

Omgevingsplan de schans – informatieavond 9 februari 2022

Aanwezig: Jeroen Goes (Wissing Ruimtelijk Denkers), Marty Braat, Natascha van den Bosch, Daniëlla de Kuijper (gemeente Moerdijk), 11 eigenaren van woningen en bedrijven in het plangebied.

Aan de hand van een presentatie wordt uitgelegd waarom het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld en waarom in dit plan ook regels staan die te maken hebben met het tegengaan van hittestress en klimaatverandering. De presentatie wordt toegevoegd.

In de presentatie ontbreekt op pagina 13 nog een link naar de website <https://www.klimaatanalysemoerdijk.nl/>.

In de loop van deze week wordt het nieuwe concept-omgevingsplan op de website van de gemeente geplaatst (www.moerdijk.nl/ruimtelijkeplannen). U kunt het plan hier bekijken. Heeft u vragen over het nieuwe plan? Dan kunt u deze stellen via deschans@moerdijk.nl.

Na de presentatie worden een aantal vragen besproken:

- Worden in dit plan ook de vergunningen meegenomen waarin in het verleden is afgeweken van het bestemmingsplan?

Ja, vooraf hebben we alle verleende vergunningen geïnventariseerd. Deze vergunningen zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Maar controleer vooral goed of alles correct is meegenomen. Is dat niet het geval? Stuur dan een bericht naar deschans@moerdijk.nl.

- Waarom is het terrein van Leijten en de Gasfabriek niet meegenomen? Betekent dit dat hier alles mag, dat er geen regels gelden?

Voor deze twee terreinen loopt een project waarin samen met omwonenden gezocht wordt naar een goede invulling. Dat deze percelen niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen, betekent niet dat er niets meer geldt. Voor deze percelen blijft het oude bestemmingsplan gelden, totdat duidelijk is welke ontwikkeling er op deze twee percelen mogelijk is. Op dat moment zal met een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) geregeld moeten worden dat die nieuwe ontwikkeling ook past. Daarbij moet natuurlijk rekening gehouden worden met de bedrijven en bewoners rondom de percelen en is er ook weer alle kans om te reageren.

- Zijn de nieuwe regels voor klimaat bedoeld voor bestaande bedrijven of voor nieuwe bedrijven?

Het is de bedoeling om het bestaande terrein te verbeteren, dus met alleen maatregelen bij nieuwe bedrijven redden we het niet. Ook bij bestaande bedrijven kan het goed zijn om meer groen of waterberging te realiseren. De ene maatregel zal bij het ene bedrijf beter passen dan bij het andere. De regeling is bedoeld als stimulans.

Gaat u iets veranderen op het terrein? Kijk dan of u één van de maatregelen kunt toepassen. Misschien kunt u daardoor als 'beloning' wat extra bouwen of iets hoger bouwen dan nu zou kunnen. Andersom geldt dat wanneer u wilt bouwen u tevens dient te investeren in klimaatmaatregelen en beeldkwaliteit.

- Een bui van 30 mm per uur levert op het terrein nu al problemen op. Dat ligt niet aan verstopte kolken etc, maar is een gevolg van een onvoldoende aansluiting door de gemeente. We betalen hier wel rioolrecht voor. Kan de gemeente daar niet beter wat aan doen?

De opgave voor eventuele aanpassingen aan het riool is bekend, maar het is helaas ook niet altijd mogelijk om wateroverlast snel op te lossen. Dit nieuwe plan geldt ook voor de gemeente. Dus als de gemeente iets verandert op de eigen grond, moet ook de gemeente daarbij kijken naar maatregelen die goed zijn om veranderingen in het klimaat op te vangen.

- Op het terrein van Leijten ligt vervuilde grond opgeslagen. Hoe lang blijft die grond daar nog liggen?

Het project voor het terrein van Leijten ligt voorlopig stil, omdat het college voor nu andere prioriteiten heeft gesteld. Het zal daardoor nog een tijd duren voordat er ontwikkelingen op dit terrein plaatsvinden. Tot die tijd wordt de opslag van grond op deze plek voortgezet.

- Wat verstaat de gemeente onder een nieuwe ontwikkeling en waarom mogen die hier niet? Met een nieuwe ontwikkelingen bedoelen we dingen als een andere invulling van het terrein van de Gasfabriek. Dat zijn ontwikkelingen waarbij de belangen van iedereen in de omgeving afgewogen moeten worden. Het is goed die afweging in een aparte procedure te doen.

Uiteraard zijn uitbreidingen of wijzigingen bij de bedrijven op het bedrijventerrein mogelijk, als ze passen binnen de regels van het bestemmingsplan natuurlijk.

- Geeft dit nieuwe plan ook mogelijkheden om de veiligheid op het terrein te verbeteren?

Dit omgevingsplan gaat vooral in op bouwen en gebruik. De veiligheid op het terrein is in een bestemmingsplan niet te regelen.

- Rondom een bedrijf gelden normaal milieucirkels. Is dat hier ook en is dat de reden dat het terrein van de Gasfabriek niet is meegenomen?

Bij een afweging of op een locatie een nieuwe functie mogelijk is, moet gekeken worden hoe die twee functies bij elkaar passen. Bijvoorbeeld: wordt een bedrijf niet in de mogelijkheden beperkt en kan er in een nieuwe woning wel een goede woonkwaliteit gemaakt worden? Voor die afweging heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten jaren geleden een systeem van zonering opgesteld. Op basis van aspecten als geur, geluid, gevaar is bepaald welke richtafstanden je tussen bedrijven en woningen aan zou moeten houden.

Het zijn richtafstanden, als er goede redenen zijn mag je hiervan afwijken. Die richtafstanden gelden voor de Schans natuurlijk ook.

Bij het zoeken naar een invulling voor het terrein van de Gasfabriek moeten die richtafstanden ook afgewogen worden. Een nieuwe invulling mag geen negatief effect hebben op de al aanwezige functies en de geldende rechten en plichten.

- Het groen op en rond het terrein wordt slecht onderhouden en er ligt zwerfafval in het groen. Als we meer groen willen, wordt het onderhoud dan ook verbeterd?

Er is onlangs een nieuw contract gesloten voor het onderhoud van het groen. Deze partij komt regelmatig langs om onderhoud te plegen. Vind u dat het onderhoud onvoldoende is? Meldt dat dan bij de gemeente via bijvoorbeeld de Buiten Beter App.