerdijk.nl.

Dat bij het bouwen van 3 woningen wordt voldaan aan het bestemmingsplan is niet juist. Artikel 13.2.1, lid a van het bestemmingsplan "Kern Langeweg" geeft aan dat het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid. Er was sprake van 1 woning ten tijde van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan. Dit betekent dat de bouw van 2 woningen of meer niet passend is binnen de voorschriften van het geldend bestemmingsplan.

9. Door middel van extra aankoop en verkaveling cq. grondruil wordt het bebouwd oppervlak vergroot. Door het bouwen van 4 woningen wordt het huidig bebouwd oppervlak overschreden. Door extra aankoop van gemeentegrond kunnen alsnog 4 woningen worden gerealiseerd en is er sprake van strijdigheid van belangen voor omwonenden en initiatief-planontwikkelaar. Bij de bouw van 3 woningen is nagenoeg geen extra grondaankoop nodig en dus geen oppervlakte uitbreiding, waardoor er ook minder parkeerproblemen zullen ontstaan. Er wordt afbreuk gedaan aan artikel 19 van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het klopt dat de aanvraag in strijd is met de regels van het geldend bestemmingsplan. Om dit bouwplan kunnen realiseren is een grondruiltransactie en een uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure o.g.v., afdeling 3.4 van de Awb nodig. Door het voeren van deze procedure kan worden afgeweken van de planologische regels (bestemmingsplan). De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het bouwplan passend is binnen de beoogde situatie. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo moet een aanvraag (zoals deze), welke in strijd is met het bestemmingsplan, gezien worden als een aanvraag voor "planologisch strijdig gebruik". 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 indien van toepassing het Waterschap. De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is door alle deskundigen als niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening beschouwd. Door het uitruilen van gronden kan dit initiatief mogelijk worden gemaakt. De verkoop van gemeentegrond of grondruil is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen 2 partijen. Er is in de wet niet bepaald dat grondruiling verboden is om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te laten zijn.

Artikel 19 van het bestemmingsplan bepaalt dat tot strijdig gebruik in geval gerekend wordt:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van schepen en andere vaartuigen voor bewoning.

Bovenstaand artikel is niet van toepassing. De aangevraagde activiteit betreft het veranderen van het gebruik van het perceel voor het realiseren van 4 woningen.

10. Naast parkeerproblemen t.g.v. het bouwen van 4 woningen i.p.v. 3 woningen zal het veilig uitdraaien van de twee garages van het pand aan de Zuiddijk 46 afnemen.

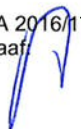
Reactie gemeente

Als de voorgevelrooilijn van het bouwplan vanaf het hoekpunt van nummer 41, evenwijdig aan de achter perceelsgrens loopt, blijft bij de garage van huisnummer 46, ongeveer 9,5 meter vrije ruimte over tussen de gevels. Uitgaande van een trottoir van 1,50 meter en een parkeerstrook van 1,80 meter resteert ongeveer 6 meter om de garage in en uit te rijden. Dit is krap maar net voldoende.

11. Bij de bouw van 3 woningen is er uitsluitend verkaveling aan de orde en wordt er geen afbreuk gedaan aan het huidige bestemmingsplan t.a.v. artikel 19 van het bestemmingsplan en vervallen er slechts 2 van de 4 bestaande parkeerplaatsen.
Reactie gemeente
De aangevraagde activiteit gaat uit van de bouw van 4 woningen. Zie antwoord punt 9. Dat er 2 parkeerplaatsen zullen vervallen is niet geheel juist. Als er sprake zou zijn van aan een aanvraag met 3 woningen, wat nu niet het geval is, zou een initiatief moeten voldoen aan 5 parkeerplaatsen ($3 \times 1,5 = 4,5$ afgerond 5 pp). Zie verdere beantwoording punt 14.
12. Door de geplande aanleg van 5 parkeerplaatsen ten zuiden van de 4 woningen ontstaat er dermate versmalling van het weggedeelte ter hoogte van de Zuiddijk 44-46 en 48 dat er waarschijnlijk zeer gevaarlijk zo niet bijna onmogelijke verkeersvoertuigen passages zullen plaatsvinden met landbouwvoertuigen van een breedte tussen de geparkeerde motorvoertuigen ter hoogte van de panden Zuiddijk 46 t/m 50. In de huidige situatie moeten landbouwvoertuigen soms een doorgang forceren door daar gebruik te maken van de verlaagde stoepen voor de voorgevels van de panden Zuiddijk 46 t/m 52. Tevens ontstaan er onbeheersbare gevaarlijk situaties tijdens regulier onderhoud aan mijn gevel Zuiddijk 46 (ramen en kozijnen zemen, gevelsteigers t.b.v. dakgoten schoonmaken).
Reactie gemeente
De beschikbare rijbaanbreedte bij Zuiddijk 46 is in de nieuwe situatie ongeveer 4 meter. Dit is n t voldoende voor landbouwvoertuigen van maximaal 3 meter breed (met lading maximaal 3,50 meter breed). Bredere landbouwvoertuigen en bredere "zelfrijdende werktuigen", die er volgens de bewoners ook rijden, zijn in de nieuwe situatie niet meer mogelijk. Met extra palen voor de gevel kan worden voorkomen dat landbouwverkeer te dicht langs de gevels gaan rijden maar voor een onderhoudssteiger is de ruimte te beperkt.
13. Voor de panden vanaf Zuiddijk 41 en hoger is het ook toegestaan om voertuigen te parkeren. Het plaatsen van (parkeer) verbods- c.q. aanwijzingsborden voor de panden zal in alle gevallen opheldering bieden in de nieuwe situatie bij zowel 3 als 4 woningen.
Reactie gemeente
Op dit deel van de Zuiddijk is de ruimte te beperkt om aan beide zijden te kunnen parkeren. Met de werkgroep 'Verkeer in Langeweg' is een voorstel besproken om afwisselend links en rechts te parkeren. Voor dit initiatief betekent dat aan de voorzijde van de woningen 3 parkeerplaatsen en aan de voorzijde de woning aan de Zuiddijk 50 twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee kan worden voldaan aan de benodigde 6 parkeerplaatsen voor dit initiatief. Echter het initiatief gaat op dit moment uit van 5 parkeerplaatsen voor de woningen. Mocht het voorstel, welke besproken is in de werkgroep "Verkeer in Langeweg" dat zal hiervoor separaat een verkeerbesluit worden genomen. Op dit moment blijft de aangevraagde aantal en de situatie van de parkeerplaatsen, welke figuur 4.1, pagina 17 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, gehandhaafd.
14. Door gelijktrekking van de voorgevel van de 4 nieuwe woningen met het bestaande pand Zuiddijk 41, worden de huidige, nu ook al zo hard nodige, parkeerplaatsen (zie ook Gebiedsplan Langeweg) voor 4 personenauto's in zijn geheel teniet gedaan. Bij het aantal van 3 woningen is er ruimtelijk slechts verlies van 2 parkeerplaatsen en handhaving van 2 stuks mogelijk. Tevens resteert er dan nog een veilige uitzichtruimte voor overstekende voetgangers en schoolgaande kinderen.
Reactie gemeente
Door de bouw van de woningen vervallen de huidige 4 dwars parkeervakken. Dit is acceptabel, omdat ook de functie van het voormalige café "de Tempelier" met woonfunctie is vervallen. Het Parkeerbeleid Moerdijk, Nota parkeernormen, augustus 2015, geeft aan dat de parkeernorm voor een café 7 parkeerplaatsen per 100 m  bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt. Het café heeft een bedrijfsvloeroppervlakte van 112 m . Dit betekent afgerond 8 parkeerplaatsen voor het café plus 2 parkeerplaatsen voor de woning in totaal 10 parkeerplaatsen noodzakelijk waren voor de "oude" situatie. Met het slopen van het voormalig café met woning en het realiseren van de 4 nieuwe woningen leidt dit tot een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Rekentechnisch is dit een winsituatie van 4 parkeerplaatsen. De aangevraagde activiteit gaat uit van het realiseren van 6

parkeerplaatsen, namelijk 5 parkeerplaatsen aan de Zuidijk en 1 parkeerplaats aan de huidige voorziening aan de Kloosterlaan. Hiermee wordt voldaan aan het Parkeerbeleid Moerdijk, Nota parkeernormen, augustus 2015.

15. Er zullen nog maar 4 van de huidige aanwezige parkeerplaatsen aan de westzijde van en voor de nog 3 nieuw te bouwen woningen moeten worden aangewend om aan de parkeernorm te kunnen worden voldoen.
Reactie gemeente
De aangevraagde activiteit gaat uit van de bouw van 4 woningen. Zie beantwoording punt 14.
16. In hoofdstuk 4 "Toets sectorale aspecten" in opdracht uitgevoerd door Rho adviseurs voor leefruimte, document 081519.20151498, is op pagina 17 in een plattegrondschets aangegeven dat men voornemens is een langspaarkeerstrook aan te leggen t.b.v. 5 auto's ten zuiden van de 4 woningen inclusief een extra parkeerplaats aan de westzijde. De 5 parkeerplaatsen ten zuiden van de 4 woningen komen in de nieuwe situatie meer naar de huidige wegas te liggen. Dit is mede t.g.v. het feit dat er rekening zal moeten worden gehouden met normaanbevelingen bij nieuwe aanleg in dit geval minimaal 1,80 meter exclusief stoepband vrije stoepruimte voor rollators, rolstoelen aan de gevelzijdes van de 4 woningen. Het gevolg hiervan zal zijn dat vrij indraaien van mijn auto in mijn garage van woning Zuidijk 46 nog risicovoller wordt en tevens niet direct in een vloeiende manoeuvre mogelijk zal zijn. De breedte van het wegdek wordt te smal en voldoet niet aan de NEN 2443:2000nl.
Reactie gemeente
Bij het nieuwe wegprofiel is een voorkeurstrottoirbreedte van 1,80 meter niet mogelijk en is uitgegaan van 1,50 meter. Dit is overigens meer dan de "trottoirs" verderop. Bij een trottoir van maximaal 1,50 meter en een parkeerstrook van 1,80 meter is het in- en uitrijden nog net mogelijk. Zie ook beantwoording punt 10.
17. Bebouwing: Door het uitruilen van grond tussen de gemeente en initiatief-projectontwikkelaar kunnen er 4 woningen worden gerealiseerd i.p.v. 3. Daarbij rekening hebben gehouden met de toegestane % bebouwde oppervlakte per perceelgrootte volgens het vigerend bestemmingsplan 2013.
Zie antwoord punt 9.
18. Parkeerbeleid: Minimaal 4 van de 7 bestaande parkeerplaatsen westelijk gelegen van het perceel Zuidijk 37-39 bestemt maken voor "parkeren vergunninghouders" t.b.v. van de bewoners van de 3 te nieuwe woningen en 2 parkeerplaatsen van de huidige 4 parkeerplaatsen behouden, zodat er voldoende trottoirbreedte van circa 1,80 meter kan worden aangelegd. Hierdoor ontstaat er plaats voor rollators, rolstoelen, kinderwagens, spelende kinderen, pakketbezorgers vuilcontainers en bloembakken ect.
Reactie gemeente
Zie punt 10, 14 en 16. Het maken van parkeerplaatsen voor vergunninghouders is geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Hiervoor dient een afzonderlijk verzoek bij de gemeente te worden ingediend. De gemeente zal dan, indien zij dit wenselijk vinden, een verkeersbesluit nemen. Bij het nieuwe wegprofiel is een voorkeurstrottoirbreedte van 1,80 meter niet mogelijk en is uitgegaan van 1,50 meter. Dit is overigens meer is dan de "trottoirs" verderop.
19. Geen 5 parkeerplaatsen in de lengte richting van de straat aan de noordelijke zijde van de Zuidijk voor nummer 37-39 tot nummer 41, zodat mijn garage goed en risicoloos bereikbaar blijft.
Reactie gemeente
Zie antwoord punt 10.
20. Door het realiseren van 5 langspaarkeerplaatsen wordt de huidige situatie versmalt en de breedte beperkt voor landbouwvoertuigen.
Reactie gemeente
Zie antwoord punt 12 en 13.
21. De rijbaanbreedte blijft voldoen aan de minimale aanbevelingsbreedte. Ook overstekende



voetgangers en schoolgaande kinderen behouden een goed overzicht om de straat veilig over te kunnen steken.

Reactie gemeente

Zie antwoord punt 13 en 14.

22. Het niet parkeren van motorvoertuigen voor de nieuwe woningen bevordert tevens het aanzien van de entree van het dorp.

Reactie gemeente

Er wordt niet helemaal begrepen wat er nu met deze zienswijze wordt bedoeld. Er zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig.

Aanvullende zienswijze d.d. 2 november 2017, ingekomen 2 november 2017

23. Planschaderisicoanalyse- verkeersbewegingen:

Hoofdstuk 5.4 – bladzijde 18 – verkeer en geluid: zinsnede "Door de realisatie van 4 woningen zullen er op de Zuidoost circa 30 motorvoertuigen per dag gaan plaatsvinden". Dit is geheel tegenstrijdig aan de aanname waarmee de geluidsbelasting wordt berekend onder hoofdstuk 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing, te weten 2.000 voertuigen/24 uur.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing is men in het algemeen uitgegaan van de toekomstige situatie. De verkeersintensiteiten zijn omgerekend naar 2027 rekening houdend met de autonome groei van het verkeer met 1.5% per jaar. In 2027 zal de verkeersintensiteit dan uitkomen op 1.435 mvt/etmaal werkdag in beide richtingen. Zoals aangegeven is in de ruimtelijke onderbouwing is er een ruime schatting gemaakt van 2.000 mvt/etmaal werkdag.

In de planschaderisicoanalyse wordt uitgegaan dat door de realisatie van 4 woningen circa 30 mvt/dag extra erbij komen.

24. Planschaderisicoanalyse – gebruiksfunctie eigen garage

Pagina 19 – tabel 5.1 – Weging schadefactoren: Onder kolom "Uitzicht item deelgebied C" Zuidoost 44-48 mis ik een historische gebruiksfunctie voor zowel Zuidoost 46 als wel 48 en 50, namelijk garages. Zeker voor mijn pand zijn beide aspecten garagegebruik en uitzicht van wezenlijk belang bij bouw de bouw van 4 woningen i.p.v. 3 woningen.

Reactie gemeente

Het gebruik van de garage blijft hetzelfde. Door de bouw van de 4 woningen kunt u de garage blijven gebruiken. U wordt daarin niet benadeeld. Vandaar dat de garages niet worden meegenomen in de planschaderisicoanalyse. Indien van mening bent dat u wel wordt benadeeld kunt u een planschadeverzoek van bij de gemeente indienen. Zie antwoord punt 3.

25. Voorstel tabel uitsplitsen waarmee meerdere sub-items ontstaan; uitbreiden t.a.v. het aspect "gebruik garages bij het bouwen van 4 woningen i.p.v. 3 woningen en de kolom verkeer en geluid aanpassen voor deelgebied C.

Reactie gemeente

Zie antwoord punt 24.

Tegen het ontwerp van de beschikking is bij brief d.d. 2 november 2017, ingekomen bij onze gemeente d.d. 3 november 2017 door P.J. van Oers, Zuidoost 50 te Langeweg zienswijzen naar voren gebracht. Deze tijdig ingebrachte zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op het volgende:

1. Uit de verklaring van geen bedenkingen blijkt niet dat het ontwerp-vvgb ter inzage heeft gelegen.

Reactie gemeente

Voor een uniforme openbare voorbereidingsprocedure dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist bij een uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Gelet op het raadsbesluit van 3 juni 2010 valt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. De betrokkenheid van de gemeenteraad is gewaarborgd. De betrokkenheid van de gemeenteraad bij de delegatie is als volgt gewaarborgd:



Het voorgenomen besluit is op 3 augustus 2017 via het informatiesysteem van de gemeentelijke website geplaatst en aan de leden van de raadscommissie Fysieke Infrastructuur meegedeeld. Vervolgens hebben gemeenteraadsleden vijf werkdagen de gelegenheid om te bepalen of het voorgenomen besluit in de commissie Fysieke Infrastructuur besproken moet worden. Dit kan enkel als 2 gemeenteraadsleden en/of leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dit nodig vinden. Wel moeten deze twee leden uit minimaal twee raadsfracties komen. Blijkt na vijf werkdagen dat er geen reacties zijn dan kan het college de aanvraag afwikkelen. Er is door geen van de gemeenteraadsleden ingetekend op de raadsinformatiebrief. Zij vinden behandeling van dit initiatief in de commissie Fysieke infrastructuur en de gemeenteraadsvergadering niet noodzakelijk. Dit betekent dat het college, op grond van het delegatiebesluit d.d. 3 juni 2010, de aanvraag omgevingsvergunning voor dit initiatief verder mag afwikkelen.

2. Het college zal zich mogelijk gaan beroepen op een mandaat van 3 juni 2010. Dit mandaat acht ik niet geldig, omdat hiermee paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure) de facto buiten toepassing wordt of kan worden verklaard. In het voorliggende geval kan of kon de gemeenteraad geen zienswijzen in de beschouwing meenemen. Indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in art. 2.1, lid 1 onderdeel c Wabo en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3° van deze wet dan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, aldus de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state op 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:9L2. Het bevoegd gezag kan de uitgebreide procedure achterwege laten, maar alleen voor zover dat nodig is met het oog op twee omstandigheden: ongewone omstandigheden of verdragsrechtelijke verplichtingen (artikel 3.10 lid 2 wabo). Deze omstandigheden zijn niet aan de orde in het voorliggende geval.

Reactie gemeente

Het betreft hier geen mandaat, maar een delegatiebesluit welke is genomen op 3 juni 2010. Het is geheel onduidelijk wat wordt bedoeld met het feit dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure buiten toepassing is verklaard. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure, op grond van afdeling 3:4 van de Awb, is gevoerd. De gemeenteraad heeft voor dergelijke procedures een delegatiebesluit genomen. Met het raadsvoorstel van 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen. Aan het college is de bevoegdheid gedelegeerd voor het uitvoeren van een procedure zoals bedoeld in artikel 3.10 Wro. Zie verder de beantwoording van punt 1 van deze zienswijze.

3. Bij mijn weten is de opgeworpen vraag inzake mandaat nog niet aan de rechter voorgelegd. Deze vraag is wel in de wetenschappelijke literatuur aan bod gekomen. Mr. O. Schuwer, De totstandkoming van een door de gemeenteraad af te geven verklaring van geen bedenkingen: een bedenkelijk en schier eindeloos traject..., de Gemeentestem 2010, 108, schrijft:

Reactie gemeente

De aangehaalde artikel uit de Gemeentestem is een mening van de heer Schuwer. Hiermee wordt het delegatiebesluit niet in rechte aangetast. Waar hier gesproken wordt over een 'mandaat', is dit niet van toepassing op aangezien het hier een delegatiebesluit betreft.

4. Indien inderdaad de uitgebreide voorbereidingsprocedure had moeten worden gevolgd en/of het mandaat van een vvgb in een geval als thans aan de orde is (een zogeheten A3-vergunning) rechtens niet mogelijk is, dan zal uw college niet in staat zijn een rechtens onaantastbare omgevingsvergunning te gaan verlenen. Desgevallend rijst de vraag of de procedurefout(en) zo essentieel is/zijn dat het niet reparabel is binnen de lopende aanvraagprocedure en mitsdien de procedure opnieuw moet worden gestart.

Reactie gemeente

Onduidelijk is wat met deze zienswijze wordt bedoeld. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is in dit geval gevolgd. Door het delegatiebesluit van 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid overgedragen aan het college. Hiermee is het college bevoegd om deze omgevingsvergunning te verlenen. Omdat de juiste procedure is gevoerd, is er geen sprake van procedurefouten en behoeft de procedure daarmee niet opnieuw worden gevoerd.

5. Onduidelijkheden identiteit partijen en verschillende aanvraagnummers: De ontwerp-omgevingsvergunning vermeldt dat Vrolijk Invest B.V. de aanvrager is. Dit is opmerkelijk omdat

deze vennootschap (KvK-nummer 20114377) blijkens het Handelsregister als activiteiten heeft "Het oprichten, verkrijgen en vervreemden van vennootschappen en ondernemingen, het verkrijgen en Vervreemden van belangen daarin en het beheren of doen beheren, en het voeren of doen voeren van de directie." en zich dus helemaal niet bezighoudt met bouwactiviteiten. De ruimtelijke onderbouwing vermeldt vrolijk Bouwbedrijf als opdrachtgever. Men zal dan doelen op de vennootschap Vrolijk Bouwbedrijf BV (KvK-nummer 20154735). Het rapport over de planschade-risicoanalyse vermeldt Aannemersbedrijf vrolijk b.v. (KvK-nummer 20089125) als opdrachtgever. In andere stukken zijn afwisselend de namen van deze drie vennootschappen te vinden. Formeel zijn dit drie entiteiten. De ingediende stukken welke kenbaar zijn uit de bijlagen bij de ontwerp-omgevingsvergunning bevatten geen volmachten dat er namens de aanvrager is gehandeld.

Reactie gemeente

Het klopt dat in eerste instantie de omgevingsvergunning is aangevraagd op aannemersbedrijf Vrolijk BV. Op 4 september 2017 heeft aannemersbedrijf Vrolijk BV een schriftelijk verzoek tot naamswijziging omgevingsvergunning ingediend. Dit verzoek is gehonoreerd. Vandaar dat op het ontwerpbesluit de aanvrager Vrolijk Invest BV is genoemd. De inhoud van de stukken hebben betrekking op deze aanvraag.

6. Bijlage 1 bij de ontwerp-omgevingsvergunning heeft betrekking op aanvraagnummer 2063139 d.d. 17 oktober 2016 en vermeldt tevens niet de aanvrager. Bijlage 28 bij de ontwerp-omgevingsvergunning – eindverslag omgevingsdialoog- wordt aanvraagnummer 2062941 van 17 oktober 2016 vermeld en dat Aannemersbedrijf Vrolijk de aanvrager is. Dit zou betekenen dat in de procedure die tot de ontwerp-omgevingsvergunning heeft geleid helemaal geen omgevingsdialoog is geweest.

Reactie gemeente

Bij de aanvraag is het document "Omgevingsdialoog 4 woning Zuiddijk Langeweg SBA 2016/1709", ingekomen 7 november 2016, toegevoegd. De inhoud en de namen van bewoners met wie een omgevingsdialoog is gevoerd hebben betrekking op dit project. Het OLO-nummer is aangepast. Het aangepaste document is toegevoegd aan dit besluit.

7. Al met al is het mij onduidelijk wie de aanvrager is, of de aanvraag volledig is omdat bepaalde stukken kennelijk niet namens of onder verantwoordelijkheid van de aanvrager zijn ingediend dan wel of er meerdere procedures lopen. Er kan in elk geval geen sprake zijn van overdracht van de omgevingsvergunning op de voet van artikel 2.25 lid 2 Wabo (bijv. X is de 'aanvrager en Y wordt na overdracht van de vergunning de 'vergunninghouder'), omdat er nog geen vergunning is.

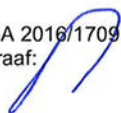
Reactie gemeente

Artikel 2.25, lid 2 van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning inderdaad dan worden overgeschreven als de omgevingsvergunning is verleend. Er is hier geen sprake van een overdracht van de omgevingsvergunning, omdat de omgevingsvergunning nog niet is verleend. Zie ook beantwoording punt 5 van uw zienswijze.

8. Allereerst zij opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet past in het huidige bestemmingsplan. Aan een omgevingsvergunning moet dan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen. Dit betreft in feite de motivering van het besluit. Zie o.a. Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State t2 november 2014, 20130896/1/A1, waarin de deugdelijkheid van de ruimtelijke onderbouwing centraal stond. Met een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat de plannen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Hiertoe moet voldoende onderzoek worden uitgevoerd. Hierbij kunnen een groot aantal aspecten van belang zijn. Per casus moet een afweging worden gemaakt welke aspecten relevant zijn en of een onderzoek noodzakelijk is.

Reactie gemeente

De ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat het bouwplan passend is binnen de beoogde locatie. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo moet een aanvraag (zoals deze), welke in strijd is met het bestemmingsplan, gezien worden als een aanvraag voor "planologisch strijdig gebruik". 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 afweging worden gemaakt welke gemotiveerd beschreven wordt die 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 indien van toepassing het Waterschap. De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is door alle deskundigen als niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening geacht.

9. Geen goede ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12 Wabo: Tot de onderliggende stukken van het ontwerpbesluit behoort het advies getiteld "Ruimtelijke onderbouwing" uitgebracht door Rho adviseurs voor leefruimte. Hoofdstuk 4.1 van dit advies handelt over verkeer en parkeren. Er worden een aantal gegevens vermeld, kennelijk gegenereerd uit een algemene database en voornamelijk betrekking hebbend op de nabijgelegen provinciale weg N285. Er wordt geheel aan het type voertuigen dat van de Zuidijk gebruikt maakt voorbij gegaan. Zulks blijkt ook niet uit bijlage 1 van dat advies dat handelt over het akoestisch onderzoek. Uit de laatste alinea van bladzijde 7 van deze bijlage blijkt er van het oostelijke deel van de Zuidijk en de Kloosterlaan geen exacte verkeersintensiteiten voorhanden zijn. Dit wordt bevestigd door bladzijde 1 van het rapport Planschaderisicovolle objecten en planschaderisico (bijlage 27 bij de ontwerpbesluit). Het volgende citaat daaruit is veelzeggend: "De huidige verkeersintensiteit op deze weg is niet bekend, maar ook zonder onderzoek kan worden geconcludeerd dat de toekomstige verkeersintensiteit uit oogpunt van woon- en verblijfsklimaat en verkeersveiligheid aanvaardbaar zal zijn."

Reactie gemeente

Door de komst van 4 woningen heeft deze ontwikkeling een verkeersgeneratie tot gevolg. Deze is berekend op basis van kentallen van het CROW zoals opgenomen in publicatie 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). Uitgangspunt bij deze berekeningen is een ligging van het plangebied in een niet stedelijke gemeente. Omdat het gaat om een relatief kleine kern met beperkte centrumvoorzieningen is het gebiedstype 'rest bebouwde kom gehanteerd'. Op basis van het autobezit in deze gemeente, worden hiervoor de gemiddelde kencijfers gehanteerd. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is op basis van de kencijfers 32 mvt/etmaal. Dit is een relatief kleine stijging van de verkeershoeveelheid op de omliggende wegen.

Ook neemt het niet weg dat met het geldend bestemmingsplan nog steeds een café kan worden gerealiseerd die meer overlast kan geven qua verkeer, woon- en verblijfsklimaat en verkeersveiligheid veroorzaken.

10. Relevante aspecten worden volledig gemist: het is onbetwistbaar dat dit gedeelte van de Zuidijk frequent wordt gebruikt door brede landbouwvoertuigen. Daarbij rijden er ook, ondanks een bord dat strekt tot geslotenverklaring voor vrachtauto's, met enig regelmaat grote vrachtautocombinaties via dit deel van de Zuidijk en vervolgens de Schoolstraat naar diverse landbouwbedrijven. Door het verlenen van de omgevingsvergunning is op voorhand zeer twijfelachtig of het realiseerbaar is vanwege uitvoeringsproblemen op het gebied van verkeer. Er had een onderzoek moeten plaatsvinden of een draagkrachtige motivering moet plaats vinden dat een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk is.

Reactie gemeente

Over het weren van grote vrachtwagencombinaties heeft de gemeente reeds een verkeersbesluit overgenomen. Dit besluit hoeft niet nader gemotiveerd te worden in deze procedure. Dat, ondanks de geslotenverklaring, nog steeds grote vrachtautocombinaties via de Zuidijk naar diverse landbouwbedrijven plaatsvinden, is verantwoording van de chauffeurs. De politie danwel de buitengewone opsporingsambtenaren zou hierop moeten handhaven. Ook de landbouwbedrijven zullen de chauffeurs hierop moeten attenderen.

11. ASVV-normen rijbaanbreedte worden genegeerd: Het gaat om een erftoegangsweg en dan is de ASVV-norm voor de rijbaanbreedte bij eenrichtingsverkeer 3,85 meter en bij tweerichtingsverkeer 4,80 meter. De landbouwvoertuigen zijn qua breedte te vergelijken met een bus/touringcar en dan is de norm respectievelijk 5,50 meter en 6 meter. Uit bijlage 7 (situatietekening d.d. 27 maart

2017) van de ontwerp-omgevingsvergunning behelst de rijbaanbreedte 4,825, zo'n 12 meter verderop is de breedte nog maar 4,47 meter en versmalt tot 4,155 meter. Dus significant minder dan de ASVV-norm. ASVV-norm en CROW-normen zijn niet bindend, maar er ontbreekt een motivering waarom wordt afgeweken.

Reactie gemeente

De minimale rijbaanbreedte voor eenrichtingsverkeer van 3,85 meter en 4,80 meter voor tweerichtingsverkeer is correct. Volgens dezelfde richtlijnen is ook tweerichtingsverkeer toegestaan op smallere wegen, mits de verkeersintensiteit er laag is en er voldoende passeermogelijkheden aanwezig zijn (bijvoorbeeld brede uitritten). Ook landbouwverkeer is op dergelijke wegen toegestaan als de beschikbare breedte nog minimaal 4,0 á 4,50 meter breed is. De rijbaanbreedte vóór het bouwplan is nog net 4 meter, tenzij er aan de overzijde geparkeerd wordt. Iets overstekende lading is nog mogelijk boven de aanwezige palen voor de woningen. Ook op de rest van de Zuidijk is de beschikbare rijruimte beperkt, zeker wanneer er aan twee zijden geparkeerd wordt, wat nu nog is toegestaan. Bredere landbouwvoertuigen en zelfrijdende werktuigen dan wat maximaal toegestaan is (3,50 meter (inclusief lading), zijn niet toegestaan. Zie ook beantwoording punt 13 familie De Roij.

12. Verkeersbesluit nodig? Door de infrastructurele maatregelen heeft het college geen verkeersbesluit genomen o.g.v. artikel 15, lid 2 Wegenverkeerswet 1994. Door de wegversmalling zullen een aantal landbouwvoertuigen geen gebruik meer kunnen maken van dit gedeelte van de Zuidijk. In dit geval had de coördinatie-regeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, ook toepassing kunnen vinden door de realisatie van het project. Los van de juridische flankering van de wegaanpassing is de verwachting dat er gevaarlijke situaties gaan ontstaan.

Reactie gemeente

Een verkeersbesluit is niet nodig zolang er geen beperkingen worden aangebracht voor voertuigen. Een versmalling is geen beperking. Alle voertuigen kunnen er nog steeds door, zij het niet tegelijk. Als snelheidsremmer horen wegversmallingen bij een 30 km-zone. Een besluit is niet nodig, tenzij de borden F05 (tegenligger heeft voorrang) en F06 (tegenligger moet wachten) worden geplaatst.

13. Kleine parkeervakken: De parkeervakken voor de woningen zijn zeker niet groot. De ASVV 2012 van het CROW geeft de volgende maten voor het zogeheten langsparkeren: 1,80-2,00 meter x 5,50-6,00 meter. Het college volgt van de CROW-norm de minimale maat. Het eerste parkeervak zal moeilijkheden gaan veroorzaken voor overstekende voetgangers. Motivering vanuit het college ontbreekt.

Reactie gemeente

In het ontwerp van de parkeerstrook is (conform de CROW-richtlijnen voor lang parkeren (bewoners) rekening gehouden met een begin- en eindvak van 5 meter (tot begin afschuining) en een tussenvak van 5,5 meter. Door de afschuining (45 graden) is het eerste vak toch goed te gebruiken. De ingetekende vak-breedte betreft de CROW minimum-maat van 1,80 meter. Voor kort parkeren zoals bij drukke winkelcentra wordt wél de maat van 6 meter gehanteerd voor langsparkeren en een breedte van 2 meter. Omdat op de kruising een verhoogd plateau ligt, is het oversteken in de bocht daar goed mogelijk.

14. Eigen nota Parkeernormen wordt genegeerd: door het plaatsen van 4 woningen wordt de parkeerdruk te hoog. Opvallend is dat de heer Piet Dubbelman van de aanpalende woning geen twee kleinere woningen mocht maken vanwege dezelfde parkeernorm (hij moest zorgdragen voor 4 parkeerplaatsen). Op basis van tabel 2.2 Parkeernormen wonen van de Nota Parkeernormen van de gemeente Moerdijk (augustus 2015) handelt het om 2,0 parkeerplaatsen bij een woning. Bij de vier woningen neemt de druk toe met 8 parkeerplaatsen. Bij de realisatie van de 4 woningen komen er netto maar 2 parkeerplaatsen bij (zie bijlage 1), althans dat doet het college laten voorkomen. Dit kleine getal moet naar beneden worden bijgesteld tot 1, omdat recentelijk een parkeervak aan de Langeweg bij duikschool Scuba is verdwenen door plaatsing van een ondergrondse container.

Reactie gemeente

Door de bouw van de woningen vervallen de huidige 4 dwars parkeervakken. Dit is acceptabel, omdat ook de functie van het voormalige café "de Tempelier" met woonfunctie is vervallen. Het

Parkeerbeleid Moerdijk, Nota parkeernormen, augustus 2015, geeft aan dat de parkeernorm voor een café 7 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt. Het café heeft een bedrijfsvloeroppervlakte van 112 m². Dit betekent afgerond 8 parkeerplaatsen voor het café plus 2 parkeerplaatsen voor de woning in totaal 10 parkeerplaatsen noodzakelijk waren voor de "oude" situatie. Met het slopen van het voormalig café met woning en het realiseren van de 4 nieuwe woningen leidt dit tot een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Rekentechnisch is dit een winsituatie van 4 parkeerplaatsen. De aangevraagde activiteit gaat uit van het realiseren van 6 parkeerplaatsen, namelijk 5 parkeerplaatsen aan de Zuiddijk en 1 parkeerplaats aan de huidige voorziening aan de Kloosterlaan. Hiermee wordt voldaan aan het Parkeerbeleid Moerdijk, Nota parkeernormen, augustus 2015.

15. Daarnaast is de parkeerdruk toegenomen door de recente opening van De Droom, die een andersoortige exploitatie voorstaat dan de vorige exploitant (o.a. catering en B&B), waarvoor op 27 september 2017 een omgevingsvergunning is verleend. Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat geen rekening is gehouden met deze nieuwe feiten. De motivering ontbreekt waarom het college afstand neemt van haar eigen parkeernota.

Reactie gemeente

Het voornemen voorziet in de sloop van een café/woning en de realisatie van 4 nieuwe woningen. Het plan voorziet tevens in het opheffen van 4 parkeerplaatsen aan de Zuiddijk. De parkeeroplossing is gevonden in de realisatie van 5 parkeervakken aan de Zuiddijk en de toevoeging van een parkeervak aan de huidige parkeervoorziening aan de Kloosterlaan. In de omgeving van het plangebied is voldoende parkeercapaciteit om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Dat door de opening van de Droom de parkeerdruk is gestegen, is niet helemaal juist. Op 27 september 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een cateringbedrijf en het geven van kookworkshop (de Droom) aan de Wethouder Tromperstraat 52/52a te Langeweg. Rondom de Droom zijn 13 parkeerplaatsen aanwezig, die voldoende zijn om de parkeerbehoefte deze activiteit (catering en workshops) op te vangen. Op dit moment is geen sprake van een Bed and Breakfast op deze locatie. Mocht er een aanvraag voor deze locatie worden ingediend zal de parkeerbalans opnieuw bekeken en berekend moeten worden.

16. Ik verwacht dat er auto's verderop in de Zuiddijk op de rijbaan worden geparkeerd. Ik zal zelf een gehandicaptenparkeerkaart moeten aanvragen om zeker te zijn van een parkeerplaats voor de deur.

Reactie gemeente

Het aanvragen van een gehandicaptenparkeerplaats staat los van deze procedure. Voor de aanvraag van een gehandicaptenparkeerplaats stuurt u een brief. Hierbij verstrekt u de volgende gegevens:

- 1. Persoonsgegevens: naam, adres, woonplaats, telefoonnummer;*
- 2. Kopie Europese gehandicaptenparkeerkaart;*
- 3. Kopie kentekenbewijs;*
- 4. Tekening, foto of beschrijving van de gewenste locatie.*

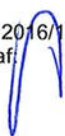
Naar: Postadres: Postbus 4, 4760 AA Zevenbergen

17. Ik heb op zich niets tegen de aanvrager (wie het ook mag zijn) van de omgevingsvergunning of de heer C.P.L. Vrolijk, maar 4 woningen op een heel kwetsbaar gebied is niet te realiseren zonder verkeerssituatie ter plaatse op ontoelaatbare wijze voor omwonenden negatief te beïnvloeden.

Reactie gemeente

Zoals hierboven is gemotiveerd is de aanvraag beoordeeld of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is ook gekeken naar de verkeerssituatie ter plaatse. De nieuwe situatie wordt toelaatbaar geacht.

Tegen het ontwerp van de beschikking zijn bij brief van 7 november 2017, door mevrouw Fam. Corstiaensen, Schoolstraat 2 te Langeweg, fam. Luijkx, Noordseweg 6 in Langeweg, fam. Verkooijen, Noordseweg 13 in Langeweg, fam. Damen, Hokkenberg 1 in Langeweg, fam. Damen, Krauwelgors 4 in Langeweg en fam. Schrauwen, De Langeweg 76 in Langeweg, zienswijzen naar voren gebracht. Deze



tijdig ingebrachte zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op het volgende:

De parkeeroplossing welke wordt geschetst zal tot zeer grote problemen leiden voor het landbouwverkeer. Met name in de oogsttijd, maar ook in het drukke voorjaar is het voor landbouwverkeer om een andere route te rijden. Dit zal zorgen voor enorm veel oponthoud en zal tevens het woonwerkverkeer belemmeren door drukte en vuil op de weg. Het landbouwverkeer kan elkaar niet passeren, maar met de voorgestelde plannen gaat dit niet.

Reactie gemeente

De gekozen parkeeroplossing is net voldoende voor landbouwverkeer met de maximale breedte van 3 meter (evt. met overhangende lading 3,5 meter). Bredere voertuigen zijn niet meer mogelijk. Elkaar passeren op dit gedeelte is zeker niet mogelijk, net als overigens op de rest van de Zuiddijk waar geen uitritten zijn en waar geparkeerd wordt. Voor breder landbouwverkeer is een omleiding mogelijk via de Hokkenberg en Bredaseweg.

