

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kop Roode Vaart

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling : 24 november 2022
Datum raadsbehandeling : 8 december 2022
Zaaknummer : 461948

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart d.d. 28 oktober 2022 (1a)
2. Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
3. Zienswijze 2 (geanonimiseerd)
4. Bestemmingsplan Kop Roode Vaart, bestaande uit:
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlage 1 – Bodemonderzoek
 - e. Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - f. Bijlage 3 – Onderzoek bedrijven & milieuzonering
 - g. Bijlage 4 – Externe Veiligheid
 - h. Bijlage 5 – Parkeerbalans
 - i. Bijlage 6 – Quickscan Natuurwetgeving
 - j. Bijlage 7 – Aanvullende marteronderzoek
 - k. Bijlage 8 – Stikstofrapportage
 - l. Bijlage 9 – Archeologie
 - m. Bijlage 10 – Explosievenonderzoek
 - n. Bijlage 11 – Aanmeldnotitie m.e.r
 - o. Bijlage 12 – Dwarsprofielen waterkeringen
 - p. Bijlage 13 – Nota inspraak en vooroverleg.
 - q. Bijlage 14 – Stikstofdepositie-onderzoek d.d. 22 maart 2021
 - r. Bijlage 15 – Projectberekening Aerial d.d. 3 november 2022

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart d.d. 28 oktober 2022";
3. Op basis van de Nota zienswijzen de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. Op dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart (planidentificatie NL.IMRO.1709.ZBKopRV-BP30) op basis van de ambtshalve wijzigingen zoals opgesomd in hoofdstuk 3 (pagina 7) van de "Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart d.d. 28 oktober 2022" 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.ZBKopRV-BP30 naar NL.IMRO.1709.ZBKopRV-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Voor de woningbouwontwikkeling Kop Roode Vaart is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft vanaf 15 juni voor de periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn deze reacties samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel worden ambtshalve een aantal wijzigingen voorgesteld, zodat de regelingen met betrekking tot geluid uit op 14 juli 2022 vastgestelde Paraplubestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors overgenomen worden. Het opnemen van regels op het gebied van geluid in een bestemmingsplan is onder de Wet ruimtelijke ordening niet mogelijk. Daarom besluit de gemeenteraad op dit plan de Crisis- en herstelwet op dit plan van toepassing te verklaren.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Aanleiding is een woningbouwplan aan de Huizersdijk in Zevenbergen, in het gebied begrensd door de Huizersdijk, Generaal Allenweg en de Kristallaan. In 2003 is eerder een bestemmingsplan voor een ontwikkeling op deze locatie vastgesteld. Een deel van dat bestemmingsplan is uiteindelijk niet doorgegaan, omdat het beroep van een belanghebbende door de Raad van State gegrond is verklaard. In het voorliggende plan is een nieuw woningbouwplan opgenomen, als vervanging voor het plan uit 2003. Het plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 45 koopappartementen in 3 nieuwe gebouwen van maximaal 4 bouwlagen hoog en maximaal 35 grondgebonden woningen (14 rijwoningen, 12 twee-aan-een-gebouwd en 9 vrijstaande woningen). In de toelichting van het bestemmingsplan en in de uitgevoerde onderzoeken is extra aandacht besteed aan de onderdelen die in 2003 door de Raad van State onvoldoende werden geacht. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het met de ontwikkeling van het plan mogelijk is een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren voor de nieuwe woningen en te voorkomen dat gevestigde bedrijven in hun bestaande bedrijfsvoering worden beperkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 juni voor de periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op het plan ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn beide reacties samengevat en voorzien van een antwoord. Tevens worden in deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Belang

Het belang van de ontwikkelaar om dit woningbouwplan te kunnen ontwikkelen, maar ook de belangen van bewoners en bedrijven in de omgeving.

Centrale vraag

Is uw raad bereid het bestemmingsplan voor deze woningbouwontwikkeling, met inachtneming van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vast te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwambitie. Daarnaast speelt ook het belang van omwonenden en bedrijven in de omgeving, waarbij het voor de bedrijven van belang is dat zij niet in de bestaande bedrijfsvoering worden beperkt.

Kaders

Wet ruimtelijke ordening
Besluit ruimtelijke ordening
Structuurvisie 2030
Paraplubestemmingsplan Geluid Bedrijventerrein Molengors
Crisis en herstelwet

Argumenten

Pro

De ontwikkeling van dit woningbouwplan past binnen de ambities uit het Bestuursakkoord en binnen het beleid zoals beschreven in de Structuurvisie 2030. In deze visie is een deel van het plangebied aangeduid als “zoeklocatie onderscheidend wonen” en een deel als “revitalisering/transformatie”. In de toelichting van het plan wordt onderbouwd dat de ontwikkeling mogelijk is, zonder daarmee omliggende functies onevenredig te beperken.

Aan de bezwaren die in 2003 tegen dit plan naar voren zijn gebracht, is tegemoet gekomen door beter te onderbouwen dat de omliggende bedrijven niet in de bestaande bedrijfsvoering worden belemmerd en dat sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. In 2003 was er vooral veel discussie over de vraag of in de toegepaste Bedrijven- en milieuzonering een lagere stap toegepast mocht worden door de omgeving als ‘gemengd’ te beschouwen in plaats van ‘stil woongebied’.

In het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt onderbouwd hoe om wordt gegaan met de zonering tussen bedrijven en woningen. Het ontwerpplan gaat in op de systematiek onder de Wet ruimtelijke ordening, de systematiek van bedrijven en milieuzonering. Daarbij is uitgegaan van een omgeving ‘gemengd’ voor de eerste rij woningen het dichtst bij de omliggende bedrijven. Deze woningen vormen een afscherming voor de woningen in de rest van de wijk. Voor deze andere woningen is uitgegaan van de normen voor een stil woongebied.

Sinds ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart, heeft uw raad op 14 juli 2022 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors en het bijbehorende Paraplubestemmingsplan Geluid Bedrijventerrein Molengors gewijzigd vastgesteld. Beide plannen zijn zogenaamde bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte. De bredere reikwijdte doelt op de regels over geluid, geur en trillingen die in de plannen zijn opgenomen. Omdat het onder de Wet ruimtelijke ordening niet is toegestaan regels over deze onderwerpen in een bestemmingsplan op te nemen, is gebruik gemaakt van de aanwijzing in het kader van de Crisis- en herstelwet die voor de gehele gemeente Moerdijk geldt.

In het Paraplubestemmingsplan Geluid Bedrijventerrein Molengors zijn voor twee bedrijven op het bedrijventerrein, die de meeste invloed op de omgeving hebben, maatwerkregels opgenomen in de vorm van geluidscontouren, die de geluidruimte van de beide bedrijven weergeven. In de regels is bepaald dat woningbouw binnen deze geluidscontouren alleen mogelijk is, als aangetoond kan worden dat bedrijven niet in de bestaande bedrijfsvoering worden beperkt én dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. De regels bevatten daarnaast de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een hogere geluidsbelasting van 5dB vast te stellen voor woningen als dat vanwege het geluid van bedrijven noodzakelijk is.

Tegen de nieuwe planologische regeling voor Molengors is beroep aangetekend, maar is geen voorlopige voorziening aangevraagd. Dit betekent dat de nieuwe regeling op 2 november 2022 in werking is getreden en daarmee (mede) het toetsingskader vormt voor deze woningbouwontwikkeling.

Om aan te tonen dat aan de nieuwe regels voldaan wordt, is het onderzoek ‘bedrijven en milieuzonering’ aangevuld. U vindt de aangevulde versie als bijlage 4f bij dit raadsvoorstel. Als gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 3.1.5 van het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors, om voor een aantal woningen in deze ontwikkeling een hogere geluidwaarde van maximaal 5dB extra toe te staan, is de bouw van de woningen mogelijk. Daarbij worden de beide bedrijven niet in de bestaande bedrijfsvoering te beperken en is het mogelijk een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen te realiseren. De uiteindelijke beoordeling van deze afwijkingsmogelijkheid vindt plaats in de fase van de omgevingsvergunning.

In het zienswijzenrapport wordt voorgesteld de geluidszones die in het Parapluplan Geluid Bedrijventerrein Molengors voor beide bedrijven zijn vastgesteld en alle bijbehorende regels uit artikel 3 van het Parapluplan) integraal in het bestemmingsplan Kop Roode Vaart over te nemen. Daarmee worden de rechten van beide bedrijven geborgd.

In de bijlagen bij dit voorstel vind u een versie van het bestemmingsplan, waarin alle wijzigingen reeds zijn verwerkt.

Stikstof – uitspraak 2 november 2022

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan over de mogelijkheid de vrijstelling van de bouwfase toe te passen bij de berekening van de invloed van een ontwikkeling op nabijgelegen natuurgebieden. In de Aerius-berekening die bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd, is deze bouwvrijstelling toegepast. Gezien de recente jurisprudentie voldoet deze berekening daarom niet meer.

In maart 2021 was voor dit project eerder een doorrekening uitgevoerd, waarbij de bouwfase wel was meegenomen. Deze berekening toonde aan dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Dit geeft een goede indicatie voor de huidige situatie. De berekening uit 2021 is op 3 november 2022 opnieuw uitgevoerd (met rekenjaar 2023). Ook deze herberekening laat een depositie van 0,00 mol/ha/jaar zien, waarmee het plan geen invloed heeft op omliggende natuurgebieden.

Op 22 november 2022 komt een nieuwe versie van Aerius (het rekenprogramma) beschikbaar. Met deze nieuwe versie zal eind november nogmaals een herberekening worden uitgevoerd, die tijdig aan uw gemeenteraad toegestuurd wordt, zodat u over de juiste gegevens beschikt bij het nemen van een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Contra

Voor de bedrijven in de omgeving betekent dit plan dat woningbouw dichterbij komt. Voor de bedrijven komt dit over als een bedreiging voor de bedrijfsvoering. Gevreesd wordt voor belemmeringen als in de toekomst een verandering in het bedrijfsproces gewenst is. Daarnaast bestaat de vrees voor klachten over overlast door de nieuwe bewoners in de omgeving.

Het mengen van functies in een gebied is inderdaad spannend. Maar het voorliggende bestemmingsplan en het aangevulde onderzoek tonen aan dat de ontwikkeling mogelijk is zonder de bedrijven in de bestaande bedrijfsvoering te beperken. Daarnaast is een acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk. Wat niet geregeld kan worden, is het voorkomen van klachten. Het ervaren van overlast is vaak subjectief. Voor nieuwe bewoners is de omgeving waarin zij gaan wonen een gegeven. Het gaat hier om een gebied met meerdere functies en ook een bedrijventerrein in de omgeving. De nieuwe bewoners moeten daarmee ook beseffen dat zij niet in een stil buitengebied gaan wonen. Hier ligt een belangrijke taak voor de projectontwikkelaar om de kopers van de woningen te wijzen op de bestaande functies in de omgeving, zodat de nieuwe bewoners zich goed bewust zijn van hun nieuwe woonomgeving.

Alternatieven

Het alternatief is het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het plan past binnen de bestuurlijke wens tot versnelling van de woningbouw. In de toelichting van het plan wordt onderbouwd dat de ontwikkeling mogelijk is, zonder daarmee de belangen van bedrijven en bewoners te belemmeren en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het niet vaststellen van het plan, is daarmee niet gewenst.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak

De ontwikkelaar heeft aan het begin van het proces een (digitale) informatiebijeenkomst georganiseerd. Het bestemmingsplan heeft verder op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid had op het plan te reageren.

Financiële consequenties

Dekking

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten en de eventuele vergoeding van planschade. Er zijn daarmee voor de gemeente geen financiële risico's als gevolg van dit plan.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

De indieners van een zienswijze krijgen een schriftelijke reactie toegezonden. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het digitaal Gemeentebled en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

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

Financieel: met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten en de vergoeding van eventuele planschade.

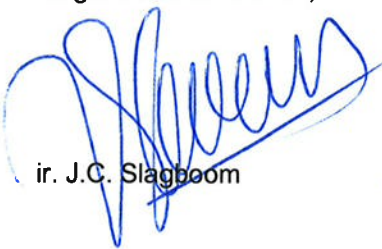
Juridisch: tegen uw besluit over vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State.

Een deel van de regels die in het bestemmingsplan Parapluplan Geluid bedrijventerrein Molengors zijn opgenomen, worden integraal overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, om zo de belangen van de bedrijven in de omgeving te borgen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet toe dat regels over milieuthema's in een bestemmingsplan opgenomen worden. Met toepassing van de aanwijzing in het kader van de Crisis- en herstelwet, mag dit wel. Het bestemmingsplan Kop Roode Vaart krijgt daarmee de status van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voorgesteld wordt deze wet alsnog van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan. Formeel had dit bij de ter visie legging van het ontwerpplan vermeld moeten worden. Dit is niet gebeurd, waardoor een juridisch risico ontstaat. De regels uit het Parapluplan Geluid bestemmingsplan Molengors worden integraal overgenomen. Eerder is een ieder in de gelegenheid geweest op die plannen te reageren. Belanghebbenden zijn daarmee niet belemmerd in de mogelijkheden op de nieuwe systematiek te reageren. Het juridisch risico is daarmee klein.

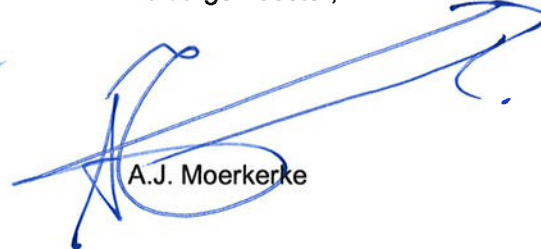
Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 november 2022

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



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 8 december 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022;

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart van 15 juni tot en met 26 juli 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- In deze periode 2 zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:

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

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart d.d. 28 oktober 2022";
3. Op basis van de Nota zienswijzen de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. Op dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart (planidentificatie NL.IMRO.1709.ZBKopRV-BP30) op basis van de ambtshalve wijzigingen zoals opgesomd in hoofdstuk 3 (pagina 7) van de "Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kop Roode Vaart d.d. 28 oktober 2022" 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.ZBKopRV-BP30 naar NL.IMRO.1709.ZBKopRV-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 december 2022,
de griffier,

H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,

A.J. Moerkerke