P191.
HAALBAARHEIDSDOCUMENT WONINGBOUWONTWIKKELING KONINGIN JULIANASTRAAT 25 FIJNAART

GEMEENTE MOERDIJK



3 juni 2022

Inhoud

Inhoud 2
1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsstudie 4
1.3 Scope en detailniveau 4
1.4 Leeswijzer 5
2 Beschrijving locatie 6
2.1 Ligging plangebied 6
2.2 Eigendomsverhoudingen 6
3 Beheeraspecten 7
3.1 Inleiding 7
3.2 Geld 7
3.3 Risico's 8
3.4 Organisatie 9
3.5 Tijd / planning 9
3.6 Informatie 10
3.7 Kwaliteit 11
4 Ruimtelijke haalbaarheid 12
4.1 Inleiding 12
4.2 Ruimtelijk beleid 12
4.3 Onderzoeken 12
4.4 Functionele invulling 16
4.5 Ruimtelijke invulling 17
5 Financiële haalbaarheid 19
5.1 Inleiding 19
5.2 Projectexploitatie 19
5.3 Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) 19
6 Maatschappelijke haalbaarheid 21
6.1 Inleiding 21

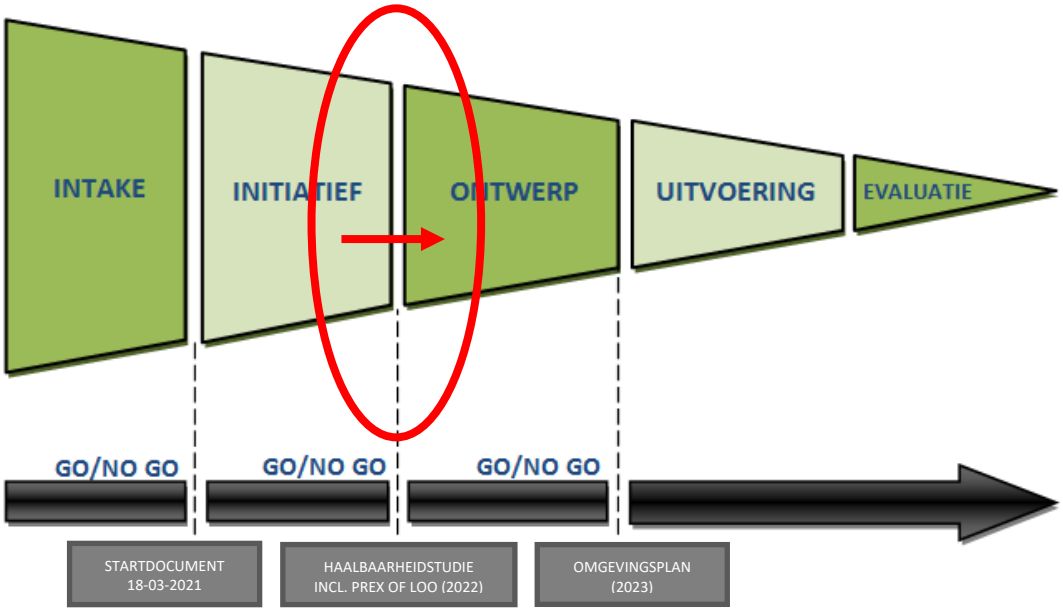
6.2 Stakeholders 21
6.4 Vervolg 21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft in 2004 de onroerende zaak aan de Koningin Julianastraat 25 in Fijnaart verkocht aan Stichting Kindercentra Noord-Westhoek, ondertussen KIBEO. Fairway Projectontwikkeling heeft de voormalige Julianaschool aan de Koningin Julianastraat 25 in Fijnaart begin 2021 gekocht van KIBEO met als doel deze locatie te herontwikkelen met woningbouw.

Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad het startdocument voor de herontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is om te komen tot een stedenbouwkundige visie voor dit gebied. De initiatiefnemer wil voor de ontwikkeling van deze locatie een bestemmingsplan in procedure brengen om dit mogelijk te maken. Alvorens we de planprocedure kunnen starten, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad van Moerdijk zich uitspreekt over dit haalbaarheidsdocument.



1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsstudie

Met dit haalbaarheidsdocument willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. De ruimtelijke haalbaarheid geeft inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen (licht, lucht, externe veiligheid, geluid, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid resulteert in Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) met de initiatiefnemer. De maatschappelijke haalbaarheid toetst de initiatiefnemer zelf door de plannen voor te leggen aan de omgeving en de dorpstafel. Dit haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Het is gelijktijdig de start van de ontwerpfase en de basis voor het opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan.

1.3 Scope en detailniveau

Het opstellen en laten vaststellen van het haalbaarheidsdocument ligt bij de gemeente Moerdijk. De input voor met name het ruimtelijke en maatschappelijke aspect komt van de initiatiefnemer. Hierin trekken partijen gezamenlijk op bij de totstandkoming van dit

haalbaarheidsdocument.
Het haalbaarheidsdocument is het resultaat van de initiatieffase en dat suggereert een bepaalde mate van detailniveau. Het onderzoek moet echter voldoende concreet zijn en voldoende detailniveau hebben dat deze als onderlegger kan dienen voor zowel een anterieure overeenkomst (LOO), als voor een op te stellen bestemmingsplan of omgevingsplan.
Het ontwikkelinitiatief ligt bij Fairway Projectontwikkeling B.V. en de gemeente heeft een faciliterende rol.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de beheeraspecten aan de orde. Achtereenvolgens komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 4), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 6) aan de orde.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Koningin Julianastraat en bevindt zich binnen de bebouwde kom van Fijnaart, in het zuidwesten van het dorp en ten westen van het centrum.



In het verleden was hier de Julianaschool gevestigd. De school is in 2016 naar de Prinses Irenestraat verhuisd. Sinds 2019 stond de bebouwing leeg. In het eerste kwartaal van 2022 is het schoolgebouw gesloopt. Dit om verdere overlast richting de omgeving te voorkomen.

2.2 Eigendomsverhoudingen

Het plangebied betreft de kadastrale percelen sectie F nummers 1551, 1490 en nummer 2122 (gedeeltelijk).

Het plangebied is groter dan het perceel van de Julianaschool. De benodigde gronden zijn eigendom van de ontwikkelaar en voor een klein deel van de gemeente. De gemeente verkoopt het benodigde deel grond aan de ontwikkelaar. Dit wordt geregeld in een nadere koopovereenkomst.

3 Beheeraspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de beheeraspecten aan de orde voor de sturing van het project. Het zijn de GROTIK elementen waarvan we hieronder kort benomen wat de stand van zaken is en wat de verwachting is voor het vervolg van het project.

3.2 Geld

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer alle door de gemeente te maken kosten betaald. Afspraken over de betaling van de door ons gemaakte kosten worden vastgelegd in de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) en hebben een wettelijk kader. Uitgangspunt van de gemeente Moerdijk is om met initiatiefnemers op vrijwillige basis (anterieur) afspraken te maken over het kostenverhaal en het ruimtelijk programma.

Voor het project Koningin Julianastraat is een projectexploitatie opgesteld. In de LOO zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken en deze te realiseren én om vast te leggen welke verbintenissen partijen terzake aangaan, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

De kosten in dit project zijn de afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve ruimtelijke ordening en de gemeentelijke plankosten. Al deze kosten zijn gedekt vanuit de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar. Deze exploitatiebijdrage bedraagt in totaal € 144.828. Het bedrag is opgebouwd uit de kosten voor het ambtelijk apparaat (€ 45.078), een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (€ 84.000) en een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (€ 15.750). Met deze bijdragen vanuit de ontwikkelaar zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Toen in 2004 de gemeente de onroerende zaak met bijhorende gronden verkocht aan Stichting Kindercentra Noord-Westhoek, ondertussen KIBEO zijn partijen overeengekomen dat er nog een nabetaling aan de gemeente zou plaatsvinden indien de bestemming omgezet zou worden naar een woonbestemming. Deze bepaling is mee overgegaan met de overdracht van de locatie naar Fairway Projectonwikkeling. De situatie doet zich nu voor. Na een taxatie is de meerwaarde bepaald op € 28,48 / m2. De ontwikkelaar moet op basis van de eerdere notairële akte (d.d. 25 augustus 2004) aan de gemeente nog een bedrag voldoen van € 90.000. Ook dit is opgenomen in de LOO.

In dezelfde notariële akte uit 2004, onder asbest, zijn partijen destijds overeengekomen dat er nog een verrekening mag plaatsvinden voor het verwijderen van mogelijke asbest onder het vloeroppervlak, met een maximum van € 22.500. Te betalen door de gemeente na overlegging van de daarop betrekking hebbende rekeningen. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit gaat om een bedrag van € 4.100 voor het verwijderen van asbestleidingen onder het vloeroppervlak. Dit bedrag is de gemeente verschuldigd aan de ontwikkelaar. Ook dit is opgenomen in de LOO.

Een klein deel van de te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente. In een aparte koopovereenkomst wordt de verkoop hiervan geregeld. Dit is eveneens vastgelegd in de LOO.

Door de nabetaling van € 85.900 (€ 90.000 - € 4.100) en en de verkoop van gronden door de

gemeente sluit het projectresultaat positief.

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument en ondertekening van de LOO start de procedure van het *ontwerp bestemmingsplan*. De ontwikkelaar stelt voor zijn rekening en risico het bestemmingsplan op conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

3.3 Risico's

Door de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie naar 22 nieuwe woningen (4 twee-onder-één-kapwoningen, 8 aaneengebouwde woningen en 10 appartementen) aan de Koningin Julianastraat in Fijnaart ontstaat er een mooi en goed woonklimaat. Een woonmilieu dat past bij de behoefte in Fijnaart en welke eenvoudig via de Koningin Julianstraat kan worden ontsloten.

Het project kent echter ook risico's. Mede door de faciliterende rol zijn de (eigen) risico's beperkt. Hieronder staan kort de belangrijkste risico's voor het project.

Haalbaarheid project in relatie tot de markt

Gezien het beoogde programma voor deze locatie en de krapte op de woningmarkt lijkt de ontwikkeling haalbaar. Het niet verkopen van de woningen, met daarbij het niet ontwikkelen van de locatie, is voor rekening van de initiatiefnemer. *Risico: initiatiefnemer*

Weerstand omgeving tegen realisatie woningbouw

De leegstand van de Julianaschool was al tijden een doorn in het oog van de omwonenden. De voorgenomen herontwikkeling van deze locatie met woningbouw is bekend bij omwonenden. De plannen zijn gepresenteerd bij de Dorpstafel. De eerste reacties van de omgeving zijn positief en duiden vooralsnog niet op weerstand. Met Woonkwartier heeft overleg plaatsgevonden over de erfafscheidingen met de woningen aan de Edvard Griegstraat. Met enkele eigenaren van de direct aangrenzende perscelen is echter nog geen contact gezocht door de ontwikkelaar. *Risico: initiatiefnemer*

Medewerking Provincie Noord-Brabant

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom en de nadere begrenzing van de landelijke kernen in de provinciale structuurvisie. De ontwikkeling past daarmee binnen de structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant. Afwijzing van de Provincie wordt derhalve niet verwacht. *Risico: initiatiefnemer*

Introductie Omgevingswet

De huidige planning heeft als uitgangspunt dat er voor 31 december 2022 een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd moet zijn. Dit is bepalend om dit plan nog als een bestemmingsplan in procedure te brengen. Om dit mogelijk te maken brengen we vooruitlopend op het besluit van de raad over de LOO en dit haalbaarheidsdocument een *voorontwerp* bestemmingsplan in procedure. Het Ontwerp bestemmingsplan brengen we pas *NA* vaststelling van de LOO en het haalbaarheidsdocument in procedure. *Risico: initiatiefnemer en Gemeente*

Financieel

Met de vaststelling van het haalbaarheidsdocument en de LOO met de initiatiefnemer zijn de risico's voor de gemeente gedekt. De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn gedekt via de

bijdragen zoals afgesproken in de LOO. De juridische consequenties voor mogelijke bezwaren tijdens de procedure liggen eveneens bij de initiatiefnemer. De gemeente draagt geen financieel risico in het plan, sterker nog, door medewerking aan dit plan te verlenen hebben we een voordeel van € 85.900. Alleen als het plan niet wordt vastgesteld is de ontwikkelaar niet verplicht de bijdragen zoals afgesproken in de LOO te voldoen. Op dat moment heeft de gemeente ambtelijke kosten gemaakt voor de procedure van het bestemmingsplan. Dit is het risico voor de gemeente. Het is een klein risico en de consequenties zijn minimaal. We nemen geen specifieke maatregelen om dit risico te beheersen. *Risico: initiatiefnemer (en een klein deel Gemeente)*

3.4 Organisatie

De initiatiefnemer en eigenaar van de grond is Fairway Projectontwikkeling B.V. Bij Fairway ligt het initiatief om dit project verder te brengen. De rol van de gemeente is om medewerking te verlenen aan dit initiatief en bij gebleken haalbaarheid het RO-proces (bestemmingsplan) te faciliteren. De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Dingemans. Vanuit de ambtelijke organisatie is Edwin Alderliesten ambtelijk opdrachtgever en wordt het project aangestuurd door een projectleider van team REO. In deze fase is dat Jeroen Schrauwen.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verdere proces met de vergunningaanvraag en uiteindelijk de realisatie van de woningen. De gemeente heeft een toezichthoudende rol op dit proces en de uitvoering.

3.5 Tijd / planning

Alle (ruimtelijke) projecten binnen gemeente Moerdijk worden opgedeeld in fasen, te weten: Intake-, Initiatief-, Ontwerp-, Uitvoerings- en Evaluatiefase.



Initiatieffase

In deze fase krijgt het stedenbouwkundig plan vorm en wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Als het project haalbaar blijkt wordt in het geval van initiatief door derden een concept Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO) opgesteld. Deze wordt samen met het haalbaarheidsdocument ter goedkeuring aangeboden aan de raad.

Ontwerpfase

In deze fase worden nadere aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan of opstellen omgevingsplan, worden de ontwerpen verder uitgewerkt, indien noodzakelijk gronden aangekocht en de feitelijke procedure ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan of opstellen omgevingsplan gestart. Het (gewijzigde) bestemmingsplan of opgestelde omgevingsplan wordt door de raad vastgesteld.

Uitvoeringsfase

In deze fase kan de daadwerkelijke realisatie starten. Voorbereidingen tot uitvoering worden getroffen, indien van toepassing vindt er een aanbesteding plaats en worden vergunningen

aangevraagd, dan wel verleend.

Evaluatiefase

In deze fase wordt het project afgesloten. Het gehele proces wordt geëvalueerd en verbeterpunten worden meegenomen in nieuwe projecten.

Dit haalbaarheidsdocument vormt de afronding van de initiatieffase. Na ondertekening van de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst start de ontwerpfase. In dit geval heeft de ontwikkelaar op eigen risico al een (voorontwerp) bestemmingsplan laten opstellen. Hierdoor zetten we een snelle stap in de ontwerpfase en kan het (voorontwerp) bestemmingsplan direct in procedure worden gebracht. Zo blijft het mogelijk om een ontwerp bestemmingsplan voor 31 december 2022 ter visie te leggen. Als we dit niet halen, valt het plan stil en kan er pas vanaf 1 januari 2023 een Omgevingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Deze maanden van vertraging zijn niet wenselijk in het kader van de versnelling van de woningbouwopgave.

Voor de gehele looptijd van het project is de onderstaande planning beoogd.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	23 april 2020
Initiatieffase	Planuitwerking en onderzoek naar planologische-, financiële en ruimtelijke haalbaarheid.	College Raad	2e kwartaal 2022
	Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO)	Raad	2e kwartaal 2022
Ontwerpfase	RO-procedure (vaststelling nieuw bestemmingsplan)	Raad	1e kwartaal 2023
Uitvoeringsfase	Realisatie		2023-2025
Evaluatiefase	Afronding project	College	2025

3.6 Informatie

Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen de projectorganisatie. De projectbestuurder wordt over de voortgang en ontwikkelingen binnen het project op de hoogte gehouden door de projectleider. De projectbestuurder, de projectleider en de communicatieadviseur dragen gezamenlijk zorg voor de communicatie richting college, raadscommissie en gemeenteraad, eventueel met ondersteuning van de vakafdelingen. De gemeenteraad wordt via de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang.

De door of in opdracht van gemeente opgestelde rapportages en/of persberichten worden in

overleg tussen projectbestuurders, projectleider en communicatieadviseur voor externe communicatie beschikbaar gesteld.

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument is de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende stap in het project waarbij de raad een besluit neemt. Dit is de stap van ontwerpfase naar uitvoeringsfase. Op dat moment informeren we opnieuw over de stand van zaken.

Externe communicatie

De externe communicatie is gericht op de omgeving. De gemeente en de ontwikkelaar trekken hierin samen op. De plannen om de locatie van de voormalige Julianaschool te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw zijn bekend bij de omgeving.

De maatschappelijke haalbaarheid is door de ontwikkelaar onderzocht tijdens diverse bijeenkomsten met de dorpstafel Fijnaart. De reacties zijn voornamelijk positief. De gemaakte opmerkingen neemt de ontwikkelaar mee bij de verdere uitwerking. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

De komende momenten en bijeenkomsten wordt de informatie richting externen steeds concreter en specifieker. Het eerstvolgende moment is een bijeenkomst over het bestemmingsplan. Deze vindt nog voor de zomer plaats tijdens een inloopbijeenkomst over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast adviseren we de ontwikkelaar om apart in gesprek te gaan met omwonenden die direct aan het plan grenzen. Dit is gedeeltelijk al opgepakt (Woonkwartier). Ook adviseren we de ontwikkelaar om, voordat de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd, met omwonenden in gesprek te gaan. Dit met als doel om te laten zien wat er met de gemaakte opmerkingen is gedaan. Dit zal zijn na vaststelling van het bestemmingsplan in het 1^{e} of 2^{e} kwartaal 2023.

3.7 Kwaliteit

In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke haalbaarheid getoets aan de belangrijkste beleidskaders. Ook is een beschrijving gemaakt van de functionele en ruimtelijke invulling van het plan. Dit geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe plan.

4 Ruimtelijke haalbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtelijke haalbaarheid. We kijken naar het ruimtelijk beleid en de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan. Vervolgens geven we inzicht in de gewenste toekomstige functionele en ruimtelijke invulling van het gebied.

4.2 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. In de toelichting van het toekomstige bestemmingsplan wordt een gedetailleerde omschrijving gegeven van het beleid op deze verschillende niveaus. Hieronder staat een korte samenvatting met de belangrijkste conclusies voor de haalbaarheid.

Rijksbeleid

Het betreft een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Aan de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden voldaan en er is behoefte aan deze ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief. Vanuit het Rijksbeleid is de ontwikkeling haalbaar.

Provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van bebouwing in ruil voor het realiseren van 4 twee-onder-één-kapwoningen, 8 aaneengebouwde woningen en 10 appartementen in het zuidoosten van Fijnaart. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom en de nadere begrenzing van de landelijke kernen in de provinciale structuurvisie. De ontwikkeling past daarmee binnen de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast past de beoogde woningbouwontwikkeling binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en door het benutten van een vrijkomende schoollocatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten slotte is uit het behoefteonderzoek gebleken dat er vraag is naar het voorziene woonprogramma omdat binnen het plangebied wordt voorzien in zowel de behoefte aan grondgebonden koopwoningen als appartementen. Gezien de ligging (dichtbij centrum en de Fendertshof) is het toevoegen van grondgebonden woningen en appartementen in de koopsector passend. Hierdoor is het plan in lijn met het thema wonen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Moerdijk zet in op de realisering van nieuwbouw en in het bijzonder starterswoningen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling vervangende nieuwbouw(appartementen) omvat welke een kwaliteitsimpuls zal betekenen voor het gehele plangebied. Hiermee wordt leegstand en verpaupering van de woonbuurt voorkomen. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede en draagt ertoe bij dat mensen met plezier in Fijnaart blijven wonen. Bovendien zijn de twee-onder-één-kapwoningen en appartementen levenloopbestendig, zodat het mogelijk is zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te kunnen blijven wonen. Het plan betreft een herstructureringsopgave waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt in ruil voor het realiseren van de 22 nieuwe woningen waardoor deze ontwikkeling aansluit bij het beleid uit de structuurvisie.

4.3 Onderzoeken

De uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan worden uitvoering toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder gaan we kort in op de aspecten in relatie tot de haalbaarheid van het plan.

Archeologie

Volgens de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geldt ter plaatse van het plangebied een ‘Lage archeologische verwachting’ (beleidscategorie 8). Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden zeer klein is. Het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Er wordt dan ook geen beschermende regeling over ‘archeologie’ opgenomen in het bestemmingsplan. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woonfunctie.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistoriekaart van de gemeente Moerdijk, waarin de waarden zoals benoemd in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie integraal zijn opgenomen, blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er gelden vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

Bodem en ondergrond

Voor deze ontwikkeling is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan vormt een bijlage van het bestemmingsplan. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling met woningbouw.

Landschap en groen

Voor wat betreft Natura 2000 is op voorhand niet met zekerheid te stellen dat dit planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hiertoe is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door toedoen van dit planvoornemen. Er is geen Wet natuurbeheer-vergunning noodzakelijk. Het realiseren van appartementen is mogelijk.

Bij dit planvoornemen wordt natuur inclusief gebouwd. Natuur inclusief bouwen betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met onder andere de aspecten gezondere leefomgeving, klimaat adaptief en meer biodiversiteit. Het gaat om klimaat adaptief nadenken over verhardingen en het dak, de inrichting van de groene binnentuin en het toepassen van natuur inclusieve bouwonderdelen voor de gevel. Met inachtneming van deze maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving voor mens en natuur.

Ecologie

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie was geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing had in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Gelet op de geschiktheid van de locatie voor gebouwbewonende vleermuizen, heeft aanvullend onderzoek om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen plaatsgevonden.

Voor het verwijderen van het groen en het slopen van de aanwezige bebouwing binnen het plangebied is een ecologisch werkplan opgesteld. De sloop heeft plaatsgevonden onder het toeziend oog van een ecoloog. Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor beschermde soorten aangetroffen.

Ondanks dat het uitgevoerde onderzoek heeft uitgewezen dat er geen verplichting is voor het treffen van maatregelen voor huisbewonende soorten, zal de ontwikkelende partij maatregelen

aan de op te richten gebouwen treffen op basis van het ecologische advies.

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht op omliggende beschermde natuurgebieden en worden geen bepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden.

Waterhuishouding

Ten opzichte van de situatie uit het verleden (schoolbebouwing, schoolplein en woning) zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 129 m2. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ongeveer 3.374 m2. Volgens het beleid van de gemeente Moerdijk is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 202 m3 (3.374 m2 x 0,06 m). Binnen het plangebied is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Om deze reden zullen infiltratiekratten worden toegepast of een waterbergende funderingslaag over de bestrating worden aangebracht.

Duurzaamheid

Het woningen worden gebouwd volgens de geldende eisen van het bouwbesluit en met de nodige duurzaamheidsvoorzieningen. Daarbij is het gebouw levensloopbestendig. Mensen die minder mobiel zijn, kunnen gemakkelijk de bergingen en alle appartementen bereiken. Vanaf de begane grond is elk appartement bereikbaar via de ruime kwalitatief hoogwaardige lift of het trappenhuis.

De appartementen worden voorzien van een warmtepomp met een individuele bodembron. Deze warmtepomp is gasloos waardoor er op een duurzame manier verwarmd en gekoeld, en in warm tapwater kan worden voorzien.

De ventilatie van de appartementen gebeurt mechanisch door middel van een warmteterugwinsysteem (WTW) unit. Hierdoor gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van de woning.

Dankzij het toepassen van goede isolatie en deze energiezuinige installaties zijn de woningen duurzaam. Ze belasten het milieu minder en stoten minder CO2 uit. Dit draagt bij aan de doelstelling van de gemeente Moerdijk om de CO2 uitstoot terug te dringen.

Infrastructuur, verkeer en parkeren

Het plangebied ligt nabij het centrum van Fijnaart. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur. De woningen en parkeerplaatsen worden ontsloten via de nieuwe woonstraat die aansluit op de Koningin Julianastraat.

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Moerdijk. Het stappenplan leidt tot de volgende parkeereis. In het openbaar gebied binnen het plangebied worden 34 parkeerplaatsen aangelegd en grenzend aan het plangebied worden aan de Koningin Julianastraat 5 langsparkeerplaatsen toegevoegd. Daarnaast is er bij 4 woningen één parkeerplaats op eigen perceel aanwezig en bij één woning 2 parkeerplaatsen. Omdat voor de parkeerplaatsen op eigen perceel omrekenfactoren van toepassing zijn, is per saldo sprake

van de aanleg van 44,3 parkeerplaatsen. Daarmee is er een tekort van 3-4 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk in de directe omgeving (max. loopafstand van 50 m) is overdag niet hoger dan 85% en in de avond en nacht niet hoger dan 90%. Dit blijkt uit een parkeertellingenonderzoek uit 2020 en 2021 waarin staat dat de parkeerdruk in de directe omgeving op 54% ligt. Dit is ver onder de genoemde percentages. Omdat in de openbare ruimte dan ook voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de woningen die worden gebouwd binnen het plangebied kunnen we afwijken van de gestelde parkeereis.

Infrastructuur, kabels en leidingen

In het plangebied zelf bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

Geluid

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk heeft aanvullend geluidbeleid opgesteld voor wegverkeerslawaai. In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft.

Het plan is gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Kadedijk, Beneden Kadedijk en de Koningin Julianastraat. Wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur vallen niet onder de Wet geluidhinder (Wgh). Er dient wel te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te tonen, is door Tritium de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de genoemde wegen de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het verkeer op de drie nabijgelegen wegen samen bedraagt ten hoogste 54 dB. Dit kan worden geclassificeerd als een ‘redelijk’ tot ‘matig’ geluidklimaat. Gesteld kan worden dat binnen het plangebied sprake is van en goede ruimtelijke ordening. Wel zal elke woning een geluidluwe zijde moeten hebben.

Luchtkwaliteit

Het plan gaat uit van de realisatie van 22 woingen. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Milieucontouren

Met het toekomstige bestemmingsplan wordt een bestaande horecabestemming gewijzigd naar een woonbestemming zodat er een tweetal appartementengebouwen kunnen worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties, zoals een hotel, een (toekomstig) laboratorium, een tankstation en woningen. Door deze redenen is het gebied te typeren als ‘gemengd gebied’ en is bij de toetsing van de richtafstanden uitgegaan van een vermindering van één afstandsstap.
Vanuit het aspect milieuzonering is er geen belemmering voor de beoogde woonfunctie. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende relevante risicobronnen aangetroffen:

- Rijksweg A59 en aangrenzende tankstations
- Buisleidingen aan de zuidzijde

Uit de risicobeshouwing blijken de genoemde risicobronnen geen probleem voor de beoogde woonfunctie.

Sociale veiligheid

Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt is gekozen om het kleinschalig appartementegebouw centraal in het plangebied te plaatsen. Daaromheen komt een éénrichtings weg. Deze weg ontsluit de 4 twee-onder-één-kapwoningen en 8 aaneengebouwde woningen. Rondom het appartementengebouw bevindt zich een groene zone die toehoort aan de toekomstige bewoners van de appartementen. Grenzend aan de achtergelegen perceel bevinden zich de parkeerplaatsen. Deze opzet is open en ruimtelijk en legt een relatie met de bebouwing in de omgeving. Dit zorgt voor voldoende sociale veiligheid.