Tegen het ontwerp van de beschikking is bij brief van 27 oktober 2017, ingekomen bij onze gemeente op 3 november 2017 door ZLTO Moerdijk, p/a Molendijk 13 in Standdaarbuiten, zienswijzen naar voren gebracht. Deze tijdig ingebrachte zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op het volgende:

1. Om het een en ander te kunnen realiseren zal de breedte van het wegdek op de Zuiddijk, ter plaatse van de te bouwen appartementen, teruggebracht kunnen worden tot 4,15 meter. Gevolg is wanneer er een auto geparkeerd staat, er geen landbouwverkeer meer langs kan.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van bouw van appartementen naar van bouwen van 4 woningen. Wanneer vóór de nieuwe woningen geparkeerd mag worden, betekent dit dat aan andere zijde niet geparkeerd mag worden. Het is ook mogelijk om afwisselend links en rechts van de Zuiddijk het parkeren toe te staan (andere zijde parkeerverbod), zodat overal de doorgang gewaarborgd blijft. Een voorstel daartoe is reeds besproken in de werkgroep verkeer voortvloeiend uit de Dorpstafel Langeweg. Zie ook beantwoording punt 13 zienswijze familie De Roij.

2. Tevens ontstaat er door de wegversmalling een scherpe bocht van de Zuiddijk naar de N285. Dit zal zeker voor groter landbouwverkeer voor problemen gaan zorgen.

Reactie gemeente

De buitenbocht van het dorpsplein naar de Zuiddijk is behoorlijk ruim en blijft geschikt voor normaal landbouwverkeer.

Tegen het ontwerp van de beschikking is bij brief van 18 oktober 2017, ingekomen bij onze gemeente op 18 oktober 2017 door C.M.G.M Toebak, Zuiddijk 48 in Langeweg, zienswijzen naar voren gebracht. Deze tijdig ingebrachte zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op het volgende:

1. Het uitzicht vanuit mijn woning Zuiddijk 46 wordt belemmerd door de bouw van 4 woningen i.p.v. 3 woningen. Het uitzicht vanuit mijn woonkamer naar de kruising "De Langeweg-Hamseweg-Kloosterlaan" en de daarachterliggende polder wordt door de 4^{de} woning weggenomen. Hierdoor neemt het wooncomfort en de verkoopwaarde af. Bij het bouwen van 3 woningen wordt er voldaan aan het vigerend bestemmingsplan 2013 t.o.v. het huidige bebouwd oppervlak.

Reactie gemeente

Zie beantwoording punt 8 zienswijze familie De Roij.

2. Door de geplande aanleg van 5 parkeerplaatsen ten zuiden van de 4 woningen ontstaat er dermate versmalling van het weggedeelte ter hoogte van de Zuiddijk 44-46 en 48 dat er waarschijnlijk zeer gevaarlijk, zo niet bijna onmogelijke, verkeersvoertuigenpassages zullen plaatsvinden met landbouwvoertuigen van een breedte tussen de geparkeerde motorvoertuigen ter hoogte van de panden Zuiddijk 46 t/m 50. In de huidige situatie moeten landbouwvoertuigen soms een doorgang forceren om - daar gebruik te maken van de verlaagde stoepen voor de voorgevels van de panden Zuiddijk 46 t/m 52. Tevens ontstaan er onbeheersbare gevaarlijk situaties tijdens regulier onderhoud aan mijn gevel Zuiddijk 46 (ramen en kozijnen zemen, gevelsteigers t.b.v. dakgoten schoonmaken). Zelfs meerdere malen per dag gebruik maken van de voordeur, kan leiden tot levensgevaarlijke situaties t.g.v. van de soms met hoge snelheid passerende voertuigen.

Reactie gemeente

Zie beantwoording punt 12 zienswijze familie De Roij.

aan de Zuiddijk 37 in Langeweg.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte 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, **13 MAART 2018**
burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de secretaris, de burgemeester,


P.A.M. van Bavel


J.P.M. Klijs

3. Vóór de panden vanaf Zuidelijk 41 en verder is het ook toegestaan om voertuigen te parkeren. Het plaatsen van (parkeer) verbods- c.q. aanwijzingsborden voor de panden zal in alle gevallen opheldering bieden.
Reactie gemeente
Zie beantwoording punt 13 zienswijze familie De Roij.
4. Door gelijktrekking van de voorgevel van de 4 nieuwe woningen met het bestaande pand Zuidelijk 41, worden de huidige, nu ook al zo noodzakelijke, parkeerplaatsen (zie ook Gebiedsplan Langeweg) voor 4 personenauto's in zijn geheel teniet gedaan. Bij het aantal van 3 woningen is er ruimtelijk slechts verlies van 2 parkeerplaatsen en handhaving van 2 stuks mogelijk. Tevens resteert er dan nog een veilige uitzichttruimte voor overstekende voetgangers en schoolgaande kinderen.
Reactie gemeente
Zie beantwoording punt 14 zienswijze familie De Roij.
5. Er zullen nog maar 4 van de huidige aanwezige parkeerplaatsen aan de westzijde van en vóór de nog 3 nieuw te bouwen woningen moeten worden aangewend om aan de parkeernorm te kunnen worden voldoen.
Reactie gemeente
Zie beantwoording punt 14 zienswijze familie De Roij.
6. In hoofdstuk 4 "Toets sectorale aspecten" in opdracht uitgevoerd door Rho adviseurs voor leefruimte document 081519.20151498 is op pagina 17 in een plattegrondschets aangegeven dan men voornemens is een langsparkeerstrook aan te leggen t.b.v. 5 auto's ten zuiden van de 4 woningen inclusief een extra parkeerplaats aan de westzijde. De 5 parkeerplaatsen ten zuiden van de 4 woningen komen in de nieuwe situatie meer naar de huidige wegas te liggen mede t.g.v. het feit dat er rekening zal moeten worden gehouden met normaanbevelingen bij nieuwe aanleg. In dit geval moet minimaal 1 meter 80 exclusief stoepband vrije stoepruimte voor rollators, rolstoelen aan de gevelzijdes van de 4 woningen worden gerealiseerd. Het gevolg hiervan zal zijn dat vrij indraaien van mijn auto in mijn garage van woning Zuidelijk 48 nog risicovoller wordt en tevens niet direct in een vloeiende manoeuvre mogelijk zal zijn.
Reactie gemeente
Zie beantwoording punt 16 zienswijze familie De Roij.
7. Bebouwing: Door het uitruilen van grond tussen de gemeente en initiatief-projectontwikkelaar kunnen er 4 woningen worden gerealiseerd i.p.v. 3. Daarbij rekening houdend met het toegestane percentage bebouwde oppervlakte per perceelgrootte volgens het vigerend bestemmingsplan 2013.
Reactie gemeente
Zie beantwoording punt 9 zienswijze familie De Roij.
8. Parkeerbeleid: Minimaal 4 van de 7 bestaande parkeerplaatsen westelijk gelegen van het perceel Zuidelijk 37-39 bestemd maken voor "parkeren vergunninghouders" t.b.v. van de bewoners van de 3 te nieuwe woningen en 2 parkeerplaatsen van de huidige 4 parkeerplaatsen behouden, zodat er voldoende trottoirbreedte van circa 1m80 kan worden aangelegd. Hierdoor ontstaat er plaats voor rollators, rolstoelen, kinderwagens, spelende kinderen, pakketbezorgers vuilcontainers en bloembakken ect.
Reactie gemeente
Zie beantwoording punt 18 zienswijze familie De Roij.

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 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk – 4 woningen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- advies Welstandscommissie d.d. 3 november 2016
- gewijzigde situatietekening, werknr. DH15-170, bladnr. F100 revisie A, d.d. 29 maart 2017, ingekomen 13 februari 2017
- Plattegrondtekening begane grond, werknr. DH15-170, bladnr. F300, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Plattegrondtekening eerste verdieping, werknr. DH15-170, bladnr. F310, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Gewijzigde principedetails, werknr. DH15-170, bladnr. F500 revisie A, d.d. 17 oktober 2016, revisiedatum 29 maart 2017, ingekomen 30 maart 2017
- Tekening gebruiksoppervlak en verblijfsgebieden, werknr. DH15-170, bladnr. F600, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Gewijzigde tekening installaties begane grond, werknr. DH15-170, bladnr. F700, revisie A, d.d. 17 oktober 2016, revisiedatum 29 maart 2017, ingekomen 30 maart 2017
- Gewijzigde tekening installaties versieping, werknr. DH15-170, bladnr. F710, revisie A, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 30 maart 2017
- Tekening gevels en doorsnede, werknr. DH15-170, bladnr. F800, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Gewijzigd beglazingsontwerp, calumen® II 1.3.6, d.d. 29 maart 2017, ingekomen 30 maart 2017
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel 4 woningen Zuidelijk te Langeweg, documentnr. Rakg301aaA1.fa, d.d. 8 februari 2017, ingekomen 13 februari 2017
- Berekeningen bouwbesluit woning 01, werknr. DH15-170, kenmerk B1-042, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Berekeningen bouwbesluit woning 02, werknr. DH15-170, kenmerk B1-043, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Berekeningen bouwbesluit woning 03, werknr. DH15-170, kenmerk B1-044, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Berekeningen bouwbesluit woning 04, werknr. DH15-170, kenmerk B1-045, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Palenplan, werknr. DH15-170, bladnr. E300, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2017.
- Tekening fundering, wapening, werknr. DH15-170, bladnr. E301, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Tekening 1^e verdiepingsvloer, werknr. DH15-170, bladnr. E302, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2017
- Constructieberekening, werknr. DH15-170, kenmerk B2-038, d.d. 17 oktober 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- Sonderingen, projectnr. 14-5005, d.d. 14 juli 2016
- Planschade-risicoanalyse, projectnr. 081519.20150498, d.d. 10 oktober 2016, ingekomen 7 oktober 2016
- Aangepaste eindverslag omgevingsdialoog 4 woningen Zuidelijk Langeweg, kenmerk SBA 2016/1709, ingekomen 21 februari 2018
- Aangepaste ruimtelijke onderbouwing, 4 woningen Zuidelijk Langeweg, projectnr. 081519.20151498, d.d. 7 oktober 2016, ingekomen 21 februari 2018
- Verkennend bodemonderzoek "Nieuwbouw" Zuidelijk 37 Langeweg, projectnr. VBB50170113, ingekomen 13 februari 2017
- Woningborg, ingekomen 13 februari 2017
- Besluit hogere waarde:
 - verzoek hogere waarde, ingekomen 13 februari 2017
 - tekening verzoek hogere waarde, ingekomen 13 februari 2017

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 13 maart 2018 aan Vrolijk Invest B.V. voor het bouwen van 4 geschakelde woningen gelegen aan de Zuidoost in Langeweg.

Overwegingen 19

Voorschriften 21



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 3 november 2016 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 'Kern Langeweg'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – functieaanduiding Horeca'. De aanvraag is getoetst aan de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat het bestaande aantal woningen niet mag worden uitgebreid. De ingediende aanvraag gaat uit van de nieuwbouw van 4 geschakelde woningen. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de voorschriften 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 (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 omdat zij niet past binnen de voorschriften 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 kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, 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. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is geen sprake aangezien er geen strijd is met noch het provinciale en het rijksbeleid. De bijlage is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en is bij ons bekend onder "Ruimtelijke onderbouwing, Moerdijk, 4 woningen Zuiddijk Langeweg, projectnummer 081519.20151498, d.d. 7 oktober 2016, ingekomen 13 februari 2017. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast ingekomen 21 februari 2018.

Daarnaast mag de omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor, niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In artikel 6.5 lid 3 is echter bepaald dat de gemeenteraad bepaalde categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 3 juni 2010 (gepubliceerd 23 juni 2010) heeft de gemeenteraad van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen betreffen activiteiten (planologisch strijdig gebruik) die al dan niet binnen het gemeentelijk beleid passen en voorzover deze activiteit niet strijdig is met provinciaal en rijksbeleid.

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.

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 betreffende werkzaamheden** aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk worden overgelegd:
 - De uitvoeringstekeningen van de avegapalen (met bijbehorende paalberekening)
 - De uitvoeringstekeningen van de prefab betonnen constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen)
 - De uitvoeringstekeningen van de prefab kapconstructies (met bijbehorende berekening)
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.
3. Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel moet de hoofdpopzet van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem inclusief de uitgangspunten voor een bemalingsplan.
4. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.
5. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "melding start bouw, olo-nummer 2063139, Zuidijk 37 in Langeweg".
6. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
7. Aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, moeten de volgende meldingen per e-mail worden gemeld aan info@moerdijk.nl met als onderwerp "melden werkzaamheden, olo-nummer 2063139, Zuidijk 37 in Langeweg":
 - 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.
8. Zodra de werkzaamheden zijn beëindigd, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "gereedmelding bouw, olo-nummer 2063139, Zuidijk 37 in Langeweg".
9. 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/rioolaanluiting. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met de afdeling Realisatie en Beheer Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
(artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

- De noodzakelijke parkeerplaatsen worden aangelegd door de gemeente Moerdijk. Dit is vastgelegd in de getekende locatie ontwikkelingsovereenkomst d.d. 11 september 2017
- De boom op de hoek van de Zuidoost/ tegenover huisnummer 44 moet, indien mogelijk, verplaatst worden of er moet een nieuwe (soortgelijke) boom terug geplant worden.