MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	29 augustus 2024
Datum raadsbehandeling	5 september 2024
Zaaknummer	1068224
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerp TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" inclusief het "Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan" en deze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II", waarbij op basis van de zienswijzen een aantal aanpassingen is doorgevoerd, waarvan de belangrijkste zijn:
   a. Het in de regels opnemen van het oprichten en in stand houden van een 3 meter hoge grondwal tussen de doorsteekweg tussen Koekoek I en II en de woning aan de Achterdijk 8;
   b. Een verbod op reclame-uitingen op de bedrijfskavels aan de zijde van de Achterdijk (beeldkwaliteitsplan);
   c. Een afname van de maximale bouwhoogte van de kavels grenzend aan de Achterdijk (van 12 naar 8 meter);
3. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP30 naar NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP40.
4. Het TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" (planidentificatie NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP40) gewijzigd vast te stellen;
5. Het "Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan" gewijzigd vast te stellen.

Publiekssamenvatting

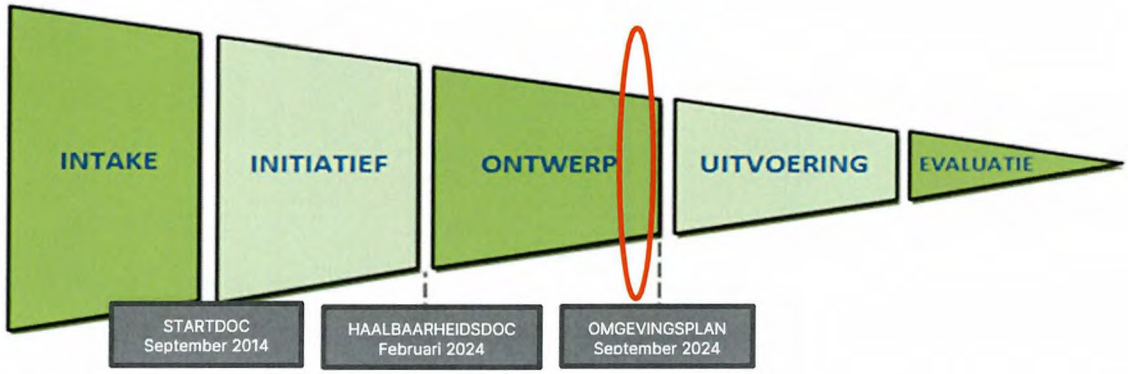
Aan de noordzijde van Zevenbergen wordt, naast het al bestaande bedrijventerrein De Koekoek, een uitbreiding van het bedrijventerrein voorbereid: Bedrijventerrein Koekoek II. Op 1 februari jl. heeft uw raad het haalbaarheidsdocument en projectexploitatie van het project vastgesteld.

Het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan heeft tussen 17 april 2024 en 28 mei 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend.

Uw raad wordt voorgesteld de nota zienswijze vast te stellen waarin alle zienswijzen van een beantwoording zijn voorzien, en de bijbehorende wijziging van het Omgevingsplan vast te stellen.

De eisen, waaraan bedrijven die zich op het nieuwe terrein willen vestigen, moeten voldoen, zijn opgenomen in een Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan. Deze wordt tegelijkertijd met de wijziging van het Omgevingsplan vastgesteld.

Inleiding
Gebruikelijk in de gemeentelijke werkwijze van projectmatig werken is dat de raad op vaste momenten gedurende het project een go/no go-besluit neemt, waarmee die bewuste projectfase wordt afgesloten en een nieuwe wordt gestart. Onderhavig besluit overziet in beginsel de afronding van de ontwerpfase van het project en de start van de uitvoeringsfase.
De civiele uitwerking van het bedrijventerrein (formeel ontwerpfase) zal de komende periode nog nader gestalte gegeven worden. De reden hiervoor is, dat de planologie in deze casus naar voren moest worden getrokken, vanwege het feit dat de termijn van de door uw raad gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten afloopt per 6 september aanstaande.
Vaststelling van de wijziging van dit Omgevingsplan zal de rechtsbescherming van de Wvg continueren, want gewenst is gelet op het feit dat de verwerving van de laatste der benodigde agrarische gronden nog niet is afgerond.



Het TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" heeft als ontwerp van 17 april 2024 tot en met 28 mei 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De volgende stap in het proces is een besluit van uw raad over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Beoogd effect
De ontwikkeling van een nieuw en klimaatadaptief bedrijventerrein, waarbij er 8,5 hectare netto uitgeefbaar beschikbaar komt voor het midden- en kleinbedrijf.

Argumenten
1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend, die allemaal op tijd zijn ingediend en daarmee ontvankelijk zijn.

2.1 In de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II d.d. augustus 2024 worden de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.
a. Zowel de bewoners aan de Achterdijk 8, als de vBBA hebben verzocht om een 3 meter hoge aarden wal aan te leggen tussen de woningen aan de Achterdijk 8 en de beoogde doorsteekweg tussen Koekoek I, ten behoeve van de borging van hun privacy. Aan deze wens wordt tegemoetgekomen. Hiertoe is in het TAM-omgevingsplan een regeling opgenomen.
b. Door bewoners en de vBBA is verzocht om te borgen dat er geen reclame-uitingen van bedrijven aan de Achterdijk-zijde worden georiënteerd. In het Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan" is hierin voorzien, door de verplichting op te nemen dat reclame-uitingen slechts aan de representatieve zijde van het pand mogen worden gecreëerd. De representatieve zijde van elk pand is benoemd: Kavels gelegen aan de provinciale weg

hebben hun representatieve zijde aan de provinciale weg, en voor de overige kavels op de interne wegstructuur waar de kavels aan gelegen zijn.

c. In de zienswijzen is door meerdere bewoners aan de Achterdijk, alsmede de vereniging Buurt Belangen Achterdijk (vBBA), verzocht om de toepassing van een bredere bufferzone tussen de woningen aan de Achterdijk en het bedrijventerrein. De bufferzone aan de Achterdijk heeft als primaire functie om water vast te houden en vertraagt af te voeren op het systeem.
De vBBA maakt zich zorgen over het feit dat deze primaire functie zich niet direct verhoudt tot hun wens tot de aanplant van groen, zodat het bedrijventerrein zoveel als mogelijk aan het zicht kan worden onttrokken. Een bredere buffer zou dit probleem makkelijker kunnen oplossen.
Het verbreden van de buffer heeft echter substantiële financiële consequenties, doordat dit direct ten koste gaat van uitgeefbare grond (circa € 700.000) en dit daarnaast aanvullende kosten geeft voor de extra openbare ruimte in aanplant en onderhoud. Deze kosten kunnen niet gedekt worden uit de door uw raad vastgestelde projectexploitatie. Daarnaast is verbreding niet nodig uit het oogpunt van wet- en regelgeving.
In de civiele uitwerking die nog volgt, zal in samenspraak met hen en de betrokken aanwonenden tot een uitwerking van de zone gekomen worden, waarbij er ook opgaande beplanting in het gebied wordt opgenomen. Over de mate van opgaande beplanting kunnen echter nog geen harde uitspraken worden gedaan. Dit is afhankelijk van de vertaling van de retentieopgaaf in de concrete civiele uitwerking van de plannen.
Om voor nu toch enigszins tegemoet te komen aan de zorgen van de Achterdijk-bewoners, is het voorstel om de maximale bouwhoogte van de kavels grenzend aan de Achterdijk te verlagen van 12 naar 8 meter. Net als het verzochte toepassen van een grotere afstand, zal een hoogtereductie ook bijdragen aan het minder zichtbaar maken van het bedrijventerrein. Ter referentie is de bouwhoogte hiermee ook in lijn met de bouwhoogte van de bedrijfskavels die op Koekoek I ook direct aan de Achterdijk grenzen.
De groenbuffer die zal worden gecreëerd tussen de bestaande woningen aan de woningstrook en het nieuwe terrein, heeft geen retentiefunctie, waarmee er in de uitwerking meer flexibiliteit is in het kunnen verwezenlijken van een robuuste groenstructuur. Vandaar dat de hoogteverlaging daar niet van toepassing is.

3.1 Het unieke nummer van dit TAM-omgevingsplan (het planidentificatienummer) moet worden aangepast om te laten zien dat het vastgestelde plan een nieuwe versie van het TAM-omgevingsplan is. De IMRO-code komt tot stand volgens de landelijke voorschriften die hiervoor gelden. De gemeente Moerdijk hanteert een systematiek dat de laatste vier karakters van deze code de status van het plan laten zien. OP30 betekent een ontwerpplan, de code voor een vastgesteld plan eindigt op OP40.

Kanttekeningen en risico's
Indieners van zienswijzen hebben de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het genomen besluit.

Middelen
Financiële middelen
Als zijnde het allereerste TAM-IMRO wijziging Omgevingsplan onder de Omgevingswet, worden de kosten rond de planologie bekostigd uit het krediet voor de implementatie van de Omgevingswet. De verdere ontwikkelingskosten worden gedekt uit de projectexploitatie van het project 172. Bedrijventerreinontwikkeling Zevenbergen Noord.

De kosten voor de aanleg van de 3 meter hoge aarden wal kunnen worden bestreden uit de exploitatie. De grond die beschikbaar komt uit het maken van de bouwrijp situatie kan, in plaats van afgevoerd te worden, gebruikt worden voor de aanleg van de wal.

Personele middelen
De uren vallen binnen de geraamde capaciteit in het kader van het project.

Communicatie
Uw besluit over de vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, via publicaties in de Moerdijkse Bode, het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Indieners van een zienswijze en de aanvrager ontvangen uiteraard persoonlijk bericht.

Vervolg
De indieners van een zienswijze ontvangen een persoonlijk bericht. Omdat het om een gewijzigde vaststelling gaat, moet daarna eerst de provincie in de gelegenheid gesteld om eventueel een reactieve aanwijzing te geven als de wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd, de provinciale belangen raken. Daar zal bij dit plan geen sprake van zijn. Nadat bericht van de provincie is ontvangen, wordt het vastgestelde plan voor de periode van zes weken ter visie gelegd en kan eventueel beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Bijlagen
1. TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II", bestaande uit:
   a. Motivering
   b. Regels
   c. Bijlagen
   d. Verbeelding
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Zienswijze 1 (geanonimiseerd).
4. Zienswijze 2 (geanonimiseerd).
5. Zienswijze 3 (geanonimiseerd).
6. Zienswijze 4 (geanonimiseerd).
7. Zienswijze 5 (geanonimiseerd).
8. Zienswijze 6 (geanonimiseerd).
9. Zienswijze 7 (geanonimiseerd).
10. Zienswijze 8 (geanonimiseerd).
11. Nota van zienswijzen d.d. augustus 2024.

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

Zevenbergen, 13 augustus 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. M.E. de Groot A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 5 september 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2024;

overwegende dat:
- de leegstand van bedrijfscomplexen in Moerdijk onder frictieleegstandniveau zit, waardoor bedrijven weinig schuifruimte meer hebben om te groeien of te verplaatsen;
- het ontwerp TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" in de periode van 17 april 2024 tot en met 28 mei 2024 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode op het plan 8 zienswijzen zijn ingediend.

gelet op:
- het feit dat de gemeenteraad op 5 september 2021 de wet voorkeursrecht gemeenten heeft toegepast op de gronden die reeds in de Structuurvisie 2030 uit 2011 zijn aangewezen als uitbreidingsruimte voor bedrijven;
- de noodzaak om dit besluit binnen 3 jaar op te volgen met de vaststelling van een wijziging van het Omgevingsplan om grip op deze gronden te behouden;
- het bepaalde in de Omgevingswet.

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerp TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" inclusief het "Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan" en deze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II", waarbij op basis van de zienswijzen een aantal aanpassingen is doorgevoerd, waarvan de belangrijkste zijn:
   a. Het in de regels opnemen van het oprichten en in stand houden van een 3 meter hoge grondwal tussen de doorsteekweg tussen Koekoek I en II en de woning aan de Achterdijk 8;
   b. Een verbod op reclame-uitingen op de bedrijfskavels aan de zijde van de Achterdijk (beeldkwaliteitsplan);
   c. Een afname van de maximale bouwhoogte van de kavels grenzend aan de Achterdijk (van 12 naar 8 meter);
3. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP30 naar NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP40.
4. Het TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" (planidentificatie NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP40) gewijzigd vast te stellen;
5. Het "Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan" gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 5 september 2024,

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke