

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 176: Bestemmingsplan Fijnaart-West

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum raadsvergadering : 7 februari 2019
Agendering en agendanummer : 0602
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 29085

Stukken ter inzage:

1. Bestemmingsplan Fijnaart-West
2. Besluit hogere waarde
3. Ingediende zienswijzen
4. Nota Zienswijzen
5. Projectexploitatie (vertrouwelijk ter inzage)

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Fijnaart-West ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan Fijnaart-West" d.d. 27 november 2018;
3. De zienswijzen genummerd 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. De zienswijzen genummerd 1 ongegrond te verklaren;
5. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals genoemd onder hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
6. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.Fijnaartwest-BP30 met de, als gevolg van de ambtshalve wijzigingen zoals opgesomd in de nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
7. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
8. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.Fijnaartwest-BP30 naar NL.IMRO.1709.Fijnaartwest-BP40;
9. De projectexploitatie vast te stellen;
10. Een krediet beschikbaar te stellen à € 6.232.000 (zijnde de totale projectkosten à € 6.373.000 minus de reeds gemaakte kosten à € 141.000), en deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit de grondverkoop.

(Publieks)Samenvatting

Nadat de afgelopen jaren in Fijnaart verscheidene inbreidingslocaties zijn ingevuld, heeft de gemeente Moerdijk nu het voornemen voor het ontwikkelen van de eerste uitbreidingslocatie in Fijnaart sinds de jaren '80. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor deze uitbreidingslocatie. Met het plan wordt voorzien in de ontwikkeling van maximaal 120 grondgebonden woningen. De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, in de vorm van een globale eindbestemming, waarbij alleen de belangrijkste stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Dit maakt flexibiliteit mogelijk in de verkaveling en woningtypologie.

Het ontwerp bestemmingsplan "Fijnaart-West" heeft van 30 augustus tot en met 10 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In de Nota zienswijzen is een reactie op de zienswijzen gegeven. Naast de formele vaststelling van de bij het project behorende projectexploitatie, vraagt het college de gemeenteraad om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen aangezien er nog kleine aanpassingen zijn aangebracht in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan aan de provincie Noord-Brabant toegestuurd. Daarna start een periode van 6 weken waarin beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Uw gemeenteraad heeft op 25 september 2014 het startdocument Ontwikkeling Fijnaart-West geaccordeerd. Op 22 juni 2017 heeft uw raad voorts een 'go-besluit' genomen op grond van de aangetoonde haalbaarheid van het project.

Het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' (vastgesteld 1 maart 2018) waarbinnen op de locatie van het plangebied de bestemming 'Agrarisch' is gelegen, maakt woningbouw niet mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken is dus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend plan beoogt de geplande uitbreiding juridisch planologisch mogelijk te maken.

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er zienswijzen ingediend door twee bewoners aan de Sportring. Uw raad wordt nu verzocht een uitspraak te doen over de omgang met deze zienswijzen in relatie tot het bestemmingsplan.

Belang

Het belang om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave voor de kern Fijnaart, versus het belang van twee omwonenden wier uitzicht wordt aangetast en overlast verwachten door de komst van de nieuwe wijk.

Centrale vraag

Eén van de indieners van de zienswijze heeft gewezen op een discrepantie in het maximaal aantal woningen dat middels het plan gerealiseerd kan worden. Deze is ambtshalve aangepast. Hiernaast zijn er ambtshalve nog enkele verfijningen in de verbeelding doorgevoerd en een drietal verduidelijkende definities aan de begrippen toegevoegd.

In de wetenschap van de zienswijzen van de bezwaarmakers, is uw raad bereid om het bestemmingsplan Fijnaart-West gewijzigd vast te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maakt de woningbouwontwikkeling in Fijnaart-West mogelijk. Er wordt met dit bestemmingsplan ingespeeld op de lokale woningbouwbehoefte en levert hiernaast een bijdrage aan het oplossen van de waterproblematiek in Fijnaart. Er is met dit bestemmingsplan zoveel als mogelijk aangesloten bij de regels zoals deze gelden in andere bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Moerdijk.

Kaders

Wet Ruimtelijke Ordening, wet Geluidhinder, structuurvisie 'Moerdijk 2030', provinciale Verordening Ruimte, visie buitengebied en de gemeentelijke paraplunota's.

Het besluit hogere waarde is ter informatie toegevoegd aan de bijlage van dit raadsvoorstel. Dit is een collegebevoegdheid en is reeds in het college behandeld.

Argumenten

Pro

- Het bieden van een volledig flexibel bestemmingsplan waar ruimte is voor de lokale bouwbehoefte. Om zoveel mogelijk in te spelen op de vraag is een flexibel bestemmingsplan opgesteld waarbinnen op diverse woonwensen kan worden ingespeeld. De belangrijkste stedenbouwkundige structuren zijn wel in het plan verankerd. Op deze manier worden diverse doelgroepen bediend.
- Een uitbreidingswijk met veel ruimte voor groen en water in de stedenbouwkundige structuur.
- Er wordt een bijdrage geleverd aan het verlichten van de wateroverlast in Fijnaart.
- Het plan past binnen de gemeentelijke beleidsstukken zoals de structuurvisie Moerdijk 2030 waarin de uitbreidingsrichting van Fijnaart is weergegeven. Hiernaast is bij het opstellen rekening gehouden met de gemeentelijke paraplunota's.
- Het planologisch mogelijk te maken maximaal aantal woningen van 120 past binnen de woningbouwplanning.
- De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het vaststellen van dit bestemmingsplan is tevens opgenomen in het coalitieakkoord.

Contra

- Vaststellen van het bestemmingsplan staat haaks op het centrale verzoek van de twee bezwaarmakers om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Alternatieven

Het alternatief is dat uw raad besluit dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Vanwege uw eerdere positieve besluitvorming aangaande het startdocument (op 25 september 2014) en de afronding van de initiatieffase (op 22 juni 2017) zijn inmiddels de geprognosticeerde kosten uit het door uw raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet daadwerkelijk gemaakt en is er aanvullend 1 hectare aan grond strategisch verworven. Deze kosten kunnen dan uiteindelijk niet worden afgedekt door opbrengsten uit woningbouw.

Maatschappelijk draagvlak

De constatering van het college is dat er draagvlak is voor woningbouw in Fijnaart-West. Voortgang in het dossier is één van de vaste items aan de dorpsafel Fijnaart. Gedurende het project hebben er verschillende informatieavonden plaatsgevonden; op 30 mei 2016 vond de startbijeenkomst plaats in bijzijn van omwonenden, op 19 december 2016 is er een informatieavond geweest over de stedenbouwkundige uitwerking van de wijk en op 22 februari jl. is er een inspraakavond geweest in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Ondanks de omvang van het aantal woningen en het globale karakter van het plan zijn er enkel twee zienswijzen ingediend tegen het plan.

Financiële consequenties

Dekking

Ten tijde van het raadsvoorstel omtrent de afronding van de initiatieffase van het project is aangegeven dat, hangende de verwervingsdialoog omtrent de mogelijke toevoeging van 1 hectare aan grond aan de wijk, het nog niet mogelijk was om alle kosten en opbrengsten van het project aan u ter besluitvorming voor te leggen. Nu overeenstemming over de verwervingsprijs is bereikt en de grond strategisch is verworven, is het aantal uitgeefbare vierkante meters definitief te bepalen en daarmee ook de ermee samenhangende kosten en opbrengsten. Derhalve worden in de vertrouwelijke projectexploitatie alle kosten en opbrengsten aan u inzichtelijk gemaakt.

Op grond hiervan wordt uw raad verzocht een krediet beschikbaar te stellen à € 6.232.000 (zijnde de totale projectkosten à € 6.373.000 minus alle reeds gemaakte kosten à € 141.000 die voor de volledigheid ook in de projectexploitatie zijn opgenomen), en deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit de grondverkoop.

Uitgaande van de projectexploitatie is er, gerekend met een uitgifteperiode van 9 jaar, een positief projectresultaat mogelijk van zo'n € 2,9 miljoen, waarvan een bedrag van € 480.000 wordt toegevoegd aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en een bedrag van € 90.000 aan de reserve ruimtelijke

ontwikkeling. Deze toevoeging vindt plaats bij afsluiting van het project via de resultaatsbestemming. Wel moet er rekening worden gehouden met de afdracht van 25% vennootschapsbelasting over het totale projectresultaat.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie

Het besluit van uw raad wordt bekend gemaakt aan de indieners van de zienswijzen. Zij worden persoonlijk geïnformeerd. Daarnaast wordt het plan toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant. Omdat er sprake is van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan, moet de provincie in de gelegenheid worden gesteld een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Zodra de provincie aangeeft in te kunnen stemmen met het plan, zal via publicaties in de Moerdijkse Bode, de website en de Staatscourant uw besluit bekend worden gemaakt. Hierna start een periode van 6 weken waarbinnen de indieners van een zienswijze beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State. Tegen de onderdelen die uw raad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft gewijzigd, staat voor iedereen beroep open bij de Raad van State.

Als er zicht is op een onherroepelijk bestemmingsplan, zal de communicatie zich gaan richten op de flexibele uitgiftesystematiek van de nieuwe wijk. Er wordt er op dit moment gewerkt aan een filmpje om deze systematiek op een overzichtelijke manier uit te leggen. Ook komt er een filmpje over de bouwregels die gaan gelden op een kavel. Daarnaast wordt er komende periode werk gemaakt van het voorbereiden van de marketing en promotie van de wijk: Zo komt er een huisstijl voor 'Waterwijk Fijnaart' (de beoogde nieuwe naam voor de wijk, verwijzend naar de grote hoeveelheid water – tussen de anderhalf en twee keer de retentienorm – die in het project gerealiseerd zal worden) met een bijbehorende website. Ook worden er *artist impressions* vervaardigd om de mensen warm te krijgen voor de uitstraling die van de wijk. Bij onherroepelijke planstatus wordt dit alles uitgerold.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Risico's

- Een mogelijk risico is dat beroep en/of een voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Raad van State. Daarnaast bestaat het risico van planschade aangezien het geldende bestemmingsplan wordt aangepast. Hiertoe is in de projectexploitatie een voorziening opgenomen.
- In principe is het juridisch mogelijk om de voorbelasting van de wijk te starten na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. Ons college stelt zich echter op het standpunt dat hiermee gewacht wordt totdat het bestemmingsplan een onherroepelijke status bereikt, zodat er de zekerheid is dat de wijk er mag komen.
- Aan de opbrengstenzijde van de projectexploitatie is rekening gehouden met uitgifte van kavels van 30 meter diepte. Voor rijwoningen zal de te verkopen kaveldiepte echter 27 meter bedragen, omdat dan extra ruimte benodigd is om aan de voorzijde haaks parkeren te realiseren. In dat geval zal er – in verhouding tot de projectexploitatie – sprake zijn van minder opbrengsten dan de prognose. Omdat uit de afgelopen jaar verrichte enquête is gebleken dat er slechts in beperkte mate behoefte lijkt te zijn aan rijwoningen (4%), is daar in de projectexploitatie niet op voorhand op voorgesorteerd, maar laat het onverlet dat eenieder gestimuleerd wordt om samen op te trekken om een rijtje woningen in de wijk te bouwen (de CPO groep Fijnaart zit bijvoorbeeld te springen om deelnemers). Uw raad zal in de budgetcyclus op de hoogte worden gesteld van bijstellingen in de geprognosticeerde opbrengsten als gevolg van daadwerkelijk geëffectueerde verkopen van kavels voor rijwoningen.

Planning

Uitgaande van een positief besluit van uw raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, kan het plan in de loop van maart (nadat de provincie heeft aangegeven geen gebruik te maken van hun reactionaire aanwijzingsbevoegdheid) 2019 weer ter inzage worden gelegd.



Mits bezwaarmakers niet naar de Raad van State stappen, is het mogelijk om medio april/mei met de voorbelasting van de gronden te starten, aansluitend de wijk bouwrijp te maken en parallel hieraan de uitgifte voor de eerste fase van de wijk te starten. Even afhankelijk van de uiteindelijke voorbelastings-termijn van de grond (tussen de 3 en 6 maanden) en hoe snel kopers zijn met het vormgeven van hun bouw wensen, zouden de eerste zelfbouwers nog eind 2019 ter plekke aan de slag kunnen.

Op het moment dat er een Raad van State-procedure doorlopen moet worden, is het niet exact te zeggen wanneer het plan een onherroepelijke status kan bereiken. Een en ander is afhankelijk van wanneer de Raad van State in de gelegenheid is om het dossier ter hand te nemen. Hier staan geen formele termijnen voor.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 11 december 2018

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

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 7 februari 2019

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2018;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan Fijnaart-West met ingang van 30 augustus 2018 tot en met 10 oktober 2018 ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbaar kennisgeving heeft plaatsgevonden;
- dat op het ontwerp van het bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:

- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening;
- de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijzen Fijnaart-West";

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Fijnaart-West ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan Fijnaart-West d.d. 27 november 2018;
3. De zienswijzen genummerd 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. De zienswijzen genummerd 1 ongegrond te verklaren;
5. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals genoemd onder hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
6. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.Fijnaartwest-BP30 met de, als gevolg van de ambtshalve wijzigingen zoals opgesomd in de nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
7. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
8. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.Fijnaartwest-BP30 naar NL.IMRO.1709.Fijnaartwest-BP40.
9. De projectexploitatie vast te stellen;
10. Een krediet beschikbaar te stellen à € 6.232.000 (zijnde de totale projectkosten à € 6.373.000 minus de reeds gemaakte kosten à € 141.000), en deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit de grondverkoop.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 7 februari 2019,
de griffier,

H.D. Tiekstra

de voorzitter,

J.P.M. Klijs