gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling Omgevingsplan Bedrijventerrein De Schans Klundert

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	: 24 oktober 2022
Datum raadsbehandeling	: 3 november 2022
Zaaknummer	: 461950

Bijlagen:

1. Omgevingsplan De Schans – ontwerp Motivering
2. Omgevingsplan De Schans – ontwerp Bijlagen bij Motivering
3. Omgevingsplan De Schans – ontwerp Regels
4. Omgevingsplan De Schans – ontwerp Bijlagen bij Regels
5. Omgevingsplan De Schans – ontwerp Verbeelding

Gevraagd raadsbesluit

1. Het ontwerp-omgevingsplan De Schans, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP30, gewijzigd vast te stellen, door in artikel 5.3 toe te voegen: "5. de vestiging en exploitatie van distributiecentra, pak- en koelhuizen groter dan 3 hectare";
2. Ten behoeve van het omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De planidentificatie van het plan te wijzigen van NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP30 naar NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP40.

(Publieks)Samenvatting

Voor bedrijventerrein de Schans is een actualisatie van het bestemmingsplan opgesteld. Daarin zijn niet alleen de gebruikelijke regels over gebruik en bouwen opgenomen, maar is ook geoefend met de bredere mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Het plan heet weliswaar Omgevingsplan, maar is dat juridisch gezien niet. Het is een bestemmingsplan met een zogenaamde 'verbrede reikwijdte'. Daarom is voor dit plan gebruik gemaakt van de mogelijkheden uit de Crisis en Herstelwet.
De 'verbrede reikwijdte' van dit plan zit in het feit dat ook zijn regels opgenomen, met het doel het bedrijventerrein klimaatbestendiger te maken en hittestress tegen te gaan.

Voorafgaand aan het opstellen van het plan is via een enquête onderzocht hoe de bewoners en gebruikers in het plangebied tegen de thema's over klimaatadaptatie denken. Het ontwerpplan heeft in de periode 29 juni tot en met 9 augustus ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend, maar omdat er behoefte is aan een aanvulling die de vestiging van grootschalige logistieke bedrijven op dit terrein verbiedt, besluit de gemeenteraad het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Aanleiding is dat het huidige bestemmingsplan voor het Bedrijventerrein De Schans in Klundert verouderd is. Het plan dateert uit 2008, waardoor de planologische regeling niet meer actueel is. Omdat uit onderzoek blijkt dat de hittestress op dit terrein hoog is (door een hoog percentage verharding en relatief weinig groen), is voor dit plan gekozen om ook regels op het gebied van klimaatadaptatie op te nemen. Het plan wordt daarmee een Pilot in de voorbereiding op de mogelijkheden onder de Omgevingswet.
De regels over klimaatadaptatie zijn opgesteld in de vorm van een stimulerende regeling: als extra wordt geïnvesteerd in het verminderen van verharding of het toevoegen van groen, kan daarmee ruimte ontstaan om meer m2 te bebouwen of hoger te bouwen dan het geldende bestemmingsplan toe staat. Veel van de bedrijven op het terrein hebben de maximale bebouwingsmogelijkheden al benut. Met de nieuwe regels ontstaan kansen voor bedrijven, mits ook wordt ingezet maatregelen rondom klimaatadaptatie.

Belang
Het belang van dit plan is tweeledig. Enerzijds is met dit plan geoefend met de nieuwe manier van werken onder de Omgevingswet. Anderzijds zijn in het plan regels opgenomen met als doel het bedrijventerrein klimaatbestendiger te maken. Tot slot uiteraard ook het belang van een actuele planologische regeling voor dit terrein.

Centrale vraag
Stemt uw raad in met dit ontwerp-omgevingsplan en wilt u het plan gewijzigd vaststellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Een actuele planologische regeling voor het bedrijventerrein.

Kaders
Wet ruimtelijke ordening
Crisis en herstelwet
Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant
Klimaatstrategie 2021

Argumenten

Pro
Basis voor de regeling zijn de geldende gebruiks- en bouwrechten. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar bestemd de bestaande legale situaties. Aanvullend daarop zijn regels over klimaatadaptatie opgenomen. Deze regels werken als volgt. Bij de regels is in bijlage 2 het "Inspiratiekader maatregelen klimaatadaptatie De Schans Klundert" opgenomen. Hierin zijn maatregelen beschreven die kunnen bijdragen aan het bereiken van de doelen voor klimaat.
In artikel 5.6.6 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van uitbreidingsmogelijkheden:

1. Elke 5% toename van het maximaal bebouwingspercentage tot 90% of
2. Verhoging van de bouwhoogte van 9 meter naar 14 meter of
3. Verhoging van de buitenopslag, op percelen met een toegestane bouwhoogte van 8 en 9 meter, tot maximaal 9 meter.

Uitbreidingsmogelijkheid 1 geldt voor alle bedrijfspercelen en mag meerdere keren toegepast woorden, maar dan moet wel ter compensatie het dubbele aantal klimaatadaptieve maatregelen toegepast worden.
De verhoging van de bouwhoogte is enkel toegestaan ter plaatse van bedrijfspercelen waar nu de bouwhoogte al 9 meter is. Dit zijn percelen aan de noordoostzijde van het terrein. Voor deze beperking is gekozen, om te voorkomen dat de woningen binnen en grenzend aan het plangebied worden geconfronteerd met hogere gebouwen.

De afwijkingsvergunning kan verleend worden, op voorwaarde dat maatregelen worden genomen om wateroverlast (artikel 5.6.6. onder a.1) of hittestress (artikel 5.6.6 onder a.2) te tegen te gaan, dan wel een combinatie van beiden (artikel 5.6.6. onder a.3).

Uiteraard gelden de maatregelen ook voor gronden in eigendom van de gemeente. Voor de openbare ruimte is een verbod opgenomen op (o.a.) het toevoegen van verharding. Dit verbod geldt niet voor regulier beheer en onderhoud. Van het verbod kan afgeweken worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die genoemd zijn in artikel 7.4.3 onder b. Bij werkzaamheden anders dan regulier beheer en onderhoud, betekent dit dat ook de gemeente zal moeten inzetten op klimaat adaptieve maatregelen.

De toelichting (bij dit plan "motivering) van het plan ziet er anders uit dan bij een regulier bestemmingsplan. De uitvoerbaarheidseis uit het Besluit ruimtelijke ordening vervalt onder de Omgevingswet. Dat betekent dat niet meer aannemelijk gemaakt hoeft te worden dat een functie of ontwikkeling er ook zal komen. Er moet slechts aangetoond worden dat een ontwikkeling in beginsel niet onuitvoerbaar is.
Het omgevingsplan beschrijft de mogelijkheden voor een functie op een locatie en geeft aan onder welke voorwaarden dat mogelijk is, bijvoorbeeld door bepaalde onderzoeken te overleggen. Pas wanneer een concreet initiatief zich aandient, dat past binnen de toegedeelde functie, wordt onderzocht hoe de ontwikkeling op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden.
De motivering van het plan dient alleen als toelichting op de totstandkoming en toepassing van de planregels en -verbeelding, maar heeft geen juridische status.

Aanvulling verboden gebruik
In de provincie wordt gewerkt aan een verbod op de vestiging van logistieke bedrijven groter dan 3 hectare. Dit is aanleiding geweest voor een inventarisatie van locaties waar het bestemmingsplan op dit moment de vestiging van grootschalige logistiek mogelijk maakt. Ook op bedrijventerrein de Schans is de vestiging van dit soort bedrijven binnen het geldende bestemmingsplan, maar ook binnen de nu voorliggende nieuwe regels, mogelijk. Een grootschalig logistiek bedrijf heeft aanzienlijk invloed op zijn omgeving, vooral door de grote hoeveelheid verkeersbewegingen met zwaar verkeer. In de omgeving van de bebouwde kom en zeker daar waar het verkeer door de kern rijdt, zijn dit soort bedrijven ongewenst. Daarom stellen wij u voor om bij de vaststelling van het voorliggende Omgevingsplan de Schans in artikel 5.3 (verboden gebruik) een onderdeel 5 toe te voegen, die bepaald dat het verboden is de gronden te gebruiken voor de vestiging en exploitatie van distributiecentra, pak- en koelhuizen groter dan 3 hectare.
De bestaande mogelijkheden op het terrein worden daarmee enigszins beperkt. De beperking is, gezien de effecten die dit type grootschalige bedrijven op de omgeving heeft, niet onevenredig.

Contra
De maatregelen voor klimaatadaptatie zijn primair gericht op de bedrijfsmatige percelen. Binnen het plangebied liggen ook woningen. Het inspiratiekader kan helpen om een extra bijdrage te leveren, maar de belasting van de woonfunctie en de impact bij verbetering is beperkt. Daarom zijn de maatregelen niet gericht op de woningen in het plangebied.

Het plan is van toepassing van het bedrijventerrein De Schans, maar twee locatie op het terrein worden niet meegenomen: het terrein waar voorheen transportbedrijf Leijten gevestigd was en de locatie van de voormalige Gasfabriek. Voor de invulling van beide locaties is een gemeentelijk project gestart, waarin wordt gezocht naar een goede invulling. Omdat nog geen definitieve invulling bekend is en voor beide locaties nog een participatietraject gevolg moet worden, is gekozen beide locaties uit het plangebied te knippen. Voor deze locaties blijft voorlopig het bestemmingsplan uit 2008 gelden.

Alternatieven
Het alternatief is dit ontwerpplan niet vast te stellen. Omdat dan doorgewerkt moet worden met een verouderd bestemmingsplan uit 2008 en niet de kansen worden gegrepen om dit bedrijventerrein klimaatbestendiger te maken, is dit alternatief ongewenst.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
De participatie bij dit plan is anders vormgegeven dan bij een regulier bestemmingsplan. Gestart is met een Vakbeurs waarbij met alle betrokken ambtenaren de ambities voor het terrein zijn besproken. Gelijktijdig is een enquête uitgezet onder de bewoners en gebruikers van het bedrijventerrein over de kansen en bedreigingen op het terrein en de mogelijkheden voor maatregelen in het kader van het klimaat. Na opstellen van het concept-plan is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarvoor alle betrokken bewoners en bedrijven uitgenodigd zijn.

Financiële consequenties

Dekking
De kosten voor opstellen van dit plan worden betaald uit het krediet voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie
Uw besluit over vaststelling van het plan wordt opnieuw gepubliceerd. Na publicatie bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het plan.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop
Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open.

Planschade: de toevoeging van het verbod op vestiging van grootschalige logistieke bedrijven op dit terrein betekent een beperking ten opzichte van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden. Dit kan aanleiding geven tot planschade. Omdat het alleen gaat om een beperking voor bedrijven groter dan 3 hectare, wordt het risico op planschade minimaal geacht.

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, 6 september 2022,

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

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 3 november 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 september 2022;

overwegende dat:
- Het ontwerp van het Omgevingsplan De Schans voor de periode van 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen;
- In deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:
- De Wet ruimtelijke ordening
- De Crisis- en herstelwet
- De Klimaatstrategie 2021

BESLUIT

1. Het ontwerp-omgevingsplan De Schans, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP30, gewijzigd vast te stellen, door in artikel 5.3 toe te voegen: "5. de vestiging en exploitatie van distributiecentra, pak- en koelhuizen groter dan 3 hectare";
2. Ten behoeve van het omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De planidentificatie van het plan te wijzigen van NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP30 naar NL.IMRO.1709.OPDeSchans-OP40.

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

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke