gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Bestemmingsplan Oude Moerdijkseweg ongenummerd Zevenbergschen Hoek

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	12 oktober 2021
Datum raadsbehandeling	:	4 november 2021
Agendering en agendanummer	:	FI 0707
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	324403

Bijlagen:
1. Regels bestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek"
2. Toelichting bestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek"
3. Verbeelding bestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek"
4. Bijlagen bestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek"

Gevraagd raadsbesluit
1. het ontwerpbestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie "NL.IMRO.1709. BGOMwegongZH-BP30" ongewijzigd vast te stellen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709. BGOMwegongZH-BP30 naar NL.IMRO.1709. BGOMwegongZH-BP40.

(Publieks)Samenvatting
De eigenaar van het perceel gelegen aan de Oude Moerdijkseweg ongenummerd te Zevenbergschen Hoek beoogt het bedrijfskavel uit te breiden met circa 4.500 m², zodat er in totaliteit een bedrijfsperceel ontstaat met een oppervlakte van circa 12.000 m² en een bouwvlak met een oppervlakte van circa 9.500 m². Hierdoor ontstaat een perceel met een hogere courantheid, waardoor het braakliggend perceel verder ontwikkeld kan worden. Dit principe verzoek is vertaald in dit concept ontwerp-bestemmingsplan.

De vooroverleginstanties hebben in de periode van 17 juni 2021 tot en met 31 juli de gelegenheid gehad om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd te Zevenbergschen Hoek". Het Waterschap Brabantse Delta heeft een reactie gegeven over het betrekking op het niet gebruiken van uitlogende bouwmaterialen en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de benodigde waterberging. Dit is verwerkt in paragraaf 4.2 van de toelichting en in de regels. De overige vooroverleginstanties hebben akkoord gegeven op het plan.

Aansluitend heeft het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 juli tot en met 8 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. 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 en de Staatscourant. 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
Het perceel is in eigendom van de ontwikkelaar Burgland Real Estate BV. In januari 2020 is het principe verzoek van dit perceel behandeld. Het plan betreft het uitbreiden van het bedrijfsperceel en het vergroten van het bouwvlak. De reeds toegestane categorie indeling blijft gehandhaafd Het perceel ligt al geruime tijd braak. Door het vergroten van het perceel ontstaat een perceel met een hogere courantheid. Inmiddels is er een koper voor het perceel die zich zo snel mogelijk wilt gaan vestigen op het perceel. Het bedrijf betreft een in binnen- en buitenland opererend bemalings- en boorbedrijf. Zij willen met name dit perceel met de nieuwe grootte vanwege de mogelijkheden voor buitenopslag voor materieel. Dit bedrijf past binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel kan dan ook ontwikkeld worden.
De gronden die betrokken worden bij het bedrijfsperceel hebben de bestemming verkeer en water en worden middels dit bestemmingsplan omgezet naar de bestemming bedrijven.
Aan de medewerking van het principeverzoek waren voorwaarden verbonden met betrekking tot de waterberging en Rijkswaterstaat moest toestemming geven voor bouwen binnen de vrijwaringszone. De initiatiefnemer heeft daarna contact gehad met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft toestemming gegeven voor het bouwen in de vrijwaringszone. Daarnaast is de waterberging in de regels van het bestemmingsplan geregeld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 juli tot en met 8 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd aan uw raad worden aangeboden.

Belang
Het belang is met name voor de ontwikkelaar. Door vergroting van het perceel ontstaat een perceel met een hogere courantheid. Hierdoor heeft zich al een koper gemeld. Daarnaast met het instemmen met de locatie ontwikkelingsovereenkomst het afdichten van het gemeentelijk risico.

Centrale vraag
Wil uw raad dit bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Een passende grootte van het perceel zodat de bedrijfsbestemming ontwikkeld kan worden.

Kaders
Visie Buitengebied
Bestemmingsplan Buitengebied
Paraplunota Leefomgeving
Wet ruimtelijke ordening
Interim Omgevingsverordening Ruimte

Argumenten

Pro
Het bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling past binnen de omgeving en binnen het geldende beleid. Het perceel ligt braak en door het vergroten van het perceel en het bouwvlak ontstaat een perceel met een hogere courantheid. Met het mogelijk maken van dit plan kan het perceel op korte termijn ontwikkeld worden. Het perceel ligt in de vrijwaringszone van de snelweg. Rijkswaterstaat heeft reeds aangegeven geen problemen te zien in het bouwen binnen deze vrijwaringszone.
Een gedeelte van de grond was van de gemeente Moerdijk en zijn inmiddels aan Burgland verkocht. Deze gronden hebben de bestemming Verkeer en Water en worden door dit bestemmingsplan omgezet naar de bestemming bedrijven.

Alternatieven
Het alternatief is niet aan het plan meewerken. Hierdoor blijft het een kleiner perceel en daardoor zal het perceel minder snel ontwikkeld worden. Het bedrijf wat zich wil gaan vestigen op deze locatie zal dan ook afzien van vestigen. Daarnaast is reeds grond verkocht aan de initiatiefnemer. Door niet mee te werken aan het plan, zal dat gevolgen hebben voor deze overeenkomst.

Maatschappelijk draagvlak
De ontwikkelaar heeft een omgevingsdialoog gehouden. Vanwege de corona maatregelen hebben zij de omliggende bedrijven aangeschreven. In deze brief was aangegeven dat gereageerd kon worden. Er is door niemand gereageerd op de brief. Daaruit blijkt dat er weinig bezwaar is tegen het plan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 juli tot en met 8 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Dit alles wijst erop dat het maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling groot is.

Financiële consequenties

Dekking
Middels een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten voor dit project afgedekt en bij de initiatiefnemer neergelegd. Eveneens zijn afspraken gemaakt over de kosten bovenwijks, ruimtelijke ontwikkeling en planschade.

Subsidieverwerving
N.v.t.

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 mogelijke 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. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend wordt het risico op beroep als klein ingeschat.

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

Zevenbergen, 21 september 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 november 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021;

overwegende dat:
- Het ontwerp van het bestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek" in de periode van 29 juli tot en met 8 september 2021 ter inzage heeft gelegen;
- Op het plan geen zienswijzen zijn ingediend.

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

BESLUIT

1. het ontwerpbestemmingsplan "Oude Moerdijkseweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie "NL.IMRO.1709. BGOMwegongZH-BP30" ongewijzigd vast te stellen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709. BGOMwegongZH-BP30 naar NL.IMRO.1709. BGOMwegongZH-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 november 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke