MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	13 juni 2024
Datum raadsbehandeling	4 juli 2024
Zaaknummer	1062252
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "De Staalmeesters Fijnaart" en deze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart d.d. maart 2024" en op basis hiervan de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Artikel 12.3.1. uit het bestemmingsplan te schrappen, nu deze door verlening van een vergunning Natuurbeschermingswet overbodig is geworden;
4. Het ontwerpbestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart (planidentificatie NL.IMRO.1709.BPFNDeStaalmeest-BP30 gewijzigd vast te stellen als gevolg van het schrappen van artikel 12.3.1;
5. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPFNDeStaalmeest-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPFNDeStaalmeest-BP40.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan De Staalmeesters heeft als ontwerp van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De gemeenteraad stemt in met de antwoorden hierop die in de Nota van Zienswijzen worden voorgesteld. De reacties leiden niet tot aanpassen in het plan.

Toch besluit de gemeenteraad het plan gewijzigd vast te stellen, omdat artikel 12.3.1 overbodig is geworden. Dit artikel regelde dat de schuren op het perceel niet gesloopt mochten worden, zonder dat vooraf maatregelen waren genomen om de beschermde dieren die in deze bebouwing leefden, waren genomen. Inmiddels heeft het bevoegd gezag (de provincie Noord Brabant) een Natuurbeschermingswet vergunning verleend, waarin deze eisen zijn geregeld. Een deel van de maatregelen zijn ook al uitgevoerd door Dura Vermeer. Daarmee is dit artikel overbodig geworden.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De volgende stap in het proces is een besluit van uw raad over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit plan is de ontwikkeling van een woonwijk van in totaal 57 woningen, bestaande uit verschillende woningtypen. Het plan past daarmee bij de gemeentelijke ambitie om meer woningen te realiseren, waarbij een diversiteit aan woningtypen wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, die beide op tijd zijn ingediend en daarmee ontvankelijk zijn.

2.1 In de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen bestemmingsplan De Staalmeesters d.d. maart 2024 worden de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel zal de ontwikkelaar voorafgaand aan de bouw over diverse punten nog in overleg treden met de omwonenden.

3.1 In de Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 3 de conclusie getrokken dat een wijziging nodig is. Artikel 12.3.1 uit het ontwerpbestemmingsplan is overbodig geworden. Dit artikel regelde dat de schuren op het perceel niet gesloopt mochten worden, zonder dat vooraf maatregelen waren genomen om de beschermde dieren die in deze bebouwing leefden, waren genomen. Op 4 januari 2024 heeft het bevoegd gezag (de provincie Noord Brabant) een Natuurbeschermingswet vergunning aan de ontwikkelaar verleend, waarin deze eisen zijn geregeld. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Een deel van de maatregelen zijn ook al uitgevoerd door Dura Vermeer. Daarmee is dit artikel overbodig geworden. Voorgesteld wordt dan ook dit artikel uit het bestemmingsplan te schrappen.

3.2 Het aanvullend bodemonderzoek is inmiddels ook gereed en laat zien dat er geen belemmeringen zijn om het gebied te ontwikkelen naar een woonbestemming. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de conclusies van het onderzoek. Het onderzoek zelf wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Omdat deze wijzigingen de toelichting van het bestemmingsplan betreffen, die geen onderdeel is van het juridische deel van het bestemmingsplan, hebben deze aanvullingen geen gewijzigde vaststelling tot gevolg.

4.1 Het schrappen van artikel 12.31. betekent dat er een wijziging wordt doorgevoerd in de juridische regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wijziging leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1 Het opstellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan is niet nodig, omdat enerzijds de gemeentelijke kosten zeer beperkt zijn vanwege de afspraken dat de ontwikkelaar (Dura Vermeer) bij deze ontwikkeling het openbaar gebied zal realiseren en anderzijds omdat over de resterende punten een anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar. De vergoeding van gemeentelijke kosten is daarmee anderzijds verzekerd. Daardoor vervalt de eis om in het bestemmingsplan exploitatieregels op te nemen.

6.1 Het unieke nummer van dit bestemmingsplan (het planidentificatienummer) moet worden aangepast om te laten zien dat het vastgestelde plan een nieuwe versie van het bestemmingsplan is. De IMRO-code komt tot stand volgens de landelijke voorschriften die hiervoor gelden. De gemeente Moerdijk hanteert een systematiek dat de laatste vier karakters van deze code de status van het plan laten zien. BP30 betekent een ontwerpplan, de code voor een vastgesteld plan eindigt op BP40.

Kanttekeningen en risico's

Dit project betreft een Pilot, deze is gestart om te leren of met een terughoudendere rol van de gemeente projecten ook succesvol gerealiseerd kunnen worden. Dit is (mede) voortgekomen door de beperkte ambtelijke capaciteit en de behoefte van de markt (en gemeente) om wel (woningbouw) projecten te realiseren. Een aanpak die er voor zou kunnen zorgen om met al een gelijk aantal mensen meer woningen te kunnen realiseren. In deze Pilot is hiermee geëxperimenteerd.

In deze pilot zijn de inhoudelijke gemeentelijke ambities als kader grotendeels losgelaten, er is alleen getoetst op wettelijk kaders, de gemeentelijke Nota Kosten verhaal en de Parkeernota. Daarnaast is er in die lijn ook terughoudender getoetst. De inzet van de ambtelijke organisatie voor dit project is (bewust) tot een minimum beperkt, er was geen projectgroep betrokken en er zijn zeer beperkt specialistische medewerkers betrokken. De toetsing van het bestemmingsplan heeft wel (in tegenstelling tot de oorspronkelijke afspraken en als gevolg van de kwaliteit van de aangeleverde stukken) uitvoerig plaatsgevonden.

Daarnaast zijn de reguliere projectfasen en projectaanpak achterwege gelaten en bent u als Raad uitsluitend door middel van Raadsinformatiebrieven geïnformeerd o.a. over de aanpak en opzet van deze Pilot (Pilot 'Projectprocedure Ruimtelijke Ontwikkelingen Light' d.d. 8 februari 2022) en het ontwerp bestemmingsplan en de LOO (d.d. 22 november 2023). Er heeft geen eerdere besluitvorming door uw raad plaatsgevonden.

Deze aanpak heeft er o.a. toe geleid dat er niet gestuurd is op het programma (het type woningen dat gerealiseerd wordt). De terughoudende rol heeft ook geleid tot bijzondere afspraken over het openbaar gebied. In de LOO zijn afspraken op hoofdlijnen gemaakt over de aanleg en beheer en onderhoud van het openbaar gebied. De gemeente zal geen toezicht houden op de uitvoering van de werkzaamheden in het openbaar gebied en ook de ontwerptekeningen van het openbaar zeer terughoudend eenmaal toetsen. De ontwikkelaar heeft gedurende 10 jaar na voltooiing van de projectontwikkeling de meerjarig onderhoudsplicht voor het openbaar gebied.

In de LOO is ook bepaald dat deze overkoepelende afspraak nog verder uitgewerkt dient te worden vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat er dan om welke concrete werkzaamheden door Dura Vermeer moeten worden uitgevoerd gedurende deze 10 jaars periode. De gesprekken hierover lopen nog in de verwachting dat een addendum op de LOO gesloten kan worden voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Mocht dit onverhoopt niet lukken dan wordt verzocht de vaststelling uit te stellen, door zaken parallel te laten lopen kan voorkomen worden dat de vaststelling over de zomer heen moet worden getild.

Duidelijk is dat de doorlooptijd van de eerste fasen van het project wel verkort zijn, maar dit ook ten koste is gegaan van het realiseren van enkele gemeentelijke doelstellingen (o.a. programma).

Middelen

Financiële middelen

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over vergoeding van gemeentelijke kosten en eventuele verzoeken om planschade. Er zijn daarmee geen verdere gemeentelijke middelen nodig om dit plan te realiseren.

Personele middelen

Geen, de werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden.

Communicatie

Uw besluit over de vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, via publicaties in de Moerdijkse Bode, het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Indieners van een zienswijze en de aanvrager ontvangen uiteraard persoonlijk bericht.

Vervolg
De indieners van een zienswijze ontvangen een persoonlijk bericht. Omdat het om een gewijzigde vaststelling gaat, moet daarna eerst de provincie in de gelegenheid gesteld om eventueel een reactieve aanwijzing te geven als de wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd, de provinciale belangen raken. Daar zal bij dit plan geen sprake van zijn. Nadat bericht van de provincie is ontvangen, wordt het vastgestelde plan voor de periode van zes weken ter visie gelegd en kan eventueel beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart, bestaande uit:
   a. Toelichting en regels
   b. Bijlagen bij de toelichting
   c. Verbeelding
2. Zienswijze 1 (geanonimiseerd).
3. Zienswijze 2 (geanonimiseerd).
4. Nota van zienswijzen d.d. maart 2024
5. Aangevuld en gecombineerd bodemonderzoek
6. Aanbiedingsbrief vergunning Nb-wet
7. Verleende vergunning Nb-wet.

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

Zevenbergen, 12 juni 2024

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
drs. M.E. De Groot	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 juli 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2024;

overwegende dat:
- Het ontwerpbestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- In deze periode 2 zienswijzen zijn ingediend;

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

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "De Staalmeesters Fijnaart" en deze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart d.d. maart 2024" en op basis hiervan de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Artikel 12.3.1. ambtshalve uit het bestemmingsplan te schrappen, nu deze door verlening van een vergunning Natuurbeschermingswet overbodig is geworden;
4. Het ontwerpbestemmingsplan De Staalmeesters Fijnaart (planidentificatie NL.IMRO.1709.BPFNDeStaalmeest-BP30 gewijzigd vast te stellen als gevolg van het schrappen van artikel 12.3.1;
5. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPFNDeStaalmeest-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPFNDeStaalmeest-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 juli 2024,

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