RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling : 25 mei 2023
Datum raadsbehandeling : 8 juni 2023

Bijlagen:
1. Nota Zienswijze
2. Zienswijze (geanonimiseerd)
3. Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk, bestaande uit:
    a. Toelichting
    b. Regels
    c. Verbeelding
    d. Bijlage bij de toelichting

Gevraagd raadsbesluit
1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende ‘’Nota van zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk d.d. 22 maart 2023;
3. Op basis van de Nota zienswijze de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk (planidentificatie NL.IMRO.1709.MDBPJULIANASTR-BP30) ongewijzigd vast te stellen.
5. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.MDBPJULIANASTR-BP30 naar NL.IMRO.1709.MDBPJULIANASTR-BP40.
6. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

(Publieks)Samenvatting
Voor de woningbouwontwikkeling aan de Julianastraat in Moerdijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft vanaf 2 februari voor de periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijze is deze reactie samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Voor de bouw van 8 woningen aan de Julianastraat in Moerdijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt de bouw van 8 grondgebonden rijwoningen mogelijk. Deze grondgebonden woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Moerdijk. Ten zuiden van het plan ligt het reeds her-ontwikkelde natuurgebied Appelzak-zuid en aan de westkant ligt een Waterkering. Het plangebied wordt ontsloten via de aangelegen Julianastraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 februari 2023 tot en met 16 maart 2023. Tijdens de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijze is de reactie samengevat en voorzien van een antwoord.

Belang
Het belang van de gemeente om door middel van vaststelling van het bestemmingsplan, betaalbare woningen te kunnen ontwikkelen voor starters.

Centrale vraag
Is uw raad bereid het bestemmingsplan voor deze woningbouwontwikkeling, met inachtneming van de ingediende zienswijze, vast te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van woningbouw in Moerdijk en op deze manier invulling geven aan een perceel in eigendom van de gemeente aan de Julianastraat. Het resultaat van het voorliggend besluit is het mogelijk maken van de realisatie van 8 betaalbare grondgebonden rijwoningen voor starters.

Kaders
De gemeentelijke beleidsstukken zoals vermeld in het ontwerpbestemmingsplan
De Wet ruimtelijke ordening.
Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant
Coalitieprogramma 2022-2026

Argumenten

Pro
Het mogelijk maken van dit woningbouwproject geeft een impuls aan de woningmarkt. Een groot deel van de bewoners ziet graag dat er op korte termijn woningbouw plaats gaat vinden in de kern Moerdijk om starters te kunnen voorzien van een betaalbare woning. Het behoud van jongeren komt de leefbaarheid van het dorp ten goede. Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat de gemeente wil investeren in het bouwen van (goedkope) woningen. Ook is dit perceel in ons eigendom, waardoor we invloed hebben op de invulling van het perceel en daarnaast relatief snel kunnen ontwikkelen.

Contra
De inwoners van Moerdijk zijn al in een vroeg stadium op de hoogte gebracht van deze woningbouwontwikkeling. Er zijn geen zorgen geuit over de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee lijken de belangen van omwonenden niet te worden geschaad met dit plan. Er is echter een zienswijze

ingediend. In de ‘nota van Zienswijze’ is deze zienswijze voorzien van een goed onderbouwde reactie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen.

Alternatieven
Het alternatief is het bestemmingsplan niet vaststellen. Het plan past binnen de bestuurlijke wens tot versnelling van de woningbouw. In de toelichting van het plan wordt onderbouwd dat de ontwikkeling mogelijk is, zonder daarmee de belangen van bewoners te belemmeren en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het niet vaststellen van het plan, is daarmee niet gewenst.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
De gemeente heeft aan het begin van het proces een (digitale) informatiebijeenkomst georganiseerd, waar het plan is toegelicht. Ook is het plan meermaals besproken tijdens diverse dorpstafels in de kern Moerdijk. Daarnaast zijn alle direct omwonende op de hoogte gebracht van de planologische onderzoeken die in het gebied zijn verricht en zijn zij persoonlijk op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft verder op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid had op het plan te reageren.

Er is op het bestemmingsplan één zienswijze binnengekomen. De zorgen en/of bezwaren die in de zienswijze worden geuit, zitten hem vooral in; de maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter; mogelijke geluidsoverlast tijdens en na de bouw; de keuze voor starters als doelgroep in plaats van senioren; het ontnemen van uitzicht en de noodzaak van nieuwbouw. In de Nota van zienswijze is deze reactie samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijze leidt echter niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Financiële consequenties
Om de grondwaarde te bepalen, zal er op korte termijn een taxatie worden uitgevoerd. De grond zal als volledige casus worden verkocht aan de ontwikkelaar d.m.v. een tender-procedure. Hier zal een minimale grondprijs worden gehanteerd. Er zijn geen negatieve financiële consequenties beoogd.

Dekking
Er zal geen exploitatieplan worden toegevoegd. De grond is ons eigendom, waardoor er geen sprake is van verhaalbare kosten. De kosten die we als gemeente maken worden verdisconteerd in de verkoopprijs. Onder deze kosten valt ook eventuele planschade.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie
De indiener van de zienswijze krijgt een schriftelijke reactie. Uw besluit tot vaststelling wordt openbaar bekend gemaakt, waarna de beroepstermijn start.

Realisatie: risico’s, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop
Besluit over vaststelling: 8 juni 2023
Publicatie vaststellingsbesluit: week 24 2023
Einde beroepstermijn: week 30 2023

Risico’s: tegen het besluit tot vaststelling kan in ieder geval de indiener van de zienswijze in beroep gaan. Op grond van recente jurisprudentie (Varkens in nood-arrest) mag een ieder die meent dat zijn belangen aangetast worden, in beroep gaan, ook als er niet eerder sprake was van een zienswijze. Daarnaast is er eventueel risico op planschade.

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

Zevenbergen, 2 mei 2023

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

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

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van *8 juni 2023*

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 mei 2023*;*

overwegende dat:
- Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk van 2 februari tot en met 16 maart voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- In deze periode één zienswijze is ingediend;

gelet op:
- De gemeentelijke beleidsstukken zoals vermeld in het concept ontwerp bestemmingsplan
- De Wet ruimtelijke ordening.
- Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant
- Coalitieprogramma 2022-2026

BESLUIT

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende ‘’Nota van zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk d.d. 22 maart 2023’’
3. Op basis van de Nota zienswijze de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk (planidentificatie NL.IMRO.1709.MDBPJULIANASTR-BP30) ongewijzigd vast te stellen.
5. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.MDBPJULIANASTR-BP30 naar NL.IMRO.1709.MDBPJULIANASTR-BP40.
6. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 juni 2023
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke