

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kreekdijk 9 te Standdaarbuiten

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 6 november 2014
Agendering en agendanummer : RA 0601
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseon kenmerk : 499882

Stukken ter inzage:

1. Nota zienswijzen
2. Bestemmingsplan Kreekdijk 9, regels & toelichting
3. Bestemmingsplan Kreekdijk 9, verbeelding

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen en tevens te besluiten dat de ingekomen zienswijze geen aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan Kreekdijk 9 ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.Kreekdijk9-BP40;
4. Géén exploitatieplan voor het onder 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting

Dit bestemmingsplan betreft de vormverandering van Dakpannenhandel Luijtgarden aan Kreekdijk 9 in Standdaarbuiten. De vorm van de bedrijfskavel wordt veranderd, het oppervlakte en de werkzaamheden van het bedrijf blijven gelijk. Door deze letterlijke vormverandering wordt het parkeren, in- en uitrijden en de (interne) bedrijfsvoering verbeterd. Voorwaarde voor de vormverandering is een robuuste groene inpassing van het bedrijf van minimaal vijf meter breed. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, stelt een harde grens aan de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf en vormt een groene buffer tussen het bedrijf en haar omgeving.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één ontvankelijke zienswijze ingediend, door het Waterschap. Deze reactie, over het aanbrengen van een extra onderhoudstrook langs de sloot aan de zuidkant is overgenomen en verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee wordt het maatschappelijk draagvlak voor dit plan verondersteld aanwezig te zijn. Na de vaststelling door de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Voor het perceel van Dakpannenhandel Luijngaarden aan Kreekdijk 9 in Standdaarbuiten is door de eigenaar een verzoek ingediend voor een vormverandering van zijn perceel. Dit om de interne bedrijfsvoering te kunnen optimaliseren, om parkeren op eigen terrein te kunnen verzorgen en de toegang tot zijn bedrijf te verbeteren. Dit verzoek past niet in het huidige bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het principeverzoek van de initiatiefnemer, mits deze zijn bedrijf groen inpast. De groene inpassing is van toegevoegde waarde voor het landschap, en vormt tegelijkertijd een robuuste buffer tussen het bedrijf en haar burens. In het verleden zijn er namelijk rekken met dakpannen omgevallen, op het perceel van de burens.

Belang

Uw raad wordt gevraagd zich uit te spreken over met name het optimaliseren van de bedrijfsperceel en de groene inpassing ervan.

Centrale vraag

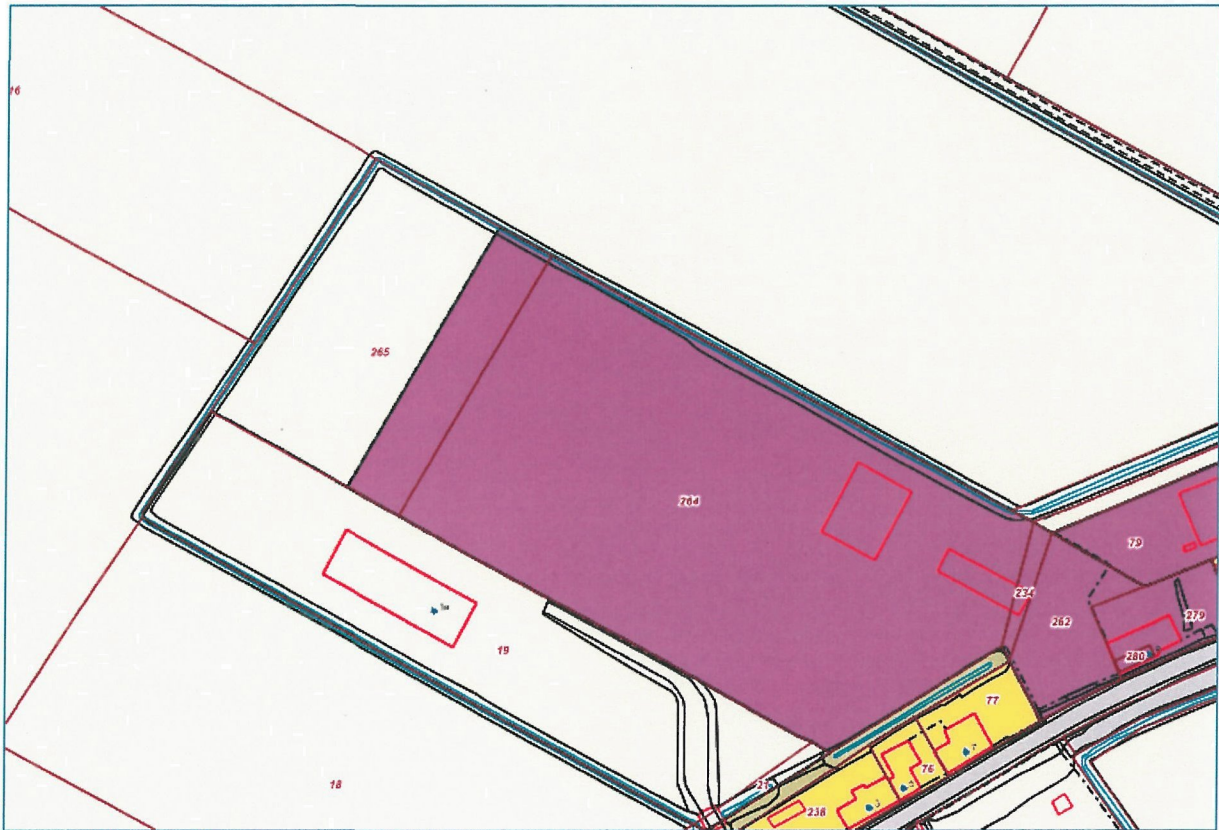
Hoe kan geregeld worden dat het bedrijf haar bedrijfsvoering kan optimaliseren en dat het bedrijf haar omgeving zo weinig mogelijk hinder oplevert?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beperken van hinder voor de omgeving, het realiseren van een groene inpassing van het bedrijf en het optimaliseren van de bedrijfsvoering van het bedrijf.

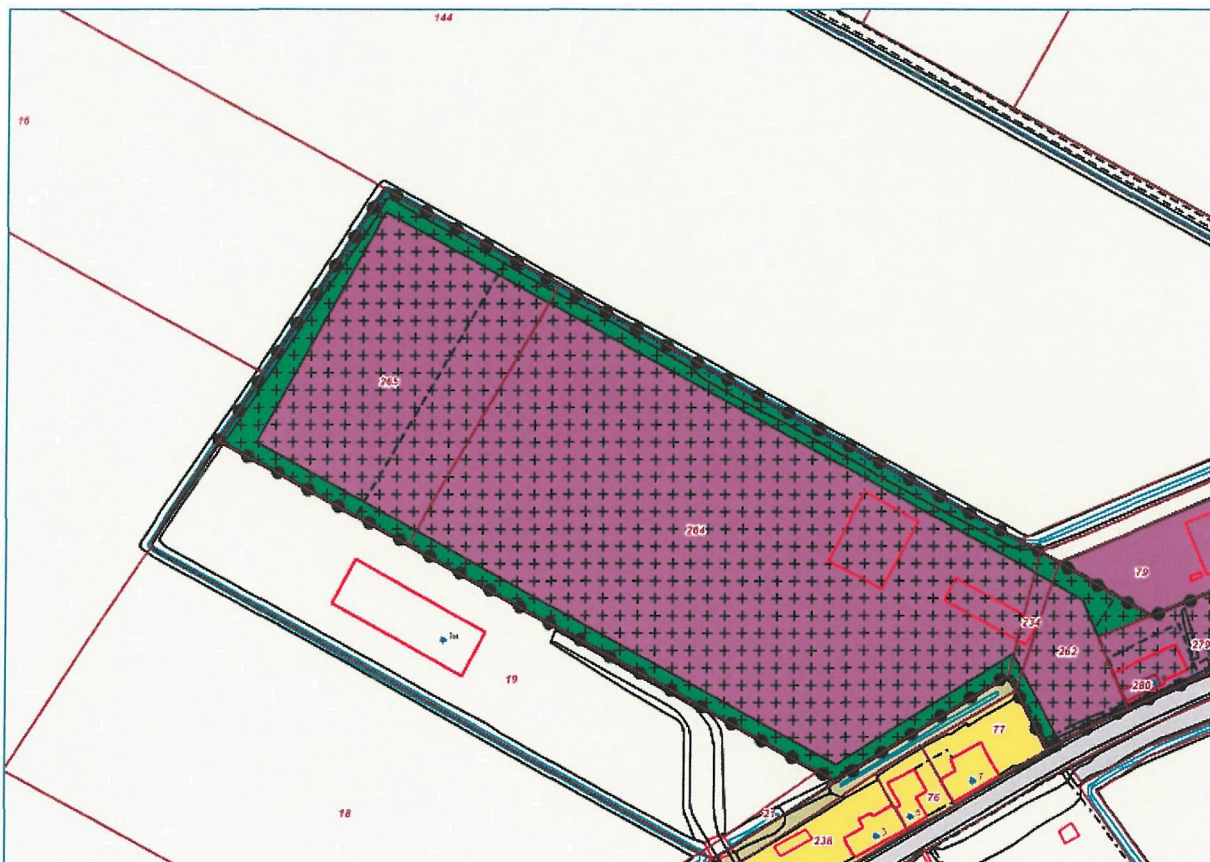
Kaders

- Bestemmingsplan Buitengebied, december 2004
Het geldende bestemmingsplan, hierin ligt de bestemming 'Bedrijf' direct tegen de erfgrans aan en is het achterste gedeelte van het perceel bestemd voor agrarisch gebruik;



Figuur 1 Geldend bestemmingsplan

- Ontwerpbestemmingsplan 'Kreekdijk 9 in Standdaarbuiten', maart 2014
 Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor deze ontwikkeling. Hierin is de vorm van de bestemming 'Bedrijf' anders vormgegeven, d.w.z. minimaal vijf meter van de erfgrens af en meer naar achteren. Daarnaast is vastgelegd dat de vrijgekomen ruimte (de vijf meter) wordt vervangen door de bestemming 'Groen';



Figuur 2 Ontwerpbestemmingsplan (hierop is de reactie van het waterschap ingekomen)

- Anterieure overeenkomst kleinschalige ruimtelijke initiatieven, Kreekdijk 9 te Standdaarbuiten, augustus 2013
 Deze overeenkomst tussen de eigenaar en gemeente is gesloten om te regelen dat de eigenaar daadwerkelijk de groene inpassing realiseert, dat hij de plankosten betaalt en dat hij de eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

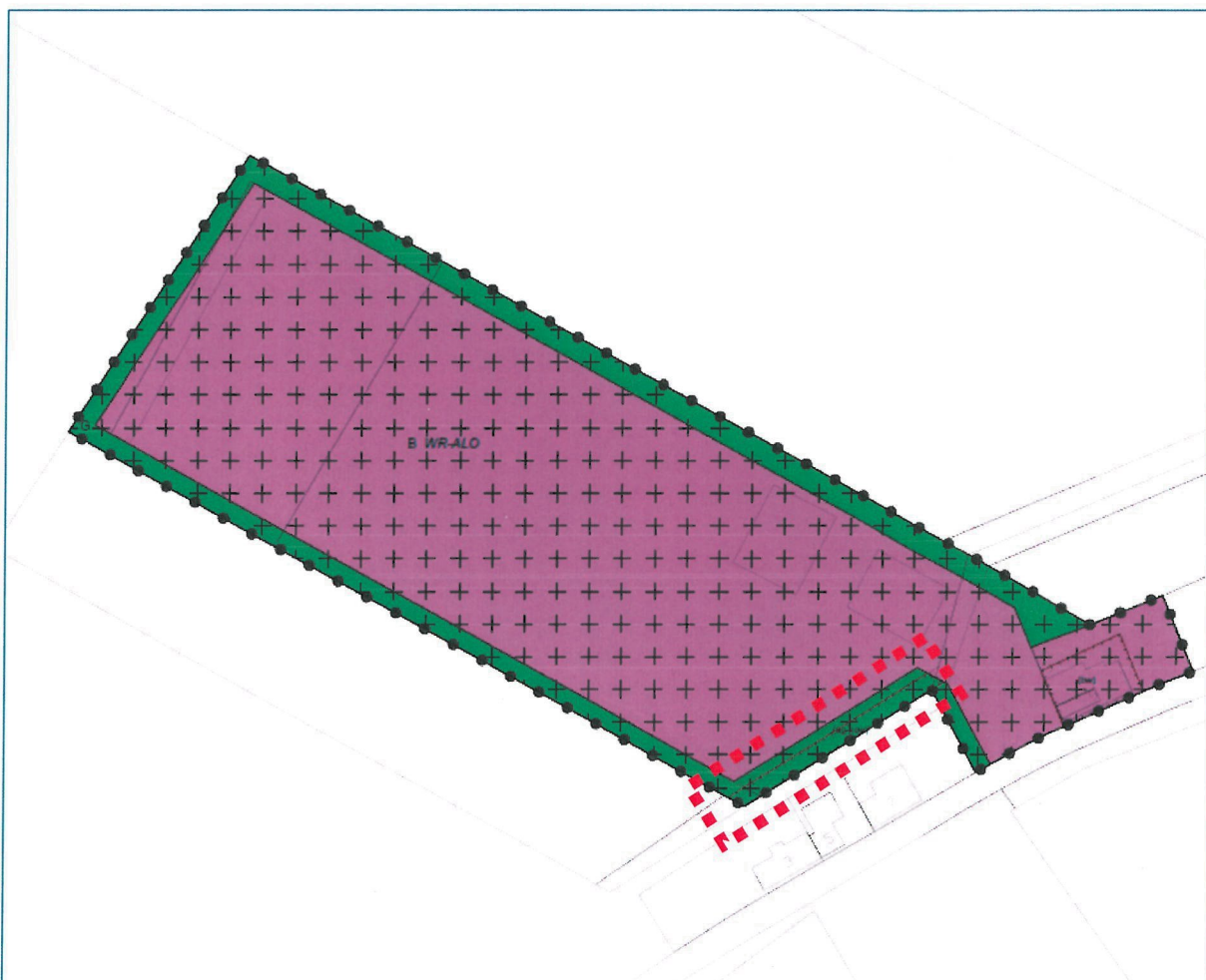
Argumenten

Pro

Het bedrijf is gebaat bij een andere vormgeving van haar perceel, zodat zij haar bedrijfsvoering kan optimaliseren, de inrit vanaf de Kreekdijk kan verbeteren en het parkeren volledig op eigen terrein kan laten plaatsvinden. De vormverandering leidt per saldo niet tot een toename aan bedrijfsvloeroppervlakte.

Door tegelijkertijd de veranderde vorm groen in te passen wordt verzekerd dat het bedrijf voor de omgeving landschappelijk aanvaardbaar is en dat de bedrijfsvoering op afstand blijft van de belendende percelen. In het verleden is er sprake geweest van omvallende rekken, die op de naastgelegen percelen vielen. Door de groene inpassing van vijf meter breed wordt zowel een afstand als een barrière gecreëerd om dat tegen te gaan. Al met al is hiermee sprake van een duurzame inpassing van het bedrijf in haar omgeving en behoud van werkgelegenheid in de gemeente.

Gedurende het gehele planproces van voorontwerp tot en met vaststelling zijn één inspraakreactie, twee vooroverlegreacties en één zienswijze ingediend. Deze hebben geleid tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingplan. Doel van deze verplichting is het verzekeren van de aanleg van de groensingel, alvorens het bedrijf anders wordt vorm gegeven. Daarnaast is de groensingel van vorm gewijzigd, waardoor het mogelijk blijft voor het Waterschap om de nabijgelegen sloot te kunnen blijven onderhouden. De exacte beantwoording van de reactie staat verwoord in het bestemmingsplan, in het hoofdstuk Nota zienswijzen. Door de aanleg van de groensingel wordt het bedrijfsperceel hard begrensd en is verdere uitbreiding niet mogelijk.



