

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Bestemmingsplan Groeneweg 3, Noordhoek

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling : 25 mei 2021
Datum raadsbehandeling : 17 juni 2021
Agendering en agendanummer : RA 0801
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 249592

Stukken:

1. Regels bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek'
2. Toelichting bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek'
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek'
4. Bijlagen bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek'

Gevraagd raadsbesluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie 'NL.IMRO.1709.NHGroeneweg3-BP30' ongewijzigd vast te stellen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.NHGroeneweg3-BP30 naar NL.IMRO.1709.NHGroeneweg3-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek' voorziet in een inbreidingsplan voor de kern Noordhoek. Het biedt het planologisch kader voor het transformeren van het voormalig agrarisch bedrijf naar twee kleinschalige bedrijven en de bouw van 14 nieuwbouwwoningen. Met deze ontwikkeling wordt een inactief agrarisch bedrijf gelegen in de kern van Noordhoek getransformeerd naar vraaggerichte woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woonkwaliteit van het dorp. Het bestemmingsplan stelt regels voor de ontwikkeling, biedt de motivering hiervan en toont de milieutechnische haalbaarheid van het plan aan.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek' heeft in de periode 27 augustus tot en met 7 oktober 2020 ter inzage gelegen. Op 15 september is een digitale informatieavond georganiseerd voor alle geïnteresseerden. In de periode van ter inzage legging zijn 5 inspraakreacties op het plan ingediend. Deze inspraakreacties zijn in de nota van inspraak en vooroverleg van een antwoord voorzien. Het plan is op basis van één inspraakreactie aangepast. Tevens zijn er drie ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 januari tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen nodig. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad start de periode van 6 weken waarin beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld. Publicatie zal plaatsvinden via de Moerdijkse bode, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan zal volgens de wettelijke eisen gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en ter inzage worden gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Groeneweg 3 te Noordhoek' heeft van 28 januari tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Er is ook geen aanleiding voor ambtshalve aanpassingen. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd aan uw raad worden aangeboden.

Belang

Het transformeren van een inactief agrarisch bedrijf binnen het stedelijk gebied van de kern Noordhoek naar woningbouw en op deze manier aansluiten bij de woningbehoefte binnen de gemeente Moerdijk. Hiernaast worden twee bestaande agrarische schuren behouden en getransformeerd naar kleinschalige bedrijven.

Centrale vraag

Wil uw raad dit bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een agrarisch bedrijf dat al enige jaren niet meer actief is, gelegen binnen het stedelijk gebied van Noordhoek, transformeren naar vraaggerichte woningen en op deze manier een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van Noordhoek.

Kaders

- De gemeentelijke beleidsstukken zoals vermeld in het ontwerp bestemmingsplan
- Het principebesluit daterend uit juli 2017
- De Wet ruimtelijke ordening
- Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord Brabant
- Coalitieprogramma 2018-2022
- Crisis- en herstelwet

Argumenten

Pro

- Een agrarisch bedrijf dat al enige jaren niet meer actief is, gelegen in de nabijheid van diverse woningen, transformeren naar meer vraaggerichte en passende functies in de omgeving van het initiatief. Op deze manier wordt de leegstand van agrarische schuren tegengehouden en een nieuwe invulling gegevens aan relatief nieuwe agrarische bouwwerken.
- Met zes hoekwoningen, zes rijwoningen en twee vrijstaande / twee-onder-een-kap woningen een diverse doelgroep binnen het dorp Noordhoek dienen.
- 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 wil investeren in bouwen van woningen.

Contra

- Aangezien de toegangsweg naar de bedrijven naast de woningen gelegen is, kan deze in de toekomstige situatie mogelijk tot klachten gaan leiden. Hoewel in het akoestisch onderzoek wegverkeer is aangetoond dat deze verkeersbewegingen niet tot grote hinder zullen leiden, kan ook gekozen worden enkel woningen toe te staan op deze locatie. Echter zouden dan relatief nieuwe agrarische schuren van het agrarisch bedrijf moeten worden gesloopt. Door het transformeren van deze schuren naar kleinschalige bedrijven kan beter invulling worden gegeven aan de voormalige agrarische bouwwerken en hoeven er niet onnodig bouwwerken te worden gesloopt.

- De gronden gelegen achter de twee-onder-een-kap woningen blijven in eigendom van de heer Coppens. Hij voorziet hier een hemelwateropvang. Echter zijn alle omliggende gronden niet in eigendom van de heer Coppens. Om dit stuk grond te beheren zal de heer Coppens privaatrechtelijk een recht van overpad moeten afsluiten met de toekomstige bewoners van de voorliggende kavels. Een situatie die niet voor de hand ligt maar ook geen publieksrechtelijke belangen schaadt. Deze hemelwateropvang functioneert in het huidige plan tevens als buffer tussen de nieuwe woningen en de agrarische gronden en vormt op deze manier een natuurlijke scheiding in verband met mogelijke drift van bestrijdingsmiddelen.

Alternatieven

- Het niet instemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee de huidige agrarische mogelijkheden op deze locatie behouden. Het bestemmingsplan zal dan niet worden gewijzigd en de bestemming 'Agrarisch' behouden. Dit betekent dat er geen woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Iets waar in het coalitieakkoord juist naar wordt gestreefd.

Maatschappelijk draagvlak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek' heeft reeds gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze 6 weken heeft tevens een digitale informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze informatieavond waren overwegend positieve reacties op het plan. Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn in totaal 5 inspraakreacties ingediend. Een aantal dat niet ongewoon is voor plannen van deze omvang. De initiatiefnemer is in overleg getreden met omwonenden en heeft op basis hiervan onder meer een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld één van de omwonenden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft eveneens 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen op het plan kenbaar gemaakt. Wel is voor de formele ter inzage legging van start ging een bericht van een belangstellende binnengekomen dat wat haar betreft zo spoedig mogelijk dient te worden gestart met de bouw van deze woningen omdat er erg veel vraag naar is binnen het dorp Noordhoek.

Dit alles wijst er op dat het maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling groot is.

Financiële consequenties

Dekking

Middels een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten voor dit project afgedekt en bij de initiatiefnemer neergelegd. Eveneens zijn afspraken gemaakt over de kosten bovenwijken, ruimtelijke ontwikkeling en planschade.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Wanneer het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door uw raad zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk via de Staatscourant, de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website worden gepubliceerd. De stukken zullen op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd en eveneens bij de receptie ter inzage worden gelegd.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijke om in beroep te gaan bij de Raad van State voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend, of door personen die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend wordt het risico op beroep als klein ingeschat.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 30 maart 2021

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



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 17 juni 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2021,

overwegende dat:

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek' in de periode van 28 januari tot en met 10 maart 2021 ter inzage heeft gelegen;
- Op het plan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:

- Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening;

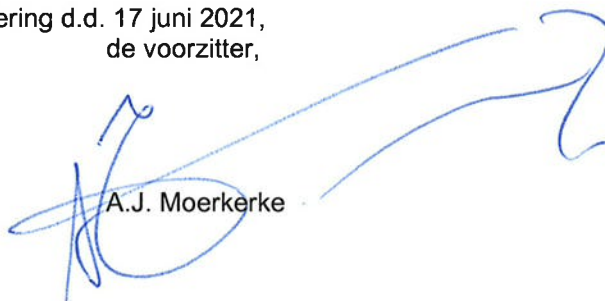
BESLUIT

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg 3, Noordhoek', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie 'NL.IMRO.1709.NHGroeneweg3-BP30' ongewijzigd vast te stellen;
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.NHGroeneweg3-BP30 naar NL.IMRO.1709.NHGroeneweg3-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 17 juni 2021,
de griffier, de voorzitter,



A. Goslings



A.J. Moerkerke