

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	11 januari 2024
Datum raadsbehandeling	1 februari 2024
Zaaknummer	461949
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Huizersdijk 11 Zevenbergen

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 te Zevenbergen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 d.d januari 2023";
3. Op basis van de Nota van zienwijze de ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. Op dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 (planidentificatie NL.IMRO.1709.BPZBHuizersdijk11-BP30) op basis van de wijzigingen zoals opgesomd onder 'conclusie' op pagina 7 van de Nota van zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
6. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPZBHuizersdijk11-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPZBHuizersdijk11-BP40.

Publiekssamenvatting

Voor de locatie Huizersdijk 11 in Zevenbergen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De eigenaar wil het perceel graag opdelen in maximaal 9 kleinere bedrijfspercelen, waarbij per bedrijfsperceel 1 bedrijfswoning is toegestaan. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in de periode van 14 december 2022 tot en met 24 januari 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend.

Hierna heeft de behandeling van het plan een tijdje stil gelegen, omdat de initiatiefnemer wilde onderzoeken of een andere ontwikkeling van het perceel mogelijk was. Toen duidelijk werd dat die nieuwe ontwikkeling niet mogelijk was, heeft initiatiefnemer aangegeven dat hij dan graag de procedure van het ontwerpbestemmingsplan voort zou willen zetten. De gemeenteraad stemt in met de reactie op de zienswijze zoals die in de Nota Zienswijzen is opgenomen en besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 te Zevenbergen heeft in december '22 tot januari '23 ter visie gelegen. Het plan regelt de splitsing van het perceel Huizersdijk 11 in maximaal 9 bedrijfspercelen, waar op ieder perceel een bedrijfsloods en bedrijfswoning mogelijk is. Op ieder perceel mag een bedrijf van maximaal bedrijfscategorie 2 vestigen.

Na afloop van de tervisielegging heeft de initiatiefnemer van dit plan aangegeven ook een andere mogelijke ontwikkeling op het perceel te willen onderzoeken. Met initiatiefnemer is afgesproken dat eerst een principe-uitspraak op dit nieuwe plan afgewacht zou worden. Inmiddels is duidelijk dat het andere plan ruimtelijk niet passend is. De initiatiefnemer aangegeven dat daarom hij graag verder wil met de opgestarte procedure voor het splitsen van de kavel. Daarom is alsnog een Nota

van zienswijzen opgesteld, waarin de ingediende zienswijze van een reactie is voorzien en wordt uw raad met dit voorstel gevraagd om een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect is een herontwikkeling/transformatie van een bestaand bedrijfsperceel op het bedrijventerrein Molengors van 1 groot perceel met een relatief hoge milieucategorie, naar maximaal 9 kleinere bedrijfskavels bestaande uit een loods en een bedrijfswoning, waarbij de ontwikkeling zo geborgd is, dat de bedrijfsvoering van rondom gelegen bedrijven niet wordt beperkt en de milieuruimte voor de 9 nieuw kavels wordt beperkt ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.

Argumenten

Op dit perceel was jarenlang Evelo BV gevestigd. Volgens het geldende bestemmingsplan mag op dit perceel een bedrijf vestigen met een relatief hoge milieucategorie. De eigenaar heeft verzocht het perceel te mogen splitsen in maximaal 9 kleinere kavels, waarbij op ieder kavel ook een bedrijfswoning mogelijk is. Het splitsen van de kavels is binnen de huidige regels rechtstreeks mogelijk. Het realiseren van bedrijfswoningen niet. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek is een principe-uitspraak gedaan dat er bereidheid is tot medewerking aan het verzoek, op een aantal voorwaarden:

- De omliggende bedrijven mogen niet in de bestaande bedrijfsvoering worden beperkt;
- De bedrijfswoningen moeten aan de zijde van de Roode Vaart gerealiseerd worden;
- De milieucategorie van het perceel moet teruggebracht worden naar bedrijfscategorie 2.

Naast dit perceel ligt het bedrijf van de indiener van de zienswijze. De woningen worden gerealiseerd binnen de geluidruimte die voor dit bedrijf is vastgesteld in het Parapluplan Geluid Molengors. In het voorliggende bestemmingsplan wordt onderbouwd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen bereikt kan worden, door de woningen achter de te realiseren loodsen te bouwen. De loodsen hebben daarmee een afscherpende werking. In de regels is geborgd dat de woningen alleen gebruikt mogen worden als de bedrijfsloodsen gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden. Verder zullen maatregelen genomen worden om aan de binnenwaarden van de woningen te voldoen. In de tuinen bij de woningen zal sprake zijn van een verhoogd geluidniveau. Omdat het gaat om woningen bij een bedrijf op een bedrijventerrein én omdat de woningen op een bijzondere locatie in de gemeente, aan de oevers van de Roode Vaart gelegen zijn, zijn wij van mening dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (in afwijking van een goed woon- en leefklimaat) en een verhoogde geluidsbelasting in de tuinen acceptabel is. Het gaat in dit plan om bedrijfswoningen, waarbij er een noodzaak moet zijn om bij het bedrijf te wonen. De bewoners van de bedrijfswoningen zijn op deze locatie aanwezig, omdat dit voor het eigen bedrijf noodzakelijk is. Maar zij bevinden zich daarbij wel in een omgeving die primair is bedoeld als bedrijventerrein. In een dergelijke omgeving moet een bewoner zich realiseren dat er enige vorm van overlast van de omliggende bedrijven kan ontstaan. Uiteraard moet aan de binnenwaarden voor geluid voldaan worden, zodat in de woningen zelf sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast toont het bestemmingsplan en de bijlagen aan dat de ontwikkeling mogelijk is, zonder de bedrijven in de bestaande bedrijfsvoering te belemmeren.