Figuur 3 Vast te stellen bestemmingsplan, aanpassing n.a.v. reactie Waterschap binnen rode stippellijn

Contra

Door het duurzaam inpassen van het bedrijf op deze manier ligt het vast dat het bedrijf de aankomende jaren op de huidige locatie blijft zitten en niet verder kan uitbreiden. Het verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein, waarover in het verleden met de gemeente gesproken is, is hiermee voorlopig niet meer aan de orde. Dit wordt aanvaardbaar geacht, omdat enerzijds het bedrijf er legaal en met de noodzakelijk vergunningen zit en anderzijds uit gesprekken gebleken is dat bedrijfsverplaatsing naar een bedrijventerrein Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk bestemmingsplan technisch niet mogelijk is. Verder is verplaatsing naar bedrijventerrein Borchwerf in Roosendaal momenteel voor de eigenaar financieel niet haalbaar vanwege de hoge grondprijs. Daarnaast is het laten zitten van het bedrijf aanvaardbaar omdat de inpassing tot een verbetering voor de omgeving leidt.

Alternatief

Er zijn geen (inhoudelijke) redenen om het voorliggende bestemmingsplan verder aan te passen. Dit wens de initiatiefnemer niet, dit blijkt niet uit de maatschappelijke haalbaarheid (vooroverlegreacties, inspraakreacties en zienswijzen) en wordt ambtelijk niet geadviseerd.

Maatschappelijk draagvlak

In het voortraject zijn de naaste burens van dit bedrijf per brief geïnformeerd over de planprocedure. Het plan heeft vervolgens twee keer ter inzage gelegen (voorontwerp en ontwerp), hierop zijn in totaal vier reacties binnengekomen. Aan deze reacties is tegemoet gekomen en hebben geleid tot een ondergeschikte aanpassing van het voorliggende plan. Door deze aanpassing wordt het plan verbeterd en de mogelijke weerstand weggenomen. Uiteindelijk heeft het plan tot doel om hinder voor de omgeving weg te nemen. De precieze verwerking van de reacties staat verwoord in bijlage één (inspraak) en twee (zienswijze) van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Dekking

Middels de afgesloten locatieontwikkelingsovereenkomst worden de legeskosten verhaald op de initiatiefnemer. Verder zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente te verwachten en zijn de kosten dus gedekt.

Subsidieverwerving

Voor deze planprocedure is geen mogelijkheid om subsidie te verwerven.

Communicatie

Volgend op het raadsbesluit start de beroepsprocedure. Het is dan mogelijk beroep in te dienen bij de Raad van State. De bekendmaking hiervan wordt, zoals gebruikelijk en verplicht bij bestemmingsplannen, gepubliceerd in de Staatscourant, de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website. De indieners van de reacties worden per brief op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Er zijn voor de gemeente geen directe risico's verbonden aan deze ontwikkeling. Het planschaderisico is middels de afgesloten locatieontwikkelingsovereenkomst neergelegd bij de initiatiefnemer. Ook is in de locatieontwikkelingsovereenkomst afgesproken dat de groene inpassing binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd dient te worden, op straffe van een boete.



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

Zevenbergen, 23 september 2014,

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

drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 6 november 2014

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2014;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Kreekdijk 9' vanaf 3 april tot en met 14 mei 2014 ter inzage heeft gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het bestemmingsplan te maken;
- dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de Moerdijkse Bode;
- dat bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kreekdijk 9' één zienswijze is ingediend;
- dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en de (on)gegrondheid van deze zienswijze wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende Nota zienswijzen;
- gezien het voorstel van burgemeester en wethouder d.d. 23 september 2014, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d.d. 14 oktober 2014;

gelet op:

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

BESLUIT

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen en tevens te besluiten dat de ingekomen zienswijze geen aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan Kreekdijk 9 ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.Kreekdijk9-BP40;
4. Geen exploitatieplan voor het onder 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 6 november 2014,
de griffier

H.D. Tiekstra

de voorzitter,

J.P.M. Klijs