

# Inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan Fijnaart-West

## Samenvatting van de presentatie

De uitbreidingswijk Fijnaart-West voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen. Dat aantal is reeds vaker in de media geweest, maar omdat een flexibel uitgiftekader wordt voorgestaan – waarbij een kavel een vaste diepte heeft van 30 meter en men naar eigen gelieve een breedte kan kiezen - is het vooraf eigenlijk helemaal niet te stellen hoeveel woningen er daadwerkelijk zullen komen. Omdat het noodzakelijk is om in een bestemmingsplan een absolute begrenzing te maken is er een maximum van 120 gehanteerd. In de praktijk zullen het minder woningen worden, waarbij het uiteindelijke aantal dus afhankelijk is van de omvang van de kavels die particulieren zullen kopen.

Onderdeel van de procedure om te komen tot de nieuwe wijk is het veranderen van het bestemmingsplan. De eerste versie van dit plan, het zogenaamde voorontwerp, ligt op dit moment ter inzage (tot en met 1 maart a.s.). Een bestemmingsplan bestaat uit 3 delen: de toelichting (met alle onderzoeken), de regels en de verbeelding. Het voorontwerp bestemmingsplan voor Fijnaart-West is verder opgezet als een flexibel kader en is een abstractie van de stedenbouwkundige opzet zoals die tijdens de vorige informatieavond van 19 december 2016 is gepresenteerd. De hoofdinfrastructuur is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bestemming 'Wonen' omvat de bestaande woningen die zijn overgeheveld uit het bestemmingsplan buitengebied, om de simpele reden dat er anders een stukje 'bestemmingsplan buitengebied' zou blijven bestaan tussen Fijnaart-West en de bestaande kern.

Er lopen thans nog onderhandelingen om ook het hoekje linksonder in het plangebied bij de ontwikkeling van Fijnaart-West te betrekken. Uiterlijk bij de overgang van de huidige naar de volgende versie van het bestemmingsplan wordt, naar gelang de voortgang van deze onderhandeling, het stukje grond al dan niet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De bepalingen over wat er mogelijk en onmogelijk is voor wat betreft woningbouw in Fijnaart-West, zijn uiteengezet onder de bestemming 'Woongebied'. In deze bestemming is overigens niet alleen de woningbouw geregeld, maar ook de invulling van de flexibel in te passen groenstroken en eventueel een extra infrastructurele dwarsverbinding.

Voor de woonpercelen die gaan grenzen aan de rode lijn die in de verbeelding is opgenomen, geldt dat daar een kap verplicht wordt gesteld (woning met één bouwlaag en een kap, of twee bouwlagen en een kap). Dit om enige visuele consistentie te krijgen in de aanblik van de wijk van buitenaf.

Tot 1 maart ligt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage en kan een inspraakreactie worden ingediend. Hierna zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld, dat ook weer 6 weken ter inzage zal worden gelegd. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad zal voorafgaand aan zijn beraadslagingen eventuele bezwaarmakers tijdens een speciale zitting

horen. Bezwaarmakers kunnen, indien zij van mening zijn dat het besluit van de raad geen afdoende recht doet aan hun bezwaar, beroep aantekenen bij de Raad van State.

Qua planning is de insteek nog steeds om per ingang van 2019 toegang te hebben tot de gronden van Fijnaart-West, deze bouwrijp te maken zodat aansluitend de eerste zelfbouwers van Fijnaart en omstreken er aan de slag kunnen. De realiteit is wel dat wanneer er bezwaarmakers zijn die gaan procederen tot en met de Raad van State, deze planning niet gehaald zal worden. De Raad van State werkt met zogenaamde 'termijnen van orde', wat erop neerkomt dat deze niet in tijd begrensd zijn. Wanneer het plan dus op dit niveau terecht komt wordt het tijd technisch enigszins een *black box*.

Om een eerste zicht te krijgen op de belangstelling heeft de gemeente een enquête opgesteld. Deze is te raadplegen op [www.moerdijk.nl/fijnaartwest](http://www.moerdijk.nl/fijnaartwest). Tot 8 maart 2018 is deze in te vullen.

---

## Vragen tijdens de presentatie

### **Waar kijken de woningen op uit?**

Alle woningen zijn georiënteerd met de voortuinen op de nieuw aan te leggen wegstructuur die tussen de Westkreekweg en de Molenstraat loopt. De reden dat bijvoorbeeld tuinen niet georiënteerd mogen worden op de polder, is dat de aanblik van allerlei verschillende erfafscheidingen een verrommelde indruk geeft van buiten.

### **Er is sprake van een archeologische waarde in het zuiden van het gebied?**

In kader van het voorontwerp bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar een historisch erf dat mogelijk aanwezig zou kunnen zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat deze status er ten onrechte op lag. Archeologie is derhalve geen aandachtspunt meer voor het gebied. Als koper hoeft u niet te graven/ onderzoek uit te voeren in het kader van archeologie.

### **Wat is de grondprijs in Fijnaart en waarom is grond duurder dan in Klundert?**

Voorlopige richtprijs is €250,- excl. BTW. Ten tijde van uitgifte wordt er nog een hertaxatie voor het gebied uitgevoerd, waarna de prijs definitief vast worden gesteld. De grond in Klundert is door woningbouwvereniging uitgegeven en niet door de gemeente. Die zijn niet gebonden aan gemeentelijke uitgifteprijsen.

### **Mag je elk perceel aankruisen? En hoe wordt er gefaseerd?**

Stedenbouwkundig ligt het gebied niet vast, slechts een vaste diepte per perceel (30m) maar breedte is naar gelieve af te nemen. Het gebied wordt wel gefaseerd uitgegeven. Het aantal fasen hangen af van de belangstelling, maar zoals er nu tegenaan gekeken wordt zal er grofweg sprake zijn van 4 fasen.

Na de realisatie van elke fase wordt deze woonrijp gemaakt. Dit behoudens de delen waar nog bouwverkeer overheen moet. De gedachtegang is thans om van noord naar zuid te gaan werken. Zodoende hoeven bewoners niet eerst door de woestenij

van een bouwterrein te rijden om in hun knusse wijkdeel te geraken. Enige kanttekening voor deze volgorde is dat het bouwverkeer voor vervolgfases op een goede manier te geleiden is.

**Is het mogelijk om kavels met 2 ontsluitingen op openbare weg te krijgen?**

Ja, het is mogelijk voor die kavels die aan twee zijden grenzen aan openbare infrastructuur om aan beide zijden een aansluiting te krijgen (bijv. ten behoeve van een garage).

**Hebben particuliere kopers voorrang op projectmatige bouw?**

Ja, de verkoop is primair gericht op particuliere kopers. Projectmatige bouw wordt echter niet uitgesloten. Sterker nog, hierdoor kan een meer gemêleerde woonwijk ontstaan. Het is dus ook niet uit te sluiten dat mensen als overburen een rijtjescomplex krijgen. Dat is ook inherent aan een flexibel bouwproject.

**Komen er gasaansluitingen?**

Aanvankelijk was het idee om bij een wijk waarin flexibiliteit een sleutelbegrip is, mensen ook de keuzevrijheid te bieden om te opteren voor gas. Maar op Rijksniveau is in het coalitieakkoord afgesproken dat er versneld gekomen moet worden tot gasloze woonwijken. Vandaar dat de gemeente hierin mee zal gaan.

**Per hoeveel m gaan de kavels.**

Een strookbreedte zal ongeveer 60cm gaan bedragen.

**Krijgt de CPO-groep voorrang boven particuliere bouwers?**

Voor zover we er nu tegenaan kijken niet. Inpassing van de CPO-groep is wel een complexe kwestie voor de gemeente. Individuen kunnen zich straks inschrijven en krijgen van de notaris een volgnummer op grond waarvan men in de gelegenheid wordt gesteld een plekje te kiezen in de fase die dan aan de orde is. Voor de CPO-groep is de gedachtegang om groepsinschrijvingen mogelijk te maken. Dan krijgt de CPO-groep een volgnummer net als alle andere particulieren, met als enige verschil dat wanneer zij aan de beurt komen, ze verhoudingsgewijs veel meer vierkante meters af zullen nemen.

**Is er een minimale breedte voor een kavel**

Op het moment nog niet, maar deze zal wel worden vastgesteld.

**Hoe zit het met niet uitlogende materialen?**

Regenwater wordt afgevoerd naar sloten rondom de wijk. Hier mogen geen uitlogende materialen voor worden gebruikt.

**Kan het procedureel naar voren worden getrokken?**

Nee, we hebben alle tijd nodig. Dit voor alle stapjes die wettelijk verplicht zijn om te komen tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Maar daarnaast ook voor de technische uitwerking van de woonwijk en de aanbesteding van de realisatie.

### **Voorbelastingsperiode hoelang gaat dit duren?**

Hangt van een aantal aspecten af. De verwachting is dat deze maximaal 6 maanden zal bedragen, waarschijnlijk iets minder. Voorbelasting gebeurt niet in fasen maar in 1 keer.

### **Wanneer krijg je te horen of je naast een groenstrook komt te wonen?**

Dat is een goede vraag. Dat is een aandachtspunt bij de nadere uitwerking van de uitgiftesystematiek.

### **Invulling van de groengebieden/ opvang water/ gras?**

De invulling van de groengebieden is nog een punt van uitwerking. Gegeven de nadrukkelijke ambitie op het vlak van waterretentie gaat de gedachtegang wel uit om daar in thematische zin bij aan te sluiten.

De exacte ligging van de percelen is flexibel. Echter staat het totaal aantal vierkante meters groen wel vast. De gedachtegang is dat vanuit de zichtlijn op de hoofdwegen de groengebieden duidelijk als groene elementen in het straatbeeld waarneembaar moeten zijn.

### **Krijgen mensen uit Fijnaart voorrang bij loting?**

Nee. Dit mag juridisch niet (ondanks dat dit in het verleden in heel Nederland wel eens werd gedaan).

### **Wordt er onderzoek gedaan naar heien**

Er is gemeentelijk heibeleid/funderingsbeleid in de maak, maar in algemene zin is het zo dat eenieder zelf verantwoordelijk is om zijn/haar funderingswijze op een dusdanige manier vorm te geven dat men geen schade berokkend aan het pand van zijn/haar buurman/vrouw.

### **Parkeergelegenheid wordt niet geregeld door gemeente?**

Behoudens rijwoningen zal eenieder verplicht worden om twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning te realiseren. Los daarvan worden er aan één zijde van de openbare weg langspaarkeerstroken aangelegd. Derhalve wordt het parkeren niet volledig op eigen terrein afgewikkeld, wel voor een groot deel.