

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kadedijk naast 126'

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum raadsvergadering : 18 april 2019
Agendering en agendanummer : RA 0804
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 31652

Stukken ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kadedijk naast 126'
2. Besluit hogere waarde
3. Ingediende zienswijzen
4. Nota Zienswijzen

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kadedijk naast nummer 126' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijze bestemmingsplan Kadedijk naast nummer 126 d.d. 7 januari 2019";
3. De zienswijzen genummerd 1 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen genummerd 2 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
5. De zienswijzen genummerd 3 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
6. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kadedijk naast 126', zoals in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1709. Kadedijknst126-BP30 gewijzigd vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709. Kadedijknst126-BP30 naar NL.IMRO.1709. Kadedijknst126-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Op 17 maart 2017 heeft KuiperCompagnons namens de heer A. Reijnders een principeverzoek ingediend voor het realiseren van woningen aan de Kadedijk naast nummer 126 te Fijnaart. Het initiatief betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen op een perceel waarop momenteel de bestemming Agrarisch van toepassing is. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op dit perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. De nieuwe bebouwing past binnen de lintbebouwing die reeds aanwezig is aan de Kadedijk en valt binnen de bebouwde kom.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 augustus 2018 tot en met 10 oktober 2018 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen voorzien van een reactie. Een aantal zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vaststelling

De raad wordt geadviseerd het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend, beroep indienen bij de Raad van State. Indien tegelijkertijd met het beroep een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, heeft dat een schorsende werking voor dat onderdeel. Na een (eventuele) behandeling en uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan definitief en onherroepelijk.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 17 maart 2017 heeft KuiperCompagnons namens de heer A. Reijnders een principeverzoek ingediend voor het realiseren van woningen aan de Kadedijk naast nummer 126 te Fijnaart. Het betreft twee vrijstaande woningen op een perceel waarop momenteel de bestemming Agrarisch van toepassing is. Met het mogelijk maken van dit plan wordt een impuls gegeven aan het bouwen van woningen binnen de kernen door initiatiefnemers. In het coalitieprogramma is opgenomen dat de gemeente wilt investeren in bouwen van woningen. Hoewel het hier slechts gaat over de bouw van 2 woningen, past dit wel in de visie van de gemeente om meer woningen te realiseren. Daarnaast past het plan binnen de kaders van kleinschalig bouwen die uw raad heeft aangegeven, het betreft namelijk de realisatie van twee woningen.

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn door omwonenden ingediend en hebben met name betrekking op de doorzicht van de lintbebouwing, de verkeersveiligheid van de Kadedijk, de impact van de bouw van de woningen op de omliggende woningen en de aanwezigheid van het naast gelegen landbouwbedrijf. Uw raad wordt verzocht een uitspraak te doen over de omgang met deze zienswijzen in relatie tot het bestemmingsplan.

Alle drie de zienswijzen hadden onder andere betrekking op de zichtlijnen vanuit de Kadedijk naar het achterliggende agrarisch landschap. Het behoud van de zichtlijnen vormt een belangrijk uitgangspunt van deze ontwikkeling. Daarom zijn voor de woningen aparte bouwvlakken ingetekend. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen wordt tevens de tuinbestemming doorgetrokken tussen de twee woningen in de diepte van het perceel. Omdat in de tuinbestemming veel minder bebouwingsmogelijkheden voor erfbouw mogelijk zijn, wordt hiermee nader geborgd dat de zichtlijnen naar het achterliggende gebied behouden blijft. Deze zienswijzen hebben daarom geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 en 3 hadden tevens betrekking op de impact van de realisatie van de twee woningen op onbebouwde agrarische gronden en agrarische bedrijven in de omgeving. Paragraaf 5.4 'Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld. Deze zienswijzen leiden niet tot wijzigen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 heeft tevens betrekking op de impact van de realisatie van de twee woningen op het aanwezige rijksmonument aan de Kadedijk 83a en 85. Paragraaf 5.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast en aangevuld. De toelichting is geen onderdeel van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Een wijziging van de toelichting leidt daarom niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit punt.

Reclamant 3 had tevens gewezen op een fout in paragraaf 1.3 van de toelichting waarin wordt aangegeven dat de huidige bestemming Verkeer betreft. Dit betreft echter agrarisch. De toelichting is hierop aangepast. Ook hier geldt dat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is en daarom leidt deze aanpassing niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Belang

Hoewel het bestemmingsplan slechts op zeer bescheiden schaal een bijdrage levert aan de woningbouwontwikkeling in de betrokken kern, is het voor de beeldvorming wel van groot belang. Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente ruimte aan initiatieven van haar inwoners en biedt zij daarbij waar nodig ondersteuning: de bewoners initiëren en de gemeente regisseert. Tevens het belang van de realisatie van twee woningen versus het belang van de indieners van de zienswijzen.

Centrale vraag

Wil uw raad het realiseren van twee vrijstaande woningen toestaan op deze locatie, in de wetenschap van de ingediende zienswijzen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Invulling geven aan de participatiemaatschappij waarbij bewoners zelf met initiatieven komen en de gemeentelijke overheid hen daarbij zo goed mogelijk ondersteunt en stimuleert.

Kaders

Coalitieprogramma 2018-2022
Wet ruimtelijke ordening
Structuurvisie
Verordening ruimte

Argumenten

Pro

Met het mogelijk maken van dit plan wordt een impuls gegeven aan het bouwen van woningen binnen de kernen door initiatiefnemers. In het coalitieprogramma is opgenomen dat de gemeente wilt investeren in bouwen van woningen. Hoewel het hier slechts gaat over de bouw van 2 woningen, past dit wel in de visie van de gemeente om meer woningen te realiseren.

Daarnaast past het plan binnen de kaders van kleinschalig bouwen die de raad heeft aangegeven, het betreft namelijk de realisatie van twee woningen.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ten gevolge van wegverkeer, wordt overschreden moet een ontheffing worden verleend. Voor de woningen in het plangebied zal een hogere waarde van 54 dB worden vastgesteld. Doordat de Kadedijk een ontsluitingsweg is, is het beperken van de verkeersomvang, het wijzigen van de samenstelling van het verkeer of het verlagen van de maximum snelheid niet realiseerbaar. Het plaatsen van geluidsschermen/wallen is niet realiseerbaar omdat de woningen direct aan de weg zijn voorzien en dergelijke maatregelen zijn niet wenselijk binnen stedelijk gebied. Maatregelen aan de woningen zelf zijn ook niet wenselijk omdat dit consequenties heeft voor de brandveiligheid en ventilatie van de woning. Voor het toekennen van een hogere grenswaarde voor verkeerslawaaï is gelijktijdig met het bestemmingsplan de benodigde procedure gevoerd. Ons college is op grond van de Wet geluidshinder bevoegd gezag om een besluit te nemen over deze hogere grenswaarden.

Contra

Met de bouw van de woningen worden agrarische gronden (grasland) ingewisseld voor een 'versteende functie'. Daarmee gaat hier een mogelijkheid voor het hobbymatig houden van dieren verloren. Er zijn overigens geen stedenbouwkundige bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Alternatieven

De mogelijkheid bestaat om geen medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan wordt dan niet gewijzigd en de bestemming agrarisch zal behouden blijven. Het perceel is momenteel in gebruik als grasland en het hobbymatig houden van dieren. Dit betekent echter geen woning bouw wat indruist tegen hetgeen is verwoord in het coalitieakkoord. Daarnaast druist dat ook in tegen het idee achter de participatie. Tot slot zijn er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Maatschappelijk draagvlak

Voor de locatie Kadedijk te Fijnaart zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op de locatie, het verstoren van het doorzicht, de impact van het bouwen op deze locatie op de reeds aanwezige woningen, de impact op het reeds aanwezige landbouwbedrijf en de verkeerssituatie.

Met betrekking tot de doorzicht wordt de tuinbestemming doorgetrokken tussen de twee woningen. In deze bestemming bestaan minder bouwmogelijkheden waardoor de doorzicht naar het achterland behouden blijft.

Met de betrekking tot de impact op het reeds aanwezige landbouwbedrijf, wordt de toelichting aangepast.

Financiële consequenties

Dekking

Voor de planologische procedure en de benodigde omgevingsvergunning worden de leges zoals 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 een bijdrage bovenwijks en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

De terinzagelegging van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke kanalen (Moerdijkse bode, gemeentelijke website en de Staatscourant) bekend gemaakt worden.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Het risico van planschade bestaat, omdat de geldende bestemmingsregeling wordt aangepast. Dit risico wordt als zeer klein ingeschat, omdat bestaande, legale rechten zijn vastgelegd en in het bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding bij eventuele planschade, zodat dit geen financieel risico voor de gemeente is.

Planning

De volgende planning wordt aangehouden:

Collegebesluit vaststelling	22 januari 2019
Commissievergadering	19 februari 2019
Vaststelling bestemmingsplan	14 maart 2019
Ter inzagelegging bestemmingsplan voor beroep	eind maart 2019

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

Zevenbergen, 22 januari 2019,

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

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 18 april 2019

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 januari 2019;

overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan Kadedijk naast 126 van 30 augustus tot en met 10 oktober 2018 ter inzage heeft gelegen, conform de terinzagetermijn en de openbare kennisgeving zoals gesteld in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- op het ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijze zijn ingediend

gelet op:

- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

BESLUIT

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kadedijk naast nummer 126' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijze bestemmingsplan Kadedijk naast nummer 126 d.d. 7 januari 2019";
3. De zienswijzen genummerd 1 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen genummerd 2 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
5. De zienswijzen genummerd 3 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
6. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kadedijk naast 126', zoals in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1709. Kadedijknst126-BP30 gewijzigd vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709. Kadedijknst126-BP30 naar NL.IMRO.1709. Kadedijknst126-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 18 april 2019,
de griffier, de voorzitter,

H.D. Tiekstra

J.P.M. Klijs