Verslag zienswijzen bestemmingsplan Kern Standdaarbuiten

Gemeente Moerdijk

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Verslag zienswijzen bestemmingsplan Kern Standdaarbuiten

Gemeente Moerdijk

Rapportnummer:	211X02047.060913_1
Datum:	augustus 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer F. Both
Projectteam BRO:	Gineke Schalken, Joost van Kippersluis
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (13)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. OVERZICHT RECLAMANTEN **5**

3. BEHANDELING ZIENSWIJZEN **7**

4. AMBTSHALVE WIJZINGEN **23**

1. INLEIDING

In dit document wordt verslag gedaan van de zienswijzen die naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Kern Standdaarbuiten, gemeente Moerdijk zijn ingediend. Dit plan heeft gedurende zes weken tot en met 14 juli 2010 ter inzage gelegen. Het plan is langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website van de gemeente en heeft het plan op het gemeentehuis van de gemeente Moerdijk analoog ter inzage gelegen. De bekendmaking van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Moerdijkse Bode van d.d. 2 juni 2010 en de Staatscourant d.d. 2 juni 2010.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 sub b Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving omtrent de ter inzage legging aan diverse overheidsinstanties bij brief en/of mail van d.d. 28 mei 2010 toegezonden.

In hoofdstuk 2 zijn alle reclamanten genoemd die een zienswijze hebben ingezonden. In hoofdstuk 3 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen opgesomd die doorgevoerd worden in het bestemmingsplan.

2. OVERZICHT RECLAMANTEN

In de navolgende lijst zijn alle reclamanten op een rij gezet en voorzien van een volgnummer plus een verwijzing naar de pagina waar de zienswijze wordt behandeld.

nr	naam	pagina
1	C.J.M. Frijters,	7
2	P. Deijkers	7
3	A.H.M. Dingenouts-Weijers	8
4	G. Rebbens	8
5	J. Beuzenberg	8
6	Rijnvos-Kuijstermans	8
7	R.G.J.M. Martens	9
8	C.A.M. Rebbens	11
9	Th.A.M. van Vliegen	11
10	R. Zoon, M.G.M. Stoop, A. Troost, P.F. Hilkhuyzen	12
11	Familie de Haas – van Ginneken	13
12	Handelsonderneming Ossenblok	16
13	C.C.M. van Meer	17
14	A.A.C.S. Kuijstermans	18
15	BM Projectontwikkeling	18
16	L.C.M Jansen	19
17	Familie Kop	20
18	R.G.J.M. Martens	21

3. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Reclamanten 1 en 2

naam	C.J.M. Frijters
straat	Markiezenlaan 34
postcode en plaats	4758 AS Standdaarbuiten
naam	P. Deijkers
straat	Markiezenlaan 38
postcode en plaats	4758 AS Standdaarbuiten
datum brief	12 juli 2010
datum ontvangst	12 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze

1. Reclamanten stellen dat de woningen in waarde zullen dalen door toename van aantal woningen in de Vlinderbuurt, verandering van het straatbeeld langs de Markiezenlaan door gesloten bebouwing en verstoring van het straatbeeld door noodzaak om meer parkeerplaatsen aan te leggen;
2. Reclamanten verzoeken om de starterswoningen in het noordwesten van de projectlocatie te situeren;
3. Reclamanten vrezen trechtervorming van geluid door de situering van bebouwing;
4. Reclamanten vrezen een toename van geconcentreerde verkeersbewegingen wat de veiligheid niet ten goede komt;
5. Reclamanten verzoeken om de nokhoogte aan te passen aan de huidige woningen aan de Markiezenlaan en Vlinderbuurt.

De heer Frijters heeft daarnaast de volgende punten aangedragen:

6. Reclamant verzoekt de in het ontwerpplan aangegeven maximale hoogte van de lichtmasten en ballenvangers van het sportveld van respectievelijk 20 meter en 7 meter aan te passen aan de feitelijke hoogte van respectievelijk 15 meter en 5 meter hoog.
7. Reclamant constateert dat er in de regels geen bepalingen omtrent de licht- en geluidhinder van het sportcomplex zijn opgenomen. Vanwege de ligging van het complex in een woonwijk verzoekt reclamant regels of richtlijnen in de regels op te nemen ter bescherming van de omwonenden.

Reactie gemeente:

1. Een mogelijke waardedaling is niet van invloed op de uitvoering van het project. Indien wenselijk kunnen reclamanten een verzoek tot planschade indienen.

