

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Noordhoek

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 8 oktober 2015
Agendering en agendanummer : RA 0602
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseon kenmerk : 660078

Stukken ter inzage:

1. Bestemmingsplan 'Noordhoek'
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Noordhoek'

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordhoek' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de wijzigingen van het bestemmingsplan Noordhoek, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen en deze vast te stellen;
3. In te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordhoek' (NL.IMRO.1709.Noordhoek-BP40);
4. Géén exploitatieplan voor het onder 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken om binnen een termijn van 2 weken over te mogen gaan tot de bekendmaking van het bestemmingsplan.

(Publieks)Samenvatting

Bestemmingsplannen die tien jaar of ouder zijn, worden door de gemeente geactualiseerd. Met deze actualisatie worden de bestemmingsplannen weer voorzien van een actuele en moderne regeling. Zo ook het bestemmingsplan 'Noordhoek'. Uitgangspunt bij de actualisatie is het overnemen en opnieuw vastleggen van de bestaande vergunde planologische rechten. Nieuw is de mogelijkheid om 1 woning te realiseren op de voormalige brandweerlocatie aan de Kerkring.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordhoek' heeft van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Kantoor' voor het perceel Vlietweg 3A;
- het aanpassen van de vrijwaringszone langs de buisleidingenstraat;
- het opnemen van activiteiten in het kader van beroepen en bedrijven in de bestemming Bedrijf.

Tenslotte zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hiermee is recht gedaan aan de bestaande situatie of zijn kleine fouten in het plan verbeterd.

De raad wordt voorgesteld naar aanleiding van de nota's zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Indien de raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt het plan wederom zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend of degene die het niet eens is met de vaststelling van de gewijzigde onderdelen in het bestemmingsplan, 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. De overige onderdelen treden na afloop van de beroepstermijn in werking. Na de behandeling en de uitspraak van de Raad van State (binnen een jaar) is het bestemmingsplan definitief en onherroepelijk.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In de Wet ruimtelijke ordening wordt verplicht gesteld dat bestemmingsplannen binnen 10 jaar worden geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordhoek' is opgesteld om aan deze verplichting vanuit de wet te voldoen. Het betreft een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan waarin één nieuwe ontwikkeling is meegenomen, te weten de mogelijkheid tot de bouw van één nieuwe woning op de locatie van de voormalige brandweerlocatie.

Belang

Voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening en een actuele regeling voor het bestemmingsplan opstellen. Indien een plan ouder is dan 10 jaar, vervalt het recht om leges te heffen ten aanzien van planologische procedures binnen het plangebied.

Centrale vraag

Gaan we het bestemmingsplan 'Noordhoek' zoals bijgevoegd bij dit voorstel gewijzigd vaststellen, zodat een actueel planologisch kader ontstaat op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vastgesteld bestemmingsplan 'Noordhoek' op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Kaders

Het geldende bestemmingsplan voor de kern Noordhoek wordt momenteel geactualiseerd in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en Wethouders hebben ingestemd met het houden van inspraak en vooroverleg met wettelijke instanties en met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De raad voorstellen in te stemmen met de nota van zienswijzen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen is een logisch vervolg op deze procedure.

Argumenten

Pro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. Hierop zijn 6 zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en hebben betrekking op het bestemmingsplan.

Vier van de zes zienswijzen betreffen onderdelen van het bestemmingsplan die vragen om een aanpassing. De provincie Noord-Brabant constateert dat de in het verleden vergunde situatie aan de Vlietweg 3A niet conform de motivering van de Verordening Ruimte heeft plaatsgevonden. Deze onderbouwing wordt nu alsnog toegevoegd en maakt het mogelijk het hier aanwezige kantoor ook als zodanig te bestemmen. Ook de bewoner en gebruiker van dit perceel heeft een zienswijze ingediend. Hierbij ontbreekt een motivering, maar in een persoonlijk gesprek is ingestemd in de handelwijze zoals die voortvloeit uit de zienswijze van de provincie.

LSNED Leidingstraat heeft enkele tekstuele aanvullingen en verbeteringen aangegeven ten aanzien van de vrijwaringszone langs de leidingenstraat. Hiermee neemt deze zone in omvang af. Deze positieve ontwikkeling is op de verbeelding aangepast.

De eigenaar van het perceel Vlietweg 2 heeft om een wijziging van de bestemming gevraagd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de complexiteit van deze wijziging (als gevolg van ligging buiten het bestaande stedelijk gebied) is dit verzoek niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan om het gebruik van gronden te wijzigen. Daarnaast staat de gemeente open om in een afzonderlijke procedure de mogelijkheden tot een bestemmingswijziging te onderzoeken.

Vanuit de Bisschop Hopmansstraat 11 komt de zienswijze om activiteiten in het kader van een beroep en bedrijf aan huis ook te mogen uitoefenen in een bedrijfsbestemming. Dergelijke kleinschalige activiteiten zijn feitelijk niet meer hinderlijk dan wat bij recht aan bedrijfsactiviteiten mogelijk is. Om een flexibel gebruik van de gebouwen mogelijk te maken worden deze activiteiten dan ook aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf toegevoegd. Van belang daarbij is dat deze activiteiten vigerend wel waren toegestaan en dat daarmee dus een omissie wordt hersteld.

Tenslotte is er een zienswijze afkomstig van het perceel aan de Pastoor Verheijdenstraat 1. Dit betreft de inperking van de bouw mogelijkheden als gevolg van de als Tuin bestemde gronden en de verkleining van het bouwvlak ten opzichte van het voorontwerp. In beide gevallen is recht gedaan aan de vigerende vergunde situatie. De grote aanwezige schuur (voormalige champignonloods) is vigerend en in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen in het bouwvlak. Het is daarmee een overig bouwwerk en past binnen de regeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Verder zijn er een aantal verbeteringen op het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd als ambtshalve wijziging. Het betreft de volgende punten:

- het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Bedrijf' op twee locaties waar deze nu ten onrechte ontbreekt;
- het wijzigen van de bestemming Bedrijf in Wonen voor een deel van het perceel aan de Weeldijk 7. Ter verantwoording hiervan is een bodemonderzoek uitgevoerd;
- het aanpassen van de aanduiding 'detailhandel' conform de vergunde situatie op het perceel Sint Jozefstraat 29;
- het aanpassen van de bestemmingsomschrijving bij de bestemming Maatschappelijk, zodat deze weer aansluit op de vigerende regeling en de kerk niet uitsluitend voor religieuze doeleinden hoeft te worden gebruikt. Tenslotte wordt ondergeschikte horeca binnen de bestemming toegestaan;
- enkele kleine grammaticale en tekstuele aanpassingen.

Door het aanpassen van het bestemmingsplan aan deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan het merendeel van de reacties die vanuit het dorp zijn binnen gekomen. Daarmee is er een actueel bestemmingsplan dat de rechten vanuit de vigerende en sindsdien vergunde situaties goed overneemt.

Er is sprake van één nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan en wel de bouw van één nieuwe woning aan de Kerkring. De economische uitvoerbaarheid hiervan is geborgd in een anterieure overeenkomst. Daarmee is er geen noodzaak meer voor het opstellen van een exploitatieplan.

Aangezien sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Noordhoek, krijgt de provincie (conform art. 3.8 lid 4 Wro) 6 weken de gelegenheid om eventueel een aanwijzing te geven. Tot die tijd kan het besluit tot vaststelling nog niet worden bekendgemaakt. Aangezien aan de zienswijze van de provincie, in onderling overleg, geheel is tegemoet gekomen, wordt verzocht om de provincie te verzoeken binnen een termijn van 2 weken te reageren, zodat het besluit tot vaststelling kan worden versneld.

Contra

Nu het bestemmingsplan geactualiseerd wordt is zou het een goed moment zijn om het verzoek van de eigenaar van Vlietweg 2 om een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Bedrijf door te voeren. Daarmee zou ook recht worden gedaan aan de bestaande situatie. De eigenaar hoeft dan geen afzonderlijke procedure (met plan- en legeskosten) te doorlopen.

Hiervoor is echter niet gekozen om de volgende redenen:

- het betreft een actualisatie waarin in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Dat de nieuwe woning aan de Kerkring wel is meegenomen heeft te maken met de anterieure overeenkomst die was gesloten en de al uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken;
- de locatie ligt buiten het bestaande stedelijke gebied en daarmee in het buitengebied. De provincie stelt zware eisen aan een functiewijziging in dit gebied. De onderbouwing hiervan is complex en tijdrovend en er bestaat op voorhand geen zekerheid of dit daadwerkelijk zal lukken;
- er zal een overeenkomst moeten worden gesloten met de eigenaar ten aanzien van de betaling van de uitvoerbaarheidskosten, de plankosten en de mogelijke planschade die uit de wijziging naar voren komt. Ook dit vergt de nodige tijd;
- met het opnemen van deze wijziging en het hiervoor te voeren proces zal, zoals hierboven geschetst, veel tijd gemoeid zijn. Dit betekent dat daarmee een regeling voor het hele dorp nog langer op zich zal laten wachten. Daarmee kan ook langer geen leges worden geheven.

Alternatieven

Zie contra.

Maatschappelijk draagvlak

Op twee momenten is, via de gebruikelijke communicatiekanalen, het geactualiseerde bestemmingsplan 'Noordhoek' voor een ieder ter inzage gelegd en heeft men erop kunnen reageren. De eerste keer op het voorontwerp en de tweede keer op het ontwerp. De inspraakreacties en de zienswijzen zijn gemotiveerd beantwoord en hebben veelal ook geleid tot een aanpassing van het plan. Ten aanzien van de Vlietweg 3A heeft nader afstemmingsoverleg plaatsgevonden met de eigenaar en de provincie. Verder is het voorontwerpbestemmingsplan naar de vaste overlegpartners gestuurd.

Ook is er ten tijde van de ter inzagelegging een inloopavond in het dorp gehouden. Deze avond is bezocht door circa 15 personen. Op deze avond is de regeling verduidelijkt. Er zijn enkele opmerkingen gemaakt die nu als zienswijze of ambtshalve wijziging in de nota zienswijzen zijn opgenomen.

Financiële consequenties

Dekking

De actualisatie van het bestemmingsplan valt onder de reguliere werkzaamheden.

Subsidieverwerving

n.v.t.

Communicatie

Wanneer de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt zal de procedure worden vervolgd waarbij het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De bekendmaking van de ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Moerdijkse Bode, op de gemeentelijke website, op ruimtelijke plannen en in de Staatscourant. De plannen worden ter kennisname toegestuurd aan de overlegpartners. De provincie krijgt eerst de gelegenheid om op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Noordhoek' te reageren voordat deze ter inzage worden gelegd.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

De volgende planning wordt aangehouden:

Collegebesluit vaststelling	28 juli 2015
Vaststelling bestemmingsplan	8 oktober 2015
Ter inzage legging bestemmingsplan Noordhoek	oktober 2015

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

Zevenbergen, 28 juli 2015

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

drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 8 oktober 2015

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 juli 2015;

overwegende dat:

- Het ontwerp bestemmingsplan 'Noordhoek' vanaf 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage hebben gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken;
- Dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, in de Staatcourant en in de Moerdijkse Bode;
- Dat bij de gemeenteraad tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Noordhoek' zes zienswijzen zijn ingediend;
- Dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en de (on)gegrondheid van deze zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende Nota's van zienswijzen;
- Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2015, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d.d. 15 september 2015;

gelet op:

- Het ter zake bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordhoek' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de wijzigingen van het bestemmingsplan Noordhoek, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen en deze vast te stellen;
3. In te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordhoek' (NL.IMRO.1709.Noordhoek-BP40);
4. Géén exploitatieplan voor het onder 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 oktober 2015,
de griffier,

H.D. Tiekstra

de voorzitter,

J.P.M. Klijs