MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	21 augustus 2025
Datum raadsbehandeling	11 september 2025
Zaaknummer	1670937
Onderwerp	PR172. Herstelbesluit wijziging TAM-IMRO omgevingsplan Bedrijventerrein De Koekoek II

Voorgesteld besluit

1. Het raadsbesluit van 5 september 2024 (zaaknummer 1068224) te corrigeren, waarbij de volgende aanvullingen in het besluit worden doorgevoerd:
   a. In afdeling 10 (artikel 22.10.3.131) realisatie- en instandhoudingsverplichtingen op te nemen ten aanzien van de te realiseren grondwal, de inrichting van de bedrijfskavels conform het 'Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan Bedrijventerrein Koekoek II Zevenbergen';
   b. artikel 22b.2.1.7 te wijzigen naar: "ruimte bieden voor verplaatsingsopgaven van bedrijven in de volumineuze detailhandel vanuit transformatielocaties uit de rest van de gemeente";
   c. artikel 22b.4.5.66 te wijzigen naar: "Als volumineuze detailhandelsactiviteit wordt aangewezen de detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals verkoop van auto`s, boten, caravans, tuininrichting artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.";
   d. Het rapport opgenomen als bijlage 5 bij dit voorstel (Z2025-00009855 Akoestisch effect vanwege ontwikkeling Koekoek II Zevenbergen (definitief)) toe te voegen als bijlage 16 bij de motivering van het wijzigingsbesluit en de conclusies in de motivering (paragraaf 5.4) aan te vullen;
   e. in artikel 22b.10.3.132 een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat voor zowel bedrijventerrein Koekoek I als Koekoek II een verkeersbesluit wordt genomen die een maximumsnelheid van 50 km/uur instelt;
   f. in artikel 22b.10.3.133 een voorwaardelijke verplichting op te nemen die er in voorziet dat de uitvoering alleen gestart kan worden als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is verleend en de daarin opgenomen voorwaarden in acht worden genomen;
   g. in artikel 22b.10.4.134 een instandhoudingsverplichting op te nemen voor de aan te leggen grondwal;
   h. in artikel 22b.3.3.46 onder b het woord 'perceel' te wijzigen naar 'kavel';
   i. in artikel 22b.2.1.8 en 22b.2.2.15 (Waarden) is een verwijzing opgenomen naar paragraaf 3.3 Water en klimaatadaptatie;

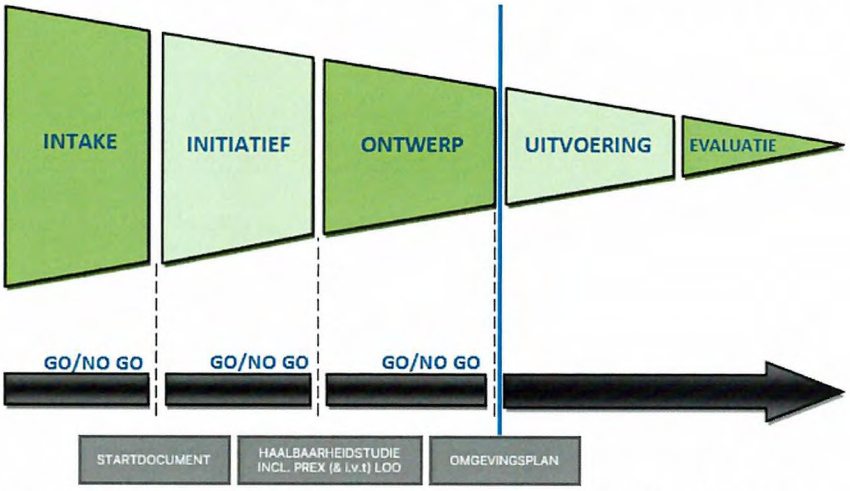
   één en ander conform de gewijzigde regelset die als bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd;
2. De planidentificatie van het TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" te wijzigen van NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP40 naar NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP41;
3. Voor het overige het besluit van 5 september 2024 in stand te houden.

Publiekssamenvatting

Op 5 september 2024 heeft de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend. Bij het opstellen van het verweer, is de conclusie getrokken dat de regels van het plan op een aantal punten niet volledig sluitend zijn. De gemeenteraad besluit daarom het vaststellingsbesluit van 5 september 2024 op een aantal punten te corrigeren/aan te vullen. Het betreft in het bijzonder een consequentere uitleg van volumineuze detailhandel, een uitgebreidere uiteenzetting over flora en fauna, en de cumulatieve beschouwing van geluid op bestaande woningen.

Inleiding

Op 5 september 2024 heeft uw raad de wijziging van het omgevingsplan voor Bedrijventerrein De Koekoek II (TAM-IMRO) gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is door één partij beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het beroepschrift wordt een groot aantal beroepsgronden benoemd. Voor het overgrote deel kunnen deze gronden in het verweerschrift goed worden weerlegd. Op een aantal punten trekken wij, op basis van het ingediend beroepschrift, de conclusie dat de regels en motivering een aanscherping behoeven. Wij stellen u voor deze punten via een herstelbesluit te corrigeren.



Overzicht projectfasering met in blauw de status van het project in relatie tot dit besluit.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is de regels in de wijziging van het Omgevingsplan consequenter aan te laten sluiten bij wat we beogen mogelijk te maken.

Argumenten
In het beroepschrift wordt een groot aantal argumenten genoemd. Wij hebben een verweerschrift opgesteld, waarin de beroepsgronden zijn samengevat en voorzien van een reactie. Om het verweerschrift in te dienen binnen de daarvoor gestelde termijn, is het verweer reeds toegestuurd aan de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijlage 1).
In het verweerschrift is aangekondigd dat wij voornemens zijn uw raad een voorstel voor het nemen van een besluit op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht te nemen. Dit voorstel is daar de invulling van.

1.1 Instandhoudingsverplichting eisen beeldkwaliteitsplan
De regels van het wijzigingsbesluit borgen voldoende dat de maatregelen ten aanzien van parkeren, groen, duurzaamheid en waterberging daadwerkelijk worden gerealiseerd door een koppeling te maken met het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw.

In die gevallen waar een bedrijf op het terrein nieuw vestigt in een bestaand bedrijfsgebouw, is vestiging mogelijk met alleen een melding. Voor de thema's parkeren en waterberging geven de regels aan dat ook degene die een gebruiksactiviteit verricht moet voldoen aan de eisen op dit gebied. Daarmee is instandhouding van voldoende parkeerplaatsen en voldoende waterberging afdoende geregeld. Ten aanzien van de instandhouding van de verhoudingen verhard/onverhard en de maatregelen ten aanzien van groen die op het perceel zijn genomen, komen wij tot de conclusie dat dit inderdaad onvoldoende in de regels is geborgd.

Wij stellen u voor Afdeling 10 van de regels op dit punt aan te vullen en in dit hoofdstuk alle maatregelen en instandhoudingsverplichtingen op te nemen die nodig zijn. Dat betekent dat de eis voor aanleg en instandhouding van de aarden wal naar deze afdeling verplaatst (de locatie-eis was eerder opgenomen in artikel 22b.9.2.130.
Daarnaast wordt in deze afdeling de eisen voor (en instandhouding van) de inrichtingseisen conform het Beeldkwaliteitsplan opgenomen, de eis met betrekking tot het verlagen van de snelheid op bedrijventerrein de Koekoek I en II naar 50 km/uur. Tot slot wordt een verwijzing opgenomen ten aanzien van de ecologische maatregelen naar de te verlenen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. In deze vergunning zal door het bevoegd gezag de verplichte mitigerende maatregelen opgenomen worden.
Als bijlage 2 is een nieuwe regelset toegevoegd, waarin de nieuwe teksten volledig zijn opgenomen.

1.2 Typen detailhandel niet eenduidig beschreven
Het doel van de regeling was om functioneel ondergeschikte detailhandel toe te staan op dit bedrijventerrein. Op grond van het beleidsdoel uit de Omgevingsvisie en als gevolg van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant, is opgenomen dat in specifieke gevallen en onder voorwaarden de vestiging van volumineuze detailhandel toe te staan. Het moet dan gaan om verplaatsing van een bedrijf dat al in de gemeente gevestigd is. Dat is geregeld door op te nemen dat het aantal m2 ten behoeve van deze functie in de gemeente niet mag uitbreiden.

Dit beleidsdoel is correct verwerkt in artikel 22b.4.5.66, maar niet in artikel 22b.2.1.7. Dit laatste artikel noemt als doel 'ruimte bieden voor verplaatsingsopgaven van bedrijven in de perifere en grootschalige detailhandel vanuit transformatielocaties uit de rest van de gemeente". Dit is niet correct.
Daarnaast trekken wij de conclusie dat de beschrijving van de activiteit Volumineuze detailhandel in artikel 4.5.66 niet overeenkomt met de begripsbepaling zoals die in bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Wij stellen u daarom voor artikel 22b.2.1.7 te wijzigen naar: "ruimte bieden voor verplaatsingsopgaven van bedrijven in de volumineuze detailhandel vanuit transformatielocaties uit de rest van de gemeente". Wij stellen u tevens voor om de tekst van artikel 22b.4.5.66 te wijzigen naar: "Als volumineuze detailhandelsactiviteit wordt aangewezen de detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals verkoop van auto`s, boten, caravans, tuininrichting artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair."

1.3 Aanvulling akoestisch onderzoek

Het beroepschrift stelt dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen ingaat op verkeerslawaai en geen aandacht besteed aan de cumulatie van geluidsbronnen. Wij komen tot de conclusie dat het akoestisch onderzoek inderdaad meer expliciet op de cumulatie van geluid in had moeten gaan. In bijlage 5 vind u een aangevuld akoestisch onderzoek waarin deze cumulatie is onderzocht. De conclusie van het onderzoek blijft gelijk: voor omwonenden blijft er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.
Wij stellen u voor het aangevulde akoestisch onderzoek toe te voegen als bijlage bij de motivering van het wijzigingsbesluit en de conclusies van dit rapport in de motivering aan te vullen.

1.4 Snelheidsbeperking Koekoek I en II

Het ingediende beroepschrift stelt dat het akoestisch onderzoek uitgaat van een maximumsnelheid van 50 km/u in het plangebied en in het naastgelegen bedrijventerrein Koekoek I. Gesteld wordt dat hier nu geen sprake van is. Deze conclusie is terecht. Om zekerheid te bieden dat de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek daadwerkelijk worden uitgevoerd, stellen wij u voor in de regels in artikel 22b.103.132 een *voorwaardelijke verplichting* op te nemen dat op zowel bedrijventerrein Koekoek 1 als Koekoek 2 een verkeersbesluit wordt genomen die een snelheidsbeperking van 50 km/uur instelt.

1.5 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

De quick-scan flora en fauna en het aanvullend onderzoek dat daarna is uitgevoerd, dienen als inventarisatie van de in het plangebied aanwezige soorten. Het aanvullend onderzoek flora en fauna dat is uitgevoerd, komt tot de conclusie dat een flora- en fauna ontheffing nodig is vanwege het jaarrond beschermd zijn van aangetroffen soorten. Deze ontheffing moet verleend worden voordat aangevangen kan worden met de uitvoering van het plan. Het aanvullend onderzoek beschrijft mogelijke compensatiemaatregelen die genomen kunnen worden, zoals een broedvogelcheck en realisatie van compenserende vegetatie. Deze compensatiemogelijkheden worden verder uitgewerkt in een activiteitenplan dat samen met een expert op het gebied van vogels wordt opgesteld. Dit activiteitenplan wordt gevoegd bij de aanvraag ontheffing die nog bij de provincie/ODBN ingediend zal worden.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de afwezigheid van een natuurvergunning betekent dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd. Die stelling volgen wij niet. Er zijn immers compenserende maatregelen mogelijk, op grond waarvan vergunningverlening verwacht wordt.
Maar om voor eenieder duidelijk te maken dat er een koppeling ligt tussen start uitvoering en de verlening van de flora- en fauna ontheffing, stellen wij u voor in artikel 22b.10.3.133 een voorwaardelijke verplichting op te nemen die er in voorziet dat de uitvoering alleen gestart kan worden als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is verleend en de daarin voorgeschreven voorwaarden in acht worden genomen.

Het Activiteitenplan is inmiddels uitgewerkt door adviesbureau NWC Advies en is als bijlage 6 toegevoegd.

1.6 Aanleg en instandhouding grondwal
Met de omwonenden is afgesproken dat er een grondwal wordt aangelegd. Ons college heeft op 17 juli 2025 ingestemd met een ruilovereenkomst met de bewoners van Achterdijk 8, waarin onder andere de afspraken over aanleg en instandhouding van deze grondwal zijn vastgelegd. De aanleg van de wal is ook in de projectexploitatie opgenomen en wordt meegenomen in het bouwrijp bestek. Omdat de wal ook in het akoestisch onderzoek is meegenomen en daarmee ook randvoorwaardelijk wordt voor het kunnen uitvoeren van de activiteiten die het omgevingsplan toestaat, stellen wij u voor om de realisatie en instandhouding van de wal ook op te nemen in Afdeling 10 van de regels.

1.7 In artikel 22b.3.3.46 onder b is geconstateerd dat hier wordt verwezen naar maatregelen "per perceel", terwijl in de rest van de regeling wordt gesproken over 'per kavel'. Om de regels goed op elkaar te laten aansluiten, stellen wij u tot slot voor 'perceel' in dit artikel te wijzigen naar 'kavel'.

Kanttekeningen en risico's
Door deze wijzigingen in het besluit door te voeren, ligt er een regeling die een sluitend kader vormt voor deze ontwikkeling en borgt dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de kaders zoals uw raad die heeft gesteld. Als deze wijzigingen niet worden doorgevoerd, is de kans reëel dat het wijzigingsbesluit deels of geheel door de Afdeling bestuursrechtspraak wordt vernietigd.

Middelen
Financiële middelen
Door dit besluit is de kans groot dat de gemeente na de uitspraak van de Raad van State veroordeeld zal worden tot het vergoeden van de proceskosten. Het herstelbesluit is immers het gevolg van het ingediende beroep. Als dit het geval is, dan zullen de hiermee gepaard gaande kosten ten laste van het projectbudget worden gebracht.
Personele middelen
Niet van toepassing.

Communicatie
Uw besluit wordt ten eerste meegedeeld aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan de indiener van het beroep. Ten tweede wordt een publicatie geplaatst in de Moerdijkse Bode en in het Gemeenteblad. Voor een ieder staat beroep open tegen de wijzigingen die in het wijzigingsbesluit worden doorgevoerd.

Bijlagen

1. Verweerschrift d.d. 22-04-2025
2. Regelset [Herstelbesluit] TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein Koekoek II, Zevenbergen
3. Motivering [Herstelbesluit} TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein Koekoek II, Zevenbergen
4. Bijlagenboek [Herstelbesluit TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein Koekoek II, Zevenbergen
5. Akoestisch onderzoek (Z2025-00009855 Akoestisch effect vanwege ontwikkeling Koekoek II Zevenbergen (definitief))
6. P24-115 Activiteitenplan – Koekoek II definitief.V2.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 5 augustus 2025
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

P.M. Joosten - Wesselius
Loco-burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 11 september 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *5 augustus 2025;*

overwegende dat:
- Het TAM-Omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II op 5 september 2024 gewijzigd is vastgesteld;
- Tegen dit besluit beroep is aangetekend;
- Naar aanleiding van dit beroepschrift is gebleken dat het vastgestelde TAM-omgevingsplan wijzigingsbesluit op een aantal punten gecorrigeerd of aangevuld moet worden;

gelet op:
- Omgevingsvisie Moerdijk 2040;
- Omgevingswet;
- Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Het raadsbesluit van 5 september 2024 (zaaknummer 1068224) te corrigeren, waarbij de volgende aanvullingen in het besluit worden doorgevoerd:
   a. In afdeling 10 (artikel 22.10.3.131) realisatie- en instandhoudingsverplichtingen op te nemen ten aanzien van de te realiseren grondwal, de inrichting van de bedrijfskavels conform het 'Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan Bedrijventerrein Koekoek II Zevenbergen';
   b. artikel 22b.2.1.7 te wijzigen naar: "ruimte bieden voor verplaatsingsopgaven van bedrijven in de volumineuze detailhandel vanuit transformatielocaties uit de rest van de gemeente";
   c. artikel 22b.4.5.66 te wijzigen naar: "Als volumineuze detailhandelsactiviteit wordt aangewezen de detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals verkoop van auto`s, boten, caravans, tuininrichting artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.";
   d. Het rapport opgenomen als bijlage 5 bij dit voorstel (Z2025-00009855 Akoestisch effect vanwege ontwikkeling Koekoek II Zevenbergen (definitief)) toe te voegen als bijlage 16 bij de motivering van het wijzigingsbesluit en de conclusies in de motivering (paragraaf 5.4) aan te vullen;
   e. in artikel 22b.10.3.132 een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat voor zowel bedrijventerrein Koekoek I als Koekoek II een verkeersbesluit wordt genomen die een maximumsnelheid van 50 km/uur instelt;
   f. in artikel 22b.10.3.133 een voorwaardelijke verplichting op te nemen die er in voorziet dat de uitvoering alleen gestart kan worden als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is verleend en de daarin opgenomen voorwaarden in acht worden genomen;
   g. in artikel 22b.10.4.134 een instandhoudingsverplichting op te nemen voor de aan te leggen grondwal;

h. in artikel 22b.3.3.46 onder b het woord 'perceel' te wijzigen naar 'kavel';
i. in artikel 22b.2.1.8 en 22b.2.2.15 (Waarden) is een verwijzing opgenomen naar paragraaf 3.3 Water en klimaatadaptatie;

   één en ander conform de gewijzigde regelset die als bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd;

2. De planidentificatie van het TAM-omgevingsplan "Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II" te wijzigen van NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP40 naar NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP41;
3. Voor het overige het besluit van 5 september 2024 in stand te houden.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 11 september 2025,

de griffier, de voorzitter,

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