

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 11 oktober 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

L.P. Laros, Hoge Zeedijk 44, 4771 RS Langeweg

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van twee woningen gelegen aan de Hoge Zeedijk in Langeweg, kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie N nummer 1292.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- het maken van een uitweg (als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

Procedure

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

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 februari 2023 en 21 september 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo en voor 'het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo. De aanvraag voor het 'maken van een uitweg' is getoetst aan artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Moerdijk. 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.

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 Bor 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 gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. De raadsinformatiebrief heeft vanaf 29 november 2023 tot en met 5 december 2023 ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en wethouders.

Ter inzage legging

Van 4 januari 2024 tot en met woensdag 15 februari 2024 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het ontwerp van de beschikking is bij brief d.d. 8 februari 2024 een zienswijze binnengekomen bij de gemeente (redactioneel gewijzigd bij brief van 12 februari 2024). De zienswijze is ingediend namens de heer L.J. Burger en mevrouw M.M. van Maurik, wonende aan de Hoge Zeedijk 64 in Langeweg, door mevrouw De Buck-Hartman van BrandMR. Voorafgaand aan het indienen van de schriftelijke zienswijze hebben de heer Burger en mevrouw Van Maurik (op 6 februari 2024) een mondelinge toelichting gegeven op hun zienswijze. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage I bij dit besluit is gevoegd.

Bij brieven van 12 februari 2024 en 13 februari 2024 hebben de heer Burger en mevrouw Van Maurik aanvullingen op hun zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de beschikking, in die zin dat een tweetal voorschriften in de omgevingsvergunning is opgenomen. Het gaat om de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het nemen van driftreducerende maatregelen (aanleg en instandhouding groenblijvende haag). Het andere voorschrift heeft betrekking op de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan d.d. 1 februari 2023. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot weigering van de omgevingsvergunning. Als bijlage II bij dit besluit is een beoordeling van de zienswijze gevoegd.

Besluit

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

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (het bouwen van twee woningen);
2. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruiken van gronden met de bestemming 'Tuin' voor woondoeleinden);
3. het maken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo (het aanleggen van een inrit ten behoeve van de nieuwe woningen).

aan de Hoge Zeedijk 66 en 68, in Langeweg, kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie N nummer 1292.

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, 5 juni 2024

namens het college van burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



drs. M.E. de Groot



A.J. Moerkerke

Overige documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing, document
210923_Ruimtelijke_onderbouwing_Langeweg_Hoge_Zeedijk_1292.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- akoestisch onderzoek, document
210923_Bijlage_9_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai_SRM-I_Hoge_Zeedijk_N1292_te_Langeweg.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- standaard verantwoording groepsrisico gemeente Moerdijk, document
210923_Bijlage_8_Standaard_verantwoording_groepsrisico_gemeente_Moerdijk.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- Landschappelijk inpassingsplan, document
210923_Bijlage_7_Landschappelijk_inpassingsplan_Hoge_Zeedijk_1292.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- Verslag omgevingsdialoog, document
210923_Bijlage_6_Verslag_omgevingsdialoog_Hoge_Zeedijk_1292.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- Quickscan EV, document 210923_Bijlage_5_Quickscan_EV_Hoge_Zeedijk_te_Langeweg.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- Stikstofberekeningen, document 210923_Bijlage_4_Berekening_stikstofdepositie_gebruiks- en aanlegfase_Hoge_Zeedijk_te_Langeweg_inclusief_bijlage.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- Quickscan ecologie, document
210923_Bijlage_3_Ecologische_quickscan_Hoge_Zeedijk_te_Langeweg.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- verkennend bodemonderzoek, document
210923Bijlage_2_Verkennend_bodemonderzoek_Hoge_Zeedijk_62_te_Langeweg.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- archeologisch onderzoek, document
210923_Bijlage_1_Rapportage_BO_IVO_Langeweg_Hoge_Zeedijk_-_definitief.pdf, ingekomen d.d. 21-09-2023
- tekeningen, document 21022_-_Nieuwbouw_woningen_aan_de_Hoge_Zeedijk_te_Langeweg_10-01-2023.pdf, ingekomen d.d. 09-02-2023
- Fundering Linker woning, document 22048 constructietekening 1 B 26-10-2022.pdf, ingekomen d.d. 01-11-2022
- Fundering Rechter woning, document 22048 constructietekening 3 B 26-10-2022.pdf, ingekomen d.d. 01-11-2022
- aerius-berekening, document
AERIUS_bijlage_20220222085524_Situatie1S3n7BvhQQPRd.pdf, ingekomen d.d. 26-10-2022
- MPG berekening, document 08_MPG_Berekening.pdf, ingekomen d.d. 12-10-2022
- Bouwbesluitberekening, document 07_Bouwbesluitberekening.pdf, ingekomen d.d. 12-10-2022
- Bovenbouw Rechter woning, document 06_Constructietekening_2_-_Type_B.pdf, ingekomen d.d. 12-10-2022
- Bovenbouw Linker woning, document 04_Constructietekening_2_-_Type_A.pdf, ingekomen d.d. 12-10-2022
- Constructieberekening (Incl. geotechnische paal draagvermogens/sonderingen), document
02_Constructieberekening.pdf, ingekomen d.d. 12-10-2022

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 juni 2024 aan L.P. Laros voor het bouwen van twee woningen op het perceel gelegen aan de Hoge Zeedijk 66 en 68, Langeweg, kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie N nummer 1292.

[Overwegingen](#)6

[Voorschriften](#) 10

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 17 juli 2021 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Moerdijk het besluit tot vaststelling van 'Welstandgebiedscriteria Buitengebied 2021' genomen, bekendgemaakt op 5 augustus 2021 en in werking getreden op 6 augustus 2021.

Daarin is het Buitengebied van Moerdijk, begrensd conform de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, aangewezen welstandsvrij gebied. Dat wil zeggen dat is bepaald dat de redelijke eisen van welstand danwel de welstandscriteria niet meer van toepassing zijn binnen dit gebied. De onderhavige locatie is gelegen binnen het aangewezen gebied. Hierdoor heeft een beoordeling op de redelijke eisen van welstand niet plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' en het Veegplan Buitengebied 2021'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Tuin', met functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – gebouw'. Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Artikel 16 van het bestemmingsplan bepaalt dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en hobbymatig agrarisch gebruik. De ingediende aanvraag gaat uit van het gebruik van de gronden ten behoeve van woondoeleinden (twee woningen). Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

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

Conclusie

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

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

Inleiding

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

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar toepassing kan worden gegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor afwijking. In het bestemmingsplan kunnen namelijk voorwaarden zijn opgenomen die afwijking van het bestemmingsplan mogelijk maken.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het realiseren van twee woningen aan de Hoge Zeedijk ong. in Langeweg. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juli 2023 is aangetoond dat de gevraagde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat dit plan aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (milieutechnische, waterkundige, archeologische etc.) belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juli 2023 maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Conclusie

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

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

Inleiding

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

Toelichting

De vergunning wordt slechts geweigerd indien:

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

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

Conclusie

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** ter nadere goedkeuring aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd:
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen, stalen en houten constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen)
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;
3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. Aan het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, moeten de volgende meldingen via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw> worden gedaan:
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heilwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
6. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
7. Voor het lozen van het regenwater en het afvalwater dient u een melding in te dienen bij Waterschap Brabantse Delta. Een melding kunt u indienen via het meldingsformulier welke u kunt vinden op site van het waterschap via: www.brabantsedelta.nl/activiteit-melden. Vervolgens gebruikt u het formulier 'Meldingsformulier lozen huishoudelijk afvalwater'. U dient te voldoen aan het Besluit Lozing afvalwater huishoudens (Blah).

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

8. Om de door ons uit te voeren werkzaamheden aan het openbaar gebied in te kunnen plannen, moet u hiervan tijdig melding maken via mailadres info@moerdijk.nl t.a.v. team Openbare Ruimte met in het onderwerp 'verzoek start aanleg inrit, Hoge Zeedijk 66 en 68, Langeweg'.

Aan het uitvoeren van werkzaamheden voor de aanleg of het veranderen van een in- of uitrit zijn kosten verbonden welke voortvloeien uit aanpassingen in het openbaar gebied. Deze kosten worden eerst aan u als initiatiefnemer / vergunninghouder geoffreerd, waarna, na uitvoering van

de werkzaamheden, de daadwerkelijk gemaakte kosten in rekening worden gebracht. De werkelijke kosten zullen daarbij niet hoger zijn dan het geoffreerde bedrag.

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

9. Indien op de (naastgelegen) agrarische gronden ten noorden en/of ten westen van het perceel aan de Hoge Zeedijk 66 en 68 in Langeweg een (fruit) boomgaard wordt aangeplant, dan moet op de perceelsgrens (aan de noordzijde en/of westzijde) een in de winter groenblijvende haag, van tenminste 2 meter hoog gemeten ten opzichte van het peil ter plaatse en 0,8 meter breed worden aangelegd en in stand worden gehouden. Het gaat om de agrarische percelen kadastraal bekend N 1045 en N 1055.
10. Het landschappelijk inpassingsplan d.d. 1 februari 2023 dient binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning te worden gerealiseerd en nadien in stand te worden gehouden.

BIJLAGE I

VERSLAG MONDELINGE TOELICHTING OP ZIENSWIJZE

Voorafgaand aan de d.d. 8 februari 2024 ingediende schriftelijke zienswijze hebben de heer L.J. Burger en mevrouw M.M. van Maurik (hierna: belanghebbenden) op 6 februari 2024 een mondelinge toelichting gegeven op hun zienswijze. Dit ten overstaan van mevrouw M. Brouwer en mevrouw B.C. Ritzen, beide werkzaam als juridisch medewerker bij de afdeling Veiligheid, vergunningen, toezicht en handhaving van de gemeente Moerdijk.

De mondelinge toelichting van belanghebbenden had (kort samengevat) betrekking op de volgende punten:

- Belanghebbenden voelden zich overvallen door de publicatie van de ontwerpvergunning in de krant. In oktober 2022 hebben zij een ondertekend schrijven naar de gemeente Moerdijk gestuurd, waarin zij hun bezwaren tegen het bouwplan kenbaar maakten. Zij hebben hier nooit een reactie op ontvangen en moesten dus uit de krant vernemen dat een ontwerpvergunning ter inzage was gelegd.
- Het belang van belanghebbenden is niet meegewogen in de procedure, terwijl zij -omdat zij naast de projectlocatie wonen- het meest belanghebbend zijn. Hun perceel wordt niet genoemd in de ruimtelijke onderbouwing en daarmee is hun belang geschaad.
- De belangen van de kwaliteit van het landschap en de natuur zijn niet meegewogen in de besluitvorming.
- Het raadsbesluit over deze aanvraag rommelt. De gemeenteraad is in de primaire fase nergens in gekend.
- Er zitten onjuistheden in de documenten die bij de aanvraag zijn ingediend.
- Een eerder verzoek van initiatiefnemer had nog betrekking op één woning en niet op twee woningen. Belanghebbenden vragen zich af wat er met dat eerdere verzoek is gebeurd.
- Belanghebbenden hebben in het verleden geen toestemming gekregen voor de plannen op hun perceel. Nu is het ineens wel mogelijk om mee te werken aan dit initiatief op het naastgelegen perceel. Belanghebbenden verzoeken om in de besluitvorming mee te nemen wat er in het verleden is gebeurd in de straat.

BIJLAGE II

BEOORDELING ZIENSWIJZE

Inhoud zienswijze

In de zienswijze wordt -samengevat- het volgende aangevoerd:

1. Gebrekkige participatie

Er is niet met belanghebbenden gesproken over het bouwplan en de impact daarvan op hun woon- en leefklimaat. Belanghebbenden hebben hun bezwaren in een brief van oktober 2022 kenbaar gemaakt aan de gemeente, maar daarop is nooit gereageerd. In mei 2023 heeft initiatiefnemer 5 minuten gesproken met belanghebbenden en toen bestond het plan nog uit het bouwen van één woning met uitrit. Ter inzage ligt nu een geheel ander plan met een nog grotere impact op de omgeving. Er is geen sprake geweest van een goede omgevingsdialoog.

Initiatiefnemer woont zelf aan de Hoge Zeedijk 44, Langeweg en op dit perceel is op voldoende ruimte om twee woningen te bouwen. De woningbouw zou in dat geval ook meer geconcentreerd zijn langs het lint.

2. Aantasting woon- en leefklimaat

De geplande woningbouw leidt tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van belanghebbenden. Belanghebbenden hebben er destijds voor gekozen aan de Hoge Zeedijk 64 te gaan wonen vanwege de landelijkheid, het vrije uitzicht op de landerijen en de rust. Dit wordt door de geplande woningen geheel te niet gedaan.

De beoogde woningen passen niet binnen het bebouwings- en straatbeeld van de dijk en het stedenbouwkundig beleid en de bouw van de woningen leidt tot verdere verstening van het landschap.

De precieze ligging, situering, hoogte en omvang van de bouwwerken ten opzichte van het perceel van belanghebbenden zijn bovendien nog onbekend. In de ruimtelijke onderbouwing worden slechts indicatieve impressies gegeven en die zullen wellicht nog wijzigen als gevolg van de invloed van kopers. Belanghebbenden vinden dit niet acceptabel en hun rechtszekerheid wordt hiermee aangetast.

- Verlies van privacy, geluid- en uitzichthinder, inkijk

Gelet op de geringe afstand van de woningen tot het perceel van belanghebbenden, vrezen zij voor voor privacy verlies, geluid- en uitzichthinder en onaantvaardbare inkijk in hun tuin en woning. Bij de nieuwe woningen zal met name aan de achterkant worden gewoond en gerecreëerd. Doordat de Hoge Zeedijk 64 geen achtertuin heeft, wordt door belanghebbenden aan de voorzijde gewoond en gerecreëerd. Dat strijdt met elkaar en geeft overlast, rumoer, een verminderde leefomgeving en een onveilig gevoel. Het geluid van startende en weggrijpende voertuigen en het dichtslaan van portieren zal bovendien extra geluid- en stankoverlast veroorzaken in de tuin van belanghebbenden.

- Verminderde bezonning en daglicht, waardevermindering

Belanghebbenden vrezen voor verminderde bezonning en daglichttoetreding, alsmede voor waardevermindering van hun perceel. Verder verwachten belanghebbenden schade te ondervinden door de bouwwerkzaamheden zelf. Niet uit te sluiten is dat het project schade zal veroorzaken aan de bomen langs de Hoge Zeedijk aangezien de weg maar 2,70 meter breed is.

- Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Door de komst van de nieuwe woningen zal het verkeer van en naar de nieuwe woningen direct naast het perceel van belanghebbenden toenemen, en daarmee de overlast. In de huidige situatie is er minimaal verkeer op de doodlopende weg. De toename van verkeer heeft een impact op het woon- en leefklimaat van belanghebbenden, die onvoldoende is onderzocht. Belanghebbenden

betwijfelen of er voldoende ruimte op het naastgelegen perceel overblijft voor een veilige in- en uitrit. Naar verwachting zal de nieuwe uitrit leiden tot een onoverzichtelijke en onveilige verkeerssituatie op de Hoge Zeedijk, hetgeen aanleiding zou moeten zijn om de vergunning voor de inrit te weigeren. Belanghebbenden schatten de toename in verkeersbewegingen op circa 24 verkeersbewegingen per dag en de Hoge Zeedijk is daarvoor niet geschikt.

- *Gezondheidsschade*

De bouw en bewoning van de geplande woningen zal de psychische gesteldheid en gemoedstoestand van mevrouw Van Maurik verslechteren.

- *Vrees voor grondwateroverlast*

Er bestaat onvoldoende duidelijkheid over de gevolgen van de komst van de woningen voor het waterpeil van de omliggende bestaande lintbebouwing. Door grondwateronttrekking kan het huis van belanghebbenden verzakken. Door de verhardingen die worden toegevoegd zal de drainage worden beïnvloed. Belanghebbenden vragen zich af het plan is besproken met het Waterschap.

3.Het plan is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

- *Woningbouw in landelijk gebied/onnodige verstening/verstoring natuur*

Niet inzichtelijk is gemaakt of en zo ja op welke wijze de ontwikkeling leidt tot de vereiste verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Dit is in strijd met artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het college heeft niet kenbaar getoetst aan het provinciaal beleid voor dit gebied. Daarnaast past het initiatief niet in de Omgevingsvisie 2040, waarin duidelijk wordt ingezet op inbreiding boven uitbreiding.

- *Ruimte-voor-ruimteregeling*

Onduidelijk is of wordt voldaan aan de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling. Belanghebbenden menen dat de stukken waaruit de bouwrechten blijken openbaar gemaakt moeten worden en bij het ontwerp ter inzage hadden moeten worden gelegd.

- *Open karakter Hoge Zeedijk*

De uitwaaiëring van woningbouw in het polderlandschap is niet gewenst en tast de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredig aan. Van kwaliteitsverbetering van het landschap door de toevoeging van twee woningen is geen sprake. Er is juist sprake van een wezenlijke aantasting van het polderlandschap en verstoring van het huidige extensieve bebouwingsbeeld. De openheid, de zichtlijnen en het uitzicht zullen verdwijnen door de bouw en beplanting, hetgeen toch bezwaarlijk als een kwaliteitsimpuls van het polderlandschap kan worden gezien. Het bouwplan sluit qua vorm, positionering, situering en afmetingen niet aan bij de aard en schaal van het lint en is niet in lijn met het aangrenzende gebied, een voorwaarde voor een goede ruimtelijke ordening.

- *Woningen dienen commercieel doel*

De geplande woningen zijn niet uitsluitend gericht op eigen bewoners. Het gaat niet aan beschermd open polderlandschap op te offeren enkel en alleen voor commerciële bouw voor hoge inkomens. Niet afdwingbaar is dat de beoogde woningen worden verkocht aan eigen inwoners van Langeweg.

- *Milieuzonering/gewasbeschermingsmiddelen omliggende landbouwpercelen*

Er dient minimaal 50 meter afstand in acht te worden genomen tussen een agrarisch perceel van een derde tot aan de perceelsgrens van de woning. Op dit punt schiet de ruimtelijke onderbouwing te kort.

- *Energie neutraal*

Iedere toe te voegen woning dient energieneutraal te zijn. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet hoe dit wordt vormgegeven bij de nieuwe woningen. Indien er zonnepanelen komen op de nieuwbouw dan dient rekening te worden gehouden met de schittering die dit kan veroorzaken.

4.Vergewisplicht en onjuistheden ruimtelijke onderbouwing

Het college heeft de vergewisplicht als bedoeld in artikel 3:9 Algemene wet bestuursrecht (Awb) geschonden, aangezien het college voetstoots de bevindingen en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing lijkt te hebben gevolgd.

De ruimtelijke onderbouwing bevat een onjuiste weergave van de bestaande situatie. De laanbeplanting staat niet aan weersijden, maar slechts aan één zijde. Verder is er aan meerdere zijdes van de locatie een categorie A-watgang. Dit staft de conclusie dat inhoudelijk onvoldoende onderzoek is gedaan naar de locatie. Mede hierdoor komt in de onderbouwing onvoldoende naar voren dat het perceel Hoge Zeedijk 64 een vrij uitzicht kent en de tuinaanleg daarop is gericht.

De woning van belanghebbenden wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet benoemd. Er is met deze woning in het geheel geen rekening gehouden. Er zijn geen geluid- of bezonningsstudies verricht.

5.Vrees voor precedentwerking

Er zijn nog verschillende andere grote tuinpercelen langs het lint waarop een extra woning gebouwd zou kunnen worden. Belanghebbenden vrezen dan ook voor precedentwerking. Bovendien is het een bevoegdheid van de gemeenteraad om de ruimtelijke ordening in de gemeente vast te stellen. Niet duidelijk is waarom de gemeenteraad niet heeft gereageerd op de brief van het college.

6.Vrees voor schade door bouw- en heiwerkzaamheden/toetsing Bouwbesluit

Belanghebbenden vrezen schade te ondervinden als gevolg van realisering van de woningen, door trillingen van de bouw-, graaf- en heiwerkzaamheden. Er had onderzoek gedaan moeten worden naar de effecten van heiwerkzaamheden om de kans op verzakkingen en scheurvorming in de directe omgeving beter in te kunnen schatten. Belanghebbenden vragen zich af of voldaan wordt aan de artikelen 8.4 en 8.6 van het Bouwbesluit 2012.

7. Archeologische waarden

Belanghebbenden vragen zich af of wordt voldaan aan artikel 31 van de planvoorschriften. Verder zou voor de grond- en heiwerkzaamheden ook een vergunning als bedoeld in artikel 31.3.1 van het bestemmingsplan verleend moeten worden.

8.Voorschriften ontoereikend

Er zou duidelijkheid moeten bestaan over de afmetingen, oppervlakte, goot- en bouwhoogte en inhoudsmaat van de twee woningen en eventuele bijgebouwen. Belanghebbenden zouden in de vergunning graag vastgelegd hebben dat het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken op het achtererf ter plaatse niet is toegestaan.

Reactie college op zienswijzen

1.Gebrekkige participatie

Hoewel het college begrip heeft voor de aangedragen punten van en meer inspraak hadden willen hebben in het plan, is dit geen reden om te oordelen dat het ontwerpbesluit onzorgvuldig is voorbereid. Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het college is van mening deze procedure volledig en op juiste wijze te doorlopen, door de zienswijze van belanghebbenden bij de besluitvorming te betrekken.

Dat de participatie niet in de door belanghebbenden gewenste vorm heeft plaatsgevonden en niet tot een door hen gewenst resultaat heeft geleid, betekent niet dat er helemaal geen participatie heeft plaatsgevonden. Uit het dossier blijkt dat initiatiefnemer een drietal omwonenden, waaronder belanghebbenden, heeft geïnformeerd over zijn voornemen om twee woningen te realiseren op

onderhavige locatie. Blijkens het verslag van de omgevingsdialoog hebben belanghebbenden destijds echter aangegeven niet inhoudelijk te willen reageren op het plan. De andere twee omwonenden hebben verdeeld gereageerd op het plan: een van de omwonenden heeft enkele bezwaren geuit, de ander was positief.

Dat initiatiefnemer belanghebbenden heeft geïnformeerd over een ander plan (bouw van één woning) dan nu aan de orde (bouwen van twee woningen), zoals belanghebbenden stellen, lijkt het college niet aannemelijk. De principeverzoeken die aan de aanvraag zijn voorafgegaan zagen altijd op het bouwen van twee woningen op het perceel. Bij de gemeente zijn geen gegevens van initiatiefnemer bekend die uitgaan van het bouwen van één woning op het onderhavige perceel.

Dat het plan niet onverdeeld positief is ontvangen door omwonenden maakt, naar het oordeel van het college, nog niet dat de omgevingsvergunning ten onrechte wordt verleend of onzorgvuldig tot stand is gekomen. De enkele omstandigheid dat er bij burens weinig draagvlak voor de ontwikkeling is (of zou zijn) kan geen dragend argument zijn voor het weigeren van planologische medewerking. Het plan waarvoor vergunning is gevraagd, moet beoordeeld worden op grond van ruimtelijke motieven en dit heeft het college gedaan.

Anders dan belanghebbenden in hun zienswijze stellen zijn er geen wettelijke regels vastgesteld ten aanzien van het voeren van een omgevingsdialoog. Wel heeft de gemeente Moerdijk richtlijnen vastgesteld ten aanzien van het voeren van een omgevingsdialoog. Het college hecht eraan te benadrukken dat het (vrijblijvende) richtlijnen betreft en geen voorgeschreven werkwijze ten aanzien van het voeren van een omgevingsdialoog, waarbij elke stap die in de richtlijnen beschreven is ook daadwerkelijk uitgevoerd moet worden. Het college meent dat initiatiefnemer de richtlijnen voldoende in acht heeft genomen bij het voeren van de omgevingsdialoog.

Voor zover belanghebbenden stellen dat zij van de gemeente Moerdijk nooit een reactie hebben gehad op de brief die zij in oktober 2022 naar de gemeente hebben gestuurd, zou dit kunnen kloppen. In het dossier zit een brief d.d. 7 november 2022, ontvangen d.d. 9 november 2022, waarin belanghebbenden aangeven bezwaar te hebben tegen onderhavig bouwplan. Zij verzoeken in de brief om meer informatie te ontvangen over het bouwplan. Voor zover kan worden nagegaan is er vanuit de gemeente niet op deze brief gereageerd. Hoewel dit spijtig is, is dit geen reden om tot een andere beslissing over deze aanvraag te komen. Belanghebbenden hebben na het sturen van de brief d.d. 7 november 2022 nimmer contact opgenomen met de gemeente om te informeren naar de reactie op hun brief of de stand van zaken. Daarbij zijn belanghebbenden, naar het oordeel van het college, niet in hun belangen geschaad, nu zij hun bezwaren alsnog in hun zienswijze kenbaar hebben kunnen maken en deze zienswijze bij de besluitvorming is betrokken.

Tot slot wordt ten aanzien van dit punt nog opgemerkt dat het niet aan belanghebbenden of het college is om te oordelen dat het beter zou zijn geweest om de twee woningen op een ander perceel te bouwen. Het college dient te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning zoals die is ingediend. Dit blijkt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State. De vraag of het bouwplan niet beter op een ander perceel gerealiseerd had moeten worden, kan dan ook niet aan de orde komen in deze procedure.

2.Aantasting woon- en leefklimaat

Situering beoogde woningen onbekend

Dat de precieze ligging, situering en maatvoering van de beoogde woningen onbekend zouden zijn, zoals in de zienswijze wordt gesteld, is niet juist. Uit de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van het ontwerpbesluit, blijkt wat de ligging, situering, hoogte en omvang van de beoogde woningen is. De beoogde woningen dienen conform deze tekeningen te worden gebouwd. Van aantasting van de rechtszekerheid van belanghebbenden is, anders dan in de zienswijze wordt gesteld, dan ook geen sprake.

Strijd met stedenbouwkundig beleid

De gemeente Moerdijk heeft op 19 mei 2016 de Visie bebouwingsconcentraties vastgesteld. In deze visie wordt beschreven welke gebieden als bebouwingsconcentratie worden aangewezen en waar de gemeente (woningbouw)ontwikkelingen acceptabel vindt. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden op basis van een ruimtelijke analyse en een analyse van de ruimtelijke restricties en landschappelijke kwaliteit. De beoogde woningen zijn geprojecteerd binnen het gebied dat in de Visie bebouwingsconcentraties is aangewezen als bebouwingsconcentratie (zie pagina 22 van de Visie). Gelet op het voorgaande is het bouwplan, anders dan door belanghebbenden wordt gesteld, passend binnen het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Moerdijk.

Inkijk, privacy

Niet uitgesloten kan worden dat het bouwplan voor belanghebbenden inderdaad enige inkijk in hun tuin en een vermindering van de privacy met zich meebrengt. Naar het oordeel van het college is echter geen sprake van een zodanige aantasting van de privacy/woon- en leefomgeving dat de vergunning niet verleend mag worden. Hierbij is van belang dat geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. Gelet op de afstand tussen de beoogde bebouwing en het perceel van belanghebbenden is artikel 5:50 eerste lid, van het BW niet van toepassing. De afstand van de beoogde bebouwing met de daarin geplande vensters is namelijk meer dan 2 meter. Verder blijkt uit de stukken dat er bomen langs de perceelsgrens worden geplant, waardoor de inkijk in de tuin van belanghebbenden beperkt zal zijn.

Het college neemt verder in aanmerking dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, zelfs niet in een landelijke omgeving. Enig verlies van privacy, uitzicht en ruimtegevoel is nu eenmaal niet volledig uit te sluiten door een bouwplan. Naar het oordeel van het college is er geen sprake van een *onevenredige* aantasting van de privacy van belanghebbenden. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bezonning, waardevermindering, schade

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft Mook bouwkundig teken & adviesbureau namens initiatiefnemer de schaduwwerking van de beoogde woningen in beeld gebracht. Deze verbeeldingen zijn op 7 maart 2024 overgelegd. Naar het oordeel van het college blijkt uit deze verbeeldingen dat de realisatie van de beoogde woningen niet leidt tot een onevenredige afname van bezonning op het perceel van belanghebbenden

Indien belanghebbenden van oordeel zijn dat het onderhavige bouwplan een nadelige invloed heeft op de waarde van hun woning, dan hebben zij de mogelijkheid om een verzoek tot planschadevergoeding bij de gemeente in te dienen. Dit aspect kan niet aan de orde komen bij de beantwoording van de vraag of het college terecht en op goede gronden tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning heeft kunnen komen. Ditzelfde geldt voor de vrees van belanghebbenden voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Indien belanghebbenden in de toekomst daadwerkelijk schade ondervinden als gevolg van het oprichten van de twee woningen, dan kunnen zij hiervoor de aannemer aansprakelijk te stellen (die hiervoor verzekerd is) dan wel zich te wenden tot de civiele rechter.

Verkeersafwikkeling

Naar het oordeel van het college is niet aannemelijk dat het bouwplan zal leiden tot verkeersproblemen of -overlast, dan wel een onveilige situatie op de weg. Het gaat hier om de toevoeging van twee woningen aan een doodlopende weg (de Hoge Zeedijk_. De weg heeft dus geen doorgaande functie en heeft enkel de functie om het perceel aan de Hoge Zeedijk 1292 goed te ontsluiten. De toename van verkeer als gevolg van de toevoeging van een ontsluiting van de twee beoogde woningen op deze weg zal heel beperkt zijn.

Gezondheidsschade

Dat belanghebbenden gedurende de bouw van de woningen enige hinder zullen ondervinden, is onvermijdelijk, maar dit is een tijdelijke situatie en kan niet leiden tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

Door de beoogde woningen op een zo groot mogelijke afstand van het perceel van belanghebbenden te situeren en het bouwplan zo groen mogelijk in te passen (natuurvriendelijke oever, landschappelijk inpassingsplan) is getracht de inbreuk op het woon- en leefklimaat van belanghebbenden zoveel als mogelijk te beperken. Het college is van oordeel dat de realisatie van de woningen niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van belanghebbenden.

Grondwateroverlast

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Op 11 november 2022 is van het Waterschap een positief advies over het bouwplan ontvangen. In dit advies is aangegeven dat de beoogde woningen buiten de beschermingszones van de a-wateren worden gebouwd, zodat er geen belang is voor het waterschap.

Voor de gezamenlijke in-/uitrit is op grond van de Keur waterschap Brabantse Delta een watervergunning nodig, aangezien deze zich in/over het a-water OVK08253 bevindt. Zekerheidshalve zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen als voorschrift worden verbonden, dat deze watervergunning moet zijn verleend alvorens gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden.

Verder wordt ten aanzien van het aspect water nog opgemerkt dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal toenemen met ca. 460 m2. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m2 moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Gelet op het voorgaande is hier dus geen sprake van een waterbergingsopgave. Desalniettemin wordt er in de nieuwe situatie aan de noordzijde van de woningen een flauwe, natuurvriendelijke oever van ca. 180 m2 gerealiseerd. Door het afgraven van de zuidelijke oever van deze a-watergang ontstaat er extra ruimte voor waterberging.

Gelet op het voorgaande is voldoende onderbouwd en aannemelijk gemaakt dat het aspect water geen ruimtelijke belemmering oplevert voor de uitvoering van dit plan. Niet aannemelijk is dat belanghebbenden wateroverlast zullen ondervinden ten gevolge van dit plan.

3. Het plan is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

Woningbouw in landelijk gebied/onnodige versterking/verstoring natuur

Paragraaf 3.3. van de ruimtelijke onderbouwing bevat een toets van de aanvraag omgevingsvergunning aan provinciaal beleid. Dat een (kenbare) toets aan provinciaal beleid ontbreekt, zoals in de zienswijze wordt gesteld, is daarom niet juist.

De locatie waarop de aanvraag ziet is door de provincie aangewezen als Landelijk gebied. Ingevolge artikel 5.11 lid 1 van de (provinciale) Omgevingsverordening dient een ontwikkeling in Landelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Ingevolge lid 3 van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening kan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit bestaan uit een landschappelijke inpassing. In dit geval wordt aan deze regels voldaan. Door initiatiefnemer is een landschappelijk inpassingsplan (gedateerd 1 februari 2023) opgesteld, welke als bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Het college heeft over deze aanvraag overleg gevoerd met de Provincie, zoals op grond van artikel 6:18 van het Besluit Omgevingsrecht is vereist. Dit vooroverleg is voor de Provincie geen aanleiding geweest om opmerkingen te maken over het landschappelijk inpassingsplan (dan wel het bouwen van twee woningen in Landelijk gebied). Dit bevestigt het college in haar opvatting dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en dat onderhavige aanvraag in overeenstemming is met provinciale regelgeving.

Ingevolge lid 2 van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening moet de uitvoering van de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zijn geborgd door juridische en feitelijke vastlegging in het plan. Het landschappelijk inpassingsplan d.d. 1 februari 2023 is feitelijk vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Om ook juridisch te borgen dat dit landschappelijk inpassingsplan conform aanvraag wordt uitgevoerd, meent het college echter dat aan de vergunning een voorschrift met betrekking tot de uitvoering van dat plan moet worden verbonden. Het college besluit daarom als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden dat het landschappelijk

inpassingsplan binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning gerealiseerd dient te worden en nadien in stand moet worden gehouden.

Het plan om twee woningen te bouwen aan de Hoge zeedijk perceel 1292 is ook in overeenstemming met gemeentelijk beleid. Ingevolge de Visie Buitengebied (pagina 27) is het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk in de gebieden die zijn aangewezen als bebouwingsconcentraties. Zoals hiervoor aangegeven is het perceel waarop de aanvraag ziet gelegen binnen de bebouwingsconcentratie (pagina 22 Visie bebouwingsconcentraties). Het perceel mag dan ook worden bebouwd. Het landschappelijk inpassingsplan d.d. 1 februari 2023 is door de landschapsdeskundige van de gemeente Moerdijk passend geacht binnen het Landschapskwaliteitsplan d.d. 19 mei 2016.

Ruimte-voor-ruimteregeling

In de anterieure overeenkomst die de gemeente Moerdijk in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning met initiatiefnemer heeft afgesloten, is als voorwaarde opgenomen dat initiatiefnemer ruimte-voor-ruimte-titels nodig heeft van de Provincie Noord-Brabant. Op 17 juli 2023 heeft initiatiefnemer twee ruimte-voor-ruimte-titels van de Provincie Noord-Brabant verkregen. Daarmee staat vast dat de aanvraag voldoet aan de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling.

Dat initiatiefnemer twee ruimte-voor-ruimte-titels voor het onderhavige plan heeft aangeschaft blijkt, naar het oordeel van het college, voldoende uit de ruimtelijke onderbouwing. In paragraaf 1.1 en paragraaf 3.2.4 wordt hier namelijk op ingegaan. Anders dan belanghebbenden meent het college dat deze bouwtitels niet ter inzage gelegd hadden hoeven te worden, omdat de aangekochte bouwtitels an sich geen onderdeel uitmaken van de te verlenen vergunning.

Open karakter Hoge Zeedijk

Zie onderbouwing hiervoor onder “*woningbouw in landelijk gebied/onnodige verstening/verstoring natuur*”.

Woningen dienen commercieel doel

Met welk doel de beoogde woningen worden gebouwd is niet relevant in deze procedure. De aanvraag dient uitsluitend te worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit deze toets is gebleken dat de aanvraag binnen de wettelijke kaders past. De omgevingsvergunning kan daarom worden verleend.

Milieuzonering/gewasbeschermingsmiddelen omliggende landbouwpercelen

Er bestaan geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bij de teelt van gewassen en nabijgelegen gevoelige bestemmingen. In de praktijk wordt een spuitzone aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Een kleinere afstand is mogelijk, als dat goed onderbouwd wordt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Aan de noordkant en aan de westkant van het perceel aan de Hoge Zeedijk nr. 1292 bevinden zich percelen met de agrarische bestemming. Het betreffen respectievelijk de percelen met kadastrale perceelnummers N1045 en N1055. De afstand tussen de gevoelige functie op het onderhavige perceel en de agrarische percelen bedraagt minder dan 50 meter (namelijk circa 21 meter ten opzichte van het noordelijk gelegen perceel N1045 en circa 17 meter ten opzichte van het westelijk gelegen perceel N1055). Beide afstanden zijn minder dan de afstand van 50 meter die het college als vuistregel hanteert voor de in acht te nemen afstand tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid.

De agrarische percelen ten noorden en ten westen van onderhavig perceel zijn thans niet in gebruik voor fruit- en/of bometeelt. Perceel N1045 werd in 2022 gebruikt voor de teelt van gerst en in 2023 voor uienteelt (bron: www.boerenbunder.nl). Perceel N1055 werd in 2022 gebruikt voor de teelt van aardappelen en in 2023 bestond het perceel uit grasland. Het is niet aannemelijk dat de agrariërs die percelen N1045 en N1055 in eigendom hebben, hun percelen op korte termijn gaan gebruiken voor fruit- en/of bometeelt. Dit betreft namelijk een compleet andere teelttechniek en het wisselen naar een andere teelt is dus zeer ingrijpend. Een teeltwisseling naar fruit- en/of bometeelt kan

echter niet geheel worden uitgesloten, aangezien dit planologisch gezien wel tot de mogelijkheden behoort binnen de agrarische bestemming. Om mogelijke driftproblematiek in de toekomst te voorkomen meent het college daarom dat aan de vergunning de voorwaardelijke verplichting verbonden moet worden om langs de perceelsgrens (aan de noordzijde en/of westzijde) een in de winter groenblijvende haag van tenminste 2 meter hoog en een minimale dikte van 80 cm aan te leggen en in stand te houden, indien op de ten noorden en/of ten westen gelegen agrarische percelen een fruitboomgaard wordt aangeplant. Dit om te voorkomen dat een eventuele spuitdrift de (tuinen van de) beoogde woningen zal bereiken en een goed woon- en leefklimaat van de woningen wordt gegarandeerd. Naar het oordeel van het college is met het verbinden van deze voorwaardelijke verplichting aan de vergunning geborgd, dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen gewaarborgd is.

Energieneutraal

De beoogde woningen worden energieneutraal gerealiseerd. De wijze waarop dit gebeurt, wordt toegelicht in de BENG-berekeningen die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Op beide woningen worden 40 zonnepanelen (per woning geplaatst). Omdat deze zonnepanelen aan de zuid-westzijde op het dak worden geplaatst, hebben belanghebbenden geen zicht op de panelen. De panelen zullen dan ook geen overlast geven.

4.Vergewisplicht en onjuistheden ruimtelijke onderbouwing

Anders dan belanghebbenden stellen heeft het college niet voetstoots de bevindingen en conclusies van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 september 2023 gevolgd. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderzoeken) is diverse keren beoordeeld door interne en externe adviseurs, waaronder de OMWB en een regio-archeoloog van de RWB. Aan de hand van de adviezen van de deskundigen heeft het college initiatiefnemer diverse keren verzocht om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen en/of aan te vullen. Hieruit blijkt dat het college wel degelijk aan haar vergewisplicht als bedoeld in artikel 3:9 Algemene wet bestuursrecht heeft voldaan.

Dat er in de ruimtelijke onderbouwing een tweetal onjuistheden staan (met betrekking tot de locatie van de aanwezige laanbeplanting en a-watergangen), zoals belanghebbenden terecht stellen, betekent nog niet dat geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Naar het oordeel van het college volgt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de op te richten woningen passend zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle ruimtelijke aspecten die relevant zijn voor de beoordeling van dit bouwplan; geluid, archeologie, bodem, flora en fauna, stikstof, water, bedrijven en milieuzonering etc. Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de gevraagde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Belanghebbenden hebben overigens ook geen 'deskundige tegenadviezen' overgelegd, op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing of de onderzoeken die in het kader van de aanvraag zijn uitgevoerd.

5.Vrees voor precedentwerking

Naar het oordeel van het college gaat van de vergunningverlening voor onderhavig bouwplan geen ongewenste precedentwerking uit, nu iedere aanvraag om een vergunning op zijn merites moet worden gezien en beoordeeld. Bij de beoordeling van onderhavige aanvraag is gebleken dat het bouwplan passend is binnen het wettelijke toetsingskader. De omgevingsvergunning kan daarom worden verleend. Soortgelijke aanvragen (voor het bouwen van een woning langs een bebouwingslint) zouden ook aan het wettelijk toetsingskader moeten voldoen om vergund te kunnen worden.

Anders dan belanghebbenden stellen is de gemeenteraad wel betrokken geweest bij deze aanvraag. Op 23 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen aan het college van burgemeester en wethouders is gedelegeerd. Volgens dit raadsbesluit valt onderhavige aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Conform

procedure is de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de beslissing van het college op deze aanvraag. De raadsinformatiebrief heeft 5 werkdagen (van 29 november 2023 tot en met 5 december 2023) ter inzage gelegen voor de gemeenteraadsleden. Indien door ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur zou zijn gereageerd op de raadsinformatiebrief, dan had het voorgenomen besluit op deze aanvraag alsnog moeten worden behandeld in de raadscommissie Fysieke Infrastructuur. In dit geval is echter door geen van de raadsleden gereageerd op de raadsinformatiebrief. Dit betekent dat het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen in dit geval, gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders. Het college is dus bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

6.Vrees voor schade door bouw- en heiwerkzaamheden/toetsing Bouwbesluit

Zoals hiervoor (onder punt 2) reeds is aangegeven kan de vrees van belanghebbenden voor eventuele schade als gevolg van bouw- en/of heiwerkzaamheden niet aan de orde komen bij de beantwoording van de vraag of het college terecht en op goede gronden tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning heeft kunnen komen. Indien belanghebbenden in de toekomst daadwerkelijk schade ondervinden als gevolg van het oprichten van de twee woningen, dan dienen zij zich te wenden tot de aannemer dan wel civiele rechter.

7. Archeologie

Op het perceel rust de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. Ingevolge artikel 31.2.1 van het bestemmingsplan moet door aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport worden overgelegd. Dit heeft initiatiefnemer gedaan. Bij de aanvraag is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek van Transect Advies B.V., gedateerd 20 juni 2022 overgelegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een hoge verwachting is op archeologische resten vanaf een diepte van 230-270 cm onder maaiveld. In paragraaf 5.1.1. van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd waarom het aspect archeologie geen ruimtelijke belemmering oplevert voor de uitvoering van dit plan. Zowel het archeologisch onderzoek als de inhoud van paragraaf 5.1.1. van de ruimtelijke onderbouwing zijn beoordeeld en akkoord bevonden door een archeologie-deskundige van de RWB (Regio West-Brabant). Deze deskundige heeft geoordeeld dat er binnen het plangebied voor wat betreft archeologie geen beperkingen gelden tot een diepte van 2,0 m-Mv (2,5 m -NAP) en voor het eventueel slaan van heipalen conform de Handreiking archeologievriendelijk bouwen van de RCE. Op het moment dat bij werkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016 een wettelijke meldingsplicht om deze vondsten te melden bij de gemeente Moerdijk. Gelet op het voorgaande is, naar het oordeel van het college, voldoende onderbouwd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bouwplan.

Anders dan door belanghebbenden wordt gesteld is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) nodig, aangezien een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is aangevraagd. In het kader van de bouwactiviteit wordt de grond al geroerd en is de bescherming van de archeologische waarden geregeld en geborgd.

8.Voorschriften ontoereikend

Uit de tekeningen die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning blijkt voldoende duidelijk wat de situering, vormgeving en omvang van de beoogde woningen is. Ook de omvang van de bijgebouwen (de garages) staat op tekening. Het bouwplan moet conform de tekeningen worden uitgevoerd. Indien dit gebeurt, kan daartegen handhavend op worden getreden. Gelet hierop is het niet nodig om eisen ten aanzien van situering, vormgeving en omvang van het bouwplan als voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Ten aanzien van de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen gelden landelijke regels. Deze regels gelden voor een ieder en dus ook voor initiatiefnemer. Het is niet mogelijk om initiatiefnemer (middels een aan de vergunning te verbinden voorschrift) te beperken in de wettelijke mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen, zoals in de zienswijze wordt voorgesteld.