

Bedrijventerrein Molengors

vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1709.BPZBMolengors-BP40

planstatus

datum:

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Actualisatie bestemmingsplan Molengors	7
1.2 Waaruit bestaat het bestemmingsplan Molengors	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Plangebied	13
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3 Anticiperen op de Omgevingswet	17
3.1 De Omgevingswet	17
3.2 Integratie ruimtelijke ordening en milieu	18
Hoofdstuk 4 Plan van aanpak	19
4.1 Analyse en onderzoek	19
4.2 Methodiek	30
4.3 Relatie met het Paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors	36
Hoofdstuk 5 Planopzet	37
5.1 De planologische opgave	37
5.2 Plansystematiek	37
5.3 Toelichting op de regels	38
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	43
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2 Economische uitvoerbaarheid	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Actualisatie bestemmingsplan Molengors

Vooruitlopend op de Omgevingswet wil de gemeente Moerdijk voor diverse locaties binnen de gemeente oefenen met verschillende thema's van deze wet.

Dit bestemmingsplan Molengors in Zevenbergen is een pilot om in het licht van de Omgevingswet het onderwerp milieu beter te leren kennen. Dit bestemmingsplan leent zich daarvoor omdat de bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Molengors moeten worden geactualiseerd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor specifieke regels gemaakt moeten worden. Ook de ligging van dit bedrijventerrein, omringd door woningbouw en de aanwezigheid van verschillende soorten functies, maakt dit gebied geschikt voor deze pilot.

De actualisatie leent zich dus goed om het gedachtegoed van de Omgevingswet verder uit te werken. Dat houdt concreet in dat een integratie plaatsvindt van het milieuspoor en het ruimtelijke ordening spoor, door te gaan werken met de milieuzonering nieuwe stijl. Dit houdt in dat in dit omgevingsplan regels omtrent milieu, zoals geluidsnormen, worden opgenomen. De wijze waarop milieuaspecten onder de Omgevingswet kunnen worden geregeld in een omgevingsplan, wordt meegenomen in nog volgende actualisaties elders in de gemeente.

Aangezien dit bestemmingsplan een experiment betreft, moet het plan ook met dat idee worden gelezen. Het bestemmingsplan is opgezet conform het gedachtegoed van de Omgevingswet. Dit houdt in dat regels worden opgenomen voor het onderdeel milieu en dit betekent dat de toelichting op het bestemmingsplan qua opbouw en inhoud afwijkt van de reguliere bestemmingsplannen die eerder zijn gemaakt in de gemeente. Omdat met name het onderdeel milieuzonering wordt benadrukt, worden alleen de relevante onderzoeken voor dit experiment en voor de actualisatie opgenomen. Geluid van de bestaande bedrijven is voor het bedrijventerrein maatgevend, daarom wordt in het bestemmingsplan enkel met geluid geëxperimenteerd. Uitgebreide onderzoeken naar andere aspecten, anders dan zijn genoemd in dit bestemmingsplan, zijn ook niet nodig omdat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Daarnaast wordt in een bestemmingsplan doorgaans een uitgebreid overzicht opgenomen van het beleid van overheden. Het bestemmingsplan werd geacht dit beleid op een geïntegreerde manier te verwerken. Dit is anders bij een omgevingsplan of zoals voorliggend plan, een pilot bestemmingsplan Omgevingswet. Het gemeentelijk beleid wordt verwerkt in de gemeentelijke omgevingsvisie. Daarnaast vinden er geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden aan relevant beleid van andere overheden. Wel voorziet het bestemmingsplan in een nieuwe systematiek voor het bestaande bedrijventerrein Molengors. Derhalve is in dit plan een onderbouwing opgenomen van het relevante gemeentelijk beleid. Voorliggend bestemmingsplan heeft daarnaast raakvlakken met het waterschapsbeleid door de ligging van een watergang en een regionale waterkering in het plangebied. Het plan wordt daarom ook getoetst aan dit beleid.

Ten aanzien van het experiment dat betrekking heeft op milieu. Om deze 'nieuwe stijl milieuzonering' in het bestemmingsplan bedrijventerrein Molengors goed te kunnen toepassen is het volgende vertrekpunt bepaald:

De (nieuwe) geluidsruimte van het bedrijventerrein moet rekening houden met de bestaande en toekomstige woningen teneinde een goed woon- en leefklimaat te borgen, waarbij de bestaande bedrijven wel hun vergunde bedrijfsvoering onder normale omstandigheden moeten kunnen voortzetten.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het geactualiseerde bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Molengors en pilot plan Omgevingswet. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de bedrijven op het terrein.

1.2 Waaruit bestaat het bestemmingsplan Molengors

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. In de toelichting worden de bouwstenen beschreven die de basis vormen van de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan spelen onderstaande aspecten een belangrijke rol:

- Er wordt een zodanige planmethodiek toegepast dat het onderdeel milieu geïntegreerd kan worden met de ruimtelijke ordening regels in dit bestemmingsplan. Hierbij is het volgende in elk geval van belang:
 1. De methodiek is tot stand gekomen na het doorlopen van een proces waarin de gemeente en de omgevingsdienst betrokken zijn geweest. Dit proces heeft geleid tot het maken van diverse keuzes die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan.
 2. De methodiek impliceert in elk geval dat er geluidzones voor twee bedrijven en een geluidregeling voor lichtere bedrijvigheid opgenomen worden. Binnen de regels voor geluid worden de toegestane bedrijfsactiviteiten en bijbehorende geluidsnormen bepaald. De geluidregeling voor lichtere bedrijvigheid wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor de geluidzones van twee bedrijven is een paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors opgesteld (zie onder 3). Ten behoeve van de leesbaarheid van de plannen zijn in het paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors (hierna paraplu bestemmingsplan) ook de regels voor geluid overgenomen, uit voorliggend bestemmingsplan, die gelden voor de overige bedrijven.
 3. Voor twee bedrijven wordt een afwijkende geluidregeling opgenomen:
 - a. Bedrijf gelegen aan de Huizersdijk 26 (hierna Bedrijfsperceel - 1)
 - b. Bedrijf gelegen aan de Huizersdijk 20 (hierna Bedrijfsperceel - 2)
 - c. Omdat deze geluidzones van de bedrijven genoemd onder a & b deels buiten de plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen liggen, is ervoor gekozen een separaat paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors te maken. Hierin worden de geluidzones voor deze bedrijven geregeld. Het paraplu bestemmingsplan wordt gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan vastgesteld.
- Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota is op 23 november 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en dient als basis van voorliggend bestemmingsplan en het paraplu bestemmingsplan.
- Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats: de vigerende gebruiks- en bouwrechten vormen het vertrekpunt voor dit bestemmingsplan. Aanvullend hierop wordt de milieuzonering nieuwe stijl toegepast in het bestemmingsplan (zie 3.2 Integratie ruimtelijke ordening en milieu).
- Er zijn met uitzondering van flora en fauna, archeologie, en geluid geen onderzoeken uitgevoerd omdat het een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen betreft.
- Er is in dit bestemmingsplan een beknopt beleidshoofdstuk opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatste van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen:

- Molengors, vastgesteld 12 maart 1996:
- Kop Roode Vaart, vastgesteld 9 juli 2003:

Tot 2003 gold voor het gehele bedrijventerrein het bestemmingsplan 'Molengors'. In dit bestemmingsplan waren de bedrijfspercelen bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden I'. De gronden die gebruikt konden worden voor bijvoorbeeld opslag of verkeersdoeleinden bij het bedrijf waren bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden II'. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' waren verschillende soorten bedrijven toegelaten tot maximaal milieucategorie 3. Ter plaatste van de aanduiding categorie 4 bedrijf waren tevens bedrijven toelaatbaar tot maximaal milieucategorie 4.



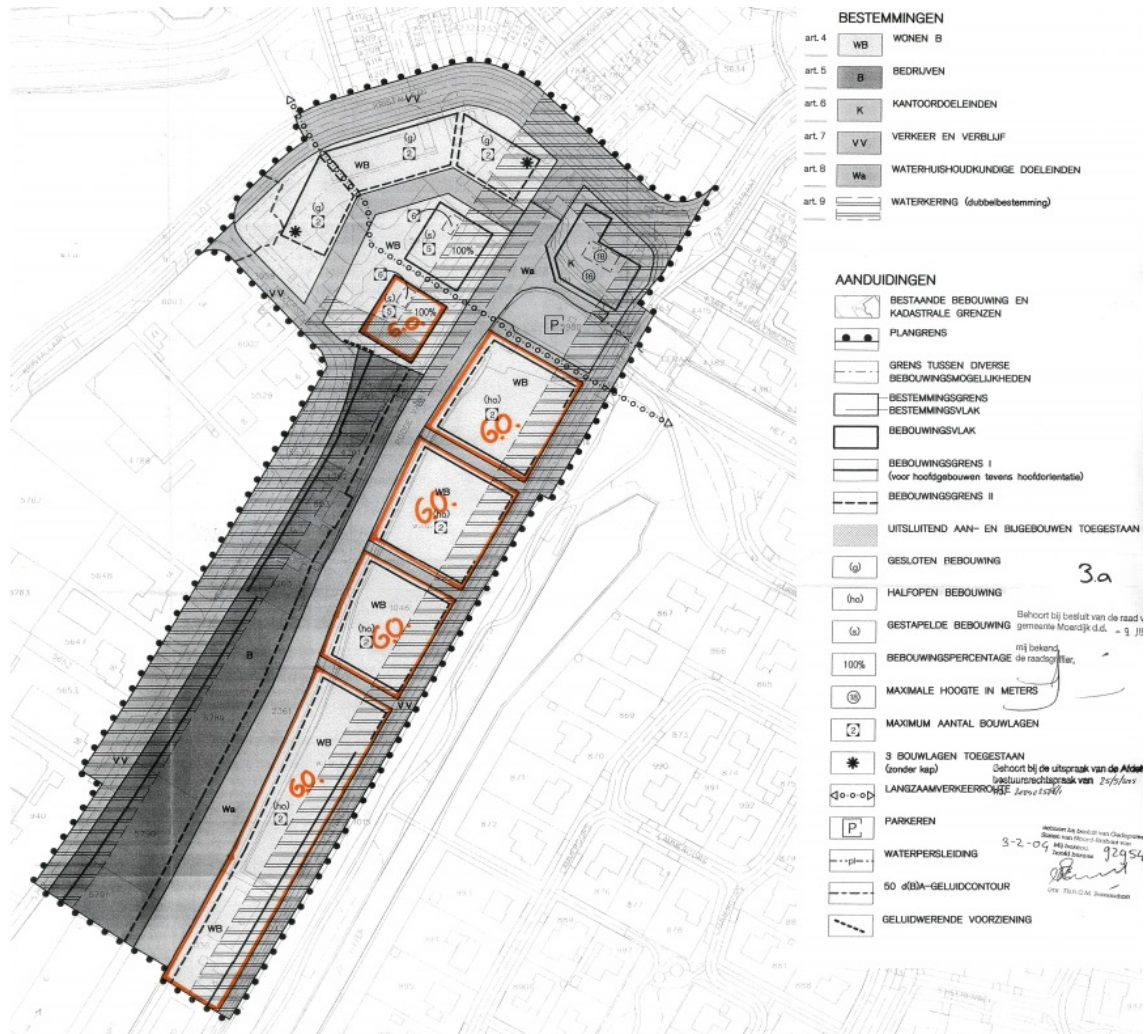
Afbeelding uitsnede plank kaart bestemmingsplan Molengors 1996

In 2003 werd een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het noord/noordoostelijk gedeelte van het bedrijventerrein, bestemmingsplan 'Kop Roode Vaart'. Voor de rest van het bedrijventerrein bleef het bestemmingsplan uit 1996 van kracht. Dit bestemmingsplan werd opgesteld om de herontwikkeling van het gebied planologisch mogelijk te maken. Een opwaardering van het gebied was mede vanwege meerdere braakliggende bedrijfspercelen gewenst. Daarnaast kon de herontwikkeling van dit gebied de zuidelijke afronding vormen van het project 'Kop Roode Vaart'.

Het plan beoogde onder meer de bouw van woningen mogelijk te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan is aan aantal percelen goedkeuring onthouden door de provincie (in de onderstaande afbeelding aangegeven door de oranje letters GO en oranje omkadering). Daarna is beroep ingesteld bij de Raad (Uitspraak Raad van State 200402586/2). Hierbij is aangevoerd dat de beoogde woningbouw zal leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het toekomstig woongebied. De Raad van State heeft de onthouding van goedkeuring door de provincie bekrachtigd in de uitspraak op het ingestelde beroep.

Ter plaatste van deze percelen vigeert het bestemmingsplan uit 1996. Voor de percelen waaraan geen goedkeuring is onthouden zijn in 2004 langs de Kristallaan woningen gerealiseerd. Op een perceel,

gelegen tegenover deze woningen, ligt nog een planologische mogelijkheid om een appartementencomplex te realiseren. Aan deze locatie is geen goedkeuring onthouden. Van deze mogelijkheid is tot op heden geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat deze onbenutte bouwmogelijkheid wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan waardoor het in de toekomst mogelijk blijft om op deze locatie een appartementencomplex te realiseren.



Afbeelding uitsnede plankaart bestemmingsplan Molengors 2003

De bestemmingsplannen dateren uit respectievelijk 1996 en 2003. Het is daarom wenselijk om te voorzien in een actuele bestemmingsplanregeling voor het gehele bedrijventerrein. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molengors' is om de bestaande bestemmingsplannen om te zetten naar een actueel bestemmingsplan en daarmee gelijktijdig te fungeren als pilot voor de gehele gemeente voor de toepassing van milieuzonering nieuwe stijl in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan biedt naast de regels voor milieu, het volledige juridisch planologisch kader voor de bedrijven op het terrein.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst het plangebied en de begrenzing daarvan toegelicht, alsmede wordt de bestaande en toekomstige situatie toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt toegelicht hoe met dit bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de aankomende Omgevingswet. Volgend daarop wordt het plan van aanpak voor de integratie van ruimtelijke ordening en milieu in dit bestemmingsplan besproken in hoofdstuk 4. De planopzet komt in hoofdstuk 5 aanbod. De toelichting wordt afgesloten met beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is van toepassing op het bedrijventerrein Molengors. De plangrens is bepaald aan de hand van de twee vigerende bestemmingsplannen.

2.1 Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Molengors ligt in de kern Zevenbergen (gemeente Moerdijk), tussen de woonwijken Krooswijk en Bosselaar in. Het bedrijventerrein grenst aan de:

- Kristallaan aan de noord- en westzijde;
- Generaal Allenweg aan de oostzijde;
- Zuidrand aan de zuidzijde.

In het gebied was van oudsher (vanaf circa 1960) al sprake van enkele gebouwen met overwegend een bedrijfsfunctie waarvan enkele zijn behouden. Sinds de jaren '80 is, tezamen met de nabijgelegen ontwikkeling van de wijk Bosselaar, het plangebied ontwikkeld tot bedrijventerrein en hebben meerdere bedrijven zich gevestigd in het gebied.

Het bedrijventerrein is opgedeeld in twee duidelijk van elkaar te onderscheiden gebieden. Ze worden van elkaar gescheiden door de watergang de Roode Vaart.

Aan de oostkant van de Roode Vaart liggen aan de Generaal Allenweg diverse (bedrijfs)woningen met daarbij horende opstallen. In het verlengde van deze percelen (richting de Kristallaan) bevinden zich braakliggende bedrijfspercelen. Deze percelen zijn in het verleden wel tot ontwikkeling gekomen als bedrijfsperceel, maar door de sanering van de locaties eind vorige eeuw zijn deze braak komen te liggen en is het gebied aangekocht door een ontwikkelaar.

Sinds 2000 hebben zich op het bedrijventerrein weinig grootschalige ontwikkelingen voorgedaan, behoudens de realisatie van woningbouw en een kantoorgebouw aan de noordkant van het plangebied en de vestiging van nieuwe bedrijven in reeds aanwezige panden.

Aan de westkant van de Roode Vaart liggen overwegend bedrijfspercelen. Dit deel van het bedrijventerrein is op enkele braakliggende percelen langs de Huizersdijk na in gebruik door diverse bedrijven. Bij een aantal bedrijfspercelen zijn ook bedrijfswoningen aanwezig. Voor dit bestemmingsplan is de keuze gemaakt om bestaande bedrijfswoningen toe te staan en deze overeenkomstig de bestaande situatie aan te duiden. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.

De functies en bebouwing in het plangebied zijn divers. Er is sprake van verschillende soorten bedrijfsfuncties die vallen binnen verschillende milieucategorieën, zoals bijvoorbeeld autohandel bedrijven, productiebedrijven, groothandel, sporthal en aannemers. Ook zijn er een tuincentrum (Welkoop) en een tankstation zonder LPG gevestigd in het plangebied aan de Kristallaan. Daarnaast zijn er burgerwoningen en bedrijfswoningen aanwezig op het bedrijventerrein en in de omgeving van het bedrijventerrein.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is in verschillende perioden gerealiseerd met zowel woonbebouwing als bedrijfsbebouwing.



Afbeelding luchtfoto plangebied en begrenzing bestemmingsplangebied

2.2 Toekomstige situatie

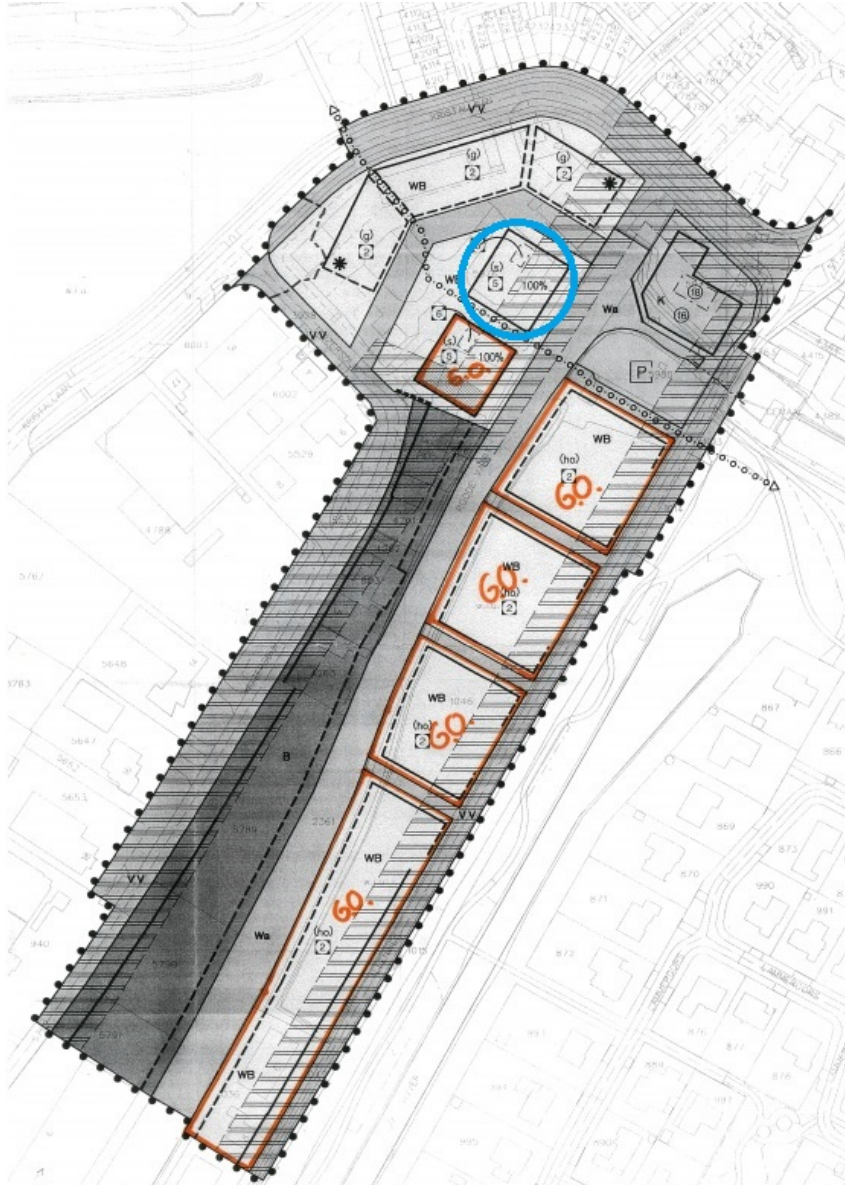
In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat in de toekomstige situatie de bestaande functies behouden blijven en ook als zodanig worden bestemd. De bestaande woningen krijgen geen woonbestemming maar worden aangeduid als bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

De oprichting van nieuwe (bedrijfs)woningen is niet toegestaan met uitzondering van de realisatie van bedrijfswoningen op één locatie, het perceel Huizersdijk 11. Voor deze locatie is een principeverzoek ingediend voor de oprichting van bedrijfsloodsen met bedrijfswoningen. Het college heeft ingestemd om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan dit verzoek. De initiatiefnemer van dit project doorloopt een separate bestemmingsplanprocedure uitsluitend voor deze locatie. Dat bestemmingsplan wordt na verwachting eerder vastgesteld en na vaststelling geïntegreerd in voorliggend bestemmingsplan.

Ook is de realisatie van woningbouw op één locatie toegestaan binnen dit plan. Het betreft woningbouw in de vorm van een appartementencomplex dat mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kop Roode Vaart'. Deze woningbouwlocatie, blauw omcirkeld in de bestemmingsplan kaart 'Kop Roode Vaart', is nooit tot ontwikkeling gekomen. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor de realisatie van het appartementencomplex overgenomen. Vooralsnog zijn er geen concrete plannen maar de planologische bouwmoogelijkheid blijft gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Voor de bouwregels voor deze locatie wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan (zes bouwlagen, bouwhoogte 20 meter).

Direct ten zuiden van deze woningbouwlocatie (ten zuiden van de blauw omcirkelde locatie in onderstaande afbeelding) was in het vigerende bestemmingsplan ook de planologische mogelijkheid

opgenomen om een appartementencomplex te realiseren. Uit de kaart van het vigerende bestemmingsplan (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat aan deze locatie goedkeuring is onthouden. De keuze is gemaakt om aan deze locatie een verkeersbestemming toe te kennen. Er wordt geen bedrijfsbestemming opgenomen omdat er in de directe nabijheid bestaande- en toekomstige woningen liggen. Hierdoor is het niet langer realistisch om de percelen als bedrijfsperceel te ontwikkelen. Om een goed woon- en leefklimaat te borgen, is besloten aan de locatie geen bedrijfsbestemming toe te kennen.



Afbeelding uitsnede plank kaart bestemmingsplan Molengors 2003, locatie appartementencomplex is blauw omcirkeld

Toekomstige woningbouw bedrijventerrein

In het gebied Kop Roode Vaart is in 2003 grotendeels goedkeuring onthouden aan woningbouw (zie paragraaf 1.3). In dit gebied is in de bestaande situatie alleen lichte bedrijvigheid gevestigd. Daarnaast liggen in dit gebied veel percelen braak. In voorliggend bestemmingsplan is aan deze percelen voorsnog een bedrijfsbestemming toegekend. Een uitzondering hierop betreft het perceel gelegen direct ten zuiden van de potentiële woningbouwlocatie. Voor deze locatie is een verkeersbestemming opgenomen.

Er zijn nog steeds plannen voor de invulling van dit gebied met woningbouw. Hiervoor is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan doorloopt een eigen procedure.

Hoofdstuk 3 Anticiperen op de Omgevingswet

3.1 De Omgevingswet

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen en samenvoegen. De Omgevingswet kent 4 doelen die de wetgeving moeten verbeteren:

1. Inzichtelijk omgevingsrecht: gebruiksvriendelijke en inzichtelijke regels.
2. De leefomgeving centraal: fysieke leefomgeving samenhangend benaderen.
3. Ruimte voor maatwerk: de gemeente krijgt meer ruimte om lokaal belangen af te wegen.
4. Sneller en beter: besluitvorming over projecten worden versneld en verbeterd.

De rijksoverheid streeft naar duurzame ontwikkeling, het in stand houden van de bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu. De Omgevingswet dient er zorg voor te dragen dat in onderlinge samenhang:

- a. een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit worden bereikt en in stand worden gehouden, en
- b. de fysieke leefomgeving doelmatig te beheren, gebruiken en ontwikkelen om specifieke maatschappelijke behoeften te vervullen.

Zo lang de Omgevingswet niet in werking is getreden, is het niet mogelijk om op grond van de Omgevingswet een omgevingsplan op te stellen. Wel kan er geoefend worden met (delen van) de Omgevingswet. Dit kan voor de gehele gemeente of voor een bepaald gebied. Daarbij geldt wel dat bestaande milieuregels, zoals het Activiteitenbesluit, van toepassing blijven totdat op 1-7-2022 de Omgevingswet in werking is getreden.

Voorliggend bestemmingsplan is een pilot om te experimenteren met de Omgevingswet op het gebied van milieu voor het bedrijventerrein Molengors. De methodiek die in dit bestemmingsplan wordt opgenomen voor dit onderdeel van de Omgevingswet, dient tevens als pilot voor de nieuwe regeling die straks in het gemeentelijk Omgevingsplan opgenomen wordt.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

De gemeente Moerdijk is aangewezen als gebied waar geëxperimenteerd mag worden met de systematiek van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit is vastgelegd in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Voor voorliggend bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze aanwijzing.

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het mogelijk om in het omgevingsplan regels op te nemen ten behoeve van het:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Het voorgaande betekent dat naast alle regels die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening ook regels opgenomen kunnen worden die betrekking hebben op andere facetten van de fysieke leefomgeving. De Crisis- en herstelwet biedt ruimte om afwijkingen toe te staan die in de huidige wetgeving niet mogelijk zouden zijn. Deze afwijkingen zijn opgenomen in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Door gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet kunnen in voorliggend bestemmingsplan geluidregels worden opgenomen ten behoeve van het experimenteren met de Omgevingswet.

3.2 Integratie ruimtelijke ordening en milieu

Het "groene" boekje Bedrijven- en milieuzonering van de VNG is jarenlang gebruikt als (semi-juridische) leidraad in bestemmingsplannen om daarmee milieucategorieën toe te kennen aan bedrijven. De toekenning van deze (algemene) categorieën geeft echter niet altijd een goed beeld van de daadwerkelijke milieubelasting van een bedrijf. Het ene milieucategorie 3.1-bedrijf kan namelijk veel meer hinder veroorzaken dan een ander milieucategorie 3.1-bedrijf, terwijl ze beiden in dezelfde milieucategorie voorkomen. Al in 2017 heeft het bestuur van de VNG mede daarom aangegeven dat de huidige publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet meer wordt onderhouden of geactualiseerd.

De integrale Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor worden geïntegreerd. Onder de Omgevingswet wordt het gebruikelijk en noodzakelijk om concrete milieunormen op te nemen in het omgevingsplan.

Een belangrijke vraag bij deze integratie is hoe om moet worden gegaan met bedrijvigheid in relatie tot gevoelige functies in de omgeving. De reeds opgestelde Staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' bevat een aantal mogelijkheden voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten. De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot het opstellen van de publicatie Milieuzonering nieuwe stijl (Milieuzonering nieuwe stijl - VNG 2019).

De kern van de publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Deze regels en normen worden gesteld:

- in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- gezonde en veilige en fysieke leefomgeving;
- een optimaal en doelmatig grondgebruik.

Het gaat hierbij om regels in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte die vanuit dit belang naast de bestaande milieuregelgeving gelden.

Deze voorbeeld-aanpak maakt het mogelijk om een passend ruimtelijk kader te creëren voor de inpassing van bedrijven op bedrijventerreinen (en andere werkgebieden) en in gemengd gebied met wonen (functiemenging). Hierbij wordt geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën en een staat van bedrijfsactiviteiten zoals nu nog veelal de praktijk is.

Zoals in de inleiding is aangegeven, richt de milieuzonering nieuwe stijl zich in dit plan specifiek op het thema geluid, omdat het aspect geluid maatgevend is. De publicatie van de VNG en de Staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' worden gebruikt om voor het aspect geluid een passend milieutechnisch kader te creëren voor de inpassing van bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Molengors.

Naast geluid is onderzocht of ook andere aspecten zoals geurhinder of trillingen een rol spelen. Er zijn echter geen geurhinderlijke bedrijven of bedrijven met een bepaalde veiligheidszone aanwezig op het terrein. Dit betekent dat de regels met betrekking tot de milieuzone betrekking hebben op het regelen van geluid. Aanvullend op dit aspect kunnen wel regels worden gesteld om bijvoorbeeld de vestiging van bedrijven met een geurcontour te voorkomen. Hiermee wordt geborgd dat bedrijven kunnen blijven functioneren en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanwezige of nog te realiseren woonfunctie gegarandeerd is. Derhalve zijn tevens regels opgenomen voor de aspecten geur (artikel 3.3.8) en trillingen (artikel 3.3.7). Dit wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 5 Planopzet.

Hoofdstuk 4 Plan van aanpak

4.1 Analyse en onderzoek

4.1.1 Analyse

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd, waarbij de geldende milieucategorieën op basis van de vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke milieucategorieën op basis van bekende gegevens (o.a. milieuvergunningen) inzichtelijk zijn gemaakt. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in twee afzonderlijke analyse kaarten (zie onderstaande afbeeldingen).

Resultaat van de analyse

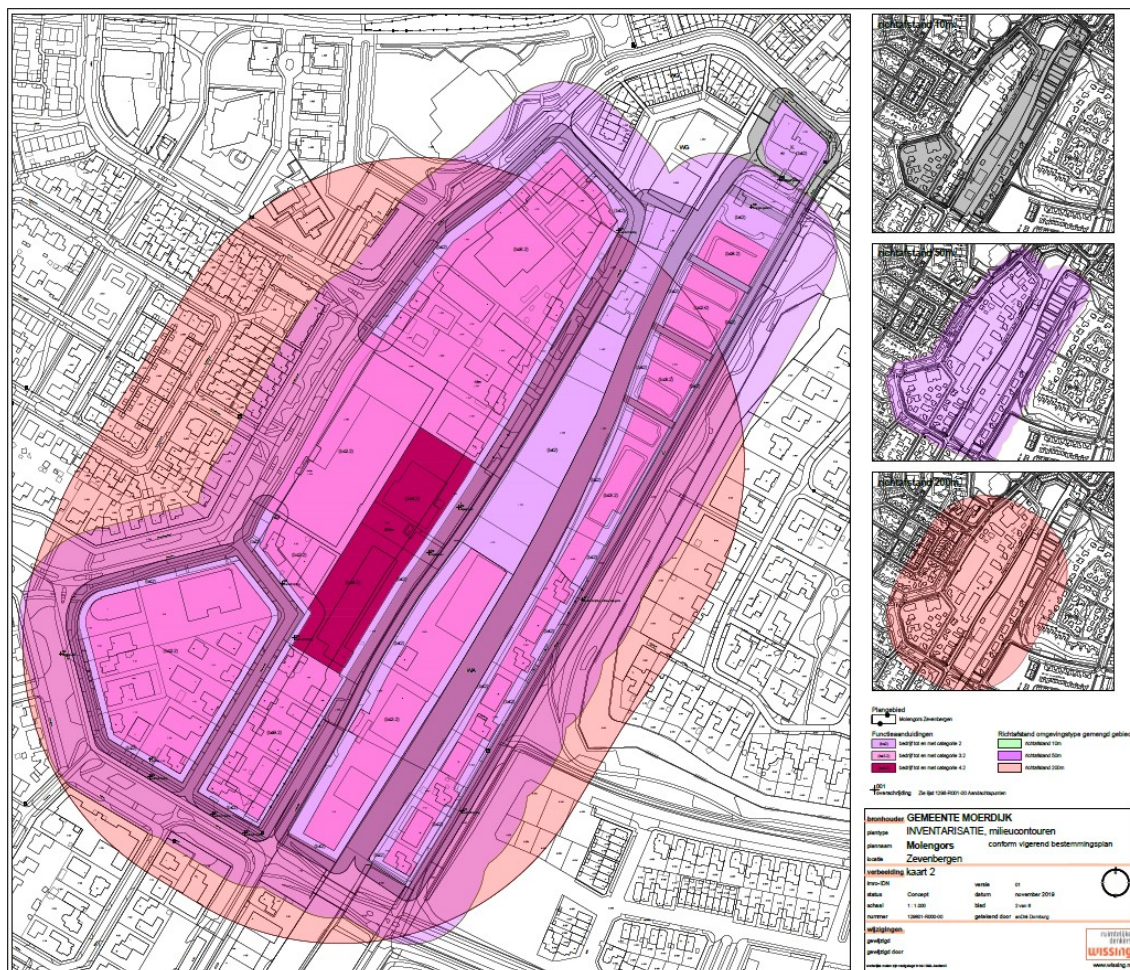
Uit de inventarisatie van de feitelijke bedrijfscategorieën blijkt dat het overgrote deel van de bestaande bedrijven onder milieucategorie 2 valt. In de vigerende bestemmingsplannen is het overgrote deel van de terreinen echter bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Dit betekent dat bedrijven geen gebruik maken van de maximale planologische milieucategorie. Mede vanwege dit verschil en vanwege het gegeven dat de planologische milieucategorie de feitelijke milieubelasting van een bedrijf niet goed weergeeft, is voor de actualisatie van het bestemmingsplan gekozen uit te gaan van de feitelijke milieucategorie van een bedrijf. Dit geeft een specifiek beeld van de milieuhinder van bedrijven. Dit betekent voor sommige bedrijfspercelen wel dat de planologische milieucategorie wordt verlaagd naar de specifieke geluidsruimte die aansluit bij de feitelijke bedrijfsactiviteiten. De bedrijven kunnen hun bedrijfsactiviteiten zonder aanpassingen blijven voortzetten. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.

Communicatie omtrent de bevindingen van de analyse

Op 9 oktober 2018 is (onder andere) per brief aan omwonenden en omliggende bedrijven gecommuniceerd dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. In de brief is het volgende aangegeven:

Het te ontwikkelen gebied behelst de braakliggende gronden aan de Generaal Allenweg en de gronden aan de Huizersdijk grofweg gelegen tussen de nieuwbouw aan de Kristallaan tot aan het perceel welke momenteel gebruikt wordt door Red River. Het nieuwe bestemmingsplan zal woningbouw op dit projectgebied 'Kop Roode Vaart' mogelijk gaan maken. Dit kan betekenen dat de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden beperkt. Onderdeel van het bestemmingsplan is hiernaast de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen 'Molengors' (1996) en 'Kop Roode Vaart' (2004).

Op 10 oktober 2018 is middels een vooraankondiging dezelfde informatie gecommuniceerd zoals in de brief. Na deze informatieverstrekking is gewacht met het in procedure brengen van een bestemmingsplan om bedrijven in staat te stellen een aanvraag in te dienen waarmee zij konden aangeven of de intentie aanwezig was om alsnog gebruik kunnen maken van de planologische ruimte. Tot op heden is, op 1 bedrijf na, geen aanvraag ingediend.



Afbeelding Kaart Inventarisatie milieucontouren conform vigerend bestemmingsplan, de kaart is ook als Bijlage 1 bijgevoegd.

- de staalkaart bedrijfsmatige activiteiten (Programma aan de slag met de Omgevingswet, staalkaart Omgevingsplan, bedrijfsmatige activiteiten, november 2018).

Vervolg n.a.v. de analyse m.b.t. bedrijven milieucategorie 3.2

Vanaf milieucategorie 3.2 is maatwerk nodig. De invloed op de omgeving is bij dergelijke bedrijven groter. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze bedrijven uitgevoerd moet worden. Uit de inventarisatie van de bedrijvenlijst van de omgevingsdienst OMWB is gebleken dat er vijf locaties zijn waarvoor de feitelijke milieucategorie 3.2 of hoger geldt:

- Huizersdijk 11
- Kristallaan 21
- Generaal Allenweg 8
- Huizersdijk 26
- Huizersdijk 20

Voor drie van deze locaties is besloten geen nader onderzoek te doen omdat:

- De locatie aan de Huizersdijk 11 is tijdelijk verhuurd aan een milieucategorie 3.2 bedrijf. Als het bedrijf vertrekt van de locatie, dan wordt het perceel benut voor maximaal milieucategorie 2 bedrijven. Uitgaan van de feitelijke milieucategorie 2 sluit het beste aan op de toekomstige situatie.
- De locaties Kristallaan 21 en de Generaal Allenweg 8. Voor deze bedrijven die in eerste instantie waren aangemerkt als milieucategorie 3.2 bedrijf, is uit de laatst bekende informatie van de gemeente / omgevingsdienst gebleken dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten als milieucategorie 2 activiteiten aan te merken zijn en niet als milieucategorie 3.2. Derhalve is besloten om de feitelijke milieucategorie naar milieucategorie 2 te verlagen. In het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat de feitelijke milieucategorie verlaagd kan worden, gelet op de bestaande bedrijfsvoering of de toekomstige situatie.
- Generaal Allenweg 8 betreft een bedrijfswoning. Deze kan niet zondermeer worden omgezet naar burgerwoning. Een eventuele omzetting wordt opgepakt bij een bestemmingsplanwijziging gekoppeld aan het project Kop Roode Vaart. Hiermee wordt derhalve geen rekening gehouden in het bestemmingsplan Molengors.

Bedrijfsperceel - 1 (Huizersdijk 26) kent een feitelijke milieucategorie 4.1. Voor dit bedrijf is besloten om wel nader onderzoek te doen en dit vormt de basis voor het opnemen van de geluidsruimte van het bedrijf in het paraplu bestemmingsplan. Dit onderzoek wordt nader toegelicht in 4.1.2.

Ten aanzien van het bedrijf aan Bedrijfsperceel - 2 (Huizersdijk 20), deze kent een feitelijke milieucategorie 3.2. Voor dit bedrijf is aan de hand van de bedrijfsactiviteiten, hetgeen zijn geïnventariseerd door de Omgevingsdienst, een maatwerkregeling opgenomen. Dit wordt nader toegelicht in 4.1.2.

4.1.2 Onderzoek

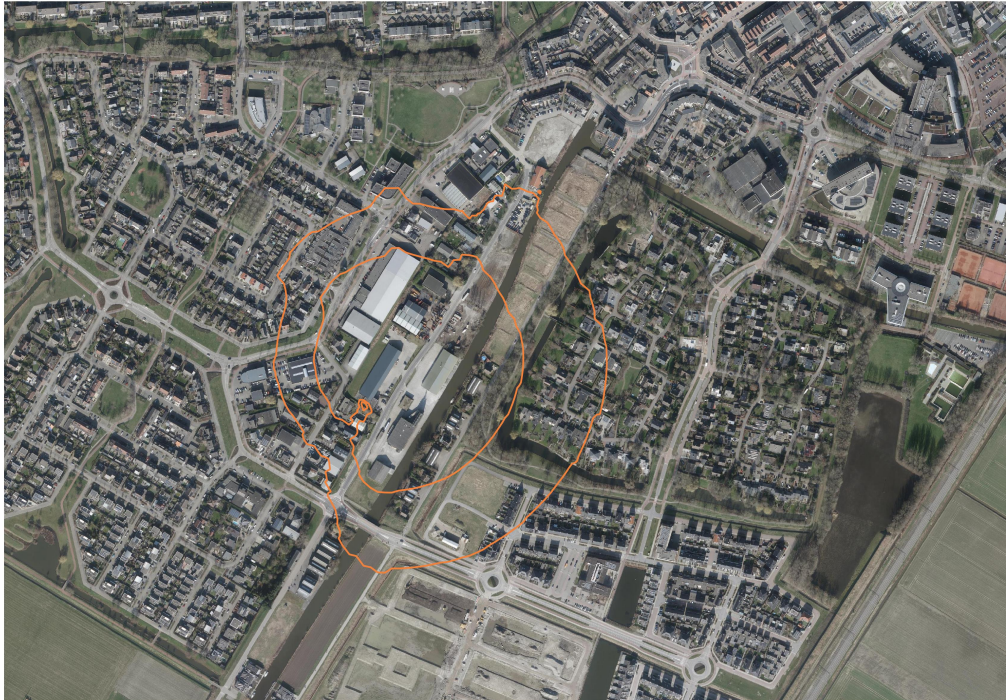
Voor het bestemmingsplan is een maatwerk onderzoek geluid uitgevoerd naar het bedrijf Bedrijfsperceel - 1 en is een beoordeling bedrijfsactiviteiten en daarbij horende geluidsruimte voor Bedrijfsperceel - 2 uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek worden onderstaand toegelicht. Ook worden het uitgevoerde cumulatieve onderzoek geluid en de aspecten archeologie, flora en fauna en water nader toegelicht.

4.1.2.1 Akoestiek

Akoestisch onderzoek geluidbelasting vanwege Bedrijfsperceel - 1

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (hierna: omgevingsdienst) heeft de geluidsbelasting ten gevolge van het bedrijf Bedrijfsperceel - 1 onderzocht. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd. Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidcontouren relevant die in het onderzoek zijn bepaald.

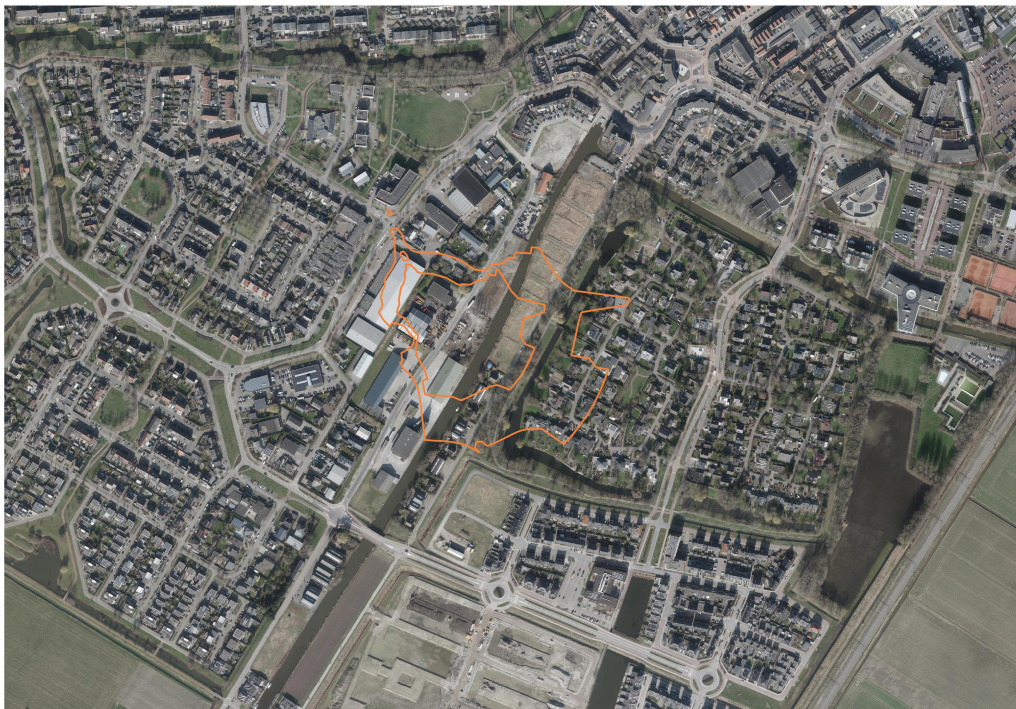
In onderstaande afbeelding zijn de geluidcontouren als gevolg het bedrijf vanwege de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van het plangebied weergegeven in dB(A) etmaalwaarde. Deze geluidzones vormen de basis voor het opnemen van de benodigde geluidsruimte voor specifiek dit bedrijf in het paraplu bestemmingsplan. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.



Afbeelding geluidcontouren Bedrijfsperceel - 1

Geluidruimte Bedrijfsperceel - 2

Voor dit bedrijf is door de omgevingsdienst geïnventariseerd welke bedrijfsactiviteiten er plaatsvinden op het bedrijfsperceel. Ook is bepaald wat de geluidsbelasting is van deze activiteiten. De notitie waarin de uitgangspunten voor de bepaling van de geluidsbelasting zijn onderbouwd, is als bijlage 4 bijgevoegd. Op grond daarvan is inzichtelijk gemaakt wat de benodigde geluidruimte is voor het bedrijf. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.



Afbeelding visualisatie geluidzones Bedrijfsperceel - 2

Akoestisch onderzoek gecumuleerde geluidbelasting

De omgevingsdienst heeft de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle bedrijven op het bedrijventerrein onderzocht. Het rapport is als Bijlage 5 Cumulatie onderzoek geluid bijgevoegd.

Resultaten Rotako

Als uitgangspunt voor Rotako is het "Akoestisch onderzoek in het kader van een melding Activiteitenbesluit voor de inrichting aan de Huizersdijk 26 te Zevenbergen, kenmerk F 20133-1-RA-003, d.d. 22 juli 2016" opgesteld door Peutz gehanteerd. Dit akoestisch onderzoek is ingediend bij de melding Activiteitenbesluit d.d. 22 juli 2016, en nog steeds actueel.

Uit de rekenresultaten, dus zonder rekening te houden met de omliggende bebouwing, blijkt dat de geluidbelasting van het bedrijf in zuidwestelijke richting aanzienlijk minder is dan 45 dB(A) op 200 meter afstand. In noordelijke en oostelijke richting is de geluidbelasting juist iets groter.

Uit de resultaten blijkt dat de omliggende bebouwing ook een grote impact heeft op de geluiduitstraling vanwege Rotako.

Heeft Rotako nu nog groeimogelijkheden?

Vanuit het milieuspoor gezien wordt Rotako in de huidige situatie al beperkt door de bedrijfswoningen nabij het bedrijf. Bij verschillende bedrijfswoningen is nog (een beetje) geluidruimte beschikbaar:

- In noordelijke richting, bij de bedrijfswoning aan de Huizersdijk 18, is beperkt geluidruimte beschikbaar. Wanneer Rotako deze echter zou benutten dan zou de 45 dB(A) contour op 200 meter van de inrichting ten noordoosten worden overschreden.
- In oostelijke richting is beperkte geluidruimte beschikbaar (bij de woning Allenweg 18). Deze zou door Rotako benut kunnen worden zolang ervoor wordt gezorgd dat de geluidbelasting in noordoostelijke richting maar niet toeneemt.
- In zuidelijke richting is praktisch geen geluidruimte meer beschikbaar.
- In (noord)westelijke richting is nog veel geluidruimte voor Rotako beschikbaar. Het is echter zeer de vraag of deze kan worden benut, aangezien bij de bedrijfswoning aan de Melassestraat 3 geen geluidruimte meer beschikbaar is.

Resultaten Tuytel-machinery

Als uitgangspunt voor Tuytel-machinery is de "Inventarisatie geluidaspecten Tuytel-machinery aan de Huizersdijk 20 in Zevenbergen, gemeente Moerdijk, versie 3, kenmerk 20221-015531, d.d. 4 mei 2022" opgesteld door de OMWB gehanteerd.

Uit de rekenresultaten, dus zonder rekening te houden met de omliggende bebouwing, blijkt dat de geluidbelasting van het bedrijf voldoet aan de richtwaarde van 45 dB(A) op 200 meter afstand. Uit de resultaten blijkt dat de omliggende bebouwing ook een grote impact heeft op de geluiduitstraling vanwege Tuytel-machinery. Als gevolg van optredende reflecties wordt op enkele punten op een afstand van 200 meter van het bedrijf een hoger geluidniveau berekend dan 45 dB(A).

Heeft Tuytel-machinery nu nog groeimogelijkheden?

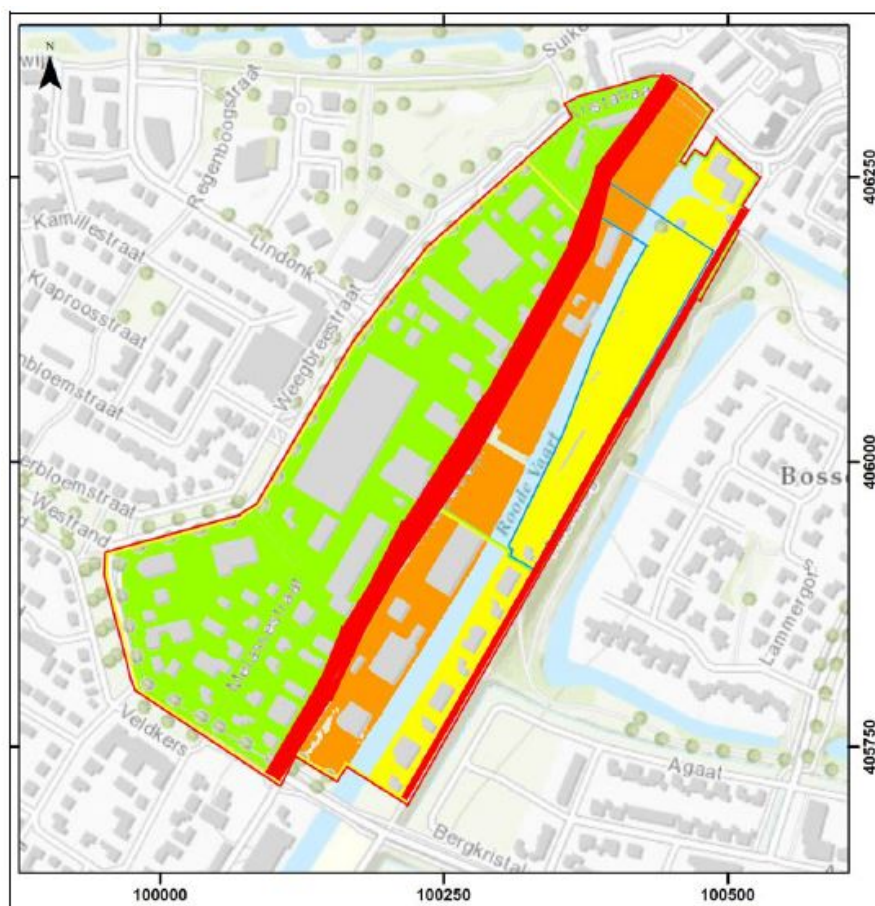
Vanuit het milieuspoor gezien wordt Tuytel-machinery in de huidige situatie al beperkt door enkele bedrijfswoningen nabij het bedrijf:

- In noordelijke richting, bij de bedrijfswoning aan de Huizersdijk 18, is geen geluidruimte meer beschikbaar. De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden hier reeds overschreden.
- In oostelijke richting is ter hoogte van de woning aan de Generaal Allenweg 8 nog beperkte geluidruimte beschikbaar. Echter, uit de resultaten blijkt dat in westelijke richting de 45 dB(A)-contour op 200 meter wordt overschreden. Praktisch gezien is er in oostelijke richting daarom geen geluidruimte meer beschikbaar.
- In zuidelijke en westelijke richting is nog veel geluidruimte voor Tuytel-machinery beschikbaar. Deze zou benut kunnen worden zolang ervoor wordt gezorgd dat de geluidbelasting in noordelijke richting maar niet toeneemt.

4.1.2.2 Archeologisch onderzoek

SOB heeft in juli 2020 archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6). In dit onderzoek is ook de mogelijke realisatie van woningbouw in het gebied Kop Roode Vaart betrokken. Voorliggend bestemmingsplan maakt de eventuele realisatie van woningen evenwel niet mogelijk. Mocht er in de toekomst worden besloten om woningen te realiseren, dan is daarvoor een planologische procedure nodig en moet met de aanbevelingen uit dit onderzoek rekening worden gehouden.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om een archeologische dubbelbestemming op te nemen. Deze dubbelbestemming moet conform de verwachtingszones en daarmee samenhangende onderzoeksverplichtingen worden opgenomen (zie afbeelding). Deze aanbeveling is overgenomen door middel van verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' met daarbij horende verwachtingszones. Nader archeologisch onderzoek is nodig als er werkzaamheden plaatsvinden die de oppervlakte- en dieptematen overschrijden van de betreffende archeologische dubbelbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen en daarmee ook niet in werkzaamheden waarvoor nader archeologisch onderzoek nodig is. Dit onderzoek is daarom voor dit bestemmingsplan niet uitgevoerd.



Afbeelding verwachtingszones archeologie

- Rood: Dit betreft de voormalige Lamschatsdijk (de huidige Generaal Allenweg) en Huizersdijk (en de zone direct ten westen daarvan). Dit betreft een hoge kans. Wanneer daar bodemingrepen worden voorzien met een omvang van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0.3 meter beneden het maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
- Oranje: Dit betreft de zone tussen de Huizersdijk en de Roode Vaart. Dit betreft een zeer hoge kans. Tevens kunnen daar op en in de top van de Afzettingen van Duinkerke archeologische resten aanwezig zijn die samenhangen met activiteitszones langs de Roode Vaart uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd Vroeg en Midden, vanaf een diepte van 0.5 - 1.0 meter beneden het maaiveld. Dit betreft een middelhoge kans. Vanaf een diepte van circa 2.0 meter beneden het

maaiveld kunnen daar op en in de top van het Hollandveen archeologische resten worden verwacht uit de periode van IJzertijd t/m het begin van de Late Middeleeuwen. Dit betreft een middelhoge kans. Wanneer ter plaatse van deze zone bodemingrepen worden voorzien met een omvang van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0.5 meter beneden het maaiveld, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

1. In de oranje zone zijn verschillende archeologische waarden (Suikerfabriek) en verwachtingen (middelhoog) samengevat. Door de gemeente is er voor gekozen de locaties van de suikerfabriekzone is te begrenzen. In dit geval is de meest kwetsbare categorie de zeer hoge kans op de aanwezigheid van archeologische overblijfselen van de Suikerfabriek Phoenix. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid moet hier dan gekozen worden voor een regime van 50 m² en 30 cm -mv. Daarom kiest de gemeente ervoor de oranje zone op te knippen in een zone voor de suikerfabriek (regime 50 m² en 30 cm -mv) en de overige zone met middelhoge verwachting (regime 250 m² en 50 cm -mv).
- Geel: Dit betreft de zone tussen de voormalige Lamschatsedijk (de huidige Generaal Allenweg) en de Roode Vaart. Wanneer ter plaatse van deze zone bodemingrepen worden voorzien met een omvang van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 2.0 meter beneden het maaiveld, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
- Groen: Dit betreft de zone op enige afstand ten westen van de Huizersdijk, kan de top van deze afzettingen worden verwacht op een diepte van circa 2.2 - 3.7 meter beneden het maaiveld. Wanneer ter plaatse van deze zone bodemingrepen worden voorzien met een omvang van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 2.0 meter beneden het maaiveld, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.1.2.3 Flora en fauna onderzoek

Habitus heeft in januari 2019 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd (zie hiervoor Bijlage 7) in het kader van het actualiseren van de vigerende bestemmingsplannen. In dit onderzoek is ook de mogelijke realisatie van woningbouw in het gebied Kop Roode Vaart betrokken. Mocht er in de toekomst worden besloten om woningen te realiseren, dan is daarvoor een planologische procedure nodig en moet met de aanbevelingen uit dit onderzoek rekening worden gehouden.

Uit het onderzoek volgt dat geen belemmeringen zijn voor de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Echter zijn werkzaamheden voor woningbouw mogelijk wel in strijd met de soort- of gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) of provinciaal beleid. De volgende maatregelen en onderzoeken zijn nodig als er werkzaamheden ten behoeve van woningbouw beoogd zijn in het gebied:

- Effecten op vogels zonder jaarrond beschermd nest kunnen niet worden uitgesloten, maar kunnen door maatregelen worden voorkomen, zie hiervoor het onderzoeksrapport.
- Effecten op vleermuizen, huismus, kleine marterachtigen en de waterspitsmuis kunnen niet worden uitgesloten.
- Effecten op andere beschermde soorten zijn uitgesloten.
- Depositie-effecten op stikstofgevoelige (voormalige) PAS-gebieden kunnen niet worden uitgesloten. Effecten op andere beschermde gebieden zijn wel uitgesloten.

De benodigde maatregelen en onderzoeken dienen te worden uitgevoerd zodra er werkzaamheden ten behoeve van woningen in het gebied Kop Roode Vaart plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen en daarmee ook niet in werkzaamheden waarvoor nader ecologisch onderzoek of maatregelen nodig zijn. Dit onderzoek is daarom voor dit bestemmingsplan niet uitgevoerd.

4.1.2.4 Water

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- kent twee doelen:

- de zorg voor gezond water;

- de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021.

Daarnaast heeft het waterschap beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de legger. De Keur Waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend, waterschap Brabantse Delta

Het waterschap verzorgt het waterbeheer in Midden- en West-Brabant en richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij houdt het waterschap rekening met de toekomstbestendigheid van het watersysteem (met oog voor klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging).

In het Waterbeheerplan zijn de volgende doelen opgenomen:

- **Risico's beheersen:** Het werk van het waterschap is gericht op het beheersen van risico's voor de mensen, de bedrijven en het (water)milieu en zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor de huidige en toekomstige generaties. Deze invalshoek gaat uit van de huidige gebruiksfuncties en van de gemaakte afspraken over acceptabele risico's (vastgelegd in wet- en regelgeving of in convenanten).
- **Duurzame ontwikkeling:** Het waterbeheer is ook gericht op het ondersteunen van een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het gaat dan om het gebruik van de openbare ruimte, de economische ontwikkelingen en de natuurontwikkelingen. Werken aan een robuust beheer van het watersysteem en de afvalwaterketen is van toegevoegde waarde voor al deze ontwikkelingen.
- **Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend:** Er zijn diverse maatschappelijke ontwikkelingen die om verantwoorde keuzes vragen. Dit plan geeft aan welke rol het waterschap kiest in verschillende maatschappelijke thema's, zoals energie en de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Ook wil het waterschap de maatschappelijke betrokkenheid vergroten.
- **Effectief en efficiënt:** Het waterschap streeft naar een goede kwaliteit van het werk tegen zo laag mogelijke kosten en een minimale kwetsbaarheid. Samenwerking met diverse partnerorganisaties en het stimuleren van initiatieven van burgers en ondernemers zijn daarbij van groot belang.

Onderbouwing

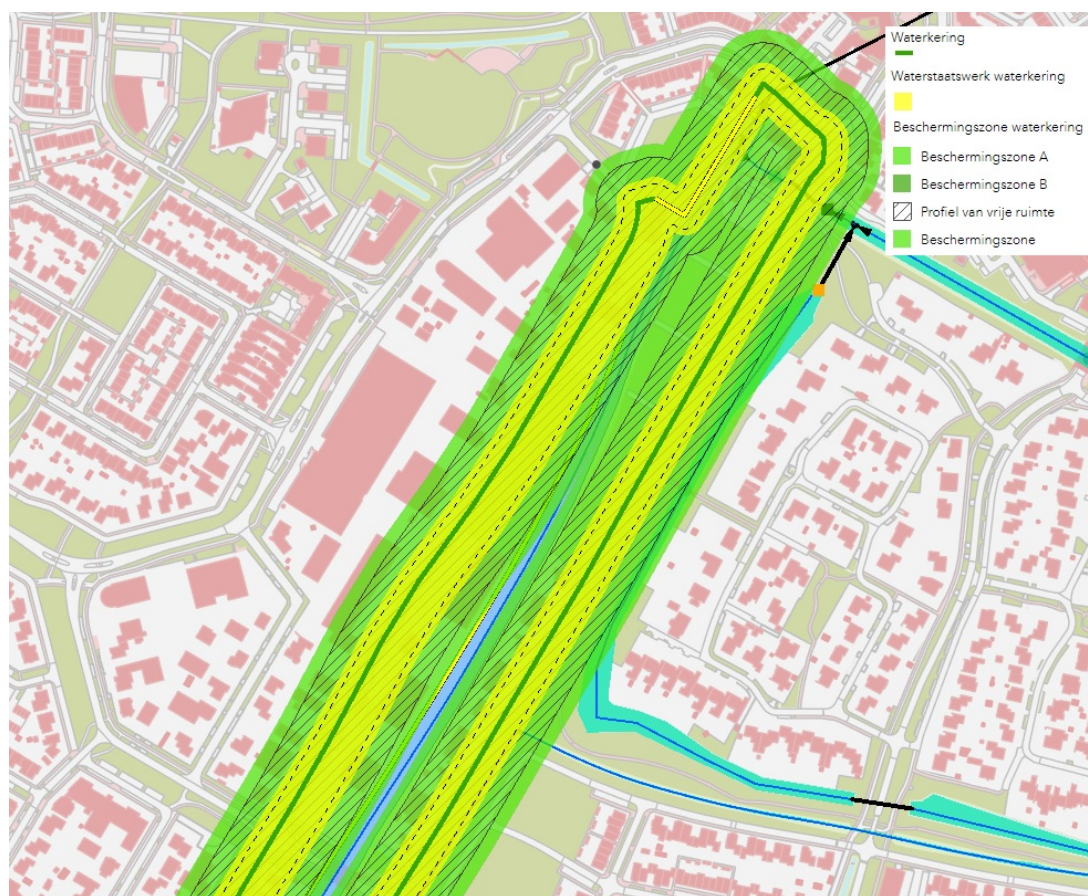
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Er vinden in het plangebied geen ontwikkelingen of andere wijzigingen (zoals vergroting van toegestaan bebouwd oppervlak) plaats. Er treden daarmee ook geen veranderingen op voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Voor het bestemmingsplan zijn de leggerkaarten geraadpleegd om te beoordelen of er regionale waterkeringen of primaire watergangen in het plangebied aanwezig zijn, die overgenomen dienen te worden. Uit de leggerkaart blijkt dat de Huizersdijk en Generaal Allenweg zijn aangewezen als regionale waterkering (zie afbeelding). De waterkering en de beschermingszone zijn overgenomen in het bestemmingsplan, door het opnemen van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Bij het oprichting van bebouwing binnen de beschermingszone dienen de regels van deze dubbelbestemming in acht te worden genomen. Bestaande bebouwing binnen de beschermingszones is reeds toegestaan en derhalve niet strijdig is met de regels van de dubbelbestemming.

De waterkering met bijbehorende regels was niet opgenomen in de planregels van het voorheen geldende bestemmingsplan. Het waterschap heeft het beleid voor bouwen in een waterkering aangescherpt. In voorliggend bestemmingsplan worden die regels wel opgenomen zodat voor initiatiefnemers duidelijk op te maken is waar de beschermingszone is gesitueerd. Indien een planinitiatief voor bouwen in de beschermingszone wordt ingediend, moet dus aan deze regels worden

getoetst.

De Roode Vaart is aangewezen als categorie A waterloop. Deze watergang is bestemd voor 'Water'. Tevens is de Roode Vaart een vaarweg.



Afbeelding uitsnede leggerkaart waterschap

4.1.3 Beleid

4.1.3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Gezien dit karakter van het bestemmingsplan wordt het rijksbeleid en het provinciaal beleid verder niet nader toegelicht. Er worden geen ontwikkelingen gerealiseerd die het beleid van het rijk en de provincie raken.

4.1.3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Moerdijk 2030"

De structuurvisie "Moerdijk 2030", vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juni 2011, is een integrale visie die inspeelt op de ontwikkeling van de beide werelden van Moerdijk: het grootschalige (inter-)nationale Moerdijk enerzijds en het ruime, rustige, agrarische Moerdijk met een veel kleinschaliger karakter anderzijds. De visie beoogt ook deze twee werelden samen te brengen zodat ze elkaar kunnen aanvullen en versterken.

Economie is 1 van de speerpunten van de gemeente Moerdijk. Industrie is de trekker van de Moerdijkse economie en de voornaamste werkgelegenheidsverschaffer.

Naast de terreinen Moerdijk en Dintmond heeft de gemeente Moerdijk 15 lokale bedrijventerreinen, verspreid over de kernen Zevenbergen, Klundert, Fijnaart, Standdaarbuiten, Zevenbergschen Hoek,

Moerdijk en Helwijk. Alle lokale bedrijventerreinen zijn in of nabij een kern gelegen, met uitzondering van het terrein Hazeldonk aan de Mark ten zuidoosten van Zevenbergen. De Provincie staat uitbreiding van bedrijventerreinen toe in de stedelijke zoekgebieden voor wonen en werken en in bestaand stedelijk gebied. Het gemeentelijk Lokaal vestigingsbeleid (2010) biedt de mogelijkheid van beperkte uitbreiding van lokale bedrijventerreinen, zolang andere functies in de directe omgeving hier geen hinder van ondervinden en zolang landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast.

Lokaal vestigingsbeleid (2010)

Het beleid is gericht op de sectoren industrie, bouwnijverheid, groothandel, transport en logistiek en zakelijke dienstverlening.

De opgave

1. Om in voldoende mate te kunnen voorzien in de vraag naar lokale bedrijventerreinen, wordt de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerrein voortvarend opgepakt. Op korte termijn (t/m 2012) ligt er een opgave van 19 hectare. Voor de langere termijn (2013-2020) komt daar naar verwachting circa 47 hectare bij.
2. Er wordt vooral voorzien in de volgende typen bedrijventerrein:
 - a. moderne en regulier gemengde locaties en locaties met een etalagefunctie;
 - b. productie en openlucht locaties en hoge milieucategorie (HMC) locaties.
3. Op korte termijn wordt vooral voorzien in de behoefte aan reguliere bedrijfshallen voor de bouwnijverheid, handel en reparatie en een vraag naar grootschalige kavels voor de sector industrie en bouwnijverheid.
4. Aangezien de vraag naar zelfstandige kantoren beperkt is, wordt bij verzoeken om kantoorruimte naar een oplossing op maat gezocht.

Het vestigingsbeleid

5. De ambitie van de gemeente Moerdijk is het streven naar een gezonde economische ontwikkeling, waarbij werkgelegenheid, leefbaarheid en duurzaamheid hand in hand dienen te gaan.
6. Uitgangspunten bij nieuwvestiging, uitbreiding of verplaatsing van bedrijven in de gemeente Moerdijk zijn:
 - a. elk lokaal gevestigd bedrijf in Moerdijk wordt beschouwd als een inwoner van de gemeente en maakt deel uit van de lokale gemeenschap. De gemeente gaat uit van een bijdrage van het bedrijf aan het functioneren van de eigen gemeenschap en aan het mee zorgdragen voor het behoud van de kwaliteit van de (eigen) omgeving;
 - b. de gemeente zorgt voor een duurzame vestigingsplaats voor alle Moerdijkse bedrijven, waarbij de principes van de zogenaamde SER-ladder worden gehanteerd (intensiveringsmogelijkheden op de bestaande vestigingslocatie zoeken, uitbreiding en/of verplaatsingsmogelijkheden in ander bestaand bedrijfsonroerend goed zoeken, aanbieden nieuwe kavel die op een duurzame manier wordt ingericht). Creatieve en innovatieve oplossingen worden niet geschuwd en zo nodig zullen de randen van beleid worden opgezocht;
 - c. de upgradering, revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen wordt waar nodig en planmatig ter hand genomen, geprioriteerd en gefaseerd en met een beroep op de ondersteuning van derden;
 - d. uitgangspunt bij het faciliteren van de uitbreidingsvraag van bestaande bedrijven is de inpasbaarheid van een bedrijf in de omgeving ten aanzien van uitstraling, maat en schaal, verkeersveiligheid en mate van milieubelasting. Daarmee wordt het functioneren van het bedrijf boven diens omvang in meters oppervlakte gesteld. Hierbij wordt in beginsel wel een maximale kavelgrootte van 5000 m² aangehouden;
 - e. nieuwvestigers van buiten de gemeente worden niet gefaciliteerd aansluitend op bestaande lokale bedrijventerreinen, maar dienen zich te vestigen op de nieuwe ontwikkellocaties. Ook op nieuwe locaties in het buitengebied worden geen nieuwvestigers van buiten de gemeente toegelaten.
7. De huidige ruimtelijke structuur en indeling van de gemeente wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en het open karakter van het landschap, de aanwezige sociale verbanden en huidige concentratie van bedrijvigheid in Dintmond en Zevenbergen worden in stand gehouden.
8. In de kernen van de gemeente wordt uitbreiding en nieuwvestiging van solitaire bedrijfsvestigingen

met milieucategorie 1 en 2 en een schaal en maat die op verantwoorde wijze in de omgeving kan worden ingepast toegestaan. Indien niet passend op de locatie in de kern, dient het bedrijf zich op een (lokaal) bedrijventerrein te vestigen. Werken aan huis wordt toegestaan tot een maximaal vloeroppervlak van 60 m².

9. In het buitengebied wordt voor niet-agrarische functies werken aan huis toegestaan. Voor dier- en plantgerelateerde bedrijvigheid of recreatieve functies worden maatwerk mogelijkheden geboden binnen kaders van landschap, natuur en milieu.
10. De bestaande lokale bedrijventerreinen mogen beperkt uitgebreid worden, zolang andere functies in de directe omgeving hier geen hinder van ondervinden en zolang landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast. Het huidige beheer van de terreinen wordt gecontinueerd.
11. Nieuwe lokale bedrijventerreinen zijn voorzien in en nabij Zevenbergen. Uitbreiding is voorzien direct grenzend aan de bedrijventerreinconcentratie ten oosten van Zevenbergen. Stationsgebied Lage Zwaluwe is door de ligging geschikt om als specialistisch werkmilieu ontwikkeld te worden, met een specifiek profiel, waarmee het een unieke positie in de markt krijgt.
12. Uitbreiding van bedrijventerrein Dintelmond wordt niet nagestreefd in verband met ruimtelijke- en functionele beperkingen van de locatie, de financiële haalbaarheid en de vraag naar uitbreiding van het Dintelmond. Wel wordt ervoor gekozen de structuur van het bestaande bedrijventerrein Dintelmond te optimaliseren.

Conclusie

Economie is één van de speerpunten van de gemeente Moerdijk. In het lokaal vestigingsbeleid is beschreven dat de ambitie van de gemeente Moerdijk is: het streven naar een gezonde economische ontwikkeling, waarbij werkgelegenheid, leefbaarheid en duurzaamheid hand in hand dienen te gaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een evenredige toedeling van functies bewerkstelligt. Bestaande bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering zonder aanpassingen voortzetten. Hiermee blijft de bestaande werkgelegenheid op het terrein gehandhaafd. Daarnaast worden door het opnemen van de regels voor geluid van bedrijven ook zorg gedragen voor het garanderen van de leefbaarheid bij bestaande woningen. Door het toestaan van nagenoeg uitsluitend lichte bedrijvigheid, met uitzondering van Bedrijfsperceel - 1 en Bedrijfsperceel - 2, wordt ook een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse van bestaande woningen (planologisch) bereikt. Hier wordt in paragraaf 4.2 nader op ingegaan.

Ook is in het vestigingsbeleid beschreven dat het huidige beheer van de terreinen wordt gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin door de planregels in dit bestemmingsplan af te stemmen op de huidige bedrijfssituatie op het terrein.

Voorliggend bestemmingsplan is passend binnen het gemeentelijk (economisch) beleid. Het bestaande bedrijventerrein Molengors kan overeenkomstig de huidige situatie blijven functioneren en geborgd is dat ter plaatse van woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uitbreidingen en aanpassingen van bedrijfsactiviteiten en de vestiging van nieuwe bedrijven blijven mogelijk, mits deze passend zijn binnen de planregels. Hier wordt in subparagraaf 4.2.2 Toepassing in dit bestemmingsplan verder op in gaan.

4.2 Methodiek

4.2.1 Uitleg Milieuzonering nieuwe stijl

Om een evenwichtige toedeling van functies te bereiken, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: gemengd gebied en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Voor het bedrijventerrein Molengors is het van belang dat de bestaande bedrijfs- en woonfuncties naast elkaar kunnen voorkomen. Om dit te kunnen regelen wordt gebruik gemaakt van de milieuzonering nieuwe stijl (zie paragraaf 3.2).

Voor de toepassing van deze stijl kunnen verschillende methodes worden gehanteerd. Deze worden eerst toegelicht, alvorens de toepassing daarvan in voorliggend bestemmingsplan wordt besproken:

- a. Toepassing standaard gebruikruimte

Voor het opnemen van een standaard gebruikruimte wordt gebruik gemaakt de publicatie milieuzonering nieuwe stijl (Rapport VNG, milieuzonering nieuwe stijl, mei 2019) en de staalkaart bedrijfsmatige activiteiten (Programma aan de slag met de Omgevingswet, staalkaart Omgevingsplan, bedrijfsmatige activiteiten, november 2018).

De regeling onderscheidt voor geluid vier deelgebieden (in de vorm van werkingsgebieden) met bijbehorende geluidruimte op een afstand van 30 of 50 meter van de grens van de inrichting waar de activiteiten worden verricht (zie tabel). De gehanteerde afstanden tot een gemengd gebied sluiten aan bij de nu nog veel gebruikte systematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, voor respectievelijk de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1. Daardoor kan de bestaande systematiek met oplopende maximale milieucategorieën vervangen worden door de nieuwe systematiek met (standaard) contouren met oplopende geluidruimte.

WERKINGSGBIED	WAAR GELDT DE NORM	07.00-19.00 UUR	19.00-23.00 UUR	23.00-07.00 UUR
Gebruiksruimte activiteit op een bedrijven-terrein of ander werkgebied niveau 1	30 m vanaf locatie	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Gebruiksruimte activiteit op een bedrijven-terrein of ander werkgebied niveau 2	50 m vanaf locatie	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Gebruiksruimte activiteit op een bedrijven-terrein of ander werkgebied niveau 3	50 m vanaf locatie	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Gebruiksruimte activiteit op een bedrijven-terrein of ander werkgebied niveau 4	50 m vanaf locatie	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabe

In werkingsgebieden met daarbij horende normen, het betreft hier normen voor de gemiddelde geluidsbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A, L_T))

- Niveau 1 is de basiswaarde en te vergelijken met milieucategorie 1 en 2 uit de oude VNG-publicatie.
- Niveau 2 is te vergelijken met milieucategorie 3.1 uit de oude VNG-publicatie.
- Niveau 3 is te vergelijken met milieucategorie 3.2 uit de oude VNG-publicatie
- Niveau 4 is te vergelijken met milieucategorie 4.1 uit de oude VNG-publicatie.

b. Gebruiksruimtes afstemmen op woningen

Bij toepassing van de standaard gebruikruimte methode wordt gebruik gemaakt van vaste afstanden van 30 meter gemeten vanaf de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht. Naast vaste afstanden kunnen er ook meer mogelijkheden geboden worden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoe groter de afstand tot aan woningen, hoe meer ruimte de bedrijfsactiviteiten kunnen krijgen. De scheiding tussen wonen en bedrijven blijft gehandhaafd.

4.2.2 Toepassing in dit bestemmingsplan

Voor het onderdeel milieuzonering is geluid het maatgevende aspect voor het bedrijventerrein Molengors. Er zijn geen geurhinderlijke bedrijven of bedrijven met een bepaalde veiligheidszone aanwezig op het terrein. Dit betekent dat de regels met betrekking tot de geluidruimte betrekking hebben op het regelen van maximale geluidswaarden voor overige bedrijven (lichtere bedrijvigheid). Voor de locaties, Bedrijfsperceel - 1 en Bedrijfsperceel - 2, moet een afwijkende geluidregeling worden geregeld. Omdat het maatwerk regels betreffen, is gekozen om de percelen in het paraplu bestemmingsplan aan te duiden als specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsperceel - 1 en specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsperceel - 2, en niet de huidige bedrijfsnamen of adressen te gebruiken. In geval van naamwijziging of perceelscheiding blijven de toebedeelde bestemmingen van kracht.

Aanvullend op het aspect geluid worden wel regels gesteld ten aanzien van andere omgevingsaspecten zoals geur en trillingen. Hierbij wordt uitgegaan van standaardnormen.

Deze normen betreffen voor geur de basiswaarde op grond van de huidige wetgeving. De normen voor

geur zijn gebaseerd op wat volgens veel in Nederland gehanteerd geurbeleid aanvaardbaar is. Bijvoorbeeld het beleid van de provincies Noord- en Zuid-Holland. De waarden gelden op een afstand van 30 meter van de terreingrens van het bedrijf. Dit betekent dat de standaard normen voor geur op 30 meter gemeten van de terreingrens gelden.

Ook in de huidige situatie bestaan er regels voor geur voor de bedrijven op dit terrein. Die (standaard)normen uit de bestaande wetgeving (o.a. het Activiteitenbesluit) zijn nu in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is sprake van een voortzetting van de bestaande situatie.

Omdat er ten tijden van het opstellen van dit bestemmingsplan geen geurhinderlijke bedrijven op het bedrijventerrein aanwezig zijn, is het niet nodig is om een onderscheid te maken tussen regels voor bestaande of voor nieuwe situaties. Geur is immers ondergeschikt aan de activiteiten die al maatgevend (geluid) zijn. Daarnaast geldt wel de aanvullende hogere wetgeving op dit gebied.

De belangrijkste voorwaarde voor de toepassing milieuzonering nieuwe stijl is dat geborgd moet zijn dat bedrijven kunnen blijven functioneren zonder aanpassingen aan de huidige bedrijfsvoering en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaats van de woonfuncties gegarandeerd is.

Bestaande rechten behouden

In hoofdstuk 4 is toegelicht dat aan de hand van de bedrijfsinventarisatie en het maatwerkonderzoek de bestaande geluidsruimte van twee bedrijven (Bedrijfsperceel - 1 & Bedrijfsperceel - 2) zijn bepaald. De communicatie hieromtrent is toegelicht in paragraaf 4.1.1.

Bedrijven Bedrijfsperceel - 1 & Bedrijfsperceel - 2

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de bestaande geluidsruimte voor bedrijven gehandhaafd moet worden. Het Bedrijfsperceel - 1 heeft geen milieuvergunning. Het is een inrichting type B van het activiteitenbesluit. Het akoestisch onderzoek was ingediend bij de melding Activiteitenbesluit. Voor dit bedrijf worden in het separate paraplu bestemmingsplan de geluidszones opgenomen zoals die zijn bepaald in het maatwerkonderzoek.

Voor het Bedrijfsperceel - 2 is door de omgevingsdienst geïnventariseerd welke bedrijfsactiviteiten er plaatsvinden op het bedrijfsperceel. Ook is bepaald wat de geluidsbelasting is van deze activiteiten. Op grond daarvan is inzichtelijk gemaakt wat de benodigde geluidsruimte is voor het bedrijf. Als uitgangspunt voor de maatwerkregeling geluid voor dit bedrijf is deze geluidsruimte vastgelegd in het separate paraplu bestemmingsplan door middel van geluidzones op de verbeelding met daarbij horende regels.

Dit betekent dat de geluidzones een representatieve weergave zijn van de bestaande en toegestane geluidsruimte van de bedrijven. Om deze situatie ook planologisch vast te kunnen leggen in het separate paraplu bestemmingsplan zijn de geluidzones uit het onderzoek en de inventarisatie 1:1 overgenomen. Hierdoor wordt zeker gesteld dat de bestaande geluidsruimte van de bedrijven planologisch is toegestaan en dat de bedrijven binnen deze ruimtes de bedrijfsactiviteiten zonder maatregelen kunnen voortzetten. De belangen van de bedrijven worden daardoor niet geschaad. De regeling voor de bedrijven wordt verder behandeld in het paraplu bestemmingsplan.

Overige bedrijven

Voor de andere bedrijven kan worden uitgegaan van de bedrijfsinventarisatie. Bij het opstellen van de bedrijfsinventarisatie (zie 4.1.1) zijn per bedrijfsperceel de bestaande bedrijfsactiviteiten bepaald. Aan de hand van deze activiteiten is vervolgens bepaald welke feitelijke milieucategorie toebehoort aan deze activiteiten. De feitelijke milieucategorie voor deze bedrijven (maximaal milieucategorie 2) is een representatieve weergave van de bestaande en toegestane milieugeluidruimte. Door deze milieucategorie als vertrekpunt te hanteren kan de bestaande situatie van bedrijven in het bestemmingsplan planologisch worden vastgelegd en worden bedrijven niet in hun bestaande functioneren belemmerd. Alleen uitbreiding of aanpassing van bedrijfsactiviteiten is in planologisch opzicht niet direct mogelijk omdat niet meer wordt uitgegaan van de maximaal mogelijke milieucategorie. Als de bedrijfsvoering ingrijpend veranderd dan geldt een meldingsplicht bij de gemeente. Dit is een verandering ten opzichte van de regels in de oude bestemmingsplannen. Daarin gold dat als de

bedrijfsactiviteiten niet in strijd waren met de maximaal mogelijke milieucategorie er op basis van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning of melding te worden aangevraagd.

Eén van de belangrijkste voorwaarde van deze melding is dat moet worden voldaan aan de regels voor geluid, trillingen en geur. Dat moet door de aanvrager van de melding worden aangetoond. Door deze meldingsplicht kan de gemeente monitoren of wordt voldaan aan de regels voor deze aspecten. Het opnemen van de meldingsplicht sluit aan op het gedachtegoed van de Omgevingswet.

Toelichting toepassing methode

Zoals is beschreven in paragraaf 4.1.1 is in de toepassing van deze methodiek gebruik gemaakt van de publicatie milieuzonering nieuwe stijl en de staalkaart bedrijfsmatige activiteiten. In navolging van het bovenstaande is de keuze gemaakt om:

- voor Bedrijfsperceel - 1 & Bedrijfsperceel - 2 de 45 dB (A) en de 50 dB (A) geluidzones worden opgenomen;
- voor het gehele bedrijventerrein geldt de regeling dat per bedrijfsperceel de gemiddelde geluidsbelasting 45 dB (A) etmaalwaarde mag bedragen. Deze norm geldt op maximaal 30 meter gemeten vanaf de terreingrens (grens van het bedrijfsperceel).

Bedrijfsperceel - 1

Ter plaatse van de geluidzones voor Bedrijfsperceel - 1 is een hogere geluidsbelasting toegestaan. Dit betreft:

- geluidzone – bedrijfsperceel 1 – 45 dB(A).
- geluidzone – bedrijfsperceel 1 – 50 dB(A)

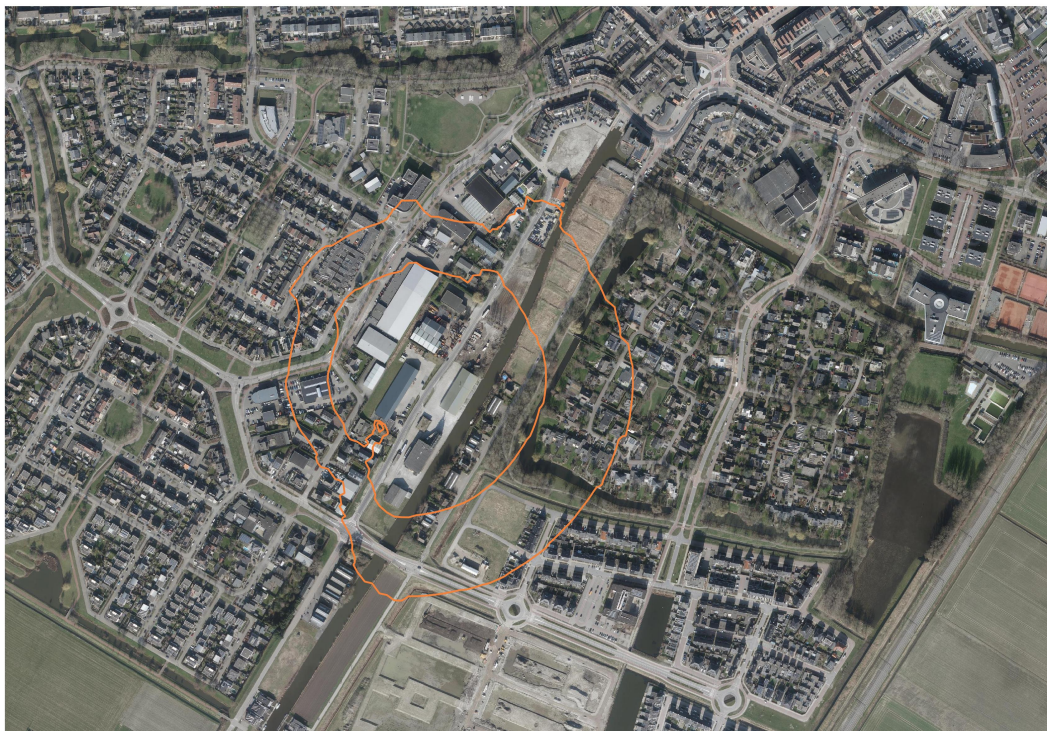
Deze zijn in het separate paraplu bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie van het bedrijf.

Deze geluidzones zijn bepaald op basis van de door het bedrijf ingediende melding en het daarbij horende akoestisch onderzoek. Deze contouren geven de geluidruimte voor de nu bestaande activiteiten binnen het bedrijf weer. Door deze contouren op te nemen wordt het bedrijf niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

Voor het opnemen van de zones is uitgegaan van een situatie zonder de bebouwing buiten het bedrijfsterrein van de bedrijfslocatie. De reden hiervoor is dat wanneer in de omgeving van het bedrijf in de toekomst gebouwen worden bijgebouwd of verwijderd, ook de contouren zullen veranderen. Om uit te sluiten dat een wijziging in de omgeving ten koste gaat van de bedrijfsvoering worden de contouren dus zonder de omliggende gebouwen gepresenteerd.

Deze geluidzones zijn de weergave van de nu al bestaande geluidssituatie van het bedrijf op grond van de melding. Deze is alleen niet als zodanig gevisualiseerd. Dit betekent daarmee dus niet dat er sprake is van een verruiming van de mogelijkheden voor het bedrijf. Uitsluitend wordt de bestaande geluidssituatie gevisualiseerd door het opnemen van de geluidzones. Voor de borging van een goed woon- en leefklimaat worden er geluidsnormen opgenomen voor verschillende soorten woningen (bedrijfswoningen, bestaande burgerwoningen, nieuwe woningen). Deze normen zijn op grond van het Activiteitenbesluit ook in de bestaande situatie reeds van toepassing. Door het opnemen van deze normen is begrensd wat de maximale geluidsbelasting mag zijn van het bedrijf op de verschillende soorten woningen. De reden waarom dit onderscheid is gemaakt tussen soorten woningen is omdat in de huidige milieuregelgeving een andere geluidsnorm geldt voor een bedrijfswoning dan voor een burgerwoning.

In onderstaande afbeelding zijn de geluidzones gevisualiseerd.



Afbeelding visualisatie geluidzones Bedrijfsperceel - 1

Bedrijfsperceel - 2

Ter plaatse van de geluidzones voor Bedrijfsperceel - 2 is een hogere geluidsbelasting toegestaan. Dit betreft:

- geluidzone – bedrijfsperceel 2 – 45 dB(A)
- geluidzone – bedrijfsperceel 2 – 50 dB(A)

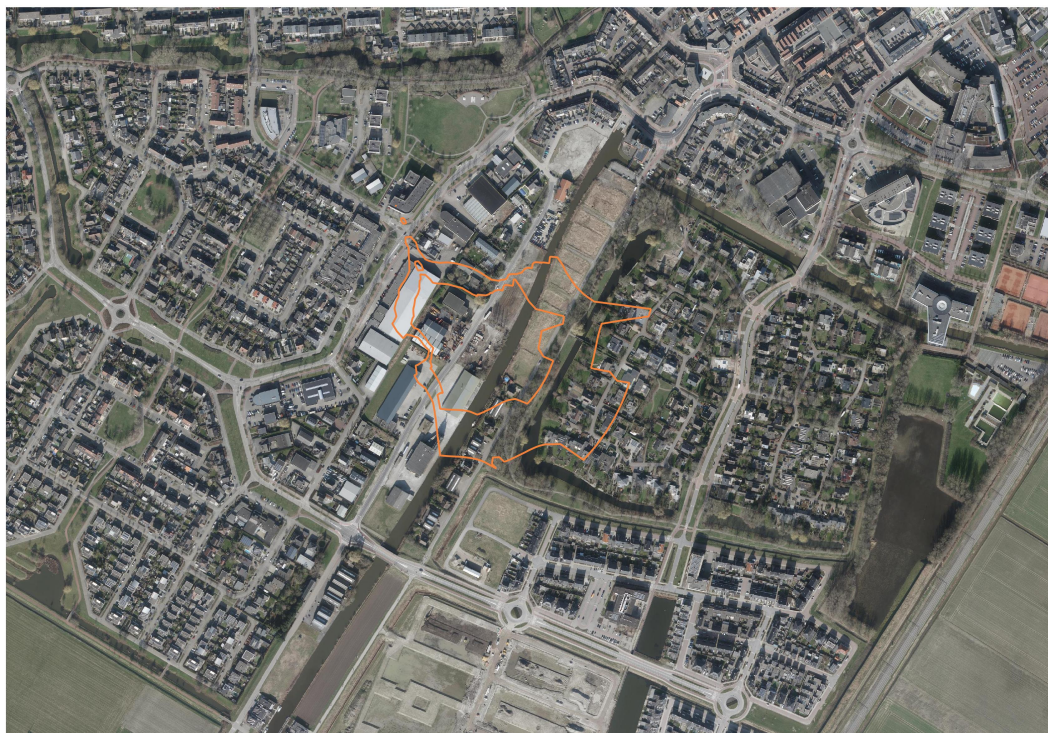
Deze zones zijn in het separate paraplubestemmingsplan opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie van het bedrijf.

Deze zones zijn opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie van het bedrijf. Deze geluidzones zijn bepaald op basis van de inventarisatie (uitgevoerd door de omgevingsdienst) van de bestaande bedrijfsactiviteiten en daarbij horende geluidsbelasting. Op grond daarvan is inzichtelijk gemaakt wat de benodigde geluidsruijme is voor het bedrijf. De notitie waarin de uitgangspunten voor de bepaling van de geluidsbelasting zijn onderbouwd is als bijlage 4 bijgevoegd.

Deze zones geven de geluidruimte voor de nu bestaande activiteiten binnen het bedrijf weer. Door deze contouren op te nemen wordt het bedrijf niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering. Voor het opnemen van de zones is uitgegaan van een situatie zonder de bebouwing buiten het bedrijfsterrein van de bedrijfslocatie. De reden hiervoor is dat wanneer in de omgeving van het bedrijf in de toekomst gebouwen worden bijgebouwd of verwijderd, ook de contouren zullen veranderen. Om uit te sluiten dat een wijziging in de omgeving ten koste gaat van de bedrijfsvoering worden de contouren dus zonder de omliggende gebouwen gepresenteerd.

Deze geluidzones zijn de weergave van de nu al bestaande geluidssituatie van het bedrijf op grond van de huidige bedrijfsactiviteiten. Deze is alleen niet als zodanig gevisualiseerd. Dit betekent daarmee dus niet dat er sprake is van een verruiming van de mogelijkheden voor het bedrijf. Uitsluitend wordt de bestaande geluidssituatie gevisualiseerd door het opnemen van de geluidzones. Voor de borging van een goed woon- en leefklimaat worden er geluidsnormen opgenomen voor verschillende soorten woningen (bedrijfswoningen, bestaande burgerwoningen, nieuwe woningen). Deze normen zijn op grond van het Activiteitenbesluit ook in de bestaande situatie reeds van toepassing. Door het opnemen van deze normen is begrensd wat de maximale geluidsbelasting mag zijn van het bedrijf op de verschillende

soorten woningen. De reden waarom dit onderscheid is gemaakt tussen soorten woningen is omdat in de huidige milieuregelgeving een andere geluidsnorm geldt voor een bedrijfswoning dan voor een burgerwoning.



Afbeelding visualisatie geluidzones Bedrijfsperceel -2

Overige bedrijven (lichte bedrijvigheid)

Voor het gehele bedrijventerrein geldt de regeling dat per bedrijfsperceel de gemiddelde geluidsbelasting 45 dB (A) mag bedragen in de dagperiode. Deze norm geldt op maximaal 30 meter gemeten vanaf de terreingrens (grens van het bedrijfsperceel) en, indien een bestaande burgerwoning op een kleinere afstand van het bedrijfsperceel is gelegen, ter plaatse van de gevel van de geluidgevoelige bestemming.

Door het opnemen van de afstandsmaat is geborgd dat uitsluitend lichte bedrijvigheid, dat weinig geluidsbelasting produceert, is toegestaan. Deze regeling sluit aan bij het vertrekpunt voor het bedrijventerrein. Er is een bewuste keuze gemaakt om uit te gaan van de feitelijke milieucategorie waarmee de geluidsruimte van bedrijven terug gebracht kon worden.

Dit zijn de huidige milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Als er binnen 30 meter van een bedrijfsperceel een bedrijfswoning is gesitueerd dan geldt een geluidsnorm van 55 dB (A). Dit betekent dat ter plaatse van deze bedrijfswoning de maximale geluidsbelasting van een bedrijf van derden 55 dB (A) mag bedragen. Deze normen zijn overeenkomstig de huidige milieuregelgeving (Activiteitenbesluit). Voor burgerwoningen geldt een norm van 50 dB (A).

Tabel 1

Geluidruimte bedrijventerrein Molengors	Afstand vanaf grens bedrijfsmatige activiteit 30 meter	07.00 - 19.00 uur 45 dB(A)	19.00 - 23.00 uur 40 dB(A)	23.00 - 07.00 uur 35 dB(A)
--	--	---	---	--

N.B. deze normen gelden niet voor Bedrijfsperceel - 1 en Bedrijfsperceel - 2 waarvoor een separate geluidregeling is opgenomen in het paraplu bestemmingsplan.

De grenswaarden 70/65/60 komen overeen met de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De grenswaarden 65/60/55 volgen uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

In afwijking van de geluidregels voor overige bedrijven zijn ter plaatse van twee bedrijfslocaties afwijkende geluidregels van toepassing. Per bedrijfslocaties zijn specifieke voor dat bedrijf van toepassing zijnde geluidzones opgenomen met daarbij horende regels in een separaat paraplu bestemmingsplan.

Uitgangspunten regels

Zie hiervoor Hoofdstuk 5 Planopzet.

4.3 Relatie met het Paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors

Het voorliggende bestemmingsplan is een pilot bestemmingsplan in het kader van de Omgevingswet. Omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden moet dit bestemmingsplan worden opgesteld conform de nu geldende Wet ruimtelijk ordening.

De geluidzones van twee bedrijven strekken verder dan de grens van de vigerende bestemmingsplannen. De actualisatie heeft echter alleen betrekking op het bedrijventerrein Molengors. Derhalve moet de plangrens van de vigerende bestemmingsplannen worden aangehouden als plangrens. Dit betekent dat op een andere wijze moet worden voorzien in een planologische borging van de geluidregeling voor twee bedrijven buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Molengors.

Onder de Omgevingswet kunnen overigens wel alle regels die gelden voor het bedrijventerrein worden opgenomen in het gemeentebrede omgevingsplan.

Om te zorgen dat de geluidzones van de twee bedrijven wel planologisch geborgd worden, wordt een paraplu bestemmingsplan (paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors) gemaakt waarin specifiek de geluidzones met bijbehorende regeling worden opgenomen. Ook de voor het gehele bedrijventerrein geldende geluidregeling wordt in dit paraplu bestemmingsplan overgenomen uit voorliggend bestemmingsplan. Op deze wijze kan in beide plannen de geluidregeling voor overige bedrijven worden geraadpleegd. Dit paraplu bestemmingsplan is niet gebonden aan de grens van het bestemmingsplangebied Molengors en daarom kunnen hierin wel alle geluidzones worden opgenomen.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt dit paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors vastgesteld. Hierdoor gelden na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan ook direct de geluidsregels voor de twee bedrijven.

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 De planologische opgave

In voorgaand hoofdstuk zijn de randvoorwaarden voor voorliggend bestemmingsplan beschreven. Voor het bestemmingsplan is het de uitdaging om milieuzonering nieuwe stijl, tezamen met de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen, op een heldere manier te vertalen in regels die handhaafbaar zijn en rechtszekerheid bieden. De planinhoudelijke aspecten die bijzondere aandacht behoeven zijn de volgende:

- Hoofdfunctie is 'Bedrijventerrein' maar daarnaast moeten ook de bestaande functies zoals groen, verkeer, kantoren, wonen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden bestemd. Voor de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de volgende aspecten van belang:
 1. Naast de bouw- en gebruiksregels zijn er regels opgenomen voor geluid (3.3.5), geur (3.3.8) en trillingen (3.3.7).
 2. Er wordt een meldingsplicht opgenomen voor bedrijven. Bij verandering van een bedrijfsactiviteit of de vestiging van een nieuw bedrijf dient een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag. Bij de melding moet met een onderzoeksrapport worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen die zijn opgenomen voor geluid, geur en trillingen.
 3. In het vigerende bestemmingsplan 'Molengors' waren de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden I' en 'Bedrijfsdoeleinden II' opgenomen. Deze bestemmingen zijn samengevoegd tot de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Door het opnemen van regels voor de bovengenoemde aspecten wordt geanticipeerd op de Omgevingswet voor het onderdeel milieuzonering.

- De onbenutte planologische bouwmogelijkheid voor de realisatie van een appartementencomplex wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kop Roode Vaart'. Voor de bouwregels wordt aangesloten op de bouwmogelijkheden die voor dit complex waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De locatie is bestemd voor 'Woongebied'. De locatie ten zuiden van dit appartementencomplex is bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'.
- Alleen bestaande bedrijfswoningen worden toegestaan. Nieuwe woningen worden uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding. Hierop is één uitzondering, dit betreft Huizersdijk 22. Voor deze locatie is een principeverzoek ingediend voor de oprichting van bedrijfsloodsen met bedrijfswoningen. De initiatiefnemer van dit project doorloopt uitsluitend voor deze locatie een separate bestemmingsplan procedure. Dit bestemmingsplan wordt na verwachting eerder vastgesteld en na vaststelling geïntegreerd in voorliggend bestemmingsplan.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt opgenomen conform het archeologisch onderzoek.
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de bijbehorende gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 1' wordt opgenomen conform de legger van het waterschap.

Voor twee bedrijfspercelen zijn afwijkende geluidsnormen van toepassing. Omdat de geluidzones meerdere bestemmingsplannen overschrijden, wordt hiervoor een separaat paraplu bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeven van de leesbaarheid van de plannen worden in het paraplu bestemmingsplan tevens de regels voor geluid toegevoegd die gelden voor de overige bedrijven. Deze regels zijn overgenomen uit het onderliggende bestemmingsplan.

5.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is in het voorliggende bestemmingsplan de situatie gedetailleerd vastgelegd in een eindbestemming, waarbij de voorgaande vigerende rechten (inclusief verleende vergunningen en afwijkingen) het uitgangspunt zijn. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer een aangevraagde bouwactiviteit past binnen de in de bestemming genoemde regels, een omgevingsvergunning kan en moet worden afgegeven. Dit houdt in dat alle bedrijfspercelen bestemd worden voor 'Bedrijventerrein' en de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen', 'Woongebied', 'Tuin', 'Water' en 'Groen' zijn toegekend conform het vigerend bestemmingsplan.

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen is de grootste wijziging dat de bestaande regeling voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten wordt vervangen door een nieuwe regeling. Dit sluit aan op de toepassing van milieuzonering nieuwe stijl en op de aankomende Omgevingswet. De methodiek is nader toegelicht in paragraaf 4.2. Hierin is ook onderbouwd dat bedrijven hun bestaande functioneren zonder aanpassingen kunnen voortzetten. Daarnaast zijn de regels opgezet conform het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Moerdijk en wordt aangesloten bij de systematiek van de meest recente bestemmingsplannen.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de verschillende bestemmingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Het plan voldoet aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

5.3 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

De gronden van het bedrijventerrein zijn bestemd voor 'Bedrijventerrein'. Zoals in 3.2 toegelicht zijn geen milieucategorieën opgenomen. Hierdoor wordt geanticipeerd op de werkwijze van de Omgevingswet. De toelating van bedrijven wordt gereguleerd op basis van de beschikbaar gestelde geluidsruimte, geurnormen en trillingshinder. Een aantal bedrijven zijn uitgesloten, dit is bepaald in de specifieke gebruiksregels. Dit gaat om Bevi-inrichtingen,

In artikel 3.3.5 Geluid is de algemene geluidregeling voor het gehele bedrijventerrein opgenomen. Per bedrijfsperceel mag de maximale geluidsbelasting 45 dB (A) bedragen in de dagperiode, gemeten op maximaal 30 meter vanaf de terreingrens.

De regels zijn gebaseerd op het hiervoor geldende bestemmingsplan. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen. Bebouwing is toegestaan binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de in de bouwregels gestelde voorwaarden. De bestaande bedrijfswoningen zijn vastgelegd met de functieaanduiding 'bedrijfswoningen'. Er zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden voor het vestigen van kantoren en detailhandel vastgelegd. Deze zijn uitsluitend toegestaan indien het een ondergeschikte functie van het bedrijf betreft, met uitzondering van het perceel waar de functieaanduiding 'detailhandel' is opgenomen. Op dit perceel is het detailhandelsbedrijf Welkoop gevestigd. Voor de bestaande situatie ter plaatse van het verkooppunt voor motorbrandstoffen, is de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen. De

bestaande showrooms zijn aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom'. Een aantal bedrijven zijn niet wenselijk op het bedrijventerrein, waaronder activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994, opslag van meer dan 10.000 km consumentenvuurwerk, bevi-inrichtingen, geluidhinderlijke inrichtingen, logistieke bedrijven en transportbedrijven.

Verder is een specifieke functieaanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen ten noorden van het bedrijventerrein. Dit gaat om de langzaamverkeersroute die is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kop Roode Vaart'. Binnen deze aanduiding zijn uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer toegestaan.

Voor het vestigen van nieuwe bedrijven met bedrijfsmatige activiteiten is ten aanzien van de aspecten, geluid, geur en trillingen een meldingsplicht opgenomen (artikel 3.3.4). Een meldingsplicht houdt in dat activiteiten verboden zijn, tenzij initiatiefnemers dit vooraf melden. Dit instrument biedt de mogelijkheid om flexibele kaders te stellen, met behoud van controle- en sturingsmogelijkheden om de gewenste kwaliteit voor de fysieke leefomgeving te bereiken. Daarnaast zijn er normen voor de hinder van geluid (artikel 3.3.5), trillingen (artikel 3.3.7) en geur (artikel 3.3.8) opgenomen waar de bedrijfsmatige activiteiten op het bedrijventerrein aan dienen de voldoen. Bij de vestiging van een nieuw bedrijf dient een onderzoeksrapport aangeleverd te worden waarin wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde normen voor geluid, trillingen en geur.

Artikel 4 Groen

Ter zuiden van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen conform het huidige gebruik. Geregeld is dat ter plaatse geen gebouwen mogen worden opgericht. Binnen de bestemming is onder andere de aanleg mogelijk van voet- en fietspaden, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is opgenomen voor de gronden waar een bestaand kantoor is gevestigd ten noordwesten van het plangebied. Het bouwvlak is conform het huidige bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast zijn de bouw en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Voor het parkeerterrein is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Tevens zijn bij de bestemming horende voorzieningen toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, toegangswegen- paden, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor gronden gelegen aan de voorzijde van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied. Het bij de woning aangegeven perceel gedeelte met deze bestemming dient zo veel mogelijk onbebouwd te blijven. Op deze gronden zijn slechts andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een beperkte hoogte (1 meter) toegestaan. Uitzondering hierop vormen erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 7 Verkeer

De in het plangebied voorkomende openbare wegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn de gronden bestemd voor verkeersdoeleinden, geluidwerende voorzieningen waterstaatkundige doeleinden en bij de bestemming horende voorzieningen voor het langzaam verkeer en de ten behoeve van de verkeersdoeleinden benodigde bouwwerken en andere bouwwerken, alsmede waterhuishoudkundige doeleinden.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is opgenomen voor de in het plangebied perceelsontsluitingswegen. De gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Tevens zijn bij de bestemming horende voorzieningen toegestaan, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, speel- en verblijfsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Binnen deze bestemming is een specifieke functieaanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. Binnen deze

aanduiding zijn uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer toegestaan.

Artikel 9 Water

Het in plangebied voorkomende water is bestemd als 'Water'. Binnen deze gronden zijn de gronden bestemd voor verkeer te water ten behoeve van de waterberging, aan- en afvoer en waterhuishouding. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'brug' zijn uitsluitend bruggen voor langzaam verkeer toegestaan.

Artikel 10 Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande woningen ten noorden van het plangebied. Rondom de woningen is een bouwvlak vastgelegd. Uitsluitend het bestaand aantal woningen en de bestaande goot- en bouwhoogte zijn toegestaan. Bij de woningen is binnen en buiten het bouwvlak erfbebouwing in de vorm van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen dan wel overkappingen, zoals carports, en/of andere bouwwerken, toegestaan. Uitsluitend het woningtype aaneengebouwd is toegestaan.

Artikel 11 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Op deze gronden is uitsluitend gestapelde woningbouw toegestaan. Het gebouw dient te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Binnen deze bestemming is een specifieke functie aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer toegestaan.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2, Artikel 13 Waarde - Archeologie 3, Artikel 14 Waarde - Archeologie 6 en Artikel 15 Waarde - Archeologie 7

De verschillende dubbelbestemmingen voor archeologie zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor de verschillende verwachtingswaarden zijn verschillende bestemmingen opgenomen.

Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist, zijn afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarden en gedifferentieerd in de verschillende dubbelbestemmingen.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. De ligging is overgenomen uit de Keurkaart van het Waterschap (en komt overigens ook overeen met de voorheen vigerende dubbelbestemming).

Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Waterschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Waterschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Artikel 17 Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 18 Algemene bouwregels

In deze bepaling is onder andere vastgelegd, dat indien de maatvoering van een bestaand, legaal bouwwerk afwijkt van de in de bestemmingen opgenomen maatvoering, de bestaande maat als maximum geldt. Tevens zijn er regels gesteld aan de (her)bouw van woningen. Daarnaast is geregeld dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen' behorende bij het 'Parkeerbeleid Moerdijk', zoals vastgesteld op 8 oktober 2015, of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels voor de 'vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is geregeld dat het bevoegd gezag de in het plan opgenomen bestemmingen kan wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegestuurd naar de overlegpartners en wordt ter inzage gelegd.

6.1.1 Vooroverleg, ambtelijke wijzigingen

Het (concept) ontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegestuurd naar de overlegpartners.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is op 8 november 2021 een kennisgeving verzonden aan de vooroverlegpartners. Er zijn drie reacties ingediend, vanuit de Gasunie, Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. De reacties vanuit de Gasunie en de provincie Noord-Brabant leiden niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

Vanuit het Waterschap Brabantse Delta leidt de reactie tot aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet opgenomen dat de Roode Vaart een vaarweg is. Dit is aangepast in paragraaf 4.1.2.4.

Daarnaast wordt het volgende uit de reactie van het waterschap voor kennisgeving aangenomen. Dit leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Er is aangegeven in het bestemmingsplan dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het waterschap wijst op de beperkingen die binnen de zonering van de in het plangebied aanwezige waterkeringen gelden. Naast de beperkingen die gelden op basis van het bestemmingsplan gelden hier ook beperkingen op basis van de keur van het waterschap. Voor alle werkzaamheden binnen de zonering van de waterkeringen is afstemming met het waterschap van groot belang.

Het plangebied langs de Roode Vaart is voor een deel buitendijks gelegen. Het buitendijks gebied is en blijft onbeschermd tegen hoogwater, het waterschap is niet verantwoordelijk voor enige vorm van wateroverlast en het bouwen aldaar komt voor eigen risico.

Op basis van het bestemmingsplan wordt een positief wateradvies afgegeven.

6.1.2 Participatie

In het kader van participatie is er een informatie-avond georganiseerd op 30 november 2021. De verslaglegging van de avond is als Bijlage 8 toegevoegd.

6.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is ter visie gelegd.

Omdat beide bestemmingsplannen (voorliggend bestemmingsplan en paraplu bestemmingsplan geluid bedrijventerrein Molengors) een integraal onderdeel vormen, zijn ze tegelijk ter visie gelegd en is ook het zienswijzenrapport gezamenlijk opgesteld voor beide plannen. De ontwerpbestemmingsplannen hebben ter inzage gelegen van 9 februari 2022 tot en met 22 maart 2022.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijlage PM bijgesloten nota.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn de bestemmingsplannen op diverse punten gewijzigd, dit nader toegelicht in de nota zienswijzen in bijlage PM.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molengors voorziet in het planologisch-juridisch borgen van de planologische en milieukundige situatie op en om het bedrijventerrein Molengors. Aan deze herziening zijn, behoudens de (ambtelijke) kosten van het opstellen van het plan, geen kosten verbonden. De wijzigingen die met deze herziening worden doorgevoerd, leiden niet tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.