

Nota Zienswijze

"Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Julianastraat Moerdijk"

d.d. 22 maart 2023

Gemeente Moerdijk

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Moerdijk d.d. 8 juni 2023

mij bekend,
de raadsgriffier,



1. Inleiding

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 deze Nota wordt de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

2. Zienswijze

Inhoud:

1. De hoogte van de woningen, namelijk 11 meter, is hoog t.o.v. van de bestaande woningen.
2. Het eerdere bestemmingsplan maakte 4 kavels mogelijk en nu worden er 8 woningen op 2 van de 4 kavels gebouwd.
3. Indiener vreest geluidsoverlast tijdens bouw maar ook na bewoning aangezien eigen woning een houten woningen is. Een trapveldje is ook vanwege (geluids)overlast verwijderd van dezelfde locatie.
4. Doelgroep, starterswoningen i.p.v. bv senioren woningen gezien de locatie*
5. Massief blok van woningen, waardoor het uitzicht volledig weg is. Waarom is niet gekozen voor iets soortgelijks zoals de Onrust. Of eventueel kleinere kavels verkopen voor bouw van Tiny Houses. Dan blijft de huidige sfeer ook meer bewaard met het oog op de Appelzak-Zuid. Ook zal je daarmee vergelijkbare bewoners treffen met de wens van een houten woning.
6. Er staan op dit moment 11 woningen te koop in het dorp Moerdijk in diverse categorieën. Is er wel noodzaak tot nieuwbouw?

Reactie:

1. De woonbestemming heeft inderdaad een maximum bouwhoogte van 11 meter. Deze bouwhoogte is zeer gebruikelijk en is tevens gelijk aan de maximale bouwhoogte die in de kern Moerdijk van kracht is (zie bestemmingsplan 'Kern Moerdijk'). De hoogte is daarmee passend in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving. De woningen moeten bestaan uit minimaal 1 laag en maximaal 2 lagen met kap. Hoe hoog de woningen uiteindelijk worden, is aan de ontwikkelaar.
2. Dit is de eerste officiële wijziging van het bestemmingsplan op dat perceel. Het bestemmingsplan wordt van bestemming Agrarisch en Bedrijven gewijzigd naar bestemming Wonen en Verblijf-Verkeer. Daarnaast wordt er niet uitgesloten dat er in een volgende fase achter de rijwoningen nog vrije kavels, met een nader te bepalen invulling, gerealiseerd gaan worden. Ook werd het stedenbouwkundig concept van 8 rijwoningen destijds breed gedragen door bewoners tijdens de informatieavond en de dorpsstafel.
3. Wanneer een locatie wordt ontwikkeld, is er tijdens de bouwfase altijd sprake van enige overlast vanwege de werkzaamheden en het daarbij ingezette materieel. Het gaat uiteraard om een tijdelijke situatie waarin mogelijk geluidsoverlast wordt ervaren. Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de initiatiefnemer een bouwveiligheidsplan moeten worden overgelegd ter beoordeling. Daarin wordt door de aannemer opgegeven binnen welke dagdelen er gewerkt zal worden. De ervaring leert dat slechts sporadisch in de avonden wordt gewerkt. Na realisatie van een project is er sprake van een woonsituatie waarbij het reguliere gebruik onderdeel uitmaakt van de dagelijkse gang van zaken. Dat daar mogelijk af en toe geluid van burens wordt ervaren, is niet uit te sluiten, maar past bij een woonomgeving zoals die in de kern Moerdijk aanwezig is.
4. De wens voor goedkope/betaalbare starterswoningen (om de jeugd te behouden) in Moerdijk, is enkele jaren geleden meermaals uitgesproken tijdens dorpsstafels en/of andere informatieavonden. Het college van B&W heeft destijds (zo'n twee jaar geleden) de opdracht gegeven om de realisatie van deze goedkope/betaalbare starterswoningen mogelijk te

maken. Daarnaast worden er aan de Steenweg (in samenwerking met Woonkwartier) al 7 levensloopbestendige/senioren woningen gerealiseerd.

Tevens is het goed om te weten dat dit bestemmingsplan woningen met één bouwlaag en een kap niet uitsluit. Die mogelijkheid is er voor de ontwikkelende partij altijd.

5. Ook dit heeft te maken met de eerder genoemde behoefte naar goedkope starterswoningen. De behoefte naar deze goedkope woningen, in combinatie met de woningnood en snelheid waarmee we deze woningen op dit perceel kunnen gaan realiseren, heeft tot deze keuze geleid. Deze keuze wordt versterkt door het feit dat dit stedenbouwkundig de meest voor de hand liggende optie is.

Er blijft wel degelijk een verbinding tussen de Julianastraat en het achterliggende nieuwe natuurgebied. We willen daar met de uitstraling van de nieuwe woningen dan ook op inspelen. Tijdens de tender-procedure zal er gestuurd worden op woningen met een houten gevel en een groen dak. Dit is in het dorp Moerdijk uniek, past bij de omliggende woningen en de duurzame/ecologische uitstraling versterkt tevens de relatie met het achterliggende gebied.

6. Dat er woningen te koop staan, betekent niet dat er geen behoefte is aan nieuwe woningen. Daarbij komt dat van de 11 woningen (eind maart 2023) die op dit moment te koop staan er 2 onder bod zijn en er 2 zijn verkocht onder voorbehoud. Van de nog beschikbare woningen hebben 3 woningen een vraagprijs die buiten het bereik van starters valt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**De interpretatie van de gemeente is dat er hier bedoeld wordt op seniorenwoningen i.p.v. starterswoningen, omdat er in dit ontwerpbestemmingsplan al bedoeld wordt op starters.*