2. Bij de invulling van het projectgebied is rekening gehouden met meerdere aspecten. Het verplaatsen van de starterswoningen is niet wenselijk gezien de stedenbouwkundige invulling van het project.
3. Geluidstoename als gevolg van mogelijke trechterfunctie is afhankelijk van de daadwerkelijke uitvoering van de woningen en is zo gering dat deze geen ontoelaatbare verhoging van de geluidsbelasting met zich mee zal brengen. Daar moet aan worden toegevoegd dat de mogelijke geluidstoename als gevolg van de trechterfunctie volledig teniet wordt gedaan als gevolg van de geluidstoename door de toename van het verkeer.
4. De verkeersveiligheid wordt in acht genomen bij de inrichting van het plangebied.
5. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen. De bouwhoogte van 11 meter is om meerdere percelen rondom de kerk toegestaan; een dergelijke hoogte voor een deel van het perceel van de oude school sluit dus aan bij de vergunde ruimte in de directie omgeving.
6. De gemeente wil de mogelijkheid laten de lichtmasten en ballenvangers gedurende de planperiode van 10 jaar te verhogen. Bovendien zijn de opgenomen hoogtes geen verruiming van de bestaande mogelijkheden.
7. Bepalingen omtrent licht- en geluidhinder worden niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Bovendien gaat het hier om een bestaande situatie.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijzen ongegrond.

Reclamanten 3, 4, 5 en 6

naam	A.H.M. Dingenouts-Weijers
straat	Markiezenlaan 30
postcode en plaats	4758 AS Standdaarbuiten
naam	G. Rebbens
straat	Markiezenlaan 40
postcode en plaats	4758 AS Standdaarbuiten
naam	J. Beuzenberg
straat	Markiezenlaan 36
postcode en plaats	4758 AS Standdaarbuiten
naam	Rijnvos-Kuijstermans
straat	
postcode en plaats	
datum brief	9 juli 2010
datum ontvangst	12 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze
Reclamanten stellen grote schade te ondervinden op het gebied van woongenot en door waardedaling van de woningen bij eventuele verkoop doordat de vigerende bestemmingsregeling voor de Vlinderbuurt niet wordt overgenomen. In de nieuwe situatie is eis van open bebouwing niet langer gehandhaafd. Reclamanten verzoeken de nodige aanpassingen aan het ontwerp te doen.

Reactie gemeente:
Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen.
Het realiseren van de starterswoningen is conform het gemeentelijk beleid. Ten opzichte van de Markiezenlaan is een grotere openheid gewaarborgd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan door de woonstraat die doorloopt van de Markiezenlaan naar het open gebied ten noordwesten van de Vlinderbuurt.
Reclamanten staan vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijzen ongegrond

Reclamant 7

naam	R.G.J.M. Martens
straat	Wintervlinder 2
postcode en plaats	4578 CG Standdaarbuiten
datum brief	16 oktober 2009
datum ontvangst	19 oktober 2009

Inhoud en strekking zienswijze
1. Reclamant verzoekt de bouwhoogte van de woningen te maximeren op 9 meter om zo aan te sluiten op de omgeving.
2. Reclamant vraagt waar de verkeersintensiteitcijfers op gestaafd zijn, omdat deze in zijn ogen niet correct zijn.
3. Reclamant stelt dat er in het plan voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij ook gekeken wordt naar de verkeersveiligheid.
4. Reclamant stelt dat in het plan geen enkele speelgelegenheid is opgenomen.
5. Reclamant vraagt zich af of er wel een hoge behoefte is aan starterswoningen.
6. Reclamant vraagt de gemeente het besluit voor het verlenen van hogere grenswaarden te heroverwegen of andere maatregelen te treffen uit het oogpunt van een goed leefklimaat voor de burgers.

Reactie gemeente:

1. Hoogbouw is niet gepland in de Vlinderbuurt. De maximale hoogte is 11 meter, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap. De opgenomen bouwhoogte sluit aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente die gelden voor woningen met 2 bouwlagen en een kap. De maximale bouwhoogte van 11 meter is noodzakelijk om tot een goede uitvoering te kunnen komen, gebaseerd op het geldende Bouwbesluit. De bouwhoogte sluit zodoende aan op de overige woningen in de Vlinderbuurt.
2. Het aantal auto's is gebaseerd op bekende aantallen voertuigen in nabijgelegen straten. Wanneer het huidige aantal autobewegingen kleiner is, zal dit positiever uitpakken voor de ontwikkeling, aangezien met het berekende aantal voertuigen de wegcapaciteit al voldoende is.
3. Het parkeren sluit aan op het parkeerbeleid van de gemeente, waarbij ook gekeken wordt naar de verkeersveiligheid. Het aantal parkeerplaatsen wordt getoetst aan het Parkeerbeleidsplan gemeente Moerdijk 2010-2013. Daarmee wordt verzekerd dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.
4. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voldoende speelgelegenheid te realiseren. Speelgelegenheid is opgenomen in het plan Vlinderbuurt. Daarnaast is informele speelruimte aanwezig in onder meer de groenstrook.
5. Het bestemmingsplan maakt zowel aaneengebouwde woningen, tweekappers en vrijstaande woningen mogelijk op de beoogde locatie voor starterswoningen. Het bestemmingsplan is opgesteld zodat kan worden voorzien in het gemeentelijk bouwprogramma. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Uit eerdere projecten is gebleken dat er vraag is naar starterswoningen. De daadwerkelijke uitvoering van de gehele laatste fase Vlinderbuurt is flexibel en kan, wanneer nodig, worden aangepast binnen de kaders die het bestemmingsplan geeft.
6. Vanwege de te hoge geluidsbelasting zal hogere waarde worden verleend voor de nieuwe woningen in de Vlinderbuurt. Bij de uitvoering van de woningen zal, vanwege het Bouwbesluit, aangetoond moeten worden dat de binnenwaarde voldoet aan de gestelde maximumwaarde die in de wet vermeld staat.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 8

naam	C.A.M. Rebbens
straat	St. Janstraat 6
postcode en plaats	4578 BH Standdaarbuiten
naam	A.Q. Vermunt
straat	St. Janstraat 8
naam	M. Nagtzaam
straat	St. Janstraat 4
naam	P.L.Bol
straat	St. Janstraat 9
datum brief	6 juli 2010
datum ontvangst	13 juli 2010

Inhoud en strekking gezamenlijke zienswijze
Reclamanten stellen dat een bouwhoogte van 10 meter herleid is uit het akoestisch onderzoek en vragen zich af waarom het akoestisch onderzoek nu uitgaat van 11 meter. Verder willen reclamanten een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter om appartementen uit te sluiten.
Reclamanten stellen dat appartementen in de St. Janstraat totaal misstaan in het huidige straatbeeld en voor hen zal leiden tot planschade.

Reactie gemeente:
De maximale bouwhoogte wordt niet herleid uit een akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek wordt onderzocht of wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op meetpunten. De hoogte van de meetpunten is gebaseerd op de te verwachten hoogte van (raam)openingen in de bebouwing op grond van het Bouwbesluit. Het akoestisch onderzoek is aangepast aan de definitief opgenomen bouwhoogte in het bestemmingsplan.
De bouwhoogte van 11 meter is op meerdere percelen rondom de kerk toegestaan; een dergelijke hoogte voor een deel van het perceel van de oude school sluit dus aan bij de vergunde ruimte in de directie omgeving.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 9

naam	Th.A.M. van Viegen
straat	Oude Kerkstraat 7
postcode en plaats	4658 BC Standdaarbuiten
datum brief	22 juni 2010
datum ontvangst	23 juni 2010

Inhoud en strekking zienswijze
Reclamant verzoekt de bouwhoogte aan te passen aan de naastgelegen woning Hoogstraat 36, omdat een maximale bouwhoogte van 4 meter onvoldoende is voor het bouwen van een woning op het perceel Hoogstraat 38.

Reactie gemeente:
Een grotere bouwhoogte is niet wenselijk vanwege de overlast voor de buren. Voor verplaatsing van het bouwblok naar de wegzijde is niet eerder een verzoek ingediend. Gezien de beperkte omvang van het perceel kan niet worden verwacht dat tot een goede inpassing aan de wegzijde kan worden gekomen, gelet op belendende percelen.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 10

naam	R. Zoon
straat	Markiezenlaan 31
naam	M.G.M. Stoop
straat	Dr. Poelstraat 12
naam	A. Troost
straat	Dr. Poelstraat 12
naam	P.F. Hilkhuysen
straat	Markiezenlaan 33
datum brief	13 juli 2010
datum ontvangst	14 juli 2010

Inhoud en strekking gezamenlijke zienswijze
Reclamanten stellen dat een bouwhoogte, voor de bouwvlakken in het gedeelte van het plan dat begrensd wordt door Dr. Poelstraat, Markiezenlaan 29, 31 en 33 het verlengde van de Markiezenlaan ter hoogte van nummer 33, ontbreekt en daardoor onbegrensd is. Verzocht wordt om een maximale bouwhoogte op te nemen die aansluit op de omliggende woningen

Reactie gemeente:
Op de door reclamanten bedoelde percelen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Er zijn dus geen nieuwe woningen mogelijk. Een bouwhoogte kan om die redenen niet worden opgenomen. Wel zijn de bouwregels voor aan- en bijgebouwen en overkappingen van toepassing op het bedoelde gebied.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijzen ongegrond.

Reclamant 11

naam	Familie de Haas - van Ginneken
straat	Pastoor Coolenplein 3
postcode en plaats	4578 Standdaarbuiten
datum brief	12 juli 2010 + aanvulling 14 juli 2010
datum ontvangst	13 juli 2010, aanvulling 14 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de transformatie van de kerk en de voormalige school om de volgende redenen:

1. leefbaarheid dorp, aantasting dorpse karakter en sloop van monumentale/cultuurhistorische panden;
2. onvolledige en onjuiste besluitvorming en onvoldoende onderbouwing c.q. verkeerde informatieverschaffing aan de burgers;
3. onderzoek financiële haalbaarheid;
4. parkeerdruk;
5. bedrijven en milieuzonering schoollocatie Pastoor Coolenplein / St. Janstraat;
6. flora en fauna onderzoek;
7. aantasting van privacy, woongenot, verstoring van rust en ruimte, erfafscheiding;
8. bouwplannen in strijd met welstandsnota.

Reactie gemeente:

1. De gemeente heeft geen gemeentelijke monumenten. De kerk vertegenwoordigt wel een cultuurhistorische waarde. Het is niet haalbaar om de kerk in de huidige vorm en functie te laten bestaan. Bij de herontwikkeling wordt wel rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Deze waarden zijn vooral gelegen in de karakteristieke vorm van het gebouw, waarbij vooral het front in het oog springt. Behoudt van dit frontaanzicht is dan ook uitgangspunt voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt beoogd om het bouwvolume te behouden, waardoor de ruimtelijke structuur niet wezenlijk wordt aangepast. Bij de ontwikkeling van de school is gekeken of het mogelijk is om in het bestaande pand woningen te realiseren. Gezien de maatvoering en constructie van het gebouw wordt het niet mogelijk geacht om op haalbare wijze woningen te realiseren binnen het bestaande gebouw. Aangezien zich geen andere functie heeft aangediend dan woningen, zal het pand niet behouden kunnen blijven.

   Uit de cultuurhistorische waardenkaart zoals weergegeven op pagina 56 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat sprake is van lage archeologische waarden. Nader onderzoek is dan ook niet vereist.

2. Woningbehoefte
   Het woningbehoefteonderzoek is richtinggevend voor het realiseren van strategische en gedifferentieerde woningbouw op kern- en projectniveau. Binnen de kern Standdaarbuiten is een tekort aan appartementen geconstateerd, waardoor sprake is van onvoldoende diversiteit en flexibiliteit. Het toevoegen van appartementen sluit aan bij de toenemende vergrijzing. Hiernaast moet worden opgemerkt dat de daadwerkelijke uitvoering flexibel is zodat kan worden aangesloten bij de meest recente inzichten.

   Onjuiste informatie
   Na de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekeken of de woningaantallen daadwerkelijk voldoende zijn voor de verschillende ontwikkelingen. Gebleken is dat voor de Vlinderbuurt minder woningen nodig zullen zijn om tot een goede invulling te komen. Voor de transformatie van de kerk zijn echter meer woningen nodig om tot een haalbare ontwikkeling te komen.

   Verkeerde weergave toelichting
   Uit de toelichting op pagina 31 blijkt niet dat sprake is van een verkeerde weergave. Op de kaart is bij de locatie van de school een aantal van drie bouwlagen weergegeven. Uit de toelichting blijkt dat in dat geval de maximale bouwhoogte specifiek gemaakt kan worden voor het gebouw.
   Het pand op de Markt 25 heeft op de verbeelding het juiste aantal bouwlagen staan. De toelichting zal worden aangepast zodat deze aansluit bij de regeling voor het perceel.

3. Ten behoeve van de herontwikkeling van de kerk in Standdaarbuiten is een overeenkomst gesloten tussen het kerkbestuur, KerkTransform en Breda Bouw. De contractpositie van KerkTransform is inmiddels een jaar geleden overgenomen door Breda Bouw te Teteringen. Een aantal opmerkingen hebben betrekking op de verhoudingen tussen kerkbestuur, eigenaar van het kerkgebouw, en de ontwikkelaar. Wij nemen in dat verband kennis van de planologisch niet relevante uiteenzetting over ervaringen in den lande met inmiddels teruggetreden ontwikkelaar. Voorts ontgaat ons de relevantie ten aanzien van de financiële positie van de ontwikkelaar.
   Aspecten ten aanzien van de constructie en bouwkundige staat van de te handhaven toren zijn zaken die in het kader van de beoordeling van de bouwvergunning aan de orde komen. In het bestemmingsplan zijn dat geen beoordelingsaspecten.

   Reclamant wijst op onjuiste haalbaarheidsonderzoeken. De haalbaarheidsonderzoeken zijn primaire verantwoordelijkheid van ontwikkelaar en eigenaar van het object.

De genoemde alternatieve functies voor de locatie kerktransformatie zijn reeds eerder getoetst en niet haalbaar bevonden.
De huidige marktsituatie is onmiskenbaar slechter dan enkele jaren geleden. Dat levert niet direct een argument om een planologisch mogelijk gemaakte ontwikkeling te wijzigen aangezien de opgenomen ontwikkelingen binnen de tijdspanne van het bestemmingsplan naar verwachting gerealiseerd kunnen worden.

Ten aanzien van de parkeervoorziening is de oorspronkelijk geplande parkeerkelder geschrapt vanwege de gevolgen voor de paalfundering onder het bestaande gebouw. De noodzakelijke parkeercapaciteit wordt evenwel binnen het projectgebied of direct in de nabijheid gerealiseerd; een en ander is contractueel vastgelegd.

4. Bij uitvoering van bouwplannen wordt getoetst aan het Parkeerbeleidsplan gemeente Moerdijk 2010-2013. Daarmee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5. Het bureau moet worden aangemerkt als een bedrijf aan huis. Deze valt rechtstreeks binnen de mogelijkheden van de bestemming Wonen. Aangezien de woonfunctie de hoofdfunctie blijft, is de gevraagde aanpassing niet nodig.
   Het begrip 'gemengd gebied' slaat op een groter gebied dan alleen de St. Janstraat en het Pastoor Coolenplein. In het gebied is een menging van functies geconstateerd, waarbij woningen worden afgewisseld met bedrijven, horeca, dienstverlening.

6. Bomen
   Bij de uitvoering van het project Kerktransformatie zal, indien mogelijk, rekening worden gehouden met de waarde van bestaande bomen. De uitvoerbaarheid van het project staat voorop.

   Beschermde vogelsoorten
   Onderzoek naar aanwezige vogelsoorten wordt gebaseerd op inventarisaties welke zijn verricht. Uit deze inventarisaties blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkelingen.

   Bodemonderzoek
   Bodemonderzoek is niet nodig voor de ontwikkeling van de kerk omdat niet aangenomen kan worden dat hier bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit het onderzoek bij De Blomhof blijkt dat geen diffuse verontreiniging aanwezig is die van invloed kan zijn op de locatie van de kerk.

Waterhuishouding
In de uitvoering van de projecten moet rekening worden gehouden met voldoende capaciteit om water af te voeren. Zo nodig zullen aanpassingen aan het rioolstelsel worden gerealiseerd.

7. Aantasting van onze privacy, woongenot, verstoring van rust en ruimte, erfafscheiding

   Bouwhoogte
   De afstand van zowel de kerk als de schoollocatie tot de woning P. Coolenplein 3 is afdoende om de privacy te waarborgen. De hoogte van de kerk is noodzakelijk om de contouren van de bestaande kerk te behouden. De hoogte van de woningen op de huidige schoollocatie is gebaseerd op twee bouwlagen met een kap, waarbinnen mogelijk drie bouwlagen kunnen worden gerealiseerd om tot een stedenbouwkundig passende invulling te komen.

   Appartementen vs grondgebonden woningen
   Voor de schoollocatie wordt het planologisch mogelijk gemaakt om woningen te realiseren. Het aantal woningen ligt vast, de soorten woningen niet. Dit maakt het mogelijk om zowel appartementen als grondgebonden woningen te realiseren.

   Afscheiding perceel
   Een erfafscheiding van 2 meter hoogte geeft voldoende mogelijkheden om het erf afdoende te beveiligen.

8. Welstandstoets
   De ontwikkelingen schooltransformatie en kerktransformatie zouden niet passen binnen het welstandsbeleid en in de omgeving. Voor de ontwikkelingen wordt welstandsbeleid opgesteld door de gemeente. Daarbij wordt rekening gehouden met een goede inpassing in de omgeving. Toetsing aan de welstandsnota komt expliciet aan de orde bij de bouwvergunningaanvraag.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Reclamant 12

naam	Handelsonderneming Ossenblok, M.J.C.A. Ossenblok
straat	Molenstraat 34
postcode en plaats	4758 AB Standdaarbuiten
datum brief	14 juli 2010
datum ontvangst	14 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze
Reclamant heeft tijdens de inspraak verzocht om in het bestemmingsplan het bedrijf de mogelijkheid te geven te kunnen uitbreiden. Reclamant stelt dat het gemeentelijk beleid aangaande nieuwvestiging, uitbreiding of verplaatsing wel degelijk aanknopingspunten biedt voor de uitbreiding.

Reactie gemeente:
Om te voldoen aan het gemeentelijk beleid moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Er moet worden aangetoond dat sprake is van zuinig ruimtegebruik. Een onderbouwing op grond van de SER ladder is niet aangeleverd. Op dit moment kan niet worden aangetoond dat de uitbreiding voldoet aan het lokaal vestigingsbeleid van de gemeente Moerdijk. Het verzoek zal dan ook niet worden meegenomen.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 13

naam	C.C.M. van Meer
straat	Vuurvlinder 1
postcode en plaats	4578 CL Standdaarbuiten
datum brief	14 juli 2010
datum ontvangst	14 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen het verhogen van de bouwhoogte 11 meter tegenover 9 meter uit het vorige bestemmingplan. Reclamant stelt dat hierdoor een groot gedeelte van de zon wordt weggenomen en dat de waarde van de woning daalt. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen de bouw van starterswoningen omdat de waarde van de woning hierdoor zal dalen.

Reactie gemeente:
Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen.
Door het verhogen van de bouwhoogte wordt aangesloten op het Bouwbesluit. De gemeente hanteert voor de bouw van een woning met 2 bouwlagen en een kap een standaardhoogte van 11 meter.
Het realiseren van de starterswoningen is conform het gemeentelijk beleid. De woningbouwcapaciteit die in dit bestemmingsplan is opgenomen, is woningbouw op inbreidingslocaties die ook bedoeld is voor starters, een doelgroep die de afgelopen jaren nog onvoldoende bediend is. Het bouwen voor starters is een probaat middel om de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt te bewerkstelligen en de leefbaarheid van de kern op peil te houden. Uit eerdere projecten is gebleken dat er

vraag is naar starterswoningen. De daadwerkelijke uitvoering van de laatste fase van de Vlinderbuurt is flexibel en kan, wanneer nodig, worden aangepast binnen de kaders die het bestemmingsplan geeft.
De gemeente heeft door de starterswoningen aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie te realiseren, rekening gehouden met de belangen van de reclamant teneinde de open bebouwing te behouden aan de zijde van de woning van reclamant.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 14 en 15

naam	A.A.C.S. Kuijstermans
straat	Veerstraat 18
postcode en plaats	4758 BS Standdaarbuiten
datum brief	14 juli 2010
Mondelinge toelichting	14 juli 2010
naam	BM Projectontwikkeling
straat	Hakgriend 26
postcode en plaats	3371 KA Hardinxveld-Giessendam
datum brief	14 juli 2010
Mondelinge toelichting	14 juli 2010

Inhoud en strekking gezamenlijke zienswijze

1. Reclamanten stellen dat het bestaande bedrijventerrein wordt uitgebreid en dat dit strijdig is met het provinciaal beleid. Voorts stellen reclamanten dat de ontheffingsbevoegdheid niet voldoende objectief bepaald is en strijdigheid oplevert met het beginsel van de formele rechtszekerheid.
2. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de toegekende bouwhoogte voor de Veerweg 16 en 18 en verzoeken een bouwhoogte van 11 meter aan te houden zoals deze hoogte ook is toegekend aan burgerwoningen. Reclamanten zijn tevens van mening dat het toegekende bouwvlak moet worden aangepast.

Reactie gemeente:

1. Het is niet wenselijk om tot planologische uitbreiding van het bedrijventerrein te komen waar geen sprake is van bedrijvigheid. Aangezien geconstateerd is dat de bedrijven aan de Veerstraat 1 en 1a niet van zodanige milieucategorie zijn dat deze op een bedrijventerrein gevestigd moeten zijn, wordt er voor gekozen om deze bedrijven een aparte bedrijvenbestemming te geven. De bedrijfswoning aan de Veerstraat 6 zal echter wel worden opgenomen aangezien deze bij het bedrijf aan de Veerstraat 4 hoort. Het bouwvlak ten behoeve van deze bedrijfswoning zal zodanig worden aangepast dat verdergaande uitbreiding van bedrijfsbebouwing hier niet mogelijk is.

Bij het bestemmen van de gronden is aangesloten op de bestaande situatie en functie. Ten aanzien van de ontheffingmogelijkheid om bedrijven in zwaardere milieucategorieën toe te staan, moet worden opgemerkt dat de Raad van State onder meer in een uitspraak van 19 maart 2003 (LJN:AN8372) heeft bepaald dat een dergelijke bepaling voldoende objectief bepaalbaar is, aangezien de ontheffing gebaseerd moet worden op de bedrijvenlijst.
2. Bouwhoogte en bouwvlak zullen worden aangepast conform de ingediende zienswijze.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijzen gedeeltelijk gegrond.

Reclamant 16

naam	L.C.M. Jansen
straat	Pastoor Coolenplein 3
postcode en plaats	4578 Standdaarbuiten
datum brief	14 juli 2010
datum ontvangst	14 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen de transformatie van de kerk en de voormalige school om de volgende redenen:
1. leefbaarheid dorp, aantasting dorpse karakter en sloop van monumentale/cultuurhistorische panden;
2. onderbouwing van woonbehoeften;
3. parkeerdruk.

Reactie gemeente:

1. De gemeente heeft geen gemeentelijke monumenten. De kerk vertegenwoordigt wel een cultuurhistorische waarde. Het is niet haalbaar om de kerk in de huidige vorm en functie te laten bestaan. Bij de herontwikkeling wordt wel rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Deze waarden zijn vooral gelegen in de karakteristieke vorm van het gebouw, waarbij vooral het front in het oog springt. Behoudt van dit frontaanzicht is dan ook uitgangspunt voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt beoogd om het bouwvolume te behouden, waardoor de ruimtelijke structuur niet wezenlijk wordt aangepast. Bij de ontwikkeling van de school is gekeken of het mogelijk is om in het bestaande pand woningen te realiseren. Gezien de maatvoering en constructie van het gebouw wordt het niet mogelijk geacht om op haalbare wijze woningen te realiseren binnen het bestaande gebouw. Aangezien zich geen andere functie heeft aangediend dan woningen, zal het pand niet behouden kunnen blijven.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart zoals weergegeven op pagina 56 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat sprake is van lage archeologische waarden. Nader onderzoek is dan ook niet vereist.

2. Woningbehoefte
   Het woningbehoefteonderzoek is richtinggevend voor het realiseren van strategische en gedifferentieerde woningbouw op kern- en projectniveau. Binnen de kern Standdaarbuiten is een tekort aan appartementen geconstateerd, waardoor sprake is van onvoldoende diversiteit en flexibiliteit. Het toevoegen van appartementen sluit aan bij de toenemende vergrijzing. Hiernaast moet worden opgemerkt dat de daadwerkelijke uitvoering flexibel is zodat kan worden aangesloten bij de meest recente inzichten.
3. Bij uitvoering van bouwplannen wordt getoetst aan het Parkeerbeleidsplan gemeente Moerdijk 2010-2013. Daarmee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 17

naam	Familie Kop
straat	Wintervlinder 4
postcode en plaats	4758 CG Standdaarbuiten
datum brief	12 juli 2010
datum ontvangst	16 juli 2010

Inhoud en strekking zienswijze

De reclamant wil graag een verduidelijking van de wijziging die is aangebracht in het ontwerp naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie. Reclamant stelt verder dat er niet genoeg animo is voor de bouwplannen.
Reclamant dient de eerder ingediende inspraakreactie als zienswijze in. Reclamant stelt hierin een enorme stijging van het verkeer. Door de stijging en de jeugdige leeftijd van de starters zal er meer verkeersonveiligheid ontstaan. Bovendien zijn er te weinig speelvoorzieningen in de omgeving aanwezig. Reclamant wil voldoende parkeerplaatsen in de wijk.
Appartementen in de wijk is een doorn in het oog van reclamant. Dergelijke hoogbouw gaat tevens ten koste van de bezonning.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie is gegrond verklaard voor zover het de verandering van bebouwingsmogelijkheden van vrijstaande woningen naar aaneengesloten woningen tegenover het gerealiseerde gedeelte van de Vlinderbuurt betreft. De gemeente heeft door de starters woningen aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie Vlinderbuurt te realiseren rekening gehouden met de belangen van reclamant teneinde de open bebouwing te behouden aan de zijde van de woning van reclamant.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met gemeentelijk beleid. De woningbouwcapaciteit die in dit bestemmingsplan is opgenomen is woningbouw op inbreidingslocaties die ook bedoeld is voor starters, een doelgroep die de afgelopen jaren nog onvoldoende bediend is. Het bouwen voor starters is een probaat middel om de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt te bewerkstelligen en de leefbaarheid van de kern op peil te houden. Uit eerdere projecten is gebleken dat er vraag is naar starterswoningen. De daadwerkelijke uitvoering van de gehele laatste fase Vlinderbuurt is flexibel en kan, wanneer nodig, worden aangepast binnen de kaders die het bestemmingsplan geeft.
Hoogbouw is niet gepland in de Vlinderbuurt. De maximale hoogte is 11 meter, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap.
Weliswaar neemt het aantal verkeersbewegingen toe, maar de Vlinderbuurt zal een rustige woonwijk blijven. Het aantal auto's is gebaseerd op bekende aantallen voertuigen in nabijgelegen straten. Wanneer het huidige aantal autobewegingen kleiner is, zal dit positiever uitpakken voor de ontwikkeling, aangezien met het berekende aantal voertuigen de wegcapaciteit al voldoende is. De toename zal dan ook niet leiden tot problemen van de verkeersafwikkeling. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid kan niet worden gezegd dat de inrichting van de vlinderbuurt leidt tot onaanvaardbare situaties. Bovendien wordt de inrichting van de openbare straten en wegen planologisch niet gewijzigd.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 18

naam	R.G.J.M. Martens
straat	Wintervlinder 2
postcode en plaats	4578 CG Standdaarbuiten
datum brief	16 oktober 2009
datum ontvangst	19 oktober 2009

Inhoud en strekking zienswijze
De reclamant wil graag een verduidelijking van de wijziging die is aangebracht in het ontwerp naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie.

Reactie gemeente:
Inspraakreactie is gegrond verklaard voor zover het de verandering van bebouwingsmogelijkheden van vrijstaande woningen naar aaneengesloten woningen tegenover het gerealiseerde gedeelte van de Vlinderbuurt. De gemeente heeft door de starterswoningen aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie Vlinderbuurt te

realiseren rekening gehouden met de belangen van reclamant teneinde de open bebouwing te behouden aan de zijde van de woning van reclamant.

4. AMBTSHALVE WIJZINGEN

1. Artikel 20 lid 1 sub c en e: naamgeving aanduiding gewijzigd opgenomen naar specifieke “vorm van maatschappelijk”.
2. Molenstraat 32: bestaande hoogte silo’s mogelijk gemaakt (25 m/ opp 450 m2).
3. artikel 16.1: doornummeren (nu twee maal sub a genoemd).
4. artikel 16.2 a: aanpassing naar “geen gebouwen of overkappingen zijnde…”.
5. artikel 21.2.2 e en artikel 22.2.2 aangepast naar: “De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de maximale mogelijkheden van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel uitgezonderd de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw en de bestemming 'Tuin' met een maximum van 90 m².”
6. nieuwe verantwoording groepsrisico opgenomen in de toelichting.
7. Markiezenlaan 21 achtererf: tuinbestemming hoekje is gewijzigd in wonen.
8. Molendijk 5a bouwvlak woning beperken.
9. dr. Poelstraat nieuwbouw bouwvlak gewijzigd opgenomen.
10. Veerstraat 16-18: bouwvlak aanpassen, rechthoekig (20m breed, 15 meter diep).
11 Veerstraat bij water: Vvb bestemming opgenomen.
12. Veerstraat 1a: bestemmen als Bedrijf.
13. Veerstraat 1: notariskantoor wordt bestemd als Kantoor .
14. De Blomhof: Bouwvlak aangepast / groter ingetekend.
15. artikel 4 toevoegen ontheffingsbevoegdheid voor B&W om soortgelijk bedrijf toe te staan.
16. artikel 7.2 e en f: afstand wijzigen van 3 naar 5 meter i.v.m. brandveiligheid.
17. artikel 7.2 p en 20.2.1 f: RACM is nu Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
18. artikel 20.2.2, 21.2.2, 22.2.2: toevoegen bouweis: gebouwen 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan.
19. artikel 21.2.1 g: 10 meter aanpassen naar 15 meter.
20. Het bouwvlak voor de Vuurvlinder aanpassen aan opzet verkaveling (bouwvlakken vergroten richting westen).
21. Percelen Molenstraat 38: Verplaatsing bedrijfswoning en aanpassen hoogte bedrijfsgebouwen.
22. Binnen de bestemming bedrijventerrein is geldt een maximale hoogte van 11 meter ipv de bestaande hoogte.
22. artikel 4 en 7: In artikelen 4 en 7 van de voorschriften, worden Bevi-inrichtingen uitgesloten en zo ook de vuurwerkverkooppunten met bepaalde opslaghoeveelheden. Buiten de Bevi-inrichtingen en consumentenvuurwerk-verkooppunten zijn er nog meerdere categorieën risicovolle inrichtingen die veiligheidsafstanden genereren. Dit zijn bijv. propaantanks kleiner dan 13 m^3, aardgasreduceerstations, overslagbedrijven en andere inrichtingen die op de risicokaart geplaatst moeten worden (Leidraad risico-inventarisatie GS).

De kern Standdaarbuiten heeft een risicoluw karakter dat voortgezet dient te worden. In artikel wordt de term Bevi-inrichtingen vervangen door risicovolle inrichtingen (Bevi -bedrijven zijn hier een onderdeel van).
In Artikel 7 Bedrijventerreinen blijft de term Bevi-inrichtingen staan. Hier kunnen wel risicovolle inrichtingen worden toegestaan, mits die veiligheidsafstanden binnen de eigen inrichtingsgrenzen vallen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl