Haalbaarheidsdocument

P172. Bedrijventerrein Zevenbergen Noord



MOERDIJK

Datum 12 december 2023

Versie 1.2

Inhoud

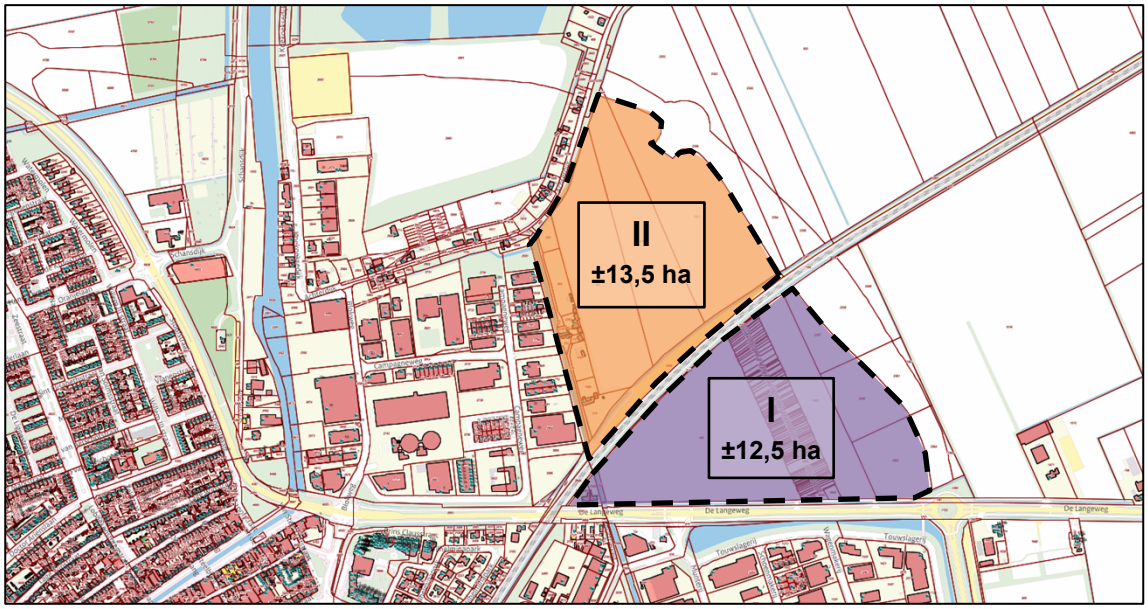
1. Inleiding 3
   - 1.1 Aanleiding 3
   - 1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument 4
   - 1.3 Scope en detailniveau 4
   - 1.4 Leeswijzer 4
2. Beschrijving locatie 5
   - 2.1 Ligging plangebied 5
   - 2.2. Eigendomsverhoudingen 5
3. Planopzet 6
   - 3.1 Uitgeefbaarheid 6
   - 3.2 Ontsluitingswijze 6
   - 3.3 Accent op klimaatadaptatie 7
4. Ruimtelijke haalbaarheid 8
   - 4.1 Ruimtelijk beleid 8
   - 4.2 Planologische componenten 9
5. Financiële haalbaarheid 15
6. Maatschappelijke haalbaarheid 16
7. Risico's 20
8. Planning 23
9. Communicatie / participatie 24
10. Conclusie 24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Reeds in september 2014 heeft uw raad het startdocument vastgesteld voor het perspectief op ‘lokale bedrijventerreinen Moerdijk’. De doelstelling was het borgen en (laten) realiseren van voldoende passende ruimte voor bedrijvigheid en het doorlopen van de initiatieffase van een bedrijventerreinontwikkeling in het verlengde van het bestaande terrein Koekoek I te Zevenbergen.

Op basis van de Structuurvisie 2030 zijn er, ten behoeve van uitbreiding van bedrijvigheid, in principe twee gebieden aangewezen binnen de contouren van de nieuwe noordelijke randweg van Zevenbergen, die voor de functie bedrijvigheid in aanmerking zouden komen. Het ene gebied (I) zit tussen het spoor, bedrijventerrein Zwanengat en de randweg. Het andere (II) tussen het spoor, bedrijventerrein Koekoek I, Achterdijk en de randweg.



Figuur 1: Locaties bedrijvigheidsuitbreiding

In de visie Zevenbergen Noord die uw raad op 30 maart 2017 accordeerde, is qua volgordelijkheid de keuze gemaakt om primair gebied I te ontwikkelen voor bedrijvigheid, en II secundair. Dit leidde echter tot grondspeculatieve handelingen, waarbij het middelste agrarische perceel in gebied I in 100+ verschillende kadastrale partjes werd opgedeeld om vervolgens (voor teveel geld) door te verkopen aan allerlei particulieren uit binnen- en buitenland. In Figuur 1 is deze ‘streepjescode’ ook goed te zien. Volgens een onderzoek van het Financieel Dagblad in 2019, hebben er in Nederland circa 500 van dat soort versnipperingsacties plaatsgevonden. Met als wrange constatering dat tot op de dag van vandaag nog geen enkele ontwikkeling is gerealiseerd op die gronden. Dit omdat door de doorverkoop de grondwaarde enorm is opgeblazen en onteigening van 100+ eigenaren een te dure evenals een te complexe aangelegenheid betreft.

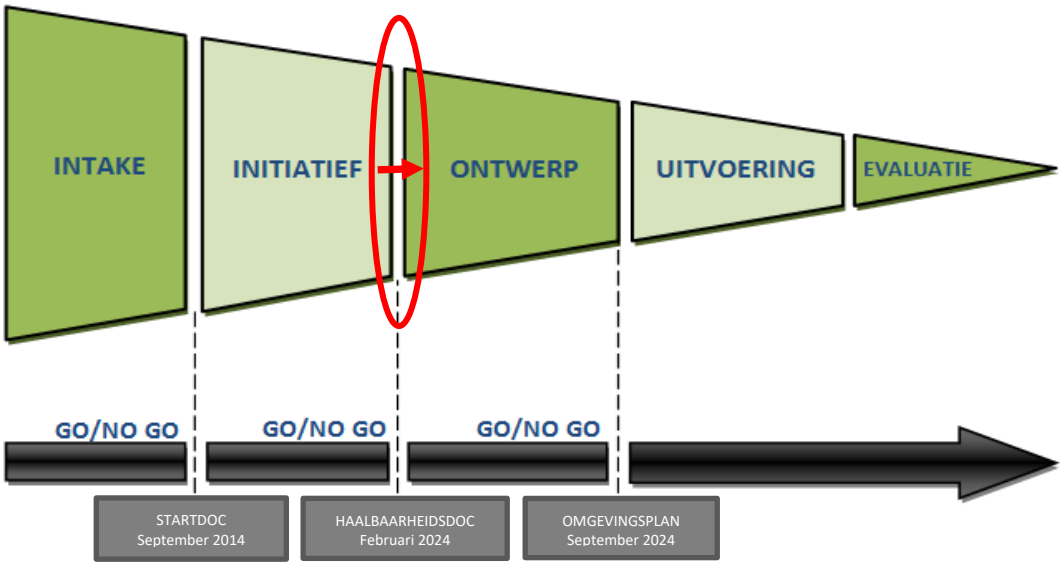
Toen ten noorden van gebied II een 2e versnipperingsactie had plaatsgevonden, heeft uw raad op 6 september 2021 besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op alle gronden in gebied II die benodigd zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hierdoor kon voorkomen worden dat ook gebied II zou worden belast met ongewenste

grondspeculatieve handelingen en hierdoor de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in beide gebieden serieus in de knel zouden komen.

Sinds de vestiging van Wvg is de haalbaarheid van een bedrijventerrein in gebied II nader onderzocht. In dit document wordt u meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek, teneinde een go/no go-besluit te kunnen nemen voor wat betreft de afronding van de initiatieffase.

1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument

Met dit haalbaarheidsdocument willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. De ruimtelijke haalbaarheid geeft inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen (externe veiligheid, geluid, flora-fauna, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid geeft inzicht in alle te verwachten kosten en baten, die tevens zijn vervat in een projectexploitatie. De maatschappelijke haalbaarheid geeft blijk van alle participatieve activiteiten die hebben plaatsgevonden in de initiatieffase, alsmede de resultante ervan. Het haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Met de vaststelling ervan start de ontwerpfase en vormt het de basis voor de procedure om te komen tot de wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 2: Schema projectfasering

1.3 Scope en detailniveau

De scope van het project betreft een gedeelte van het gebied II, inclusief een beoogde koppeling met het bestaande bedrijventerrein De Koekoek. En de ermee samenhangende beoogde overdracht aan de gemeente van de (thans) private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek. De planvorming is dusdanig uitgewerkt (schetsontwerp) dat toetsing op ruimtelijke, financiële en maatschappelijke aspecten mogelijk is.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Aansluitend komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 3), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 4) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 5) aan de orde.

2. Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Zevenbergen, in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein De Koekoek en ingeklemd tussen spoor, Achterdijk en de toekomstige noordelijke randweg.



Figuur 3: Plangebied in relatie tot omliggende functies

2.2. Eigendomsverhoudingen

Het plangebied heeft een oppervlakte van zo'n 12,5ha. Het grootste deel hiervan is in handen van 2 agrariërs. Één daarvan is een bancaire instelling. Dit betreft een tijdelijke juridische constructie waarbij een drietal pachters uiteindelijk (weer) eigenaar worden van deze grond.

Kadastraal perceel	Omvang	Eigenaar
ZVB00N2262	623 m^2	Gemeente Moerdijk (strategisch verworven)
ZVB00N862	3260 m^2	Gemeente Moerdijk (strategisch verworven)
ZVB00N863	1420 m^2	Gemeente Moerdijk (strategisch verworven)
ZVB00N515 (ged)	ca. 800 m^2	Gemeente Moerdijk
ZVB00N517	130 m^2	Gemeente Moerdijk
ZVB00N502	260 m^2	Gemeente Moerdijk
ZVB00N2499	9295 m^2	Waterschap Brabantse Delta
ZVB00N518 (ged)	ca. 500 m^2	Waterschap Brabantse Delta
ZVB00I2820	1890 m^2	VvE Bedrijventerrein Blokweg/De Koekkoek
ZVB00I2754 (ged)	ca. 600 m^2	Particulier, deel bedrijfskavel
ZVB00N2351	40427 m^2	Particulier, agrarische grond
ZVB00N507	35600 m^2	Bancaire BV, agrarische grond
ZVB00N2180	30912 m^2	Bancaire BV, agrarische grond

3. Planopzet

3.1 Uitgeefbaarheid

De opzet voor het bedrijventerrein gaat uit van circa 11 hectare bruto en 8,5 hectare netto aan uitgeefbaar gebied ten behoeve van de vestiging van zowel lokale als bovenlokale bedrijven. In hoofdzaak zullen er bedrijfskavels van tussen de ±2000m² en 5000m² worden verkaveld. Bedrijven (die volgens de pre Omgevingswet-systematiek aangemerkt zouden worden als bedrijven) tot en met milieucategorie 3.2 zijn welkom. Door als gemeente zelf de ontwikkeling en uitgifte te doen, is maximaal sturing mogelijk op 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'.

