

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Molenstraat 42 Standdaarbuiten (Van Krimpen)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling : 24 oktober 2022
Datum raadsbehandeling : 3 november 2022
Zaaknummer : 472685

Bijlagen:

1. Zienswijze 1
2. Zienswijze 2
3. Zienswijze 3
4. Zienswijze 4
5. Zienswijze 5
6. Nota van zienswijzen
7. Ontwerpbestemmingsplan inclusief bijlagen

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 42 Standdaarbuiten' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. Op basis van de Nota van zienswijzen, zienswijze 1 en 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren en zienswijze 2, 3 en 4 ongegrond te verklaren;
4. Als gevolg van de zienswijzen wordt in artikel 3 Bedrijventerrein een sub artikel toegevoegd waarin een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het afstemmen van de inrichting van de groenzone met de direct omwonenden en met de gemeente. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten verduidelijkt;
5. Het ontwerp-bestemmingsplan Molenstraat 42 te Standdaarbuiten, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.SBMolenstr42-BP30, gewijzigd vast te stellen;
6. De planidentificatie van het plan te wijzigen van NL.IMRO.1709.SBMolenstraat42-BP30 naar NL.IMRO.1709.SBMolenstraat42-BP40;
7. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting

Op 4 november 2019 is, onder voorwaarden, ingestemd met het principeverzoek voor het uitbreiden van het bestaande bedrijfspand van Van Krimpen aan de Molenstraat 42 te Standdaarbuiten met circa 5630 m³. Een van de voorwaarden was het voeren van een omgevingsdialoog. Via een omgevingsdialoog zijn zowel de direct omwonenden als de dorpsafel betrokken bij deze ontwikkeling. In de toelichting is te lezen op welke wijze vorm aan is gegeven aan de omgevingsdialoog. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de vraag of de grootte van het bedrijf passend is in de omgeving, op de bouwhoogte, op het aantal vervoersbewegingen en de inrichting van de groenzone tussen het bedrijf en de woningen aan de Molendijk. De ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond op het punt van de inrichting van de groenzone. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Daarnaast wordt de toelichting op een aantal punten verder onderbouwd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad start de periode van 6 weken waarin beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld. Publicatie zal plaatsvinden via de Moerdijkse bode, het Gemeentebode en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan zal volgens de wettelijke eisen gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en ter inzage worden gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Van Krimpen aan de Molenstraat 42 te Standdaarbuiten heeft in 2019 een principe verzoek ingediend voor het uitbreiden van het bestaande bedrijf, te weten opslag en distributie van tuinbouwproducten (potten). De bestaande nevenvestiging in Oudenbosch komt daarmee te vervallen doordat de activiteiten worden verplaatst naar de Molenstraat 42. Door het bundelen van de bedrijfsactiviteiten aan de Molenstraat 42 wordt gezorgd voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Daarnaast zorgt het samenvoegen ook voor het voorkomen van de verkeersbewegingen tussen de twee locaties. In het besluit op het principe verzoek is aangegeven uitsluitend medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling, als draagvlak bij de omgeving wordt gezocht. Hierbij is aangegeven dat de direct omwonenden en de dorpsstafel tot de omgeving behoort. Op 8 januari 2020 en op 7 juli 2020 is het plan besproken met de omgeving. Tijdens de bijeenkomsten waren ca 25-30 personen aanwezig. Tijdens de bijeenkomsten zijn een tweetal varianten voor de bouw getoond. De omgeving heeft gekozen voor de bouw zoals nu in dit bestemmingsplan voorligt. Daarnaast is gesproken over de inrichting van de groenzone. De groenzone wordt onder andere voorzien van een aarden wal. De hoogte van het pand is ook besproken. De omgeving ziet liever een hoogte van 10 meter van het pand. Echter dit kost ca 40 % van de opslag capaciteit en is daarom voor Van Krimpen niet rendabel. Gelet op de wijze van dialoog voeren kan gesteld worden dat de omgeving betrokken is bij deze ontwikkeling. In de toelichting en de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan is meer over deze omgevingsdialoog te vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Zienswijzen 1 en 5 hebben onder andere betrekking op de inrichting van de groenzone tussen de woningen aan de Molendijk en van Van Krimpen. Er wordt gesteld dat geen invloed uitgeoefend kan worden op de inrichting van de betreffende groenzone en de aardewal. Tijdens de bijeenkomsten is onder andere afgesproken dat een aardewal in de groenzone gerealiseerd zal worden. Om dit te borgen, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin wordt opgenomen dat de inrichting van de groenzone door middel een omgevingsdialoog opgesteld moet worden en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moeten worden overlegd. Door dit op deze manier te borgen wordt de omgeving wederom betrokken met de mogelijkheid om de standpunten van de omgeving te betrekken bij de inrichting. Daarnaast wordt de toelichting aangevuld voor wat betreft de overige voorwaarden die gesteld waren in het principebesluit die met name gaan over waarom deze uitbreiding passend is voor deze locatie waarbij ook wordt gekeken naar de overige bedrijventerrein in onze gemeente.