De ingediende zienswijze laat zien dat een aantal aanpassingen in de regels nodig zijn, onder andere om de regels uit het Parapluplan Molengors goed te vertalen en de belangen van omliggende bedrijven goed te borgen. In de Nota van zienswijzen worden onder punt 4 (conclusie) de door te voeren wijzigingen opgesomd, te weten:

- Bijlage 1 van de toelichting is gewijzigd. De situatieschets komt dan overeen met het akoestisch model dat Wematech in de akoestische onderzoeken heeft gebruikt;
- Bijlage 16 van de toelichting, het cumulatieonderzoek geluid, is aangevuld met de belasting van een nieuw fictief bedrijf ten noordoosten van het plangebied.
- De begripsdefinitie 'bedrijfswoning' in artikel 1.17 wordt gewijzigd in: "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. In dit plan worden nieuwe bedrijfswoningen óók als bedrijfswoning beschouwd."
- In artikel 3.3.10 van de planregels wordt een nieuw lid opgenomen dat borgt dat een bedrijfswoning slechts kan worden gebouwd, indien een bedrijfsgebouw is gerealiseerd dat voldoende akoestische afscherming biedt voor de bedrijfswoning;
- In artikel 3.3.10 sub c van de planregels wordt het voorstel van Rotako overgenomen. Het woord ingebruikname wordt gewijzigd in "gebruik".
- Artikel 9.2.3 sub h verwijst naar sub d en e in plaats van naar sub a en b.
- Artikel 9.2.4 sub h verwijst naar sub d en e in plaats van naar sub a en b.
- Artikel 9.2.5 verwijst naar tabel 2, 3 en 5 in plaats van tabel 2, 4 en 6.

Wij stellen u voor met deze wijzigingen het bestemmingsplan Huizersdijk 11 gewijzigd vast te stellen.

Bij het ontwerpbestemmingsplan was een onderzoek naar stikstofdepositie gevoegd. In de tussentijd zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de rekenmodule waarmee deze depositie berekend moet worden. Daarom zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd, die aantonen dat de ontwikkeling mogelijk is, zonder stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden. De conclusies in het bestemmingsplan blijven gelijk, daarom wordt ambtshalve het nieuwe stikstofonderzoek aan het plan toegevoegd.

Kanttekeningen en risico's

Dit bestemmingsplan heeft een duidelijke relatie met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en bijbehorend Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors. De te realiseren woningen vallen in de geluidszones, die de geluidruimte van twee bedrijven op het terrein weergeven. De ingediende zienswijze is gericht op de mogelijke gevolgen daarvan. Het bedrijf vreest een beperking in de bedrijfsvoering als gevolg van de te realiseren woningen en vraagt zich daarnaast af of bij de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Tegen het bestemmingsplan Molengors en bijbehorende Parapluplan (door uw raad vastgesteld op 14 juli 2022) is beroep aangetekend, onder andere door de indiener van de zienswijze van dit bestemmingsplan. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de zitting van dit beroep zal zijn en of een uitspraak eventueel gevolgen kan hebben voor het voorliggend plan. Omdat het bestemmingsplan Molengors wel in werking is getreden, vormen de regels uit dit plan nu het kader voor de toetsing van dit initiatief. De verwachting is dat de indiener van de zienswijze ook tegen dit bestemmingsplan in beroep zal gaan.

Toestaan bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors is als beleidslijn opgenomen dat op dit bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan kijkt daarvan af.

Reden voor deze afwijking is dat de Structuurvisie tot doel stelt het gebied Molengors te transformeren naar een gebied voor wonen en werken. Het opsplitsen van het perceel naar kleinere bedrijfspercelen en het beperken van de milieugebruiksruimte op de nieuwe bedrijfspercelen, sluit aan bij deze wens tot transformatie, omdat de milieubelasting op de omgeving als gevolg van de bedrijven die zich op het perceel dat nu Huizersdijk 11 vormt, afneemt. Alleen om die specifieke reden, wordt in dit geval voorgesteld van de beleidslijn af te wijken.

Kwaliteit leefomgeving

De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat op de gevel van de nieuwe bedrijfswoningen voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wijkt af van de beleidslijn om bij woningen een goed woon- en leefklimaat te realiseren. In dit specifieke geval wordt dit acceptabel geacht. Daarbij wordt overwogen dat bedrijfswoningen in een andere omgeving staan als reguliere woningen. De bewoners van een bedrijfswoning wonen ter plaatse omdat er een noodzaak is dichtbij het eigen bedrijf te wonen. Zij kiezen er daarmee bewust voor zich te vestigen in een omgeving die specifiek bestemd is voor bedrijvigheid. Vanwege de noodzaak bij het eigen bedrijf te wonen én het feit dat de woningen aan de zijde van de Roode Vaart worden gerealiseerd en daarmee een bijzondere woonomgeving hebben, wordt in dit geval ingestemd met een 'aanvaardbaar' woon- en leefklimaat.

Uiteraard moet in de woningen zelf, door het nemen van gevelmaatregelen, wel voldaan worden aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. Alleen in de tuinen en eventuele bijgebouwen is daarmee sprake van een verminderd woon- en leefklimaat.

Overschrijding termijn vaststelling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt in artikel 3.8 dat een besluit over de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan in principe genomen moet worden binnen 12 weken na afloop van de periode dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen. Dit voorschrift wordt bij het voorliggende plan (ver) overschreden. Deze bepaling in de Wro is een termijn van orde. Dit houdt in dat er geen juridische gevolgen zijn bij de overschrijding van de termijn.

Middelen

Financiële middelen

Geen, de werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden. Op basis van de Legesverordening zal bij aanvrager een bedrag aan leges voor vergoeding van de gemeentelijke kosten in rekening gebracht worden. Verder is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van eventuele planschade.

Personele middelen

Niet van toepassing.

Communicatie

Uw besluit wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt, in de Moerdijkse Bode, het digitaal Gemeentebled en op de gemeentelijke website. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk geïnformeerd.

Vervolg

Zoals hierboven aangegeven, wordt uw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld, moet eerst de provincie in de gelegenheid worden gesteld om het plan te controleren en te beoordelen of een reactieve aanwijzing noodzakelijk is. Het vastgestelde plan zal hierna ter inzage worden gelegd, waarna een periode van 6 weken start waarin eventueel beroep aangetekend kan worden bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11, bestaande uit:
 - a. Toelichting, inclusief de volgende bijlagen:
 - i. Bijlage 1 Inrichtingsschets indeling bedrijfskavels;
 - ii. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek;
 - iii. Bijlage 3 Watertoets;
 - iv. Bijlage 4 Terreinmeting;
 - v. Bijlage 5 Onderzoek kadeconstructie;
 - vi. Bijlage 6 Archeologisch onderzoek;
 - vii. Bijlage 7a Aerius-berekening, inclusief (a) berekening aanlegfase en (b) berekening gebruiksfase;
 - viii. Bijlage 8 Quickscan flora & fauna;
 - ix. Bijlage 9 Ecologisch onderzoek vleermuizen;
 - x. Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeer;
 - xi. Bijlage 11 Zoneringskaart;
 - xii. Bijlage 12 Onderzoek Rotako bij melding Activiteitenbesluit;
 - xiii. Bijlage 13 Onderzoek industrielawaai Rotako;
 - xiv. Bijlage 14 Notitie geluid Tuytel Machinery;
 - xv. Bijlage 15 Onderzoek industrielawaai Tuytel Machinery;
 - xvi. Bijlage 16 Geluidscumulatie;
 - xvii. Bijlage 17 Standaardadvies brandweer;
 - xviii. Bijlage 18 Standaardverantwoording groepsrisico;
 - xix. Bijlage 19 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling;
 - xx. Bijlage 20 Nota van inspraak en vooroverleg.
 - b. Regels
 - c. Verbeelding
2. Zienswijze (geanonimiseerd)
3. Nota van zienswijzen.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdiik.nl.

Zevenbergen, 12 december 2023

Burgemeester en wethouders van Moerdiik,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom

A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 1 februari 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2023

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 vanaf 14 december 2022 tot en met 24 januari 2023 voor een ieder ter visie heeft gelegen;
- In deze periode 1 zienswijze is ingediend;

gelet op:

- De Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Crisis- en herstelwet;
- Interim-verordening Ruimte Noord-Brabant;

BESLUIT

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 te Zevenbergen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 d.d januari 2023";
3. Op basis van de Nota van zienwijze de ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. Op dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Huizersdijk 11 (planidentificatie NL.IMRO.1709.BPZBHuizersdijk11-BP30) op basis van de wijzigingen zoals opgesomd onder 'conclusie' op pagina 7 van de Nota van zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
6. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPZBHuizersdijk11-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPZBHuizersdijk11-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 1 februari 2024,
de griffier,


H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,


A.J. Moerkerke