RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	25 mei 2021
Datum raadsbehandeling	;	17 juni 2021
Agendering en agendanummer	:	FI 0702
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	267526

Bijlagen:
1. Regels bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’
2. Toelichting bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’
3. Verbeelding bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’
4. Bijlagen bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’

Gevraagd raadsbesluit
1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie ‘NL.IMRO.1709. BPKLBolwerk-BP30’ ongewijzigd vast te stellen;
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPKLBolwerk-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPKLBolwerk-BP40.

(Publieks)Samenvatting
Het bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’ wordt ongewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
Het bestemmingsplan voorziet in een flexibele regeling voor de bouw van maximaal 40 woningen op de locatie van de voormalige Bult van Pars. Om te komen tot een invulling zijn in samenspraak met omwonenden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden vormen gezamenlijk met de uitkomsten van de milieutechnische onderzoeken de basis van dit bestemmingsplan. Het streven is om een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan te creëren zonder hiermee afbreuk te doen aan het woongenot van de bewoners van de aangrenzende woningen, de huidige activiteiten van de omliggende bedrijven evenals de stedenbouwkundige context van deze bijzondere locatie. Door het opstellen van een flexibel bestemmingsplan probeert de gemeente Moerdijk zoveel mogelijk ruimte te bieden aan een creatieve en passende toekomstige ontwikkeling op deze locatie. De uiteindelijke invulling zal worden gekozen op basis van een zogenaamde ontwerpprijsvraag.
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad start de periode van 6 weken waarin het plan ter inzage wordt gelegd en beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’ heeft van 18 februari tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen. De stukken waren fysiek in te zien op het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. In deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Er is ook geen aanleiding voor het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd aan uw raad worden aangeboden.

Belang
Na sanering van de voormalige Bult van Pars ligt er een braakliggend gebied dat kan worden ontwikkeld. Om woningbouw daadwerkelijk mogelijk te maken, dient de bestemming gewijzigd te worden naar een voor de functie wonen geschikte bestemming. Middels het vaststellen van dit bestemmingsplan zal de volgende stap worden gezet richting de uiteindelijke ontwikkeling van deze locatie.

Centrale vraag
Is uw raad bereid het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Door het vaststellen van het bestemmingsplan kan de volgende stap worden gezet in de herontwikkeling van het reeds jaren braakliggende projectgebied Bult van Pars met woningbouw. Met het bestemmingsplan wordt het juridisch planologisch kader vastgesteld waaraan de toekomstige ontwikkeling moet voldoen. Na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan kan middels de beoogde tender (ontwerpprijsvraag) gekozen worden voor een ontwikkelende partij.

Kaders
De volgende kaders liggen ten grondslag aan dit voorstel:

- De beleidsstukken zoals vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan
- De Wet ruimtelijke ordening
- Coalitieprogramma 2018-2022
- Crisis- en herstelwet

Argumenten

Pro
Met het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’ kan de volgende stap worden gezet in de herontwikkeling van deze locatie. Gezien het feit dat er geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend, kan worden gesteld dat het maatschappelijk draagvlak voor de beoogde ontwikkeling groot is. De voormalige Bult van Pars is al jaren een veelbesproken locatie binnen Klundert en waar middels het vaststellen van dit bestemmingsplan eindelijk zicht gaat komen op een passende ontwikkeling op deze kenmerkende locatie.

Contra
Met het vaststellen van een flexibel bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de toekomstige ontwikkelaar. Enige mate van flexibiliteit kan ook tot discussie met de directe omgeving van een ontwikkeling leiden. De gemeente kan er ook voor kiezen om specifiek te sturen op de toekomstige ontwikkeling door zeer specifiek te bestemmen. Echter haalt het hiermee de creativiteit van de toekomstige ontwikkelaar uit het plan.

Alternatieven
Het niet vaststellen van het bestemmingsplan leidt ertoe dat terug wordt gevallen op het vigerend bestemmingsplan daterend uit 1994. In dit bestemmingsplan wordt geen woningbouw toegestaan en is hoofdzakelijk horeca opgenomen. Met het niet instemmen met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling vertraagd.

Maatschappelijk draagvlak
Tijdens het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan, van 27 oktober tot en met 2 december 2020, is slechts één inhoudelijke inspraakreactie ingediend. Hiernaast is één steunbetuiging op deze inhoudelijke inspraakreactie ontvangen. Gezien de omvang van het plan en de gevoeligheid die het plan in het verleden met zich mee bracht, is dit aantal inspraakreacties zeer gering. Ook zijn er geen aanmeldingen voor de digitale informatiebijeenkomst op 29 oktober 2020 binnengekomen, waardoor deze bijeenkomst niet is doorgegaan. Het bestemmingsplan is op basis van de inspraakreactie niet gewijzigd. Wel is middels drie ambtshalve wijzigingen het plan op onderdelen aangepast. Deze wijzigingen zijn tevens vervat in de Nota van inspraak en vooroverleg.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 februari tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. Dit lijkt erop te duiden dat het maatschappelijk draagvlak voor de beoogde ontwikkeling groot is.

Financiële consequenties

Dekking
Voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken, de planschade-risicoanalyse, informatiebijeenkomsten is € 50.000 in april 2019 door de gemeenteraad beschikbaar gesteld. Dit bedrag is vooralsnog voldoende voor het doorlopen van de planprocedure. Het risico op eventuele planschade voor omliggende bedrijven en woningen is onderzocht en wordt nihil geacht. De voorbereidingskosten zullen bij het daadwerkelijk actief worden van de grondexploitatie ingebracht worden. De verwachting is dat het projectgebied 2022 verkocht kan worden.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie
Wanneer het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door uw raad zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk in de Staatscourant, de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website worden gepubliceerd. De stukken zullen op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd en eveneens fysiek bij de receptie van het gemeentehuis ter inzage worden gelegd.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Risico
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend, of door personen die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend wordt het risico op beroep als klein ingeschat.

Planning:
In april 2019 heeft de gemeenteraad besloten om, in het kader van een transparant proces waarbij kwaliteit een primair aspect is, de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te leggen in een bestemmingsplan alvorens het projectgebied in de verkoop te brengen. Met het bestemmingsplan als onderlegger wordt de ontwerpprijsvraag dit jaar opgestart.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 28 april 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 17 juni 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april 2021*;*

overwegende dat:
- Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’ in de periode van 18 februari tot en met 31 maart 2021 ter inzage heeft gelegen;
- Op het plan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:
- Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordering;

BESLUIT

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bolwerk Klundert’, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie ‘NL.IMRO.1709. BPKLBolwerk-BP30’ ongewijzigd vast te stellen;
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPKLBolwerk-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPKLBolwerk-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 17 juni 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings