

– B en W Nota

Afdeling	Grondgebied	Regnr	20240129172024012917		
Behandeld door	W. Hag Shamas	Datum	3 Sep. 2024		
Portefeuillehouder	T.C.N. Simons	Agendanr			
Informatieronde	Vul datum in en geef in de toelichting aan waarom in informatieronde.		Akkoord	Bespreken	
Opinieronde	Vul datum in en geef in de toelichting aan waarom in opinieronde.	B			
In Raadsvergadering	Vul datum in en geef in de toelichting aan waarom direct aan raad	W			
Besluit d.d.	3 Sep. 2024	W			
Opmerkingen:		W			
		W			
		S			
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Moerdijkseweg 7a, Terheijden				
Samenvatting	*Op 12 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan Moerdijkseweg 7a, Terheijden. Er zijn twee zienswijze op het wijzigingsplan ingediend. De plan is aangepast en die zienswijzen zijn in een nota van zienswijze behandeld (zie Bijlage) Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om het bouwvlak van 0,59 tot 1,5 hectare te vergroten waarbij de huidige bedrijfswoning gebruikt gaat worden als kantine, kantoor en archiefruimte en er elders op het perceel een nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd. Deze nieuw voorzieningen en bebouwing mogen enkel worden opgericht binnen een aanduiding bouwblok. De uitbreiding zal worden uitgevoerd met een gedegen groen landschappelijke inpassing om het beoogde bouwblok.				
Voorstel	*1. Het wijzigingsplan Moerdijkseweg 7a, Terheijden met identificatienummer NL.IMRO.1719.0wpmoerdijkse- weg7a-on01 gewijzigd vast te stellen. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.				

Besluit	*1. Het wijzigingsplan Moerdijkseweg 7a, Terheijden met identificatienummer L.IMRO.1719.0wpmoerdijkse- weg7a-on01 gewijzigd vast te stellen. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. <i>Dit veld wordt later gevuld door secretariaat na besluitvorming. Nu geen tekst toevoegen.</i>
Financiële paragraaf	■ Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Checklist			
Inkoopbeleid	Niet van ToepassingNiet van Toepassing		
Risicobeleid	De financiële risico's worden afgedekt door de regelingen die zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De financiële risico's worden afgedekt door de regelingen die zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.		
Subsidiemogelijkheden	N.V.TNiet van Toepassing		
Duurzaamheidstoets	De nieuwe woning voldoet aan alle regels met betrekking tot nieuwbouw. Dit betekent dat de nieuwe woning energieneutraal (BENG) en aardgasvrij is.De nieuwe woning voldoet aan alle regels met betrekking tot nieuwbouw. Dit		
Openbaar	Niet openbaar	Besloten	Ja
Communicatieboodschap	* Als het college positief besluit op het plan wordt dit bestemmingsplan ter inzage gelegd. Bekendmaking hiervan vindt plaats op www.overheid.nl .		
Burgerparticipatie	* Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden met omwonenden en ondernemers in de directe omgeving.		
Financiële controle	-Dit veld wordt gevuld door financiële controle		
Juridische controle	-Dit veld wordt gevuld door juridische controle		

Toelichting :

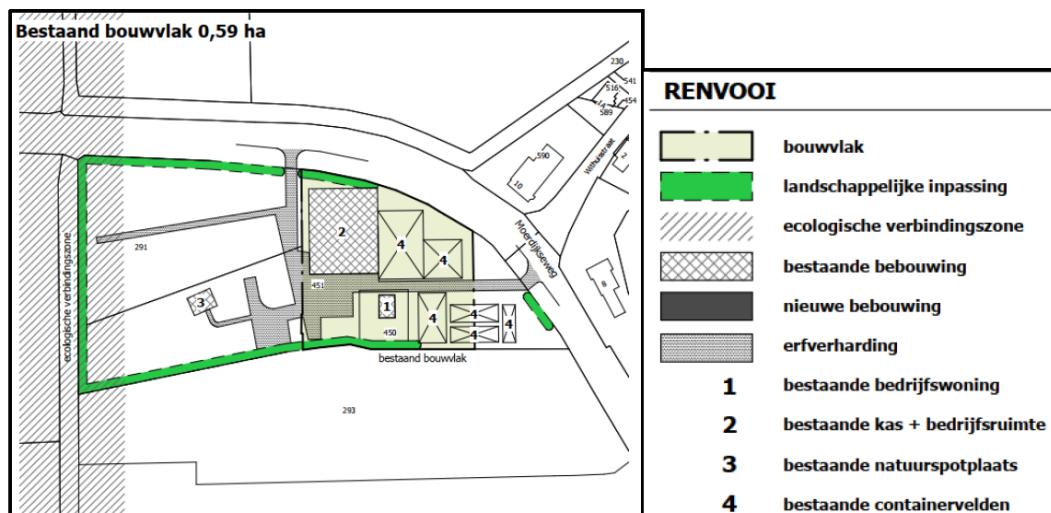
*Inleiding :

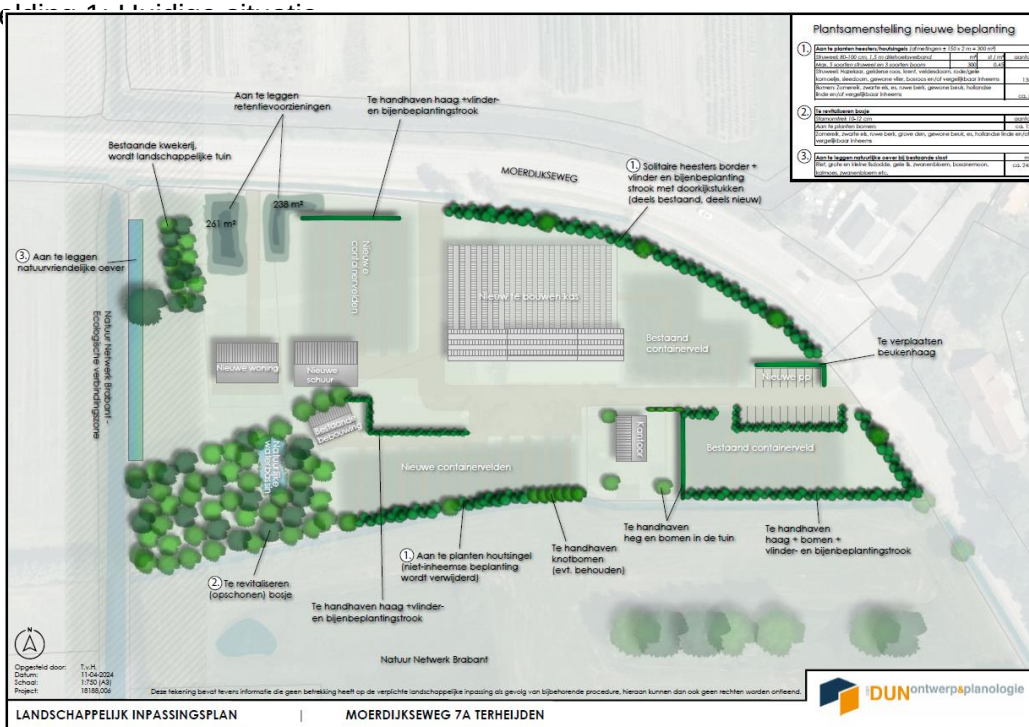
Op 12 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan , de anterieure overeenkomst en de terinzagelegging . (zie collegenota met reg. Nummer 2023278926)

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december tot 15 februari.
Er zijn twee zienswijze op het wijzigingsplan ingediend.

Wijzigingsplan:

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om het bouwvlak van 0,59 tot 1,5 hectare te vergroten waarbij de huidige bedrijfswoning gebruikt gaat worden als kantine, kantoor en archiefruimte en er elders op het perceel een nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd. Deze nieuw voorzieningen en bebouwing mogen enkel worden opgericht binnen een aanduiding bouwblok. De uitbreiding zal worden uitgevoerd met een gedegen groen landschappelijke inpassing om het beoogde bouwblok.





Afbeelding 2: Beoogde situatie

Nota Zienswijze:

In het kader van zienswijzeprocedure heeft het ontwerpwijzigingsplan Moerdijkseweg 7a Terheijden met kenmerk NL.IMRO.1719.0wpmoerdijkseweg7a-on01 van 22 December 2023 tot en met 14 Februari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, beiden binnen de termijn. De zienswijzen worden hieronder samengevat. Gelijktijdig wordt aangegeven op welke wijze het college met de ingekomen reacties wenst om te gaan en of het plan aanpassing behoeft.

Zienswijze reclamant 1 : Provincie Noord Brabant

1.1 AAB- Advies:

Wij zouden graag het AAB-advies willen zien en ook de goedkeuring achteraf voor de noodzaak van het uitbreiden van de bedrijfsvoering. Daarbij is de notitie die door de adviseur van de initiatiefnemer is opgesteld niet voldoende om het AAB-Advies als een positieve beoordeling te zien.

Reactie :

Er is een AAB-advies aangevraagd en opnieuw heeft er een locatiebezoek door de AAB plaatsgevonden. Tevens is aangegeven dat het volledige advies, opgesteld door de AAB, als bijlage is toegevoegd bij het bestemmingsplan. :
Voor de bedrijfsvoering aan de Moerdijkseweg 7a is een vernieuwing en uitbreiding van de aanwezige bedrijfsmatige voorzieningen noodzakelijk in het kader van de verdere ontwikkeling van

deze locatie als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering als geheel. Op die wijze zal enerzijds de logistiek van de planten efficiënter kunnen worden geregeld en kan anderzijds tot een meer aansprekende en presentabele verkoop-locatie worden gekomen. Om deze bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken is vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. (**toegevoegd als bijlage**)

1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap :

Wij verzoeken u de landschappelijke inpassing toe te lichten vanuit een analyse van het gebied en deze toe te voegen aan de stukken. Daarnaast vragen wij u om een landschappelijke inpassing te maken die extra omgevingskwaliteiten toevoegt en niet alleen bestaande kwaliteiten behoudt.

Reactie :

Landschappelijke inpassing is verder uitgelicht vanuit een analyse van het gebied en deze is toegevoegd aan de stukken. (**Zie bijlage**)

Zienswijze reclamant 2 : Waterschap Brabantse Delta

2.1 In de vooroverlegfase is een voorlopig positief advies gegeven, onder voorbehoud van het herberekenen van de toename van verhard oppervlak, inclusief pot- en containervelden. De waterparagraaf mist echter informatie over de berekening van retentievoorzieningen, inclusief het bepalen van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), het berekenen van retentievolume en het aantonen van infiltratiemogelijkheden. Deze ontbrekende informatie is van belang vanwege de mogelijke ruimtelijke effecten

Reactie :

De ontbrekende berekeningen van retentievoorzieningen zijn toegevoegd aan de waterparagraaf en verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan. (**zie bijlage**)

Bijlagen :

1. Wijzigingsplan Moerdijkseweg 7a, Terheijden'
2. Nota van Zienswijzen
3. AAB Advies
4. Landschappelijke inpassingsplan
5. Ingediende Zienswijzen (2 zienswijzen)