gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Bestemmingsplan Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	: 21 juli 2022
Datum raadsbehandeling	: 8 september 2022
Agendering en agendanummer	: RA 0701
Zaaknummer	: 421819

Bijlagen:
1. Zienswijzen geanonimiseerd
2. Nota van Zienswijzen
3. Verbeelding bestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschenhoek"
4. Regels bestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschenhoek"
5. Toelichting bestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschenhoek"
6. Bijlage bij de toelichting bestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschenhoek"

Gevraagd raadsbesluit
1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie "NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30" ongewijzigd vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30 naar NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP40.

(Publieks)Samenvatting
Het bestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek" voorziet in de transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw, die voorziet in de aanwezige woningbehoefte. Het plan omvat 14 appartementen en 6 rijwoningen. Het bestemmingsplan stelt regels voor deze ontwikkeling, biedt de motivering hiervan en toont de milieutechnische haalbaarheid van het plan aan.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek" heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn destijds twee inspraakreacties op het plan ingediend die tot een aanpassing in het stedenbouwkundig ontwerp geleid hebben. Daarnaast heeft er een ambtshalve wijziging plaatsgevonden, met betrekking op een correctie van de plangrens. Deze wijzigingen zijn in de Nota van Inspraak en Vooroverleg verwerkt.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april tot en met 25 mei 2022 ter inzage gelegen, waarop 2 zienswijzen zijn ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleidt tot een aanpassing in het plan en ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad start de periode van 6 weken waarin beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld. Publicatie zal plaatsvinden via de Moerdijkse bode, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan zal volgens de wettelijke eisen gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en ter inzage worden gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het ontwerpbestemmingsplan 'Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek' heeft van 14 april tot en met 25 mei ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen op het plan ingediend, deze hebben niet geleidt tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook is er geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd aan uw raad worden aangeboden.

Belang
Er is behoefte aan nieuwbouwwoningen in de gemeente Moerdijk. Middels dit initiatief worden er 20 woningen toegevoegd aan de woningmarkt in Zevenbergschen Hoek. Om woningbouw ook daadwerkelijk mogelijk te maken, dient de bestemming gewijzigd te worden naar een voor de functie wonen geschikte bestemming.

Centrale vraag
Stemt u in met de vaststelling van dit bestemmingsplan?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het resultaat van voorliggend besluit is de volgende stap richting de herontwikkeling van het plangebied met woningbouw.

Kaders

- Het principebesluit daterend uit oktober 2020 en april 2021
- De Wet ruimtelijke ordening
- Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant
- De gemeentelijke beleidsstukken zoals vermeld in het voorontwerpbestemmingsplan
- Nota Grondbeleid
- Coalitieprogramma 2018-2022

Argumenten

Pro
De beoogde ontwikkeling voorziet in het transformeren van een verouderde bedrijfslocatie, gelegen in een woonwijk, naar een vraaggerichte woningbouwontwikkeling. Het mogelijk maken van dit woningbouwproject geeft een impuls aan de woningmarkt en sluit aan bij de nationale woningbouwvraag. De ontwikkeling vindt volledig plaats op eigen terrein en voorziet hier eveneens in de eigen parkeerbehoefte. Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat de gemeente wil investeren in bouwen van woningen. Hier sluit voorliggend plan volledig bij aan.

Contra
Uit de eerste omgevingsdialoog door initiatiefnemer zijn er enkel positieve reacties binnen gekomen. Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingplan zijn er 2 inspraakreacties ingediend op dit plan. Initiatiefnemer heeft, samen met de gemeente, een persoonlijk gesprek met deze indieners gevoerd. Daaruit is gebleken dat beide niet tegen de woningbouw zijn maar hun zorgen uiten over de verkeersveiligheid en het mogelijke parkeerprobleem in De Vier Uiterste. Deze zorg heeft ertoe geleidt dat het stedenbouwkundig plan iets is aangepast en er een onafhankelijk verkeersonderzoek is uitgevoerd om de effecten na de bouw in beeld te brengen. De verkeers- en parkeersituatie is zorgvuldig bekeken, uit de rapportage is gebleken dat de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de richtlijnen.

De gesprekken en het uitgevoerde onderzoek hebben de zorgen niet weggenomen over de verkeers- en parkeersituatie aan De Vier Uiterste want ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zorgen zijn echter niet nader onderbouwd met een rapportage of onderzoek. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de ontwikkelaar toegezegd in de verkoopdocumentatie, waaronder bijvoorbeeld in de technische omschrijving, bij de verkoop en tijdens

de oplevering van de woningen nogmaals zal benadrukken dat de tussenwoningen aan de Vier Uitersten hun auto op het achtergelegen parkeerterrein dienen te parkeren. Ook zullen zij meermaals benadrukken dat het bezoek van de rijwoningen op het achtergelegen parkeerterrein dienen te parkeren. De parkeervoorziening van de overige woningen aan De Vier Uiterste vallen buiten dit plangebied.
Er dient ten alle tijden overal een doorgang te zijn voor de hulpdiensten. Het is bij wet verboden om hinderlijk te parkeren waarop handhaving mogelijk is. Mocht in de toekomst blijken dat de praktijk anders uitpakt, en de doorgang voor hulpdiensten en de gemeentelijke reinigingsdienst wordt belemmerd, heeft de gemeente Moerdijk al eerder toegezegd dat er met handhaving gekeken wordt naar een oplossing.

Alternatieven
Het niet vaststellen van dit bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen extra woningen worden gecreëerd in Zevenbergschen Hoek, iets waar in het coalitieakkoord juist naar wordt gestreefd. In dit geval wordt teruggevallen op het vigerend bestemmingsplan dat voor deze locatie een bedrijfsbestemming heeft.

Maatschappelijk draagvlak
Door initiatiefnemer is ten tijde van het opstellen van het voorontwerp al een brief naar omwonenden gestuurd inzake de plannen. Naar aanleiding daarvan zijn er 2 positieve reacties ontvangen. Het plan is ook toegelicht door de initiatiefnemer bij de dorpstafel Zevenbergschen Hoek. Daarnaast is op 14 december 2021, vanwege de toen geldende coronamaatregelen, een digitale informatiesessie georganiseerd waarbij 23 deelnemers aan hebben deelgenomen. Tijdens deze sessie is het plan door initiatiefnemer gepresenteerd en was er ruimte voor vragen.
Op het voorontwerpplan zijn 2 inspraakreacties ingediend, beide bewoners van De Vier Uiterste. Zij maken zich met name zorgen over het parkeren en de verkeersveiligheid van het gebied. Met deze insprekers is in maart 2022 een persoonlijk gesprek gevoerd. Dat heeft de zorgen niet weg kunnen nemen want tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben zij ook een zienswijze ingediend.

Financiële consequenties

Dekking
Voor de planologisch procedure en de benodigde omgevingsvergunning worden leges vastgesteld in de legesverordening in rekening gebracht. In een ondertekende anterieure overeenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt over de vergoeding van eventuele planschade en over het in rekening brengen van bijdrage bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkeling en plankosten. Deze overeenkomst is door zowel de gemeente als de initiatiefnemer ondertekend.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing

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

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijke 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.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 12 juli 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

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

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 8 september 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022,

overwegende dat:
- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek' in de periode van 14 april tot en met 25 mei 2022 ter inzage heeft gelegen;
- Gedurende deze periode 2 zienswijzen zijn ingediend;

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

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Olavstraat 37 te Zevenbergschen Hoek", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie "NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30" ongewijzigd vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP30 naar NL.IMRO.1709.Olavstraat37ZH-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 september 2022,

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