Belang

Het belang is met name voor het bedrijf. Door het vergroten van deze locatie en daarmee het samenvoegen van de nevenlocatie ontstaat er een efficiëntere bedrijfsvoering.

Centrale vraag

Stemt u in met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het, op een in relatie tot de omgeving acceptabele, manier mogelijk maken van het uitbreiden van het bestaande bedrijf op deze locatie waardoor 2 locaties kunnen samenvoegen wat leidt tot verminderen van verkeersbewegingen.

Kaders

- De Wet ruimtelijke ordening
- Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant
- De gemeentelijke beleidsstukken zoals vermeld in het ontwerpbestemmingsplan
- Het principebesluit van 4 november 2019

Argumenten

Pro

Het ontwerpbestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling past binnen de omgeving en binnen het geldend beleid. Het bestaande bedrijf wordt vergroot. Er is gekeken of deze uitbreiding past binnen zowel lokaal als provinciaal beleid. In het Lokaal vestigingsbeleid is opgenomen, dat als uitgangspunt bij het faciliteren van een uitbreidingsvraag, de inpasbaarheid van het bedrijf in zijn omgeving is. Hierbij wordt dus gekeken past de uitbreiding qua milieubelasting, verkeersveiligheid etc. Hieraan wordt voldaan bij deze uitbreiding. In de toelichting worden o.a. de milieuthema's onderbouwd en in de bijlage Laddertoets wordt tevens aandacht besteed aan de locatie ten opzichte van de omgeving én in het groter geheel. De uitbreiding is dus in lijn met het Lokaal vestigingsbeleid.

Daarnaast moet tevens in ogenschouw genomen worden dat op de locatie van de uitbreiding reeds een bedrijfsbestemming aanwezig is. Deze locatie kan dus nu al bebouwd worden door een derde partij. Doordat Van Krimpen een groene buffer tussen de woningen en het bedrijf gaat realiseren, wordt meer afstand gerealiseerd dan planologisch mogelijk is.