4.4 Functionele invulling



Impressie inrichtingsplan

Centraal in het plangebied komt aan de Koningin Julianastraat een klein appartementengebouw met 10 appartenten te staan. De entree met lift komt ten oosten van het gebouw. De gezamenlijke fietsenberging wordt ondergebracht in een éénlaags aanbouw. Om het appartementengebouw wordt een woonstraat aangelegd die op twee punten aansluit op de

Koningin Julianastraat. De woonstraat zal worden uitgevoerd als éénrichtingsweg. Rondom het gebouw is voldoende ruimte voor een groene omranding. Ten westen van het appartementengebouw worden 4 twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. De voorgevel van het appartementengebouw en de zijgevel van de meest zuidelijke twee-onder-één-kapwoningen worden in de voorgevellijn van de woningen ten westen van het plangebied gebouwd. In het zuidoosten van het plangebied worden 8 aaneengebouwde woningen gebouwd. Ook daar wordt de zijgevel van de woning in de voorgevellijn van de bestaande woningen aan de Koningin Julianastraat gesitueerd.

Door de sloop van de huidige gebouwen op deze locatie ontstaat de mogelijkheid levensloopbestendige woningen te realiseren. Hiermee kan een toekomstbestendig woonaanbod worden gecreëerd, waardoor bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en waardoor noodzakelijke verhuizingen bij een zorgvraag zoveel mogelijk worden voorkomen. Door de herstructurering ontstaat ook de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving te verbeteren.

4.5 Ruimtelijke invulling

Het planvoornemen omvat de realisatie van 22 woningen verdeeld over één appartementengebouw, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 8 aaneengebouwde woningen.

Appartementen

De voorgevel van het appartementengebouw is evenwijdig aan de Koningin Julianastraat. Het appartementengebouw heeft een maximale bouwhoogte van overwegend 11 meter. Omdat sprake is van een terugliggende, derde bouwlaag, is de maximale bouwhoogte van 7 meter van toepassing aan de zijde van de Koningin Julianastraat. Het gebouw is voorzien van een entree met lift. Daarnaast zijn de appartementen aan de oostzijde via een galerij aan de achterzijde ontsloten. De gezamenlijke fietsenberging is ondergebracht in een aanbouw ten oosten van het appartementengebouw. Aan de voorzijde (vanaf de Koningin Julianastraat gezien) van het gebouw zijn de woningen op de begane grond voorzien van een kleine buitenruimte. De woningen op de eerste verdieping zijn voorzien van balkons. De woningen op de bovenste verdieping zijn voorzien van een dakterras.



Twee-onder-één-kapwoningen
De voorgevellijn van de twee-onder-één-kapwoningen staat haaks op de Koningin Julianastraat. Voor de woningen geldt een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en krijgen een aanbouw aan de zijgevel van één bouwlaag. Door de lage goothoogte wordt de verdieping grotendeels begrensd door de schuine kap. Door de aanbouw ontstaat een woonoppervlakte op de begane die de woningen levensloopbestendig maakt. De woningen hebben een voor- en achtertuin.



Aaneengebouwde woningen
De voorgevellijn van de aaneengebouwde woningen zijn haaks op de Koningin Julianastraat gesitueerd. De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De noordelijke eindwoning is voorzien van een garage. De eindwoning aan de Koningin Julianastraat is voorzien van een erker. De woningen hebben een voor- en achtertuin.



5 Financiële haalbaarheid

5.1 Inleiding

Het haalbaarheidsdocument bestaat uit een ruimtelijke, financiële en maatschappelijke component. In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële haalbaarheid van het project. Dat doen we met een korte toelichting op de projectexploitatie. Daarnaast geven we een korte beschrijving van de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO), die als vertrouwelijke bijlage beschikbaar is gesteld.

5.2 Projectexploitatie

De projectexploitaitie is overzichtelijk en eenvoudig omdat de gemeente volledig faciliterend is. De kosten in dit project zijn de afdrachten aan bovenwijks en ruimtelijke ordening en de gemeentelijke plankosten. Al deze kosten zijn gedekt vanuit bijdragen van de ontwikkelaar. De totale bijdrage van de ontwikkelaar aan afdrachten en gemeentelijke plankosten is € 144.828.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanpassen van de openbare ruimte om het plangebied, aansluiting op de openbare weg en riool en andere bijkomende werkzaamheden. De onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan voert de ontwikkelaar uit. De gronden zijn eveneens in handen van de ontwikkelaar. Een klein deel van de te ontwikkelen gronden zijn nog in eigendom van de gemeente. In een aparte koopovereenkomst wordt de verkoop hiervan geregeld.

Toen in 2004 de gemeente de onroerende zaak met bijhorende gronden verkocht aan de rechtsvoorganger van de ontwikkelaar (KIBEO / Stichting De Waarden) zijn partijen overeengekomen dat er nog een nabetaling aan de gemeente zou plaatsvinden indien de bestemming omgezet zou worden naar een woonbestemming. Deze situatie doet zich nu voor. Na een taxatie is de meerwaarde bepaald op € 28,48 / m2. De ontwikkelaar moet op basis van de eerdere notairëe acte aan de gemeente nog een bedrag voldoen van € 90.000.

In dezelfde notariële acte uit 2004, onder asbest, zijn partijen destijds overeengekomen dat er nog een verrekening mag plaatsvinden voor het verwijderen van mogelijke asbest onder het vloeroppervlak, met een maximum van € 22.500. Te betalen door de gemeente na overlegging van de daarop betrekking hebbende rekeningen. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit gaat om een bedrag van € 4.100 voor het verwijderen van asbestleidingen onder het vloeroppervlak. Dit bedrag is de gemeente verschuldigd aan de ontwikkelaar. Ook dit is opgenomen in de LOO.

Door de nabetaling van € 85.900 (€ 90.000 - € 4.100) en en de verkoop van gronden door de gemeente sluit het projectresultaat positief.

Een klein deel van de te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente. In een aparte koopovereenkomst wordt de verkoop hiervan geregeld. Dit is eveneens vastgelegd in de LOO.

Bovenstaande afspraken liggen niet vast in een projectexploitatie maar zijn opgenomen in de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO).

5.3 Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO)

In de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) leggen gemeente en ontwikkelaar de afspraken

vast omtrent de voorbereiding en uitvoering van het project. Pas na vaststelling van het haalbaarheidsdocument en ondertekening van de LOO start de procedure van het ontwerp bestemmingsplan. Vanwege de voortgang van dit project brengen we vooruitlopend op het vaststellen van het haalbaarheidsdocument en de LOO het voorontwerp bestemmingsplan al in procedure. In de LOO zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten.

In de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst is de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

6 Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

Het haalbaarheidsdocument bestaat uit een ruimtelijke, financiële en maatschappelijke component. In dit hoofdstuk gaan we in op de maatschappelijke haalbaarheid van het project. Om deze maatschappelijke haalbaarheid te toetsen heeft de initiatiefnemer het plan toegelicht tijdens een bijeenkomst van de Dorpstafel (d.d. 12 april). De omwonenden zijn reeds geinformeerd (woningen Woonkwartier). Tijdens de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan wordt een aanvullende inloopbijeenkomst worden georganiseerd door de ontwikkelaar. Opmerkingen kunnen daarna worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat pas na de vaststelling van dit haalbaarheidsdocument en de LOO voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd.

6.2 Stakeholders

Naast de Dorpstafel, inwoners van Fijnaart is ook Woonkwartier een stakeholder.

Dorpstafel en inwoners

Het plan is besproken met de dorpstafel Fijnaart en is daar goed ontvangen. Omwonenden zijn opgelucht dat de oude school gesloopt is. Er zijn kritische vragen gesteld door omwonenden over de afstand tot de seniorenwoningen en het appartementencomplex. Uitleg over de ligging ten opzichte van de oude school heeft de omwonenden daarin gerustgesteld. Daarnaast wordt de situatie achter de seniorenwoningen in overleg met Woonkwartier verbeterd door aanleg van brandgang en nieuwe, gelijke schuttingen. Ook met de huurders van de volkstuin zijn goede afspraken gemaakt over de aanpassing van het verhuurde stuk grond en plaatsing van een nieuwe schutting.

Na bekendmaking van het plan eind 2021 aan de dorpstafel en omwonenden is er een artikel in BN De Stem verschenen. Naar aanleiding van dit artikel hebben zich al meerdere geïnteresseerde kopers gemeld bij de ontwikkelaar voor alle type woningen.

De initiatiefnemer organiseert tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan een inloopbijeenkomst voor de omgeving. Naast een toelichting op het plan worden inwoners ook bijgepraat over het proces om te komen tot de ontwikkeling van het plangebied.

Daarnaast adviseren wij de initiatiefnemer om één op één het gesprek aan te gaan met de eigenaren van de panden aan de Koninging Julianastraat die direct grenzen aan het plangebied.

Woonkwartier

Woonkwartier verhuurt de seniorenwoningen aan de Edvard Griegstraat die grenzen aan het plangebied. De initiatiefnemer heeft met Woonkwartier afgesproken te zorgen voor deugdelijke erfafscheidingen tussen de brandgang en tuinen van de woningen en de locatie.

6.4 Vervolg

Op basis van de positieve reacties tijdens de Dorpstafel is de mening dat het plan maatschappelijke draagvlak heeft in Fijnaart. Tijdens de inloopavond wordt het plan verder toegelicht. Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan is er ook nog de mogelijkheid

om tijdens de ter visie legging een inloopbijeenkomst te organiseren waar vragen over het bestemmingsplan gesteld kunnen worden. Dit moment bepalen we na ondertekening van de LOO en het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Zo kunnen we laten zien wat er met de feedback is gedaan.