MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med.
Datum commissiebehandeling	22 februari 2024
Datum raadsbehandeling	14 maart 2024
Zaaknummer	1052749
Onderwerp	Raadvoorstel ongewijzigde vaststelling Schansdijk 3a Zevenbergen

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Schansdijk 3a Zevenbergen"(planidentificatie NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a.BP30) ongewijzigd vast te stellen;
2. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a.BP30 naar NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a.BP40.

Publiekssamenvatting

De planlocatie, het voormalige restaurant 7 Bergsche Hoeve, is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Zevenbergen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de transformatie van een leegstaand pand (restaurant met bedrijfswoning) naar een woonfunctie. Het plan bestaat uit de realisatie van 36 appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel Artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Er zijn door de overlegpartners geen noemenswaardige vooroverlegreacties ingediend, derhalve is aansluitend overgegaan tot de tervisielegging van het ontwerpplan voor de duur van 6 weken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. Op dit moment is er grote behoefte aan woningen en dit initiatief draagt bij aan de doelstelling om nieuwe woningen te realiseren in de gemeente Moerdijk. Het ontwerpbestemmingsplan Schansdijk 3a te Zevenbergen heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter visie gelegen. Het plan regelt de transformatie van een leegstaand restaurant met bedrijfswoning naar een woonfunctie voor een meer gemengd gebied, gericht op verblijven. Het plan voorziet daarmee in de realisatie van 36 appartementen waar op dit moment grote behoefte aan is. Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen twee bouwvolumes te realiseren met een groene binnenzone. Eén appartementengebouw omvat 5 bouwlagen (circa 18 meter) en het andere appartementengebouw omvat 4 bouwlagen (circa 15 meter), exclusief de parkeergarage op de begane grond. Vanwege de hoge geluidsbelasting op de gevels door weg- en industrielawaai is er door de architect een oplossing uitgewerkt waardoor de appartementen zullen voldoen aan de geluidsnormen. De appartementen worden daarom uitgevoerd met dove gevels in combinatie met afsluitbare loggia’s.

1.2. De ontwikkelaar heeft een omgevingsdialoog gevoerd en daaruit zijn geen bezwaren gebleken, hetgeen terug te zien is in het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend gedurende de periode waarin het ontwerpplan ter visie heeft gelegen.

1.3. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en de niet-noemenswaardige vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpplan, voordat het plan ter visie heeft gelegen, wordt uw raad met dit voorstel gevraagd om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanvullende kanttekeningen en risico's

1.1. Dove gevels
De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat er in beginsel niet voldaan wordt aan de geluidsnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Echter, door de toepassing van de dove gevels en de afsluitbare loggia's zullen de appartementen voldoen aan de wettelijke geluidsnormen en ontstaat er geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt bij deze ontwikkeling gebruik gemaakt van natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met onder andere de aspecten gezonde leefomgeving, klimaat adaptief en biodiversiteit. Het aspect geluid is met de toepassing van de dove gevels en afsluitbare loggia's geborgd. Een veilig is kwalitatief woon- en leefklimaat is daarom geborgd in het plan.

1.2. Niet geschikt voor openbaarmaking
Niet van toepassing.

Middelen
Financiële middelen

Geen, de werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden. Op basis van de Legesverordening zal bij aanvrager een bedrag aan leges voor vergoeding van de gemeentelijke kosten in rekening gebracht worden. Verder is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van eventuele planschade.

Personele middelen

Niet van toepassing.

Communicatie
Uw besluit wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt, in de Moerdijkse Bode, het digitaal Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Vervolg

Zoals hierboven aangegeven, wordt uw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Het vastgestelde plan zal hierna ter inzage worden gelegd, waarna een periode van 6 weken start waarin eventueel beroep aangetekend kan worden bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Schansdijk 3a, bestaande uit:
2. Verbeelding
3. Regels
4. Toelichting
5. Bijlagen bij de regels
6. Bijlagen bij de toelichting

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdiik.nl.

Zevenbergen, 6 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 14 maart 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024*;*

overwegende dat:
- Het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 vanaf 30 november 2023 tot en met 10 januari 2023 voor een ieder ter visie heeft gelegen;
- In deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:
- De Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Interim-verordening Ruimte Noord-Brabant;

BESLUIT

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Schansdijk 3a Zevenbergen"(planidentificatie NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a.BP30) ongewijzigd vast te stellen;
2. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a.BP30 naar NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a.BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 maart 2024*,*

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke