

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	27 augustus 2026
Datum raadsbehandeling	17 september 2026
Zaaknummer	1941475
Onderwerp	Vaststelling wijziging TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert'

Voorgesteld besluit

1. de ingediende zienswijzen 1 en 2 op het ontwerp TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert' ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze 3 op het ontwerp TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert' niet-ontvankelijk te verklaren;
3. in te stemmen met de Nota beantwoording Zienswijzen en de zienswijzen 1 en 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. het TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie 'NL.IMRO.1709.KleineKernenLNK-OP30' gewijzigd vast te stellen;
5. ten behoeve van het omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de planidentificatie van het omgevingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KleineKernenLNK-OP30 naar NL.IMRO.1709.KleineKernenLNK-OP40.

Publiekssamenvatting

In drie kleine kernen binnen de Gemeente Moerdijk wil de gemeente woningbouw realiseren. Het gaat om woningbouw in de kernen Langeweg, Noordhoek en Klundert. In Langeweg worden 6 toekomstbestendige sociale koopwoningen en 6 sociale huurwoningen gerealiseerd. In Noordhoek bestaat de ontwikkeling uit 8 rijwoningen en 4 patiowoningen. In Klundert bestaat de ontwikkeling uit een appartementencomplex van 23 appartementen. De woningen worden gerealiseerd voor diverse doelgroepen; starters, gezinnen en senioren. Er wordt gebouwd voor sociale koop en huur, als grondgebonden woningen, appartementen en patiowoningen. Zo zijn de patiowoningen in Noordhoek specifiek bedoeld voor senioren. De grondgebonden koopwoningen worden divers gebouwd voor starters, gezinnen en senioren. Bouwen voor senioren betekent automatisch doorstroming voor starters en gezinnen in bestaande woningen, en zorgt ook voor eventuele terugkeer naar het dorp. De behoefte aan diversiteit in typologie aan woningen, ook voor diverse doelgroepen is groot en urgent. Alle locaties zijn gelegen binnen de bebouwde komgrenzen, waar een nieuwe ruimtelijke invulling beleidsmatig passend is. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk past niet in het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Moerdijk. Momenteel is er sprake van maatschappelijke danwel agrarische functies en bestemmingen. Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voor de invulling van woningbouw worden de ontwikkelingen in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt. Het ontwerp omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 voor ene periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en zijn afkomstig van direct omwonenden (direct-belanghebbenden), en zijn derhalve ontvankelijk. De derde zienswijze is ruimschoots buiten de termijn ingediend, en wordt niet-ontvankelijk te worden verklaard. De ontvankelijke zienswijzen zorgen wel voor een gewijzigde vaststelling. De gemeenteraad kan het omgevingsplan gewijzigd vaststellen.

Inleiding

De gemeente Moerdijk wil op drie verschillende locaties in de kernen Langeweg, Noordhoek en Klundert woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In Langeweg worden op de locatie van de voormalige Mariaschool 6 sociale koopwoningen en 6 sociale huurwoningen gerealiseerd. In Noordhoek worden op de locatie in de uiterste noordwesthoek van het dorp 8 rijwoningen en 4 patiowoningen gerealiseerd. In Klundert wordt op de locatie van de voormalige Coconschool een appartementencomplex gerealiseerd met daarin 23 appartementen. In totaal worden met dit omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert' 47 woningen toegevoegd.

De ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk, de bestemmingsplannen 'Langeweg', 'Veegplan kernen 2017', 'Noordhoek' en 'Kern Klundert'. Om de gewenste ontwikkelingen te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden aangepast. Dat betekent dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om de initiatieven mogelijk te maken. Voor deze ontwikkelingen is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld en daarbij is gebruik gemaakt van TAM-IMRO systematiek. Het voorliggende omgevingsplan heeft de participatie doorlopen en bevindt zich nu in de planologische procedure in de fase van ontwerp naar vaststelling door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Het beoogd effect is de ontwikkeling van bijna 50 woningen in drie kleine kernen binnen de Gemeente Moerdijk, te weten Noordhoek, Langeweg en Klundert. De woningen worden gerealiseerd voor diverse doelgroepen, zoals starters, gezinnen en senioren. Ook worden de woningen gerealiseerd binnen de bebouwde kom en worden ze gerealiseerd in diverse prijsklassen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van deze woonwijk is al jaren een ambitie van de gemeente.

De ontwikkeling van deze woningen is al jaren een ambitie van de gemeente. De beoogde ontwikkelingen zijn opgenomen in de Woonvisie gemeente Moerdijk 2021 en de recent vastgestelde Omgevingsvisie Moerdijk van december 2024. De realisatie van de beoogde woningen zorgen in het voorzien in de grote en urgente vraag van woningen.

1.2 Ontwikkeling is passend in visie en voorziet in vraag van woningen

De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de Omgevingsvisie Moerdijk van december 2024. De realisatie van de beoogde woonwijk zorgt in het voorzien van de grote en urgente vraag van woningen.

1.3 Omgevingsplan voldoet aan Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

Het omgevingsplan voldoet aan Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Bij afwijking van de standaard beleidskaders is aangetoond en onderbouwd dat met de voorliggende planvorming en maatregelen toch aan het de geldende ruimtelijke beleidskaders wordt voldaan. Relevant is dat in stedelijk gebied wordt gebouwd en volgens de gemeentelijke visies binnen aangewezen 'Kleine Kernen' danwel de 'Voorzieningenkern'.

1.4 Plan voldoet aan (milieu-)aspecten van de fysieke leefomgeving

In het voorliggende omgevingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Voor de milieuaspecten wordt onderbouwd en/of kwalitatief onderzocht of wordt voldaan aan geldende wetgeving en beleid.

1.5 Aandacht aan duurzaamheid en klimaatadaptieve invulling

In het omgevingsplan is aandacht geschonken aan duurzaamheid en klimaatadaptieve invulling. Zo wordt bij alle drie de locaties ingezet op het realiseren van duurzame en groene woningen, parkeren in het groen en de aanleg van een wadi. Hierbij zal ruimte worden gemaakt voor bomenrijen, groene daken, retentie en/of waterberging bijvoorbeeld in de vorm van een wadi.

1.6 Afstemming relevante bestuurlijke partners

In een voortraject zijn de relevante bestuurlijke partners reeds benaderd in het kader van de zogenaamde bestuurlijke afstemming. Het concept-ontwerpomgevingsplan is aan hen toegezonden en hier zijn geen negatieve signalen op ingekomen.

1.7 Voldoende participatie

Vanaf 2023 heeft er participatie plaatsgevonden in alle drie de kernen. Participatie heeft plaatsgevonden via informatieavonden, dorpsstafels, werkgroepen, en direct omwonenden. Participatie is in het omgevingsplan opgenomen onder hoofdstuk 7. Vanuit de participatie is gebleken dat het toevoegen van woningen in de dorpen als positief werd gezien.

1.8 Goed en constructief overleg met reclamanten van ingediende zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen en hier zijn drie zienswijzen op ingekomen. Met twee indieners van zienswijzen is in overleg getreden over de inhoud van de zienswijzen. Dat werd gewaardeerd. Met de andere indiener van een zienswijze is tevergeefs meerdere malen verzocht om in overleg te treden. Ook was deze zienswijze ruimschoots buiten de termijn ingediend. De zienswijzen van de reclamanten waarmee in overleg is getreden hebben geleid tot aanpassingen aan het omgevingsplan. Voor de inhoudelijke punten, de beantwoording daarvan en de aanpassingen aan het omgevingsplan wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen.

1.9 Gemeenteraad eerder al geïnformeerd

De gemeenteraad is december 2025 over dit omgevingsplan en de start van de planologische procedure geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

1.10 Mogelijkheid indienen beroep en/of voorlopige voorziening

De volgende stap in de ruimtelijke procedure is vaststellen van het omgevingsplan in de gemeenteraad. Nadat het omgevingsplan is vastgesteld wordt het plan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Tegen het vastgestelde omgevingsplan kan beroep en/of een voorlopige voorziening bij de Raad van State worden ingediend.

Kantttekeningen en risico's

2.1 Spuitzonering bij plan Noordhoek

Het plan is rijp en volwaardig om als omgevingsplan te worden vastgesteld. Het aspect spuitzonering is een aandachtspunt bij het plan in Noordhoek. Vanuit jurisprudentie (2024) moet in de plannen uit worden gegaan in beginsel van een afstand van 50 meter tussen een agrarische bestemming en wonen. De afstand in het plan Noordhoek bedraagt zowel aan de noordzijde als de westzijde 30 meter tussen wonen en agrarisch. In het omgevingsplan is goed gemotiveerd dat het aspect 'spuitzonering' geen belemmering zal vormen voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Relevant is ook dat als de afstand van 50 meter zou worden gehanteerd dat een woningbouwplan hier dan al niet meer realiseerbaar is vanwege het dan te beperkte plangebied.

Middelen

Financiële middelen

De werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden.

Financiële middelen

De kosten gemoeid met de ontwikkeling van de woningen in de drie kleine kernen zijn geborgd via een grondexploitatie en tevens omdat we als gemeente momenteel zelf grondeigenaar zijn.

Communicatie

Over deze ontwikkeling heeft al een participatietraject plaatsgevonden. Omwonenden, en geïnteresseerden zijn bij de planvorming betrokken. De plannen zijn ook op diverse punten aangepast als gevolg van deze participatie.

Bestuurlijke partners zijn meegenomen in de ontwikkeling via de regionale bestuurlijke afstemming, onder meer in het kader van het wettelijk vooroverleg en individuele afstemming met vooroverlegpartners, en door toezending van het conceptplan.

In hoofdstuk 7 van de motivering van het omgevingsplan is een uitgebreid verslag van het participatietraject opgenomen en wat er met de opmerkingen op de ontwerpen is gedaan. Het ontwerp-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingekomen. Met de indieners van zienswijzen is in overleg getreden over de inhoud van hun zienswijzen. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het omgevingsplan.

De ter inzagelegging van het vastgestelde omgevingsplan wordt gepubliceerd in het landelijk Gemeenteblad.

Vervolg

Na vaststelling door uw raad wordt het vastgestelde omgevingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Binnen deze termijn staat de rechtsgang open bij de Raad van State om beroep en/of een voorlopige voorziening in te dienen.

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Zienswijze 1 - reclamant 1 (geanonimiseerd)
2. Bijlage 2 - Zienswijze 2 - reclamant 2 (geanonimiseerd)
3. Bijlage 3 - Zienswijze 3 - reclamant 3 (geanonimiseerd)
4. Bijlage 4 - Nota Beantwoording Zienswijzen TAM-Omgevingsplan Kleine kernen DEF
5. Bijlage 5 - TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert'

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 7 juli 2026

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 17 september 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juli 2026;

overwegende dat:

- a. voor het plangebied 'Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert' een ontwerp-omgevingsplan is voorbereid;
- b. het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026;
- c. dat in deze periode drie zienswijzen zijn ingediend;
- d. in de Nota beantwoording zienswijzen een aantal wijzigingen in de motivering en een aantal ambtshalve wijziging zijn opgenomen, die leiden tot optimalisatie van het plan;

gelet op:

- Het bepaalde in de Omgevingswet, Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht.

BESLUIT

1. de ingediende zienswijzen 1 en 2 op het ontwerp TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert' ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze 3 op het ontwerp TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert' niet-ontvankelijk te verklaren;
3. in te stemmen met de Nota beantwoording Zienswijzen en de zienswijzen 1 en 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. het TAM-omgevingsplan Kleine Kernen 'Langeweg, Noordhoek en Klundert', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie 'NL.IMRO.1709.KleineKernenLNK-OP30' gewijzigd vast te stellen;
5. ten behoeve van het omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de planidentificatie van het omgevingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KleineKernenLNK-OP30 naar NL.IMRO.1709.KleineKernenLNK-OP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 17 september 2026,

H.M. Vonk-Schenkel
Griffier

A.J. Moerkerke
Voorzitter