3.2 Ontsluitingswijze

De primaire ontsluiting van het bedrijventerrein is de omgelegde N285. Ter hoogte van het plangebied legt de provincie een rotonde aan waar op aangetakt kan worden. De positie van de rotonde is bepaald door het hoogteverloop van de nieuwe provinciale weg; het is namelijk de enige plek waar de weg op maaiveld ligt, daar deze vanuit het zuidoosten op hoogte aankomt (brug over het spoor), en richting het noordwesten onder maaiveld duikt (tunnel onder de Achterdijk).

Omwille van de bereikbaarheid voor hulpdiensten bij calamiteiten is een tweezijdig onafhankelijke ontsluitingsweg een must. Deze wordt beoogd middels een koppeling met de bestaande infrastructuur op bedrijventerrein De Koekoek. De weg takt hierbij aan op het meest noordoostelijke punt van het bestaande terrein.



Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein

Om de koppeling mogelijk te maken is het een vereiste dat de gemeente het beheer overneemt van de buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek. Er is namelijk daar sprake van de atypische constructie dat een Vereniging van Eigenaren het eigendom en beheer voert over

deze buitenruimte. Teneinde dat te veranderen is er een intentieovereenkomst vervaardigd tussen de gemeente en de VvE, waarin afspraken zijn vervat omtrent de randvoorwaarden om tot een overdracht te komen. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk wat de technische staat is van de verschillende boven- en ondergrondse elementen. Denk hierbij aan verlichting, bebording, verhardingen, riolering en een tweetal rioleringsgemalen. Aangezien dat voor de overname van het beheer wel van belang is om te weten, zal dit eerst inzichtelijk gemaakt dienen te worden.

Ook is het voor de koppeling vereist dat de gemeente een deel van het bestaande bedrijfskavel overneemt waar thans een onderhoudsbedrijf is gevestigd voor agrarische werktuigen. Hiertoe zijn contractuele afspraken gemaakt met desbetreffende ondernemer.

In hoofdzaak wordt voor de buitenruimte ook de structuur van het bestaande bedrijventerrein voortgezet. Dat wil zeggen dat er een wegprofiel van 8 meter breed asfalt wordt gehanteerd, met aan weerszijden 2 meter groenstrook. Er komen – net als op het bestaande terrein – geen trottoirs. Voorts zullen aan de twee kopse kanten van de infrastructuur op het nieuwe terrein aan één zijde niet 2 maar 5 meter worden gehanteerd voor de groenstrook, zodat daar ook bomen kunnen worden geplant.

3.3 Accent op klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, wat vereist dat ook bedrijventerreinen met hun tijd mee moeten gaan. Het sleutelbegrip bij het ontwerp van het bedrijventerrein is klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress. Niet alleen in de buitenruimte maar ook op de bedrijfskavels zelf. Grote aaneengesloten oppervlakten met louter verharding moeten worden voorkomen.

Voor de buitenruimte moeten de voornoemde bomenrijen aan de kopse kanten van het terrein gaan zorgen voor enige verkoeling. Daarnaast wordt de bestaande watergang aan de westzijde (tussen De Koekoek en het nieuwe terrein) gerespecteerd en wordt aan de noordelijke zijde een retentiegebied gecreëerd. Hier wordt het regenwater dat op het terrein valt samengebracht om vertraagd af te voeren naar het algehele watersysteem. Ook de toegang tot het terrein vanaf de rotonde krijgt een groene/groen-blauwe aankleding.

De bestaande watergang nabij het spoor wordt gedeeltelijk verlegd, teneinde een optimalisatie in uitgeefbaar gebied te creëren.

Als aanvulling op de wettelijke vereisten wordt er aan de zuidwestzijde nog een groengebied gecreëerd als buffer naar de bestaande woningen. Hierover meer in het hoofdstuk over Maatschappelijke haalbaarheid.

Middels een beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1) beogen we te borgen dat de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen ook een bijdrage leveren aan een duurzamere wereld, door kwalitatieve eisen te stellen aan gevels (gebruik natuurvriendelijke materialen), daken (zonnepanelen in combinatie met groen) als private buitenruimte (parkeren in het groen). Doordat hierdoor een terrein ontstaat met een uniforme uitstraling, en de panden zelf ook energiezuinig worden uitgevoerd, vertaalt dit zich ook in een hogere waarde van het vastgoed. Het beeldkwaliteitsplan verkrijgt uiteindelijk een formele status doordat deze onderdeel gaat uitmaken van de regels in de wijziging van het Omgevingsplan.

4. Ruimtelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke haalbaarheid. Dit omvat het ruimtelijk beleid van alle overheden èn de planologische factoren die relevant zijn om te beschouwen, met het oog op de te doorlopen planologische procedure.

4.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hieronder volgen samengevat de relevante elementen van dit beleid.

4.1.1 Rijksbeleid

In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet. Het plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

4.1.2 Provinciaal beleid

Zowel de provincie als de stedelijke regio's Breda-Tilburg (SRBT) als West-Brabant West (WBW) hebben verstedelijkingsstrategieën ontwikkeld. Hierin zijn de volgende 5 leidende principes opgenomen:

- Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
- Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
- Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp
- Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
- Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie

De provincie gaat deze leidende principes beleidsmatig verankeren in de verordening.

Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de leidende principes uit de provinciale verstedelijkingsstrategie en de verstedelijkingsstrategie SRBT en WBW. In de planvorming is ingezet op klimaatbestendigheid, zowel bekeken vanuit het watersysteem als vanuit hittestress. Daarnaast is de ontwikkeling gericht op het realiseren van ruimte voor MKB, een van de benoemde sectoren in de verstedelijkingsstrategie waar behoefte aan is aan ontwikkelruimte. Tot slot ligt de werklocatie in nabijheid van het station Zevenbergen, waarmee deze ontwikkeling goed bereikbaar wordt met het openbaar vervoer.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, vereist de provincie verder dat nieuwe bedrijventerreinen van deze omvang regionaal afgestemd dienen te worden. In het regionale afsprakenkader 2017 stond de gemeente reeds met 10 hectare aan bedrijventerrein om uit te breiden in de boeken. Nu we een concrete uitwerking hebben van de ontwikkeling, is deze met deelnemende gemeenten aan de RWB (Regio West-Brabant) besproken. Op 15 november 2023 heeft dit geleid tot een algeheel bestuurlijk akkoord vanuit de regio. Hiermee is tegemoet gekomen aan de provinciale eis en wordt het terrein als concreet te realiseren plancapaciteit opgenomen.

4.1.3 *Gemeentelijk beleid*

Structuurvisie

De ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030, aangezien het plangebied expliciet is aangeduid voor de uitbreiding voor bovenlokale bedrijvigheid.

Omgevingsvisie

In de ontwerp Omgevingsvisie is de lijn uit de structuurvisie nader bestendigd, door de aanduiding ‘te ontwikkelen bedrijventerrein’.

Bestemmingsplan

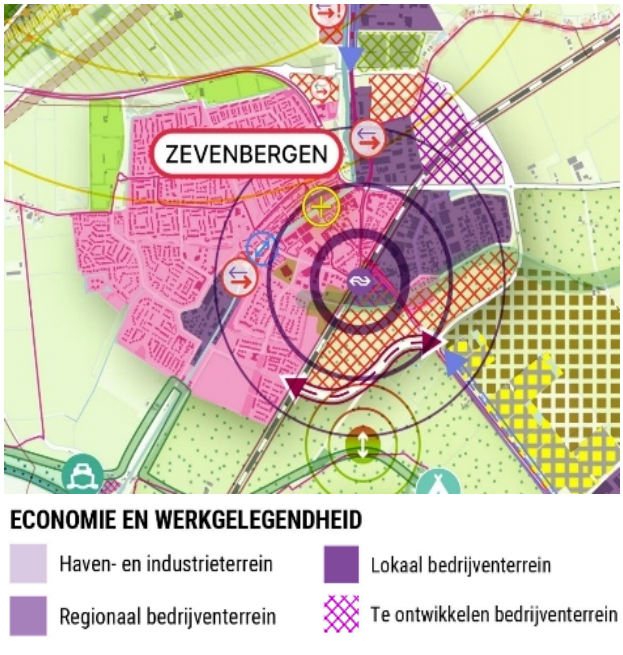
Het plangebied is goeddeels gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied. Het overgrote deel van de bestemming is agrarisch. De beoogde ontsluitingsdoorsteek vanuit het bestaande bedrijventerrein valt onder de beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek. Deze grond is bestemd als ‘bedrijventerrein’ met deels een bouwvlak voor een milieucategorie 2 bedrijf.

De ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming van de gronden. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan Moerdijk nodig, waarin de juiste functies aan deze locatie gekoppeld worden en waarin wordt voorzien in regels die de milieugebruiksruimte voor de nieuwe bedrijven regelt. Deze wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld op basis van de Tam-IMRO standaard, waarbij het plan zoveel mogelijk wordt opgebouwd conform de regels van het omgevingsplan.

Figuur 5: Structuurvisie 2030



Figuur 6: Ontwerp omgevingsvisie



4.2 Planologische componenten

In de initiatieffase is een aantal onderzoeken verricht en adviezen opgevraagd om de milieukundige haalbaarheid in beeld te brengen.

4.2.1 *Bodem*

Voor deze ontwikkeling heeft Moerdijk Bodemsanering een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische toestand van de bodem. Wat bekend is dat door het plangebied in het verleden een spoorweg heeft gelopen. Dit deel is nog nadrukkelijker onderzocht, omdat hier mogelijk restanten van zware metalen en PAK in aanwezig zouden kunnen zijn. Verder zijn de

plekken in het plangebied waar voorheen sloten lagen ook met extra aandacht beschouwd, omdat het niet duidelijk is wat voor grond er is gebruikt om de sloten mee te dempen.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is in de ondergrond op bepaalde plekken slibhoudend materiaal aangetroffen, en elders bijmengingen met kolengruis. Voor het overige zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

In diverse bodemmonsters zijn licht verhoogde gehalten van diverse stoffen aangetroffen, zoals PCB, kwik, PAK, drins,kobalt, molybdeen, nikkel, koper, lood. Maar geen van deze verhogingen overschrijden de waarden die nader onderzoek vereisen.

In een aantal grondwatermonsters zijn licht verhoogde concentraties aan xylenen, barium en zink aangetroffen. Formeel dient nader onderzoek verricht te worden naar aanleiding van de matig verhoogde concentratie aan zink in het grondwater. Dergelijke verhoogde concentraties aan zware metalen (waaronder zink) worden echter vaker aangetroffen in de omgeving zonder aanwijsbare bron. Dergelijke verhogingen aan zware metalen kunnen, in dit gebied, gezien worden als (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarden.

Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot bedrijventerrein.

4.2.2 Archeologie

Antea heeft in beeld gebracht welke archeologische verwachtingen er in het gebied aanwezig zijn. Dit levert een specifiek aandachtsgebied op in het noord-westelijke deel van het plangebied. Op een kaart van Jacob van Deventer uit 1550-1600 is op deze plek een vorm van bebouwing te zien. Voor dit specifieke deel wordt in de ontwerpfase nog een vervolg-onderzoek uitgevoerd in de vorm van een aantal boringen. In de rest van het plangebied zullen ook nog boringen worden verricht, hetzij op een substantieel lagere frequentie.

Figuur 7: Archeolische verwachtingskaart



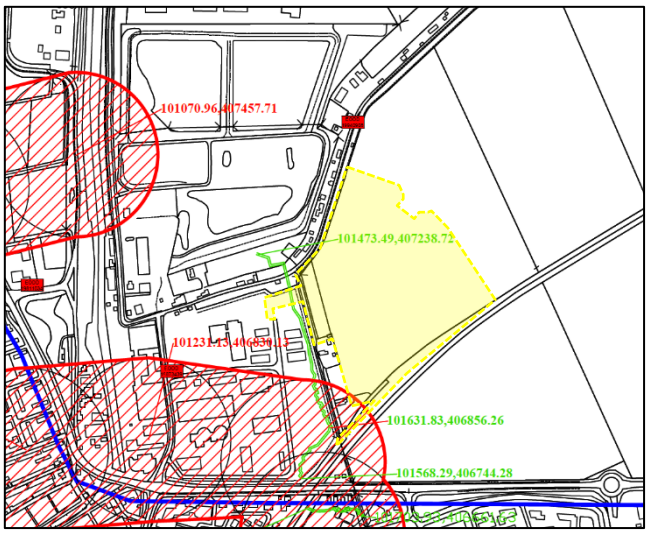
4.2.3 Cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn, welke van belang zijn voor de regionale identiteit. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.4 Ontplofbare oorlogsresten

In het kader van de aanleg van de noordelijke randweg heeft de provincie Noord-Brabant in 2012 opdracht gegeven aan Arcadis om in het gehele noordelijke gebied van Zevenbergen het risico op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in beeld te brengen. Arcadis heeft op hun beurt dit werk uitbesteed aan Leemans Speciaalwerken. Uit hun rapportage blijkt dat het

leeuwendeel van het plangebied als onverdacht mag worden beschouwd in het kader van ongesprongen explosieven. Louter daar waar de koppeling met bestaand bedrijventerrein De Koekoek plaatsvindt is er nog een vervolgonderzoeksplicht. Hiertoe is in de projectexploitatie een kostenraming opgenomen.



Figuur 8: Bodembelastingkaart (Leemans, 2012)

4.2.5 Natuur

Tritium Advies heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is een nadere onderzoeksplicht voortgekomen, vanwege het mogelijk vóórkomen van de volgende soorten:

- Steenuil
- Kerkuil
- Gierzwaluw
- Huismus
- Buizerd
- Bunzing
- Steenmarter
- Gebouwbewonende vleermuizen
- Grote modderkruiper

Het jaarrond onderzoek om dit inzichtelijk te krijgen is in april 2023 in opdracht gegeven aan Natuur-Wetenschappelijk Centrum. De resultaten ervan worden medio april 2024 verwacht. Ten tijde van de vaststelling van het ontwerp omgevingsplan zullen de resultaten bekend zijn en zijn verwerkt in het Omgevingsplan.

4.2.6 Externe veiligheid

Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door het spoor. Over dit spoortracé worden ook gevaarlijke stoffen getransporteerd. Van belang is dus om de veiligheid te beschouwen van de komst van bedrijfspanden nabij het spoor.

Vanuit het Bouwbesluit gelden er sowieso 2 aspecten om rekening mee te houden, te weten een *veiligheidszone* en een *plasbrandaandachtsgebied*. De veiligheidszone bedraagt voor dit spoortracé 12 meter en wordt gemeten van het middelpunt van de doorgaande spoorbanen. Binnen deze zone is bebouwing niet toegestaan. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 meter en wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Binnen dit gebied is bedrijfsbebouwing mogelijk, hetzij onder aanvullende voorwaarden die erop gericht zijn om de personen in een bouwwerk voldoende tijd te geven om het bouwwerk veilig te ontvluchten en de brandweer en hulpverleningsdiensten voldoende tijd te geven om adequaat op te treden. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt wel afstand gehouden van het spoor. Sowieso loopt er een 3,5 meter brede zone langs het spoor van Prorail zelf, maar tussen deze zone en het bedrijventerrein ligt een sloot inclusief een onderhoudsstrook. De bestaande sloot wordt deels verlegd om het uitgeefbaar gebied te optimaliseren. De veiligheidszone wordt hierbij gerespecteerd, maar de geprojecteerde bedrijfskavels zullen circa 13 meter nog binnen het plasbrandaandachtsgebied vallen. Bij deze bedrijfskavels zullen er dus aanvullende bouwkundige eisen gaan gelden voor eventuele bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van hun terrein, e.e.a. conform het Bouwbesluit.

Door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is verder een *kwantitatieve risicoanalyse* opgesteld inzake de veiligheidsrisico's gemoeid met de komst van het bedrijventerrein nabij het spoor. Samengevat kan de ontwikkeling worden gerealiseerd aan de hand van een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit vanwege het feit dat het groepsrisico met niet meer dan 10% stijgt ten opzichte van de huidige situatie en het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt.

4.2.7 Klimaat/waterhuishouding

In de Klimaatstrategie gemeente Moerdijk (vastgesteld 15 juli 2021) zijn uitgangspunten opgenomen voor klimaatadaptief bouwen. De operationele doelen betreffen:

- Tegengaan van hitte met maatregelen in de openbare ruimte;
- Tegengaan van hittestress;
- Tegengaan van wateroverlast;
- Tegengaan van (effecten) van droogte.

De insteek van de Klimaatstrategie sluit aan bij de uitgangspunten die Waterschap Brabantse Delta hanteert. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voor het afvoeren van neerslag naar een oppervlaktewaterlichaam als gevolg van toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak is een watervergunning vereist. Er is een verplichte compensatie nodig van 600 m^3/ha verhard oppervlak waar regenwater vanaf voert, in de vorm van een voorziening om de versnelde afvoer van hemelwater in het riool te voorkomen. De opgaaf wordt minder als gekozen wordt voor een groen dak en/of infiltratie.

Zoals eerder aangegeven wordt zowel in de openbare ruimte als op de particuliere kavels ingestoken op het realiseren van afdoende onverharde oppervlakken om hemelwater niet direct het algehele watersysteem te laten belasten.

4.2.8 Verkeer en parkeren

<u>Ontsluitingen</u>

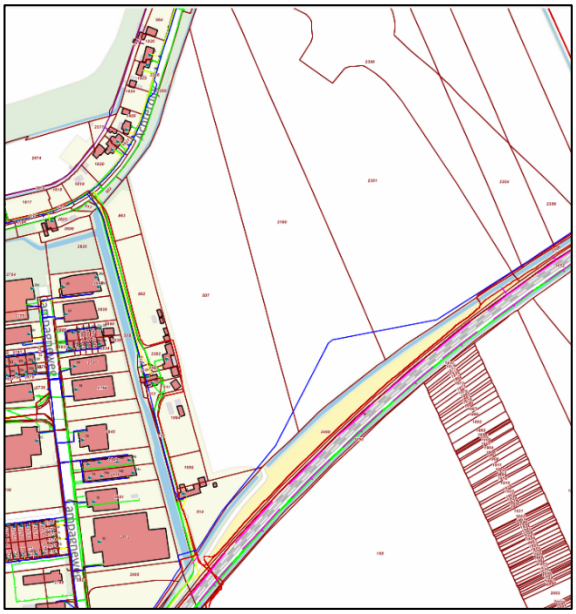
Zoals eerder aangegeven vormt de nieuwe rotonde aan de noordelijke randweg de hoofdontsluiting en wordt er een alternatieve ontsluiting beoogd van/naar bestaand terrein De Koekoek. Voordeel van het koppelen van beide terreinen, is dat ál het verkeer van beide terreinen direct op de randweg kan worden afgewikkeld, en niet langer meer gebruik hoeft te maken van de af te schalen N285, die grenst aan De Westhoek en de woonwijk het Wilhelminapark. Dat komt het woongenot van de bewoners aldaar ten goede. Ook hoeft dit verkeer niet meer de gelijkvloerse spoorkruising over, wat de veiligheid ten goede komt.

<u>Parkeren</u>

De te vestigen bedrijven dienen ervoor te zorgen dat al het verkeer van/naar hun bedrijf op het eigen bedrijfskavel terecht kan. Ten tijde van de vergunningverlening zal het parkeren worden getoetst aan de Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021, danwel de actuele versie ervan op het moment van uitgifte. Het is niet de bedoeling dat er voertuigen op de openbare weg worden geparkeerd, net als in de huidige situatie op bedrijventerrein De Koekoek.

4.2.9 Kabels en leidingen

In het zuiden van het plangebied loopt een watertransportleiding van Brabant Water. Dit betreft een asbestcementleiding uit de jaren ’70 met een diameter van 40 centimeter. Deze ligt midden over beoogd uitgeefbaar gebied, dus is het noodzakelijk om deze te verplaatsen. Ook zit er (waarschijnlijk vanuit historische erfgrenzen) een onlogische knik in de leiding, die voor de verdere rest keurig parallel langs het spoor loopt. In overleg met Brabant Water zal de leiding worden verlegd naar de buitenzijde van de (tevens deels te verleggen) sloot aan de zuidzijde, zodat de leiding ook hier keurig parallel langs het spoor komt te lopen. In die strook is ook een bestaande middenspanningsleiding van Enexis aanwezig, die aan de zuidoostzijde van het plangebied de sloot oversteekt.



Figuur 9: De bijzondere ligging van de watertransport-leiding ‘met de knik’ is hier duidelijk waarneembaar

4.2.10 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand (geluid) leidend is.

De OMWB heeft daarom een onderzoek verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van *wegverkeerslawaai* en *industrielawaai*. Voor de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de nieuwe wegen binnen het plangebied is de “nieuwe situatie” zowel getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh) als aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), wat het nieuwe kader betreft onder de Omgevingswet. Tevens is de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van deze bronsoorten op de woningen in de omgeving van het plangebied bepaald.

Als uitgangspunt voor het onderzoek is genomen dat de bedrijfskavels grenzend aan de Achterdijk een maximale milieucategorie zullen kennen van 3.1. En dat eenzelfde restrictie ook wordt opgelegd voor het kavel ten noorden van de woning aan de Achterdijk 12. Alle andere kavels in het gebied krijgen een maximum categorie van 3.2.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het verkeer op de nieuwe wegen ter hoogte van de bestaande woningen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Voor de woning aan de Achterdijk 12 wordt de richtwaarde met 1 dB overschreden. In het actuele stedenbouwkundige ontwerp is de afstand tussen deze woning en het meest dichtbij geprojecteerde bedrijfskavel daarom met circa 10 meter vergroot, teneinde wel aan de

voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen.

Als gevolg van het beoogde bedrijventerrein en de wegen binnen het nieuwe bedrijventerrein, zal er ter hoogte van de bestaande woningen aan de Achterdijk en De Langeweg sprake zijn van een redelijk tot zeer goed geluidklimaat en wordt er aan de voorkeursgrenswaarden voldaan.

4.2.11 Stikstof

Voor wat betreft te verwachten stikstofdeposities als gevolg van de komst van het bedrijventerrein heeft Antea een en ander in beeld gebracht. Voor de realisatiefase van het bedrijventerrein is de verwachting dat deze onder de 0,00 mol/hectare/jaar depositie kan blijven op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Echter wanneer er, in de gebruiksfase, bedrijven op het terrein actief zullen zijn, is er becijferd dat de depositie op De Biesbosch 0,01 mol/hectare/jaar zal gaan bedragen. Deze depositie is niet dusdanig dat dit vereist dat er nadere restricties worden gesteld aan de bedrijven die zich gaan vestigen op de locatie. Wel is de depositie hoger dan 0,00, dus zijn er wel vervolgstappen benodigd. Zo wordt thans ecologisch beoordeeld of er, ondanks een structurele lichte vorm van depositie, er daadwerkelijk verslechtering te verwachten is van de natuurwaarden in Natura-2000 gebied De Biesbosch. De resultaten hiervan worden verwerkt in het Omgevingsplan.

4.2.12 *Conclusie*

Er zijn vooralsnog geen onderwerpen die de beoogde ontwikkeling planologisch dan wel milieutechnisch niet mogelijk zouden maken. Wel zijn er diverse aandachtspunten benoemd, waar bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan rekening mee moet worden gehouden. Ook loopt een aantal onderzoeken nog in de periode tussen nu en het in procedure brengen van een wijziging van het Omgevingsplan. Het is niet mogelijk om te preluderen op de resultaten van deze onderzoeken, c.q. dat deze de beoogde ontwikkeling zullen onderschrijven. Er is dus nog wel sprake van een planologisch risico zolang deze onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met inachtneming hiervan, acht het college het evenwel aanvaardbaar om op basis van de plannen in huidige vorm tot de afronding van de initiatieffase over te gaan. Dit mede met in het achterhoofd de nadrukkelijke wens om grip te houden op de grondposities ter plekke, zolang deze nog niet zijn verworven.

5. Financiële haalbaarheid

5.1 Kostenraming

Op basis van de voorgestelde hoofopzet en inrichting openbare ruimte is een projectexploitatie opgesteld (in de vorm van een grondexploitatie).

De totale kosten voor de ontwikkeling worden geraamd op € 12.475.000. Dit uitgaande van een uitgiftetermijn van 6 jaar (2028-2033) en de eerste opbrengsten in 2028. En kostenstijgingspercentages zoals die thans in alle exploitaties worden toegepast op basis van de huidige inzichten.

Naast deze grondexploitatie wordt de raad verzocht om een bedrag van € 40.000 beschikbaar te stellen voor het kunnen uitvoeren van de inventarisatie van de staat van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek. Met het oog op een beoogde overdracht van deze buitenruimte aan de gemeente.

5.2 Dekking

De kosten worden gedekt uit de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van de bedrijfskavels. Deze is door STEC geprognosticeerd op € 12.600.000. Het plan is daarmee financieel op zich sluitend (met een verwacht positief saldo van € 130k). Echter, ten behoeve van het vanuit projecten voeden van de gemeentelijke reserves bovenwijks en ruimtelijke ontwikkeling, is het gewenst om kostenverhaal toe te passen. Op basis van de gebruikelijke percentages gerelateerd aan uitgifte zou dit kostenverhaal € 1.930.000 bedragen. Omdat het te verwachten eindsaldo lager is, wordt het kostenverhaal op grond van macro-aftopping bijgesteld naar de omvang van dit saldo. De gemeenteraad zal bij de afsluiting van het project worden verzocht het eindsaldo (mits batig) naar de kostenverhaalreserves over te hevelen, hetzij tot aan een maximum van de voornoemde € 1.930.000.

Voor wat betreft de kosten gemoeid met de buitenruimteinventarisatie op bedrijventerrein De Koekoek, zal deze gedekt moeten worden vanuit de algemene reserve.

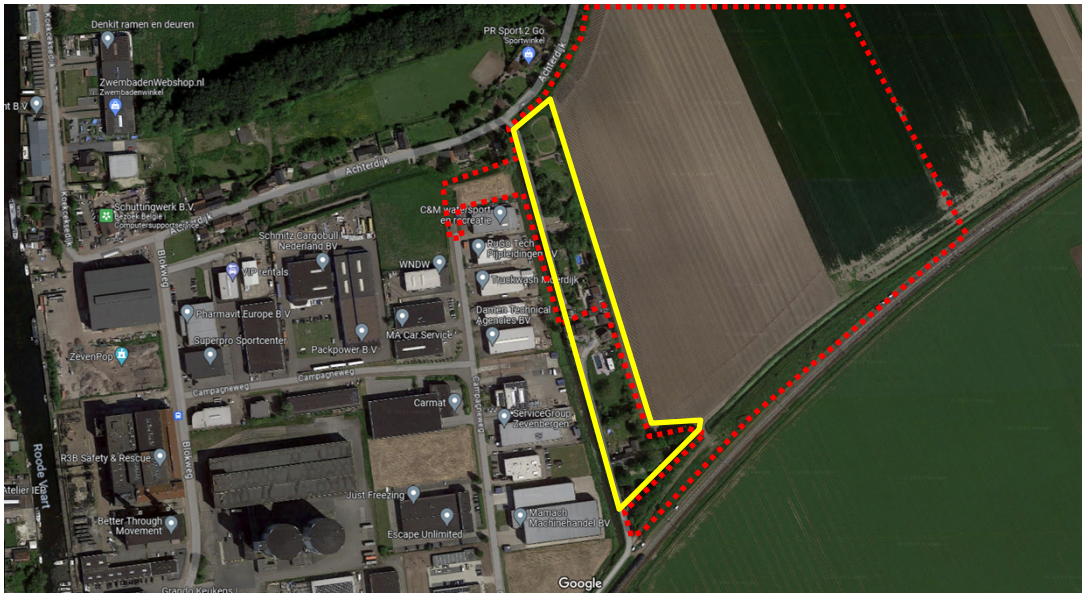
6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

Gedurende het proces om te komen tot deze bedrijventerreinontwikkeling zijn belanghebbenden op verschillende momenten en manieren betrokken.

6.2 Bewoners woningenstrook

Aan de grens van het bestaande bedrijventerrein De Koekoek zijn 4 woningen gelegen: Achterdijk 10, Achterdijk 12, De Langeweg 5a en de Langeweg 7. Aangezien de beoogde ontwikkeling aan de andere zijde van hun percelen plaatsvindt, was ambtelijk de aanvankelijke stellingname dat het vooruitzicht voor deze bewoners, gesandwicht tussen twee bedrijventerreinen, geen gewenste woonsituatie zou betreffen. Derhalve gingen de eerste stedenbouwkundige opzetten uit van het opkopen van deze woningen in combinatie met een algehele transformatie van het gebied tot bedrijventerrein. De eigenaren van de woning aan de Achterdijk 10 hebben ook, als gevolg van het gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten, hun perceel aan de gemeente verkocht. De resterende drie bewoners gaven echter aan met veel plezier te wonen waar ze wonen. Ze deden derhalve met klem het verzoek aan de gemeente om de mogelijkheden te bezien om hen te laten zitten. Ze zijn reeds gewend te wonen in de nabijheid van een bedrijventerrein, en zolang er geen loodsen koud tegen hun perceel aan zouden worden gebouwd, zien ze er geen problemen in dat er een bedrijventerrein aan de andere zijde bij komt terwijl ze daar blijven wonen.



Figuur 10: In geel de woningenstrook aangeduid en rood gearceerd het plangebied voor het bedrijventerrein

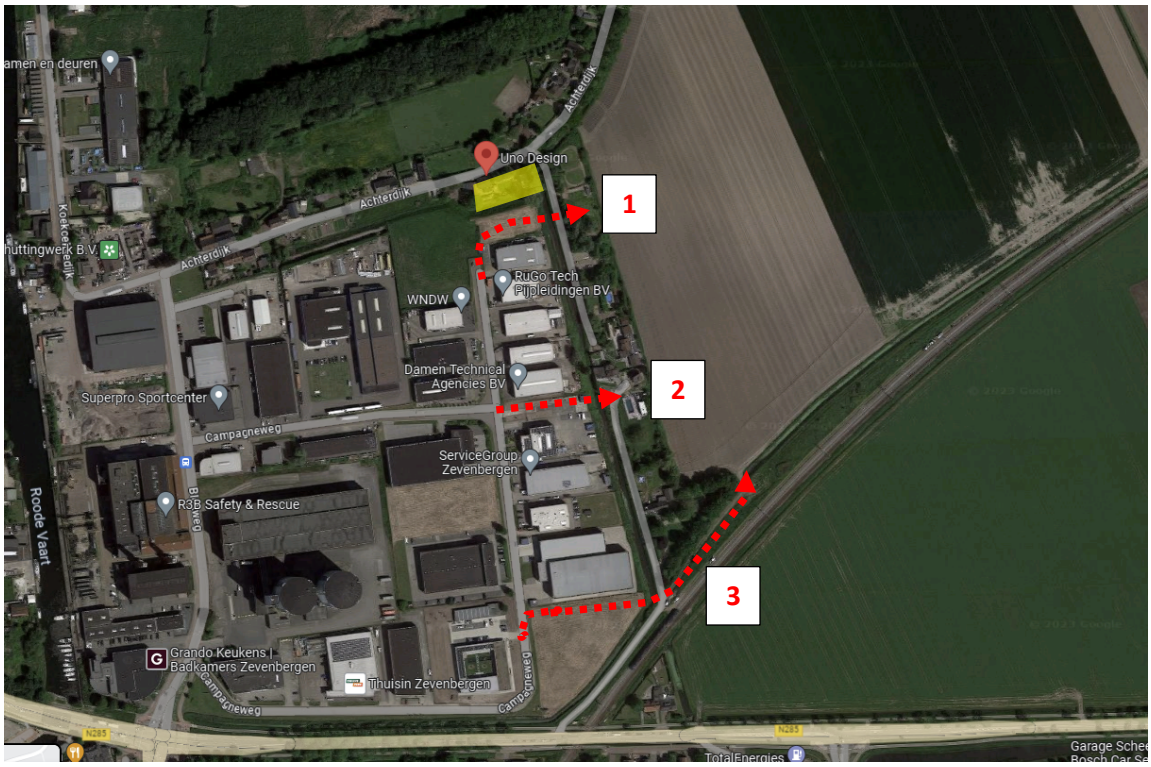
Op grond van deze hartenkreet zijn verschillende varianten onderzocht waarbij de drie woningen gehandhaafd blijven. In één variant zouden hun woonkavels worden getransformeerd tot bedrijfskavels met bedrijfswoning. Deze variant zou echter de nodige juridische en fiscale consequenties hebben voor de bewoners, los van het feit dat men dan ook daadwerkelijk een bedrijf zou moeten oprichten. Toen uiteindelijk uit de milieuonderzoeken bleek dat, wanneer er een groenbuffer zou worden toegepast tussen woningen en bedrijfskavels, beide functies zich tot elkaar konden verhouden, is die variant op 11 juli 2023 door het college als voorkeursvariant

bestempeld. Bewoners waren erg opgelucht dat door dit besluit een gedwongen verhuizing niet langer meer aan de orde was. En de gemeente rekening heeft willen houden met hun geuite belangen.

6.3 Bewoners Achterdijk 8

Met betrekking tot het doortrekken van de ontsluiting vanaf bedrijventerrein De Koekoek naar het nieuwe terrein, stonden er in principe 3 verschillende opties open (noord, midden en zuid). Omdat de meest noordelijke optie van deze doorsteken zich in de nabijheid van de woning aan de Achterdijk 8 afspeelt, is ook met hen actief in contact getreden.

Al snel werd duidelijk dat de wensen van de zowel de bewoners van Achterdijk 8 als de bewoners van de woningenstrook hieromtrent niet verenigbaar waren: De noordvariant was ongewenst voor de bewoners aan de Achterdijk 8 vanwege de nabijheid, de middenvariant zou alleen mogelijk zijn bij het opkopen van 2 van de bestaande woningen aan de woningenstrook en de zuidvariant was ongewenst voor de bewoners aan de Langeweg 7 vanwege de nabijheid.



Figuur 11: Beschouwde doorsteekvarianten, met in geel de woning aan de Achterdijk 8

Op basis van de onderzoeken was de conclusie dat zowel de noordelijke als de zuidelijke doorsteek mogelijk waren zonder dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen zou worden overschreden. Uiteindelijk is de noordelijke doorsteek gekozen, omwille van meerdere argumenten:

- Het beëindigen van ongewenste doodlopende wegenstructuren (bevordert veiligheid en toegankelijkheid bij calamiteiten);
- Vrachtverkeer van/naar bedrijventerrein Koekoeksedijk zo direct mogelijk naar de randweg kan worden geleid, zonder dat men langs het gehele plangebied van zusterproject Zevenbergen Noord hoeft te rijden, daar waar een transitie naar woningbouw beoogd

wordt (en daarmee dus toekomstige woningeigenaren worden ontzien);
- De verwachting is dat een noordelijke doorsteek minder gevoelig is voor 'sluipverkeer' vanuit Zevenbergen naar de randweg dan de zuidelijke, daar de zuiddoorsteek goeddeels parallel loopt aan de (af te schalen N285) die daar eigenlijk voor bedoeld is;
- Er zijn minder strekkende meters weg nodig om in het plangebied te geraken (dus goedkoper).

Ondanks dat er formeel geen specifieke maatregelen nodig zijn aan de woning aan de Achterdijk 8, wordt in de nadere uitwerking van het ontwerp wel betracht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners ten aanzien van het beschermen van hun privacy en het reduceren van geluidsproductie ter hoogte van hun achtertuin. Daarnaast is met hen de mogelijkheid tot het benutten van de zogenaamde 'coulanceregeling' besproken (de regeling waarbij de gemeente tijdens de onzekere periode van planvoorbereiding een perceel aankoopt ondanks dat deze op zich niet hoeft te wijken voor een ruimtelijke ontwikkeling) tot aan het moment dat de gemeenteraad de wijziging van het Omgevingsplan voor deze ontwikkeling vaststelt.

6.4 Buurtbelangenvereniging Achterdijk

De bewoners van de Achterdijk in Zevenbergen zijn al sinds 2003 verenigd in de Vereniging Belangen Buurtschap Achterdijk. Dit vanwege de ruimtelijke ontwikkelingen die in hun buurt plaatsvinden, zoals de komst van de noordelijke randweg en de invulling van het binnengebied van de randweg, waaronder onderhavige bedrijventerreinontwikkeling.



Figuur 12: Retentiestrook tussen kavels en Achterdijk

Er vindt structureel periodiek overleg plaats tussen de vBBA, de gemeente en de provincie Noord-Brabant (als opdrachtgever voor de randweg). In het afgelopen jaar is daar ook als vast onderdeel de komst van het bedrijventerrein besproken. Hierbij heeft de vBBA diverse punten van zorg geuit, die in het huidige ontwerp zijn verwerkt:

- *Zo groot mogelijke afstand tussen de woningen en de bedrijfskavels*
  Als gevolg van dit verzoek is in ontwerp het leeuwendeel van de benodigde retentieopgave gepositioneerd in een strook tussen de Achterdijk en de bedrijfskavels.

- *Beeldkwaliteitseisen aan het terrein in het algemeen en aan erfafscheidingen genzend aan de Achterdijk in het bijzonder*
  In het huidige concept beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1) zijn groenblijvende erfafscheidingen opgenomen voor in ieder geval de kavels grenzend aan de Achterdijk. Daarnaast heeft de vBBA diverse bronnen aangereikt van beeldkwaliteitsplannen zoals die gehanteerd zijn in andere ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn betrokken bij het tot stand brengen van het huidige concept plan voor deze ontwikkeling.

6.5 Grondeigenaren

Zoals eerder vermeld in deze rapportage is de gemeente, sinds de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de gronden die mogelijk benodigd zijn voor de ontwikkeling, in overleg getreden met desbetreffende grondeigenaren

- Met beide agrarische eigenaren loopt een verwervingsdialoog. Nu met recente transacties op agrarische percelen in Zevenbergen Oost en in Westschans Klundert, begint er een actuele prijsstandaard te ontstaan voor wat betreft woningbouw, op basis waarvan een extrapolatie naar bedrijventerrein mogelijk is (bedrijfsgrond is minder waard dan woningbouwgrond). In de aankomende periode zal de minnelijke dialoog worden voortgezet. Inzet van het gemeentelijk onteigeningsinstrumentarium zal noodzakelijk zijn als partijen hier onverhoopt niet aan uit zouden komen.

- Eerder in dit document is reeds melding gemaakt van de intentieovereenkomst die tot stand is gebracht tussen gemeente en Vereniging van Eigenaren Koekoek I omtrent de randvoorwaarden om tot overdracht van de buitenruimte te geraken.

- Voor het braakliggende zuidelijke bedrijfskavel op bedrijventerrein De Koekoek lag er ten tijde van de Wvg vestiging een koopovereenkomst tussen de eigenaar en een beoogd koper. De Wvg doorkruiste deze transactie, wat tegen het zere been van de eigenaar was. Er is vervolgens in overleg getreden met de beoogd koper, om te bezien of hun belang om het komen tot bedrijfsvestiging te combineren zou zijn met het gemeentelijke belang tot ruimtebeslag voor een eventuele doorsteek. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming met elkaar alsmede een koopoptie op een gedeelte van hun grond. Los van de constatering dat de zuidelijke doorsteek in de huidige plannen niet voorzien is, zou het in de toekomst alsnog mogelijk zijn deze ook te maken;

- Ten tijde van het vestigen van de Wvg lagen de bouwplannen voor het noordelijke bedrijfskavel dat grenst aan de punt van de doodlopende weg op bedrijventerrein De Koekoek, als formele aanvraag voor bij de gemeente. Op dat moment is er direct met de aanvrager geschakeld over hoe het gemeentelijke belang van de weg te combineren zou zijn met de vestigingswens van de ondernemer. Dit resulteerde in een aangepast bouwplan waar de bebouwing op een grotere afstand van de toekomstige weg werd gelegd alsmede een koopoptie werd vastgelegd voor de benodigde grond onder de weg

6.6 Overige partijen

Op 11 december 2023 vond er een algehele informatieavond plaats om de ontwikkeling aan alle andere belangstellende partijen toe te lichten. De avond werd door zo'n 90 mensen bijgewoond. Het was een combinatie van omwonenden alsmede geïnteresseerde bedrijven. Er werd hierbij stilgestaan bij de nut en noodzaak van de ontwikkeling alsmede het stedenbouwkundig plan, gevolgd door de planning met alle vervolgstappen. Aansluitend was er alle ruimte voor het stellen van vragen. Een aantal omwonenden stelde kritische vragen ten aanzien van bouwhoogte, afstand tussen de bedrijfskavels en hun woningen, en zorgen omtrent hei-activiteiten in relatie tot de funderingen van hun woningen. Ook werd vanuit bedrijven de behoefte aan uitbreidingsruimte nadrukkelijk uitgesproken.

6.7 Conclusie

Een bedrijventerreinfunctie is in algemene zin niet geliefd als functie in de directe nabijheid van iemands woonomgeving. Gedurende het doorlopen participatieproces is het evenwel gelukt om de meeste van de geuite wensen van de stakeholders in het gebied te honoreren en in het ontwerp te incorporeren. In de volgende projectfase zullen elementen in samenspraak met hen nog nader worden uitgewerkt (bijvoorbeeld de detailuitwerking van de groenbufferzone, de noordelijke retentiestrook en het gebied bij de noordelijke doorsteek). Vanuit meerdere stakeholders is waardering uitgesproken voor de mate waarin men inbreng heeft kunnen leveren. Men zit weliswaar niet te wachten op de bedrijventerreinontwikkeling, maar als deze er toch moet komen, dan heeft men wel het gevoel dat er met hun belangen rekening wordt gehouden. Maatschappelijk draagvlak wordt derhalve afdoende geacht om de ontwikkeling verder voort te zetten.

7. Risico's

Onder paragraaf 5 is reeds het planologische restrisico geschetst. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de meest voorname projectrisico's:

7.1 Uitgifteprijs i.r.t. conjunctuur

De gronden worden nu verworven in tijden van hoogconjunctuur. Een periode waarbij er sprake is van veel schaarste (aan zowel woningen als aan bedrijfsruimte) op de markt en daarmee een prijsopdrijvend effect heeft. Gelet op de doorlooptijden van de planologie onder een volledig nieuwe regime, alsmede de afhankelijkheid van de voltooiing van de noordelijke randweg, is de de mogelijkheid aanwezig dat de uitgifte van de bedrijfskavels nu juist plaats gaat vinden in een periode van laagconjunctuur. Dus de kosten maken in een dure tijd, en de opbrengsten in een magere tijd. Dat kan een aanvullende druk geven op de exploitatie, temeer wanneer verwervingen hoger uitpakken dan actuele markttaxaties en opbrengsten uiteindelijk lager uitpakken dan thans geprognosticeerd.

Beheersingsmaatregel:
Teneinde op enigerlei wijze te kunnen voorzien in deze mogelijke tegenvaller, wordt in het weerstandsvermogen een bedrag van € 210.000 hiertoe opgenomen, gebaseerd op een kansinschatting van 25% maal een te verwachten tekort van € 840.000 (€ 10 deficit per m²).

7.2 Onzekerheden verleggen watertransportleiding

Brabant Water zal hun watertransportleiding verleggen waardoor deze parallel langs het spoor komt te liggen. Het verleggen op zich komt neer op zo'n € 350.000. Echter is het niet onwaarschijnlijk dat er aanvullende eisen (en daarmee kosten) voor de aanleg zullen gelden vanwege de nabijheid van het spoor.

Beheersingsmaatregel:
- Er wordt in overleg getreden met ProRail om duidelijk te krijgen welke aanvullende maatregelen (en daarmee kosten) benodigd zijn om de verlegging tot stand te brengen.
- Er wordt in de raming uitgegaan van het volledige bedrag gemoeid met de verlegging,

hetzij dat, op grond van de verlegregeling, Brabant Water ook gehouden is een deel van de kosten te dragen. Derhalve wordt elke Euro die Brabant Water bijdraagt een risicovoorziening voor de meerkosten i.r.t. ProRail;
- Er wordt bezien of er tot een optimalisatie van het tracéverloop gekomen kan worden, teneinde uit de invloedssfeer van het spoor te blijven.

7.3 Openstaande onderzoeken: stikstof / ecologie / archeologie

Zoals vermeld in deze rapportage loopt er nog een aantal aanvullende planologische onderzoeken. Met name het stikstofaspect is qua wetgeving behoorlijk in beweging, met geregelde updates aan de AERIUS-berekeningstool. De ecologische beoordeling is een vervolgstap die in dit proces is ingezet, maar waar niet op voorhand van te stellen is dat deze een resultaat geeft dat de komst van het bedrijventerrein zal onderschrijven. En ook voor wat betreft het jaarrond ecologisch onderzoek van het plangebied is de slotsom nog niet zeker. Hierdoor blijft dit planologisch risico aanwezig.

Beheersingsmaatregelen:
- In overleg met het door ons ingeschakelde adviesbureau Antea bezien welke mogelijkheden en stappen er nog mogelijk zijn gegeven de huidige status quo (met provinciale vergunningenstop).
- Bestuurlijke escalatie richting Gedeputeerde Staten.

7.4 Wvg termijn i.r.t. nieuwigheid Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een majeure stelselwijziging, die een substantieel andere manier van werken vraagt. De wijziging van het omgevingsplan voor de komst van Koekoek II wordt daarmee een van de eerste trajecten onder dit nieuwe regime. Er zal hierdoor meer tijd gemoeid zijn met het doorlopen van de verschillende procedurestappen in verhouding tot het huidige stelsel waarmee de gemeente sinds 2008 heeft gewerkt. Dit creëert een spanningsveld met de strakke planning voor dit project, die vereist is gelet op het feit dat de Wvg-termijn op 6 september 2024 afloopt. Een tijdig besluit van de gemeenteraad ten aanzien van het TAM-IMRO Omgevingsplan is benodigd om de grip op de nog niet verworven grondposities in het gebied ook voor een nog langere termijn te kunnen behouden.

Beheersingsmaatregelen:
- In overleg met de griffie wordt bezien of de bestaande raadsplanning nog geoptimaliseerd kan worden teneinde de volledige tijdspanne te kunnen benutten. Zodoende kan er nog wat marge worden gecreëerd die gewenst is, gelet op de nieuwe werkwijze.
- Gelet op het uitgebreide participatietraject in de initiatieffase, im combinatie met het feit dat de voorontwerpfase onder de Omgevingswet niet verplicht is, wordt het Tam-IMRO plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Dit laat onverlet dat de verbonden partijen (waaronder provincie, waterschap, brandweer) in de gelegenheid worden gesteld om in een vooroverlegsituatie iets van de plannen te vinden.

7.5 Buitenruimteoverdracht Koekoek I i.r.t. doorsteek

Zoals geschetst zal er pas na uw raadsbesluit ten aanzien van de afronding van de initiatieffase de inventarisatie kunnen plaatsvinden van de staat van de (nog) private buitenruimte op

bedrijventerrein De Koekoek. Ondanks dat de Vereniging van Eigenaren van De Koekoek haar intentie tot overdracht aan de gemeente heeft uitgesproken, is het afhankelijk van de staat van het terrein en de vervolgonderhandelingen daarover of er ook daadwerkelijk tot overdracht gekomen kan worden. In een worst case-scenario komen partijen hier niet aan uit.

Beheersingsmaatregel:
Een terugvalscenario is om geen volwaardige tweede ontsluitingsweg te maken, maar in plaats hiervan terug te vallen op een calamiteitenontsluitingsweg van/naar de Achterdijk. Deze weg ligt er reeds en vormt nu de ontsluiting naar de opgekochte woning aan de Achterdijk 10, alsmede de woning aan de Achterdijk 12. Dit scenario heeft niet de voorkeur, omdat het vrachtverkeer van en naar de bedrijventerreinen De Koekoek en Koekoeksedijk dan zoals in de huidige situatie via de af te schalen provinciale weg ter hoogte van de Westhoek moet worden afgewikkeld. En de afschaling hierdoor minder 'dorps' kan worden. Maar de terugvaloptie maakt het in ieder geval wel mogelijk om te voorzien in het projectdoel, in de situatie dat VvE en gemeente er echt niet samen aan uit zouden geraken.

7.6 Netschaarste i.r.t. benodigde aansluitingen

Voor de bedrijfskavels op het industrieterrein zal een elektriciteitsaansluiting aangeboden moeten kunnen worden. Echter is er thans sprake van netschaarste (waarbij er geen transportcapaciteit is voor afname op het elektriciteitsnet van Enexis), die met name de grotere aansluitingen raakt. En laat dat net de aansluitingen zijn waar op bedrijventerreinen in de regel sprake van is. De doorkijk in het investeringsplan (IP2024) van Enexis, voorziet een eerste uitbreiding op Moerdijk in 2027. Dat zou nog stroken met de planning voor het bedrijventerrein omdat wordt ingestoken op het zich kunnen vestigen van bedrijven in 2028, na de opening van de randweg in 2027. Echter mogen we van Enexis geen rechten ontlenen aan 2027, omdat een aantal van de geplande uitbreidingsinvesteringen in studiefase is en er vanuit Enexis nog geen definitief investeringsbesluit is genomen. Voorts is de verwachting dat, gezien de autonome groei, woningbouwontwikkelingen en de huidige wachtlijst voor grootverbruikaansluitingen, veel, zo niet alle capaciteit zal worden ingevuld/opgenomen vanuit deze ontwikkelingen. Hierdoor zou de planning verder in de tijd opschuiven, wat – los van de constatering dat we dan nog steeds niet kunnen voorzien in de broodnodige uitbreidingsvraag vanuit het MKB - het exploitatieresultaat in negatieve zin zal beïnvloeden. Immers zijn dan zo'n beetje alle kosten gemaakt, maar staan daar nog steeds geen opbrengsten vanuit de kavelverkoop tegenover.

Beheersingsmaatregelen:

- <u>Op projectniveau zoeken naar mogelijkheden tot netoptimalisaties</u>
  In de grondexplotatie zijn ambtelijke uren opgenomen expliciet voor het doel om te bezien of er op projectniveau in/nabij het projectgebied optimalisaties mogelijk zijn in het stroomnetwerk, die de afhankelijkheid van het moeten wachten op uitbreidingen van de capaciteit op het net reduceren. Bijvoorbeeld door na te gaan hoe het stroomverbruik op bedrijventerrein De Koekoek zich verhoudt tot de aansluitingen die de bedrijven nu hebben en dit verschil mogelijk in te kunnen zetten voor aansluitingen op het nieuwe terrein.

- <u>Lobby op systeemniveau</u>
  Landelijk heeft de industriesector zich conform het Klimaatakkoord ten doel gelegd om in

2050 CO2- neutraal en circulair te opereren. Voor de overstap naar duurzame energie is het aanleggen van nieuwe energie-infrastructuur randvoorwaardelijk. Door de strategische ligging op een energieknooppunt speelt de gemeente Moerdijk hierin een cruciale rol, zowel op regionaal als landelijk niveau. Dit is als zodanig opgenomen in onze Omgevingsvisie. Maar daar zit voor de onderhandeling met mede-overheden wel de ruimte, om zowel afspraken te maken over het vorm geven van de energietransitie op ons grondgebied, als over de leveringszekerheid van ruimtelijke opgaven die we als gemeente zelf de komende jaren op de rol hebben staan.

- Ter dekking van het financiële risico als gevolg van vertraging wanneer de beschikbaarheid van vereiste aansluitingen uitblijft, wordt er in het gemeentelijk weerstandsvermogen een bedrag van € 250.000 opgenomen. Dit bedrag is opgebouwd door een vertraging van 3 jaar (uitgifte pas in 2030) door te berekenen in de exploitatie (rente en indexeringsfactoren á € 500.000) op grond van een risicoinschatting van 50%.

8. Planning

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal het project in de ontwerpfase terecht komen. Vrij spoedig na deze besluitvorming zal het TAM-IMRO Omgevingsplan in procedure worden gebracht. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt uitgegaan van een termijn van 24 maanden gekoppeld aan een Raad van State-procedure. Voor de uitgifte wordt uitgegaan van een periode van 6 jaar.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Initiatief	Vooroverleg verbonden partijen concept TAM-IMRO plan	College	1 januari 2024
	Besluitvorming haalbaarheid en projectexploitatie	Raad	1 februari 2024
Ontwerp	Besluit t.a.v. ontwerp TAM-IMRO plan	Raad	20 februari 2024
	Ruimtelijk ontwerp		Q2 2024- Q1 2026
	Terinzagelegging ontwerp TAM-IMRO plan		half april 2024
	Nota zienswijzen	College	28 mei 2024
	Behandeling raadscommissie		13 juni 2024
	Besluit t.a.v. TAM-IMRO plan	Raad	juli 2024
	Raad van State		Q2 2026
Uitvoering	Marketing en verkoop		2027 – 2032
	Aanbesteding bouwrijp maken		Q4 2026
	Bouwrijp maken		Q2 2027
	Bedrijfsvestigingen		2028- 2033
Afronding	Evaluatie	College	2034

De planning is onder voorbehoud van de verschillende risico’s zoals uiteengezet onder de de risicoparagraaf.

9. Communicatie / participatie

Bij de uitwerking van de plannen en de planologische procedure in de ontwerpfase, maar ook gedurende de uitvoeringsfase zal er periodiek contact zijn met direct omwonenden. Met name bij de uitwerking van de buitenruimte en in het bijzonder de groenbuffer, zullen direct omwonenden in de gelegenheid worden gesteld om actief inbreng te leveren. Idem voor wat betreft de uitwerking van de noordelijke doorsteek vanaf bestaand bedrijventerrein De Koekoek in relatie tot de bewoners van de aldaar nabijgelegen woningen.

10. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het hoog tijd wordt dat er weer uitbreidings- en schuifruimte ontstaat voor het MKB in onze gemeente. Uit de beschouwing van alle relevante planologische aspecten blijkt dat de ontwikkeling haalbaar te maken is, behoudens het definitief af kunnen concluderen van de (thans nog lopende) aspecten flora & fauna, stikstof en archeologie.

Vanuit financieel oogpunt houdt het plan zijn eigen broek op, hetzij dat het gewenst is om bij een uiteindelijk batig saldo deze over te hevelen naar de reserves Bovenwijk en Ruimtelijk Ontwikkeling. Teneinde daar toekomstige ontwikkelingen weer mede uit te kunnen bekostigen. Tevens moet er een beroep worden gedaan op de algemene reserve voor de onderzoekskosten voor het kunnen inventariseren van de staat van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek, hangende de beoogde overdracht ervan.

Bijlage 1


BEELDKWALITEITSPLAN
BEDRIJVENTERREIN KOEKOEK II ZEVENBERGEN
CONCEPT

1.1 | Ambities Koekoek II

Ligging en bereikbaarheid
Bedrijventerrein Koekoek II ligt aan de noordzijde van de kern Zevenbergen. Het plangebied ligt tussen het spoor, bedrijventerrein De Koekoek en de Achterdijk. Als we uitzoomen, ligt het plangebied nabij de N285 en de A17. Daarbij komt de beoogde nieuwe Noordelijke randweg die om Zevenbergen heen loopt, waardoor het toekomstige bedrijventerrein niet alleen via de zuidwest-zijde (via bedrijventerrein De Koekoek) te bereiken is, maar ook via deze nieuwe provinciale weg.

De Noordelijke randweg is, na de oostrand, een belangrijke schakel in de totale ontwikkeling van Zevenbergen, met name voor het gebied Zevenbergen Noord en het doortrekken van de Roode Vaart in het centrum. De Noordelijke randweg moet de functie van de huidige provinciale weg N285 overnemen. De huidige provinciale wordt afgeschaald. Hierdoor neemt de verkeersdrukte in en nabij het centrum van Zevenbergen af en zal de verkeersstroom van en naar het nieuwe bedrijventerrein dus ook grotendeels via deze weg afgewikkeld, wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in en van Zevenbergen.

Groenstructuur
Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door enerzijds bedrijvigheid en anderzijds het open polderlandschap met bomenrijen en een enkele bossage. Met de ontwikkeling bedrijventerrein Koekoek II komt er zo'n 10 hectare aan bebouwing bij.



Daarnaast hebben we te maken met een veranderd klimaat. Zo zijn er steeds meer hete zomers, zachte winters en valt regen vaak in de vorm van hevige piekbuien. Dit zorgt voor wateroverlast en hittestress op plaatsen waar geen of nauwelijks ruimte is voor bomen, groen en waterberging.

Om deze klimaatsinvloeden zoveel mogelijk te kunnen bestrijden wordt er dus ingezet op een duurzaam en relatief gezien groen bedrijventerrein, waarin er ruimte wordt gemaakt voor bomenrijen, groene daken, retentie en/of waterberging. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan het inrichten van de desbetreffende bedrijfskavels. Zo wordt er voorkomen dat een kavel volledig met verharding wordt ingericht.

Doelstellingen

- De ontwikkeling van een duurzaam en efficient bedrijventerrein.

- De bedrijfsontwikkelingen dienen, zowel qua archietctuur als perceeelsinrichting, landschappelijk te worden ingepast;
- Er dient een gedifferentieerd aanbod aan bedrijfskavels en bedrijfscategorien te worden aangeboden

Om deze doelstellingen te verwezenlijken, worden ontwikkeluitgangspunten opgesteld die moeten leiden tot de vestiging van ondernemingen die duurzaamheid en efficiency hoog in het vaandel hebben staan. Daarnaast wordt gesteld dat 30% van de bedrijfskavels op zichtlocaties met groen moet worden ingericht, omdat deze bedrijfskavels in belangrijke mate het beeld bepalen. Hierbij zijn met name een verantwoorde waterhuishouding ,een aantrekkelijke landschappelijke presentatie en terreininrichting van belang.



1.2 | Hoofdopzet plan

Ontsluiting
Het is de ambitie om een efficient en duurzaam bedrijventerrein in te richten. Er zijn daarom zo min mogelijk wegen aangelegd. Er loopt één hoofdweg door het gebied, die als een soort ringweg alle kavels bereikbaar maakt. Deze weg loopt aan de noordoost-zijde richting de noordelijke randweg (N285) en aan de zuidwest-zijde verbindt de nieuwe weg het huidige bedrijventerrein Koekoek I met het nieuwe bedrijventerrein Koekoek II.

Verkaveling
Bedrijventerrein Koekoek II is opgezet voor bedrijven met een kavel van minimaal 2000 m2 en maximaal 5000 m2. En divers kavelaanbod voor verschillende soorten bedrijven is voorstelbaar.

Oriëntatie
Het bedrijventerrein komt dus tussen het spoort, de nieuwe noordelijke randweg, de Achterdijk en bedrijventerrein Koekoek I te liggen. Zowel de Achterdijk als de noordelijke randweg liggen straks (deels) hoger dan het bedrijventerrein.

Een groenbuffer (met water) tussen het bedrijventerrein en de Achterdijk, moet het aanzicht vanaf de Achterdijk ten goede komen. Hier moet bij het definitieve ontwerp nadrukkelijk rekening mee worden gehouden. Hier spelen zowel de richtlijnen voor de kavels zelf als de welstand-gebiedscriteria voor het gehele gebied een belangrijke rol in.

Openbare ruimte
De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het problemen als hittestress en wateroverlast tegengaat. Denk hierbij aan het realiseren van bomenrijen, wadi's en waterpartijen.

Er wordt op deze manier een soort 'laan-structuur' gecreëerd. Dit gaat niet alleen de hittestress en wateroverlast tegen, maar het zorgt er ook voor dat het terrein beter in de context past en daarnaast de uitstraling van een groen en duurzaam bedrijventerrein krijgt.

Waterhuishouding
Het ligt voor de hand om bij het ontwerp van het waterstelsel te zoeken naar combinaties van waterhuishoudkundige eisen. De specifieke eisen die de verschillende bedrijven aan de kavel en het gebouw stellen, de positie en de randen van de kavel alsmede de waterhuishoudkundige eisen leiden per kavel wellicht tot verschillende oplossingen voor de waterbergingen. Het voorzien van groene daken op de bedrijfsgebouwen is bij deze ontwikkeling ook een harde eis.

1.3 | Handreiking voor de kavels

Algemeen
De gemeente streeft naar een gedifferentieerd aanbod van bedrijfslocaties. Om die reden biedt de locatie plaats aan kleine en middelgrote bedrijven met een ruimtebehoefte tussen de 0,5 en 1 hectare.

De belangrijke doelstellingen voor bedrijventerrein Koekoek II zijn:
- De ontwikkeling van een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein.
- Ervoor zorgen dat het nieuwe bedrijven terrein landschappelijk wordt ingepast en past bij de omliggende groenstructuur.
- Een divers aanbod aan kavels, voor verschillende bedrijfscategorieën.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt bij de inrichting van de kavels een verdeling voorgeschreven tussen groen/water, bebouwing en verharding van respectievelijk 30%, 50% en 20%. Hiermee worden een aantal duurzame voordelen behaald: realisering van natuurbouw en/of water op het kavel; grondslag voor een 'ontspannen' stedenbouwkundig beeld; meervoudig intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.

er ruimte wordt gemaakt voor bomenrijen, groene daken, water en wadi's. Ook worden er regels opgesteld voor het inrichten van de desbetreffende bedrijfskavels. Zo wordt

Groen op kavel
handreikingen voor het groen op de kavel zijn:

- De kavelindeling moet als volgt worden opgebouwd: 50% bebouwing, 30% groen/water en 20% verharding.
- Concentreer het groen in forse brokken, zodat een wezenlijke bijdrage geleverd kan worden aan het groen beeld.
- Ga creatief om met de rooilijnen uit het bestemmingsplan, als dit tot versterking van het groene beeld leidt.
- Situeer het gebouw bij voorkeur niet middenop de kavel, zodat ruimte overblijft voor geconcentreerd groen. Bovendien leidt concentratie in grote vlakken tot minder kosten in terreinaanleg en terreinbeheer.
- Vul brokken en randen in met in de omgeving voorkomende groentypen: watergangenen wadi's, bomenrijen of bossages. Op deze manier kan een extensief beheer worden toegepast. Ook levert het groen een bijdrage aan het landschappelijke beeld in de omgeving. Genoemde groene invullingen passen in het streven om het bedrijventerrein ten opzichte van de huidige situatie een grotere ecologische betekenis te geven.

Kavelranden
Handreikingen voor de kavelranden zijn:
- Probeer hekken aan de voorzijde zoveel mogelijk te voorkomen. Voor bedrijven die met de achterkant grenzen aan de Achterdijk en de N285 is een hekwerk verplicht.
- Als een hekwerk gewenst is of (zoals hierboven beschreven) verplicht wordt gesteld, pas deze dan in d.m.v. een hoge haag of d.m.v. andere groen blijvende vegetatie.
- Kavels dienen aan de achterzijde landschappelijk te worden ingepast.

Infrastructuur
Doel is een efficiënte ontsluitingsstructuur en het minimaliseren van verharding. Handreikingen voor de infrastructuur zijn:

- Pas in principe per kavel één entree toe
- Leg op de kavel zelf zo min mogelijk wegen aan.
- Combineer een ontsluitingsweg naar het gebouw waar mogelijk met een weg die tussen de parkeerplaatsen doorloopt.
- Parkeerkoffers moeten met groen worden ingepakt en zoveel als mogelijk aan de achterzijde (uit het zicht) van het pand gesitueerd worden.



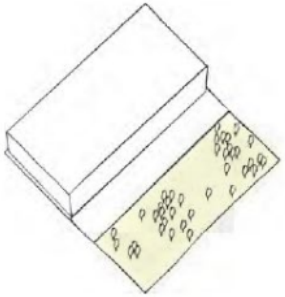
verdeling groen-verharding-bebouwing

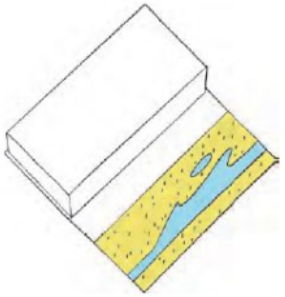


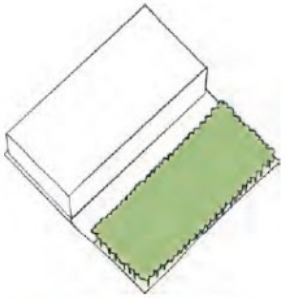
Liever niet zo, uitgesmeerd



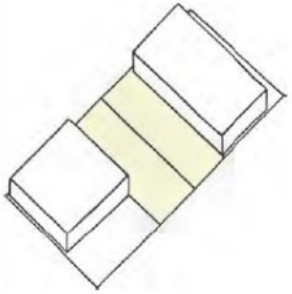
Liever zo! geconcentreerd

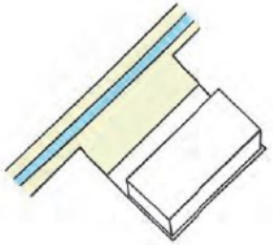


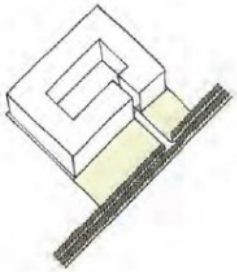




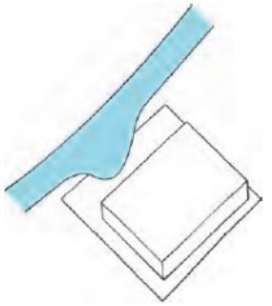
gebruik in de omgeving voorkomende groentypen: boomweides, watergangen en moeras en bos

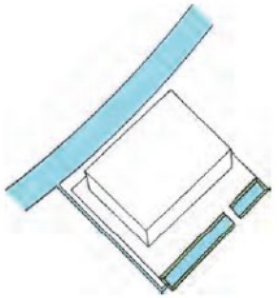


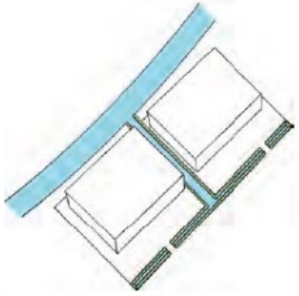




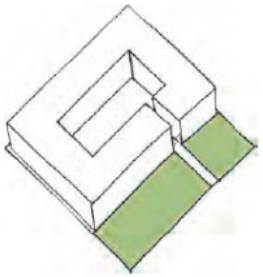
situeer het groen zoveel mogelijk aan de hoofdstructuur of aansluitend aan andere groene brokken



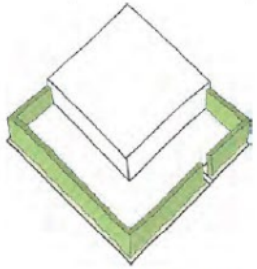




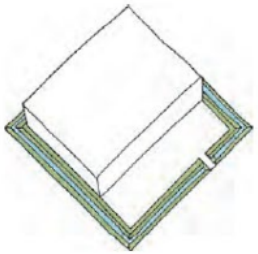
mogelijke functiecombinatie water: verbreding centrale waterloop; water voorlangs en pijp naar centrale waterloop; water in de rand



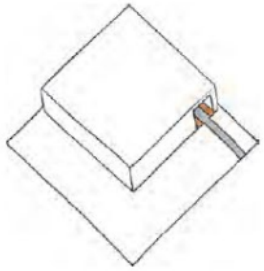
Brede groenstrook als afscheiding



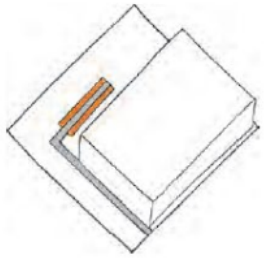
Haag als afscheiding



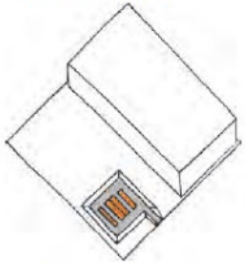
Sloot als afscheiding



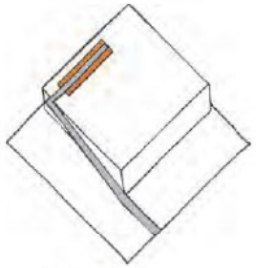
Parkeren inpandig



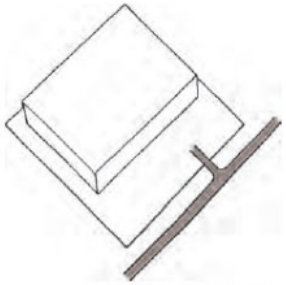
Parkeren aan achterzijde



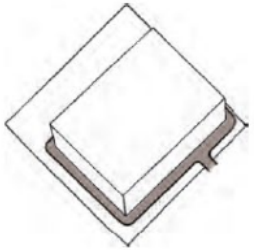
Parkeren verdiept



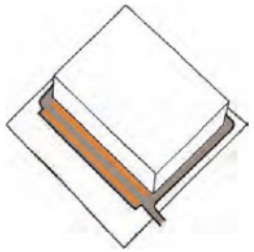
Gestapeld parkeren



Een entree per kavel



efficiënte ontsluitingsstructuur



Combinatie parkeren en infrastructuur

Parkeren
Handreikingen voor het parkeren zijn:

- Concentreer de parkeerplaatsen, zodat zo min mogelijk verharding nodig is en het groene beeld van de kavel wordt ondersteund.
- Onttrek de parkeerplaasten uit het zicht door een slimme situering, bijvoorbeeld achter het gebouw, verdiept ten opzichte van maaiveld of onder het gebouw.

Ook bij de situering van de opstelplaatsen voor vrachtwagens gelden de handreikingen van concentratie en slimme situering.

Gebouw: vorm en massa
Het is de ambitie om van de Ecofactorij een grootschalig landschap te maken met grootschalige gebouwen. Handreikingen hiervoor zijn:

- Voer gebouwen zo compact mogelijk uit. Dit is duurzaam en er kunnen forse groeneenheden gemaakt worden.
- Breng zoveel mogelijk activiteiten onder één dak, zodat er geen tussenruimten overblijven die moeilijk met groen in te vullen zijn. Dit geldt ook voor bergingen en fietsenstallingen.
- Stapel functies: bijvoorbeeld het kantoordeel boven de parkeerplaats, zodat de ruimte zo efficiënt mogelijk wordt gebruikt.

Gebouw: sociale veiligheid*
Handreikingen zijn:

- Voer de gevels transparant uit, om de sociale veiligheid en representativiteit op het bedrijventerrein te vergroten
- Oriënteer de levendige en sociale functies (kantoor, restaurant, etc.) op routes, zodat de sociale veiligheid en representativiteit verder worden versterkt.

Materialisatie*
Het is de ambitie om duurzaamheid ook in de meterialisering van gebouw en openbare ruimte moet voorop te laten staan. Handreikingen zijn:

- Maak gebruik van gerecyclede materialen of van materialen die na gebruik gerecycled kunnen worden.
- Maak het duurzame karakter in de architectuur van het gebouw zichtbaar.
- Zoek naar vormen van integratie van gebouw en landschap, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken. Het voorbeeld van groene daken wordt overigens opgenomen in de welstand-gebiedscriteria als harde ontwerpeis.

Kleurgebruik*
Handreikingen zijn:

- Zorg dat het kleurgebruik terughoudend en natuurlijk van karakter is, om aan te sluiten bij het duurzame en groene karakter van het bedrijventerrein.

**De toetsing van deze categorieën vindt plaats aan de hand van de Welstand-gebiedscriteria. Hiervoor is een apart document opgesteld.*

