

## RAADSVORSTEL

### Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans  
Raadsvergadering : 18 april 2019  
Agendering en agendanummer : RA 0801  
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend  
Zaaknummer : 33787

Stukken ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg
2. Nota van zienswijzen

---

### Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het Bestemmingsplan Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg';
3. De zienswijze genummerd 1 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
4. De zienswijze genummerd 2 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
5. De zienswijze genummerd 3 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
6. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg, zoals vervat in het bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1709.KleinschaligBouwLW-BP30, inclusief de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KleinschaligBouwLW-BP30 naar NL.IMRO.1709.KleinschaligBouwLW-BP40.

### (Publieks)Samenvatting

In navolging van de pilot kleinschalig bouwen, zijn in Langeweg twee initiatieven binnen gekomen voor de bouw van woningen in de kern Langeweg. Voor de locatie aan de Zuidijk 26 gaat het om de ontwikkeling van twee woningen. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Reden waarom het bouwplan op grond van het vigerende plan niet kan worden vergund is dat (1) niet alle gronden waarop de woningen zijn voorzien bestemd zijn voor 'Wonen' en (2) beide woningen zijn geprojecteerd op gronden waar geen bouwvlak is voorzien. Voor de locatie aan de Schoolstraat 30 gaat het om de ontwikkeling van één woning. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'wonen' maar zijn niet voorzien van een bouwvlak.

### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de wettelijk 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 voorgesteld 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

De aanleiding is het verzoek tot het realiseren van twee vrijstaande woningen ter plaatse van de Zuiddijk 26 te Langeweg en het verzoek tot het realiseren van één vrijstaande woning ter plaatse van de Schoolstraat 30 te Langeweg door onder andere het aanduiden van bouwvlakken en het wijzigen van de bestemming 'tuin' naar 'wonen'. 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. Alhoewel er slechts sprake is van de realisatie van twee woningen aan de Zuiddijk en één woning aan de Schoolstraat, én hierdoor slechts op bescheiden schaal bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwontwikkeling, past dit wel in de visie van de gemeente om meer woningen te realiseren. Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente ruimte aan initiatieven van haar inwoners en biedt zij daarbij waar nodig ondersteuning.

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 gericht op de woningen aan de Zuiddijk. De zienswijzen zijn door omwonenden ingediend en hebben met name betrekking op de doorzicht van de lintbebouwing, de verkeersveiligheid van de Zuiddijk en de impact van de bouw van de woningen op de omliggende woningen. 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 Zuiddijk 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 bebouwingmogelijkheden voor erfbebouwing mogelijk zijn, wordt hiermee nader geborgd dat de zichtlijnen naar het achterliggende gebied behouden blijven. Deze zienswijzen hebben daarom geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onder 5.2.1 onder d is opgenomen dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter moet zijn. Bij de geprojecteerde woning aan de Schoolstraat 30 is deze afstand echter kleiner. Dit dient te worden aangepast in het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te kunnen maken.

De regeling onder 5.2.1 onder d wordt als volgt:

d. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 m, indien uit de verbeelding blijkt dat de afstand van het bouwvlak minder bedraagt, geldt deze afstand.

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

### 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 in totaal drie vrijstaande woningen toestaan op deze locaties, in de wetenschap van de gediende 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 wil investeren in bouwen van woningen. Hoewel het hier slechts gaat over de bouw van drie woningen op twee locaties, 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.

### Contra

Er is sprake van inbreiding in bestaande kernen. Dit kan ten koste gaan van de belangen van derden en met name omwonenden. Hier is wel goed naar gekeken bij de beoordeling van de locaties. Geconcludeerd wordt dat in geen van de gevallen sprake is van onaanvaardbare hinder richting de directe omgeving. Daarnaast staat het belanghebbenden vrij om planschade te claimen ex artikel 6.1 Wro.

### Alternatieven

De mogelijkheid is er om geen medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan blijft dan ongewijzigd. Dit betekent echter geen woningbouw 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**

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de locatie Zuidijk en gaan met name over het verstoren van het doorzicht, verkeersveiligheid aan de Zuidijk en de impact van het bouwen op deze locatie op de reeds aanwezige woningen.

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.

## **Financiële consequenties**

Voor de planologische procedure en de benodigde omgevingsvergunningen 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 initiatiefnemers 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	26 februari 2019
Commissievergadering	2 april 2019
Vaststelling bestemmingsplan	18 april 2019
Ter inzagelegging bestemmingsplan voor beroep	eind april 2019

---

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

Zevenbergen, 26 februari 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. 26 februari 2019,

overwegende dat:

- Het ontwerp van het bestemmingsplan Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 ter inzage gelegen, van welke de ter inzage termijn op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;
- Dat op het ontwerp van het bestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:

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

## BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het Bestemmingsplan Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg';
3. De zienswijze genummerd 1 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
4. De zienswijze genummerd 2 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
5. De zienswijze genummerd 3 deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
6. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg, zoals vervat in het bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.1709.KleinschaligBouwLW-BP30, inclusief de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KleinschaligBouwLW-BP30 naar NL.IMRO.1709.KleinschaligBouwLW-BP40.

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



H.D. Tiekstra



J.P.M. Klijs