Een van de voorwaarden voor deze ontwikkeling is het voeren van een omgevingsdialoog. Van Krimpen heeft in januari 2020 een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij zowel de omwonenden als een afvaardiging van de dorpsstafel aanwezig was. Tijdens deze bijeenkomst is het bouwplan én een alternatief bouwplan gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de plannen aangepast voor wat betreft ligging van het pand, parkeerplaatsen en de groene buffer. Vervolgens is op 7 juli 2020 een tweede bijeenkomst georganiseerd ter plaatse van de beoogde uitbreiding. Ook hier waren direct omwonenden en een afvaardiging van de dorpsstafel aanwezig. Met de invulling van de groene buffer is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de omwonenden en de afvaardiging van de dorpsstafel. Als college beoordelen we de toekomstige situatie met de afgesproken aanpassingen als acceptabel.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is ook doorgestuurd naar de vooroverleg partners zoals het Waterschap, Veiligheidsregio en de Provincie. Zij hebben daarop advies gegeven wat niet heeft geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een zorgpunt voor veel omwonenden een toename aan vrachtverkeer is. Door de locatie aan de Molenstraat uit te breiden, kan de locatie in Oudenbosch komen te vervallen. De locatie in Oudenbosch wordt uitsluitend gebruikt voor opslag. Een order wordt samengesteld in Standdaarbuiten. Om een order samen te stellen worden zowel producten uit Oudenbosch als Standdaarbuiten gehaald. Door alles onder één dak te brengen vervallen de verkeersbewegingen tussen de 2 locaties waardoor, ook al wordt de pand vergroot, er niet meer verkeersbewegingen worden verwacht in Standdaarbuiten.

Contra

De vergroting van het gebouw op deze locatie heeft uiteraard invloed op de leefomgeving. Door de omgevingsdialoog tijdig te voeren, heeft Van Krimpen geïnventariseerd of de ontwikkeling bij omwonenden op bezwaren stuit. Zoals hierboven aangegeven is die er en is er zoveel mogelijk geprobeerd waarborgen op te nemen om aan de opmerkingen van omwonenden tegemoet te komen. In de ogen van het college ontstaat er met de aanpassingen ook voor de omgeving een redelijkerwijs acceptabele situatie.

Alternatieven

Het alternatief is dit bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Dit alternatief sluit echter niet aan bij uw principebesluit.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak

Zoals hierboven reeds is aangegeven, is een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens de dialoog is rekening gehouden met de stem van de omwonenden. Hierdoor is onder andere de groenzone gecreëerd tussen de woningen en het bedrijf die zorgt voor meer afstand tussen de woningen en het bedrijf. Om dit nog verder vorm te geven, wordt ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt gesteld dat de inrichting van deze buffer ook met de omwonenden moet worden afgestemd.

Er zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. Zij hebben onder andere betrekking op de grootte van de uitbreiding, verkeersbewegingen en de inrichting van de groenzone. Uitsluitend de inrichting van de groenzone is gegrond.

Financiële consequenties

Dekking

Voor de planologisch procedure en de benodigde omgevingsvergunning worden leges, vastgesteld in de legesverordening, in rekening gebracht. In een ondertekende anterieure overeenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt over de vergoeding van eventuele planschade.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Wanneer het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door uw raad zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk via de Staatscourant, de Moerdijkse Bode en de gemeentelijke website worden gepubliceerd. De stukken zullen op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd en eveneens bij de receptie ter inzage worden gelegd.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend, of door personen die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 4 oktober 2022,

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



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 3 november 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2022;

overwegende dat:

- Het ontwerp van het bestemmingsplan "Molenstraat 42 Standdaarbuiten" in de periode van 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 ter inzage gelegen;
- Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend.

gelet op:

- Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening.

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 42 Standdaarbuiten' ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. Op basis van de Nota van zienswijzen, zienswijze 1 en 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren en zienswijze 2, 3 en 4 ongegrond te verklaren;
4. Als gevolg van de zienswijzen wordt in artikel 3 Bedrijventerrein een sub artikel toegevoegd waarin een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het afstemmen van de inrichting van de groenzone met de direct omwonenden en met de gemeente. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten verduidelijkt;
5. Het ontwerp-bestemmingsplan Molenstraat 42 te Standdaarbuiten, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.SBMolenstr42-BP30, gewijzigd vast te stellen;
6. De planidentificatie van het plan te wijzigen van NL.IMRO.1709.SBMolenstraat42-BP30 naar NL.IMRO.1709.SBMolenstraat42-BP40;
7. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 3 november 2022,
de griffier, de voorzitter,



H.M. Vonk-Schenkel



A.J. Moerkerke