



Nota zienswijzen bestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen

Datum: 15 juli 2020

Voor de ontwikkeling van een kantoor met ondergeschikt laboratorium op een perceel aan de Schansdijk te Zevenbergen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 mei tot en met 1 juli voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn een viertal zienswijzen ingediend, waarbij 1 zienswijze door twee BV's is ondertekend. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze die door de twee BV's is ondertekend, is per brief van 10 juli 2020 verder aangevuld. In deze aanvulling worden geen nieuwe argumenten genoemd, maar worden reeds genoemde argumenten verder onderbouwd. Zoals aangegeven in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5653) is het nader aanvullen van een tijdig ingediende zienswijze mogelijk, mits deze aanvulling ziet op plandelen, die in de tijdig ingediende zienswijze zijn bestreden. De aanvulling op de zienswijze is daarmee ontvankelijk.

In deze zienswijzennota worden de ingediende reacties samengevat en voorzien van een reactie. Bij iedere zienswijze wordt een conclusie getrokken of deze gegrond of ongegrond is en of de zienswijze leidt tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

A.

Argumenten:

1. Indiener vermoed dat door het volledig bebouwen van het perceel, er geparkeerd zal worden op de Schansdijk, o.a. op de schuinoplopende dijk richting de huizen nummers 2 tot en met 6. Als hier wordt geparkeerd, wordt de weg te smal om met landbouwvoertuigen te passeren. Indiener stelt voor een parkeerverbod op te nemen en stelt voor om tijdens de bouw een specifiek bouwterrein aan te wijzen.
2. Indiener verwacht dat er te weinig parkeerruimte is op het terrein voor de voertuigen waarmee de bloedmonsters worden aangeleverd.
3. Het plan gaat onvoldoende in op verkeersveiligheid, met name voor fietsers, nu de Schansdijk ook wordt gebruikt als route voor schoolgaande kinderen.
4. Indiener geeft aan verder positief tegenover de ontwikkeling te staan en hoopt dat de ontwikkeling er voor zorgt dat deze woonomgeving meer aandacht krijgt. Aangegeven wordt dat de afgelopen 20 jaar geen onderhoud heeft plaatsgevonden aan het bos in de straat. Wellicht kan het bos weer gebruikt worden als wandelbos, zoals in het verleden.

Reactie:

Ad 1. Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van een parkeerkelder met voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling te kunnen voldoen. Zo wordt voorzien in 119 parkeerplaatsen voor personenauto's en wordt extra ruimte gerealiseerd voor het laden en lossen van bestelwagens. Eén en ander is in overeenstemming met de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Sterker nog, er is sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. Met dit overschot is ingespeeld op de mogelijke realisering van twee prikruimte, waardoor (meer) bezoekers langs kunnen komen.

Het risico dat medewerkers aan de Schansdijk zullen parkeren, schatten wij klein in omdat er voldoende parkeerruimte op het terrein zal zijn. De Schansdijk is een smalle weg en wordt ook gebruikt voor fietsverkeer. Om te voorkomen dat de weg geblokkeerd wordt met geparkeerde auto's en op die manier een onveilige situatie ontstaat, kan het instellen van een parkeerverbod effectief zijn. Een parkeerverbod wordt niet in een bestemmingsplan geregeld, maar vergt een apart verkeersbesluit, waartegen belanghebbenden bezwaar en beroep kunnen aantekenen.

Ad 2. Op het logistieke dek zijn momenteel 5 parkeerplaatsen ingetekend. De verwachting is dat dit voldoende ruimte biedt voor de busjes en eventueel parkerende bezoekers voor de mogelijke prikposten. De invulling van de parkeernorm voorziet in een overschot aan parkeren, waardoor wij van mening zijn dat voldoende parkeercapaciteit en manoeuvreerruimte aanwezig is, voor de voertuigen waarmee de bloedmonsters worden aangeleverd. Aan de Schansdijk zullen twee inritten worden gerealiseerd, zodat de verkeersstroom van bestelbusjes enerzijds en personenauto's anderzijds van elkaar zijn gescheiden.

Bij het ontwerpen van dit plan is goed gekeken naar de routing/scheiding van de verschillende verkeersstromen. Door het bezoek- en personeelsverkeer te scheiden van de busjes, welke ontsloten worden via de dijkzijde, is er maximale parkeergelegenheid voor deze busjes.

Ad 3. Door de logistieke stromen achter het gebouw te plaatsen en de in-/uitrit van de garage zo ver mogelijk vanaf het kruispunt te positioneren, verwachten wij geen problemen voor de verkeersveiligheid. Door de ruimtelijke scheiding van logistiek en parkerende werknemers worden de dijk zelf zo veel mogelijk ontlast. Dit komt de verkeersveiligheid op de dijk ten goede.

Ad 4. De bermen langs de Schansdijk zijn opgenomen in het maaibestek dat de gemeente met het Waterschap heeft gesloten. Ook de watergang rondom het perceel valt hieronder. Voor de bermen is afgesproken dat deze 2x per jaar door het Waterschap gemaaid worden.

De strook groen waarnaar verwezen wordt, heeft op dit moment geen bestemming als openbaar groen. In de beheersverordening De Koekoek is het gebied bestemd als 'agrarisch'. De gronden vallen binnen het gebied van de Gebiedvisie Zevenbergen-Noord en zijn daarin aangeduid als "stedelijk wonen". De invulling van die visie wordt momenteel verder uitgewerkt. Het is niet de bedoeling dit gebied in te vullen met een openbaar toegankelijk bos.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

B.

Argumenten:

1. De locatie past niet bij de ontwikkeling. Zevenbergen valt buiten het middelpunt van de te bedienen locaties. De samenwerking met Amphia is nog slechts een voornemen. Als die samenwerking niet doorgaat, is de keuze voor Zevenbergen niet logisch. De genoemde reistijden zijn in het normale verkeer niet realistisch.
2. De ontwikkeling zal niet direct de bewoners van Zevenbergen bedienen. Locaties bij de woonkern zouden gereserveerd moeten zijn voor bedrijven of instellingen die ook voor bewoners meerwaarde hebben, zoals een meubelboulevard, bioscoop of zorgwinkel.
3. Deze ontwikkelingen brengen veel extra verkeersbewegingen met zich mee. Hoe past dit in de onderbouwing voor de randweg Zevenbergen, waarbij het juist de bedoeling is het verkeer op de N285 te verminderen? De aanleg van de randweg heeft vertraging opgelopen. Hoe kan de toch al drukke N285 het extra verkeer aan in de periode tot opening van de randweg?
4. Er zal een onveilige situatie ontstaan door de combinatie van bodendiensten en een dijk waar veel mensen wandelen en fietsen.
5. De toekomstplannen van de gemeente voor de Schansdijk lijken te richten op ontwikkeling voor woningbouw. Als dat de bedoeling is, zal dit kantoor de Schansdijk moeten verlaten, tegen een hoge compensatie.
6. Er zijn alternatieve locaties beschikbaar zoals Industrierrein Moerdijk of het toekomstige Logistiek Park Moerdijk dat beter past bij deze ontwikkeling.

Reactie:

Ad 1. Zoals op pagina 15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht, is na een selectieproces gekozen voor de locatie in Zevenbergen. In dit selectieproces vielen diverse locaties, zoals in Dordrecht en Breda af, vanwege met name de decentrale ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied.

Inmiddels is de samenwerking met Amphia Breda definitief. De contractvorming wordt in september afgerond. Deze planlocatie is daarmee centraal gelegen en het gehele verzorgingsgebied is bereikbaar binnen 40 minuten. De locatie is daarom goed bereikbaar. De aanleg van de nieuwe randweg ten noorden van Zevenbergen zal deze bereikbaar nog verder verbeteren.

Ad 2. De stelling dat deze ontwikkeling geen voordelen heeft voor de kern volgen wij niet. Deze ontwikkeling kan juist positieve gevolgen voor het centrum van Zevenbergen hebben. Dit kantoor ligt op loopafstand van het centrum. De verwachting is dat de medewerkers van dit kantoor het centrum van Zevenbergen zullen gebruiken voor het doen van boodschappen of het bezoeken van horeca. Daarnaast brengt de vestiging van dit kantoor werkgelegenheid naar de kern Zevenbergen. De vestiging heeft daarmee, zij het indirect, een meerwaarde voor de bewoners van Zevenbergen.

Ad 3. De geldende beheersverordening staat de bouw van een kantoorlocatie toe. Ook dit kantoor zou een toestroom van verkeer op deze locatie mogelijk maken. Het nu voorliggende

bestemmingsplan regelt slechts een uitbreiding van het aantal m2 kantoor dat op deze locatie toe wordt gestaan. Zoals op pagina 33 van de toelichting is beschreven, gaat het om een dagelijkse toename van circa 221 vervoersbewegingen. De extra m2 kantoor die worden toegestaan, zorgen daarmee niet voor een substantiële verkeerstoename. Na aanleg van de nieuwe rondweg zal de toestroom van verkeer zich daarnaast met name afwentelen richting het noorden.

Ad 4. De Schansdijk is een dijk die bestemd is voor allerlei soorten weggebruikers, niet alleen voor wandelaars en fietsers, maar ook voor autoverkeer. Door twee inritten te realiseren, wordt het verkeer gescheiden en ontstaat een overzichtelijker situatie. Deze ingrepen zorgen er naar onze mening voor dat de verkeerssituatie ter plaatse voldoende veilig blijft. Daarnaast is het aan alle weggebruikers om zich aan de verkeersregels te houden.

Ad 5. Voor het toekomstige wensbeeld voor de omgeving van dit gebied is opgenomen in de Visie Zevenbergen-Noord. In deze visie staat voor de strook langs de Schansdijk inderdaad een ontwikkeling naar stedelijk wonen opgenomen. De geldende beheersverordening staat de vestiging van een kantoor echter al toe. De ontwikkeling past daarmee qua functie binnen de planologische kaders die op dit moment gelden voor deze locatie. De mogelijke ontwikkeling naar wonen betekent niet dat dit kantoor op termijn moet verdwijnen. De kantoorfunctie is goed in te passen, ook binnen eventuele toekomstige ontwikkelingen, omdat in de visie is opgenomen dat in het gewenste stedelijke woonmilieu wonen en werken samen kunnen gaan.

Ad 6. De twee alternatieve locaties die worden genoemd, zijn naar mening van de gemeente juist geen goede alternatieven. Het Haven- en industrieterrein Moerdijk is bedoeld voor zwaardere bedrijvigheid. Op dit terrein zijn allerlei bedrijven gevestigd die een effect op veiligheid kunnen hebben. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het niet gewenst zelfstandige kantoren op dit terrein te vestigen. Daarom is de vestiging van zelfstandige kantoren in het bestemmingsplan voor dit terrein uitgesloten. Het Logistiek Park Moerdijk is bedoeld voor logistieke bedrijvigheid. De vestiging van een kantoor tussen dit soort logistieke bedrijven is niet gewenst. Het bedrijf dat aan de Schansdijk vestigt, is in hoofdzaak een kantoor. De gemeente Moerdijk is van mening dat deze rand van de woonkern, dicht bij het centrum en goed ontsloten, juist geschikt is voor de vestiging van kantoren.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

C.

Argumenten:

1. De gemeente dient een bestemmingsplan te maken voor de hele strook groenbeplanting. De strook zou een groenbestemming moeten krijgen. Behoud van dit bos is een compensatie voor de drukke provinciale weg.
2. De plannen voor het politiebureau zijn te oud om nog op te beroepen.
3. Het gebouw zal 24 uur per dag licht uitstralen, dit heeft een negatief effect op de flora en fauna in de groenstrook.
4. De bouwhoogte en het te bebouwen oppervlak van dit gebouw is veel hoger dan de gemeenteraad eerder voor andere bouwplannen heeft bepaald.
5. De gemeente Moerdijk is niet aangewezen als kantoor locatie.
6. De gemeente zou moeten inzetten op een nieuw bestemmingsplan voor de omgeving van het voormalige Caldic terrein.
7. De raad wordt op alle punten akkoord gevraagd, terwijl in het verleden een aantal voorwaarden zijn vastgelegd/afgesproken, die volledig ingaan tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Ad 1. Volgens de vaste jurisprudentie heeft de gemeenteraad beleidsruimte bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval liggen de beide gebieden weliswaar naast elkaar, maar er is geen sprake van een zodanige samenhang dat de twee locaties binnen 1 bestemmingsplan meegenomen zouden moeten worden. In de Gebiedvisie Zevenbergen-Noord is voor de strook niet de ontwikkeling naar openbaar groen voorzien, maar een ontwikkeling naar stedelijk wonen. De op dit moment drukke provinciale weg wordt afgeschaald, zodra de noordelijke randweg is gerealiseerd. Deze afschaling zal een positief effect hebben op de woonkwaliteit in dit gebied.

Ad 2. De geldende beheersverordening voor dit perceel staat de vestiging van een kantoor toe. Deze beheersverordening is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Op dat moment heeft de afweging plaatsgevonden, dat een bestemming "Kantoor" op deze locatie nog steeds een passende bestemming voor het perceel is. De locatie ligt aan de rand van de kern Zevenbergen, maar nog op loopafstand van alle voorzieningen, en is goed ontsloten. Dat maakt deze locatie nog steeds geschikt voor een kantoorontwikkeling als deze.

Ad 3. Het laboratorium is voor werknemers en bezoekers op werkdagen geopend van 7 uur 's ochttens tot 10 uur 's avonds. Er vindt ook geen transport buiten deze werktijden plaats. Alleen bij calamiteiten of bij incidenteel onderhoud aan gebouw of apparatuur zal in de avonden bij uitzondering werkzaamheden plaatsvinden. In de nachtperiode is geen sprake van lichtuitstraling. Dit is in lijn met de Wet natuurbescherming. Van schadelijke lichtuitstraling richting flora en fauna is daarom geen sprake.

Alle spoedonderzoeken vinden plaats in de zogenaamde Rapid Laboratoria op de verschillende ziekenhuislocaties zoals het Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht, het Beatrix ziekenhuis in Gorinchem of het Amphia ziekenhuis in Breda. Deze laboratoria zijn speciaal ingericht om de ziekenhuizen en zorgverleners snel en optimaal, 24 uur per dag te ondersteunen. Alle spoedeisende vragen worden vanuit deze laboratoria opgepakt.

Ad 4. Onduidelijk is naar welke andere bouwplannen hier verwezen wordt. De huidige beheersverordening staat voor de zuidelijke zijde (aan de N285) een hoogte toe van 15 meter. De afwijking in bouwhoogte voor deze zijde van het perceel is gering. De afwijking is wat groter voor de noordelijke kant van het perceel (zijde Schansdijk), maar is naar mening van de gemeente nog acceptabel voor een bebouwd gebied als de kern Zevenbergen. Het naastgelegen Golden Tulip hotel

heeft bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gemeente is van mening dat een markant gebouw als dit past op deze locatie aan de rand van de kern.

Ad 5. In de regio West-Brabant is een convenant gesloten met betrekking tot de vestiging van kantoren. Dit convenant is een uitvloeisel van het beleid van de provincie Noord-Brabant. De gemeente Moerdijk is in dit convenant niet aangewezen als kantoorlocatie. Op deze locatie is echter al jaren de vestiging van een kantoor toegestaan. Over het uitbreiden van de oppervlakte kantoor op deze locatie heeft overleg in de regio plaatsgevonden. De partners in de regio heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling. De ontwikkeling past daarmee binnen de afspraken zoals ze in het convenant zijn vastgelegd en daarmee binnen het provinciaal beleid.

Ad 6. Voor deze locatie is een aanvraag ingediend voor een ontwikkeling. Die aanvraag moet de gemeente beoordelen. De conclusie van deze beoordeling was, dat een uitbreiding van het al toegestane oppervlak aan kantoor op deze locatie een passende ontwikkeling is. Op de locatie van het voormalige Caldic terrein is de vestiging van een kantoor niet toegestaan. Het creëren van een volledig nieuwe kantoorlocatie binnen de gemeente past niet binnen het gemeentelijk en provinciale beleid.

Ad 7. Niet aangegeven wordt op welke punten dit ontwerpbestemmingsplan strijdig zou zijn met voorwaarden die vastgelegd zouden zijn. De gemeente is niet bekend met voorwaarden die voor dit specifieke perceel zouden gelden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

D. Directie Zevenbergsche Hoeve B.V., de heer G. Muns
Schansdijk 3a
4761 RH Zevenbergen

en

Directie Golden Tulip Hotel Zevenbergen, de heer G. Muns
Schansdijk 3
4761 RH Zevenbergen

Het gaat om 1 zienswijze die is ondertekend namens twee verschillende B.V.'s. Inhoudelijk zijn de ingebrachte argumenten volledig gelijk. De zienswijze wordt hieronder als 1 zienswijze beschouwd en beantwoord.

Argumenten:

1. Betreurd wordt dat niet de gelegenheid is gegeven om het initiatief van de heer Muns te integreren in het voorliggende bestemmingsplan.
2. Ingegaan wordt op het mogelijk aantal appartementen dat op de locatie van de Zevenbergsche Hoeve gebouwd kan worden.
3. Betreurd wordt dat een bedrijf uit Dordrecht voorrang lijkt te krijgen op een ontwikkeling van een lokale ondernemer. Gesuggereerd wordt dat deze voorrang te maken heeft met de verkoop/opbrengst van een kavel in gemeentelijk eigendom. Gesteld wordt dat met twee maten wordt gemeten.

4. Ingegaan wordt op het belang van de omgevingsdialoog onder de Omgevingswet en het niet toepassen van inspraak op dit plan. Gesteld wordt dat nieuwe wetgeving genegeerd is door haast met het voorliggende plan.
5. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een gesloten anterieure overeenkomst, maar er is geen anterieure overeenkomst gesloten. Gesteld wordt dat hierdoor sprake is van een formeel gebrek in de onderbouwing van het bestemmingsplan.
6. Er is geen inzicht op welke wijze de gemeente de kosten verhaald die voortvloeien uit de wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente weigert het gesloten koopcontract beschikbaar te stellen.
7. Er zijn geen bindende afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade. Dit zou afwijken van de normale werkwijze van de gemeente en schept precedentes.
8. Gesteld wordt dat op grond van artikel 6.12 Wro een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd had moeten worden. Aangezien dit niet heeft plaatsgevonden zou sprake zijn van een formeel gebrek.
9. Gesteld wordt dat de publicatie van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in de Moerdijkse Bode niet goed heeft plaatsgevonden, waardoor sprake is van een formeel gebrek. Daarnaast wordt gesteld dat de publicatie een aantal inhoudelijke gebreken zou hebben.
10. Op 17 juni 2020 is in de Moerdijkse Bode een rectificatie geplaatst. Gesteld wordt dat de vele gebreken aan de publicatie hiervoor aanleiding zouden zijn. Daarnaast wordt gesteld dat de termijn waarbinnen het plan ter visie werd gelegd aangepast had moeten worden c.q. de tervisielegging had opnieuw moeten aanvangen.
11. Gesteld wordt dat niet voldaan is aan de verplichtingen uit artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht, omdat de Moerdijkse Bode niet aan te merken is als een huis-aan-huis-blad.
12. Gesuggereerd wordt dat het college het indienen van zienswijzen heeft proberen te voorkomen om zo de vestiging van dit initiatief te bevoordelen.
13. Gesteld wordt dat geen sprake is van een kantoor met een ondergeschikt bloedlaboratorium, maar van een laboratorium met ondergeschikte kantooractiviteiten. De administratieve verwerking van de uitgevoerde bloedtests is een geautomatiseerde kantooractiviteit en daarmee bijkomstig en secundair. De extra bouwlaag die het bestemmingsplan mogelijk maakt zal ook voor 50% als laboratorium gebruikt worden. Omdat het laboratorium en andere ruimtes in het gebouw ten behoeve van het laboratorium gebruikt worden, moeten die toe berekend worden aan de functie laboratorium. Indiener komt tot de conclusie dat van de maximaal 5.740 m² aan bvo, feitelijk maximaal 3.240 m² bvo als laboratorium en opslagruimte gebruikt zal worden en slechts 2.500 m² als kantoor.
14. Gesteld wordt dat opzettelijk verwarring met cijfers wordt opgeworpen omdat een kantoor een financieel gunstiger rendement zou hebben voor de investeerder en omdat met een kantoorbestemming de te hanteren afstanden tot andere functies (vanwege externe veiligheid en milieuzonering) veel kleiner zijn.
15. In de toelichting ontbreekt een analyse en specificatie van de verschillende laboratoriumfuncties, waardoor niet beoordeeld kan worden welke risico's aan deze activiteit zijn verbonden.
16. De vestiging van een laboratorium is in strijd met de geldende beheersverordening op deze locatie.
17. Uit veiligheids- en milieuoverwegingen dient bij bepaalde laboratoria een afstand van 50 tot 200 meter aangehouden te worden tot private percelen. Bij lichtere laboratorium-activiteiten gaat het om een afstand van 30 meter. Het bestemmingsplan geeft geen inzicht in het type activiteiten dat in het laboratorium worden uitgevoerd, zodat niet getoetst kan worden of deze afstand nodig is. Indiener stelt dat het laboratorium op korte termijn tevens wordt opgeschaald door de samenwerking met Amphibia Breda. Hierdoor dreigt het bestaande restaurant van indiener en diens bedrijfswoning belemmerd te worden. Daarnaast vormt deze ontwikkeling een mogelijke belemmering voor de bouw van appartementen op de locatie van het huidige restaurant.

Gesteld wordt dat de omgevingsvergunning milieu die voor deze ontwikkeling nodig is, niet verleend kan worden, omdat het bestemmingsplan niet expliciet een laboratoriumbestemming toekend. Verwezen wordt naar RVS 2014:2942 en de Wet publieke gezondheid.

18. Het bestemmingsplan staat een aanzienlijk groter en hoger gebouw toe dan de huidige beheersverordening. In de huidige situatie is een maximaal bvo van 2.800 m² toegestaan in twee afzonderlijke gebouwen, waarbij één van de gebouwen een maximale hoogte van 8 meter mag hebben en het andere gebouw een hoogte van 15 meter. Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan een mogelijkheid om 10% af te wijken van de bepaalde hoogte.
19. Het voorliggende bestemmingsplan verlegt de rooilijnen van het gebouw aanzienlijk, waardoor het gebouw tot de perceelsgrens op zou kunnen schuiven. Gesteld wordt dat een dergelijke flexibele manier van bestemmen hoogst ongebruikelijk is.
20. Door de flexibiliteit in het plan, is er geen rechtszekerheid voor omwonenden en ontstaat een belemmering voor het huidige restaurant en bedrijfswoning en voor het toekomstige woningbouwplan op de locatie van het bestaande restaurant.
21. De toegestane bouw mogelijkheden belemmeren het uitzicht van de nog te realiseren appartementen richting de provinciale weg. Hierdoor neemt de courante waarde van het appartementencomplex af.
22. Gevreesd wordt voor schaduwwerking van het gebouw voor de toekomstige appartementen. Een schaduwstudie ontbreekt in de toelichting.
23. Het te realiseren gebouw tast de privacy van de nog te bouwen appartementen aan.
24. Door het schrappen van de zogenaamde doorkijk/vista kan een massale wand ontstaan, waardoor de toekomstige ontwikkeling wordt belemmerd.
25. Het uitgangspunt van een transparant gebouw is niet vastgelegd in de voorschriften van het bestemmingsplan. Gesteld wordt dat het transparante uiterlijk van het gebouw vastgelegd had moeten worden in een beeldkwaliteitsplan.
26. Gesteld wordt dat een kantoor van dit formaat te groot is voor Zevenbergen. Daarnaast wordt gesteld dat in de Ladder van duurzame verstedelijking is opgenomen dat in een kern als Zevenbergen in beginsel geen grootschalige kantoorvestigingen gevestigd mogen worden.
27. Betwist wordt dat de locatie in Zevenbergen centraal ligt ten opzichte van het verzorgingsgebied. Indiener komt tot de conclusie dat Breda veel gunstiger zou liggen, doordat Zevenbergen geen rechtstreekse aansluiting op een snelweg heeft. Hierdoor is sprake van veel extra reistijd. Daarnaast had in de locatiekeuze via een wegingscoëfficiënt ook de impact van het aantal inwoners plaats moeten vinden.
28. Voor het beoordelen van de parkeercapaciteit wordt onterecht uitgegaan van de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Omdat een functie als deze niet voorkomt in Zevenbergen, kan de gemeentelijke Nota Parkeernormen niet gehanteerd worden. Indiener is van mening dat de CROW-normen voor commerciële dienstverlening met een baliefunctie gehanteerd had moeten worden, waarbij een norm van circa 3,8 parkeerplaats per 100 m² bvo vereist is, in plaats van 1,9 per 100m² bvo die nu gehanteerd wordt.
29. Bij de beoordeling van de parkeernormen wordt uitgegaan van een onjuiste bruto vloeroppervlak. Het bestemmingsplan maakt 5.734 m² mogelijk in plaats van de 5.334 m² waarmee is gerekend.
30. Het bouwverkeer zal gedurende de bouw tijd de toegankelijkheid van het hotel en het restaurant schaden.
31. Bij het bestemmingsplan ontbreekt een akoestisch rapport die inzicht geeft in het effect van geluid vanwege de 24 uren verkeersbewegingen van deze ontwikkeling op de nabijgelegen bedrijfswoning en geprojecteerde appartementen.

Reactie:

Ad 1. De door de heer Muns gewenste ontwikkeling is nog in een voorbereidende fase en is nog niet zover uitgewerkt, dat een planologische procedure al kan starten. Zo is tot op heden (begin juli 2020) geen schets van de gewenste ontwikkeling ontvangen en is er nog geen inzicht in de

exploitatiemogelijkheden van deze ontwikkeling. Het voeren van een planologische procedure voor de mogelijke ontwikkeling van een appartementencomplex is daarmee nog prematuur. Het voorliggende kantoorpand is al veel verder in de ontwikkeling. Zo ligt er al een uitgewerkte studie, waarover met de welstandscommissie overlegd is.

Daarnaast valt de locatie van de mogelijke ontwikkeling van het appartementencomplex in het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie van het onderhavige kantoor valt in de beheersverordening voor bedrijventerrein de Koekoek. De planologische basis van beide plannen is daarmee essentieel anders.

Ad 2. Zoals onder punt 1 aangegeven is voor de mogelijke ontwikkeling op de locatie van restaurant de Zevenbergsche Hoeve nog geen uitgewerkt plan beschikbaar en is er nog geen inzicht in de exploitatiemogelijkheden. Voor de locatie is door de initiatiefnemer verzocht om de bouw van 30 appartementen. Naar mening van de gemeente is er geen enkel verband tussen het mogelijk aantal te bouwen appartementen op de locatie van de heer Muns en eventuele planologische argumenten tegen de vestiging van het onderhavige kantoor.

Ad 3. Van een bevoordeling van een ondernemer of van een strijd met het gelijkheidsbeginsel is hier geen sprake. Het gaat hier om een kavel waar reeds een bestemming “kantoor” op rust. Voor de invulling van die functie heeft zich een kandidaat gemeld. Het bouwvlak zoals dat voor het kantoor in de geldende beheersverordening is opgenomen, is echter volledig toegespitst op het oorspronkelijke bouwplan voor het politiekantoor dat eigenlijk op deze locatie zou vestigen. Daardoor is een heel specifieke bestemming ontstaan van twee gescheiden bouwblokken met een tussenliggende ontsluitingsweg. Deze zeer specifieke intekening maakt de ontwikkeling van een kantoor op deze locatie lastig. Ook in gesprekken met eerdere geïnteresseerden is dat gebleken. Het bouwplan zoals dat is ingediend, is naar mening van de gemeente een passende ontwikkeling op deze locatie aan de rand van de kern.

Ad 4. De Omgevingswet treedt pas op 1 januari 2021 in werking en vormt daarmee nog niet het kader waarin het voorliggende bestemmingsplan getoetst moet worden. De Wet ruimtelijke ordening bevat geen verplichting tot het voeren van een omgevingsdialoog. Daarnaast is het voeren van een omgevingsdialoog een stap die niet door de gemeente, maar door de initiatiefnemer van een plan gezet wordt. In dit geval was de initiatiefnemer beperkt in de mogelijkheden voor het voeren van een gesprek met omwonenden door de Corona-maatregelen. Er is daarom gekozen omwonenden en betrokken bedrijven schriftelijk over de plannen te informeren. Ook de indiener van deze zienswijze is geïnformeerd door de initiatiefnemer.

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bevatten geen verplichting tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) van 17 juli 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2473, r.o. 2.2). Ook artikel 2 van de Inspraakverordening Moerdijk 2003 verplicht het bestuursorgaan niet tot het bieden van inspraak in de planprocedure.

Ad 5. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt inderdaad abusievelijk gesproken over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Daarvan is hier geen sprake, zoals verder wordt toegelicht onder punt 8.

De toelichting zal hierop worden aangepast. Aangezien de toelichting geen onderdeel is van het formele juridische bestemmingsplan, leidt dit echter niet tot een formeel gebrek of een gewijzigde vaststelling (zie de uitspraak van de Afdeling van 9 november 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BU3752)).

Ad 6. Indiener heeft verzocht om inzage in het koopcontract dat tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten voor deze locatie. Dit contract is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen en is daarmee niet openbaar. Wij zijn – gelet op de vertrouwelijke gegevens omtrent de

bedrijfsvoering en de marktpositie van initiatiefnemer enerzijds en de economische en financiële belangen van de gemeente anderzijds – niet verplicht om een dergelijke overeenkomst beschikbaar te stellen.

Ad 7. De Wet ruimtelijke ordening bevat geen verplichting om bindende afspraken te maken met een initiatiefnemer om eventuele planschade te kunnen verhalen. In dit geval is sprake van een kavel, in eigendom bij de gemeente Moerdijk. In de koopovereenkomst tussen gemeente en koper is afgesproken het risico op eventuele planschadevergoeding bij de koper neer te leggen. Deze werkwijze is zeer gebruikelijk in de gemeente Moerdijk, daar waar de gemeente eigenaar is van het te ontwikkelen perceel. Daar waar de gemeente geen eigenaar is en slechts wordt verzocht de planologische regeling aan te passen, zodat een perceel kan worden ontwikkeld, is het inderdaad gebruikelijk dat afspraken over de vergoeding van planschade in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Die werkwijze blijft bestaan.

Ad 8. Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Lid 2 van dit artikel geeft hierop een uitzondering en geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten géén exploitatieplan vast te stellen indien (onder andere) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In dit geval is sprake van het ‘anderszins verzekerd’ zijn van de kosten. De gemeente is immers eigenaar van de projectlocatie en kan daarmee de eventuele kosten dekken via de gronduitgifteprijs. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de uitzonderingsregel uit artikel 6.12 Wro, tweede lid. Zoals dit artikel bepaald, moet het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan plaatsvinden bij het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan. Dat dit besluit nog niet is genomen ten tijde van het ontwerpplan, is daarom volledig in lijn met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling van 12 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4045, r.o. 9.3).

Ad 9 en 10. De formele procedure voor een bestemmingsplan start met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ingevolge afdeling 3.4 Awb moet de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval in de Staatscourant en langs de elektronische weg plaatsvinden. Artikel 3.12, eerste lid Awb geeft aan dat dit tevens plaats moet vinden in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op “een ander geschikte wijze”. Voor de invulling van dit laatste begrip verwijzen wij naar de reactie bij punt 11. Er bestaat in beginsel geen plicht tot persoonlijke kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan (zie de uitspraak van de Afdeling van 25 november 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BK4337) en 25 april 2007 (ECLI:NL:RVS:2007:BA3772)).

De publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan heeft op diverse manieren plaatsgevonden: in de Moerdijkse Bode, het digitaal Gemeenteblad, de Staatscourant en op een tweetal locaties op de gemeentelijke website.

Uitsluitend in de samenvatting van de publicatie in de Moerdijkse Bode van week 21 (20 mei 2020) is opgenomen, heeft helaas een verschrijving plaatsgevonden, waardoor de termijn van tervisielegging verkeerd is aangeduid. Zoals gezegd gaat het hier om een samenvatting van de publicatie. In de publicatie in de Bode wordt voor de volledige tekst van de publicatie, verwezen naar de gemeentelijke website www.moerdijk.nl/bekendmakingen. Op deze pagina is de volledige tekst opgenomen, die in gaat op alle punten die indiener benoemd. Zoals in de Bode vermeldt, kan aan de samenvatting in deze krant geen rechten worden ontleend.

Nu op alle locaties op een juiste wijze de tervisielegging van dit ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden, maar uitsluitend in een samenvatting van een kennisgeving een verschrijving heeft plaatsgevonden, is naar mening van de gemeente geen sprake van een formeel gebrek.

Zodra wij door één van de omwonenden, overigens niet door deze indiener, werden gewezen op de typefout in de samenvatting en de verwarring die daardoor kon ontstaan, hebben wij besloten in de eerstvolgende editie van de Moerdijkse Bode een rectificatie te plaatsen, waarin wij duidelijk aangeven waarom er gerectificeerd werd en wat in de publicatie gewijzigd was.

Overigens heeft de adviseur van indiener reeds op 5 juni 2020 een mail verzonden aan de gemeente, waarin wordt aangegeven dat indiener op de hoogte is van de tervisielegging van het bouwplan en zich beraadt op het indienen van een zienswijze. Hieruit blijkt dat indiener volop gelegenheid heeft gehad om een zienswijze voor te bereiden en op geen enkele wijze in zijn belangen is geschaad.

Ad 11. De Moerdijkse Bode is een lokaal huis-aan-huis-blad dat binnen de gemeente Moerdijk wordt verspreid. Het blad heeft een hoog brievenbusbereik in de gemeente en is daarnaast het enige blad dat door de gehele gemeente verspreid wordt. De Bode presenteert zich op de eigen website als huis-aan-huis-blad en biedt op de website mogelijkheden aan om te reclameren indien het blad niet correct ontvangen wordt: <https://www.internetbode.nl/regio/moerdijk/pagina/Bezorging>. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk of reclamant bij De Moerdijkse Bode heeft gereclameerd over de bezorging.

In de zienswijze wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 15 augustus 2012 (201101170/1/A4). In deze uitspraak gaat de Afdeling Bestuursrechtspraak in op de manier waarop op geschikte wijze een kennisgeving op grond van artikel 3:12 Awb gedaan kan worden. Daarbij wijst de Afdeling bestuursrechtspraak op de samenhang tussen artikel 2:14, tweede lid Awb en artikel 3:12, eerste lid Awb. Deze samenhang houdt in dat een ontwerpbesluit op ten minste één niet-elektronische, geschikte wijze, gedaan moet worden, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald. De gemeente Moerdijk heeft op 14 september 2017 de Verordening op de elektronische bekendmaking en kennisgeving vastgesteld (http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Moerdijk/CVDR602993/CVDR602993_1.html). Deze verordening is opgesteld als invulling van het begrip “op andere geschikte wijze”, zoals verwoord in artikel 3:12 Awb. De verordening bepaald dat ontwerpbesluiten bekend worden gemaakt in het elektronisch gemeenteblad van de gemeente Moerdijk. Daarmee is sprake van een wettelijk voorschrift dat een andere invulling geeft van artikel 3:12 Awb en wordt voldaan aan het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Ad 12. Zoals in de voorgaande punten is benoemd, heeft de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden overeenkomstig artikel 2:14 en 3:12 Awb. Van een formeel gebrek, dan wel een poging om het indienen van zienswijzen te belemmeren, is dan ook geen sprake.

Ad 13. Zoals in paragraaf 2.2 van de toelichting is opgenomen, is de bestemming ‘Kantoor’ de meest geschikte bestemming voor deze ontwikkeling. Het analyseren van de monsters en de verwerking van de resultaten, gebeurt op een wijze overeenkomend met normaal kantoorgebruik, namelijk door gebruik van bureaus en apparaten. Hierdoor is planologisch gezien de kantoorbestemming voor dit beoogd project de meest geschikte bestemming.

Voor het grootste gedeelte wordt het beoogde gebouw als kantoor gebruikt, namelijk 3.333 m² (66%). 33% is toe te kennen als laboratoriumruimte. Bijgevoegd aan dit rapport is een tekening met de beoogde indeling van het gebouw. Ook de regels van het bestemmingsplan maken dit

onderscheid duidelijk, aangezien minder dan de helft van het totale b.v.o. (2.500 m² van 5.740 m² b.v.o.) gebruikt mag worden als laboratorium.

Ad 14. De ontwikkeling die op onderhavig perceel plaatsvindt is in hoofdzaak een kantoor, waarbij via administratieve handelingen uitslagen van onderzoek worden geregistreerd en gecommuniceerd. Die hoofdfunctie zorgt ervoor dat deze ontwikkeling naar onze mening passend is op deze locatie. Een financiële afweging met betrekking tot de waarde van de gronden heeft daarbij niet plaatsgevonden.

Ad 15. Er is sprake van de komst van een kantoor met een ondergeschikt klinisch/chemisch laboratorium, waarin is opgenomen een onderdeel medisch microbiologisch laboratorium. De oppervlakte van het laboratorium, waar met bio agentia in de risicoklasse 3 wordt gewerkt, bedraagt maximaal 30 m² (inclusief sluis). Dit is een zeer ondergeschikt onderdeel van de totale oppervlakte van het toch al ondergeschikte laboratorium.

Aan de hand van de zienswijze zijn de regels met betrekking tot het ondergeschikte laboratorium nogmaals tegen het licht gehouden. De regels ten aanzien van de invulling van het laboratorium zijn ruim, en geven geen beperking ten aanzien van de risicoklasse van de stoffen die onderzocht mogen worden.

Voor deze locatie is de hoofdontwikkeling een kantoor, waarbij een ondergeschikt laboratorium mogelijk wordt gemaakt. Daarbij ligt deze locatie aan de rand van de kern, naast een hotel en restaurant en is het naastgelegen (bos)perceel in de gebiedsvisie Zevenbergen-Noord aangewezen voor de ontwikkeling van stedelijk wonen. De ontwikkeling van een medisch laboratorium, waarbij geen beperkingen in de risicoklasse is opgenomen, is vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid niet gewenst. Om eventuele risico's van deze ontwikkeling te beperken, zal bij vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van de invulling van het ondergeschikte laboratorium-gedeelte een aantal beperkingen toegevoegd worden. Hiervoor wordt artikel 3.3.3 toegevoegd:

3.3.3 Gebruik biologische agentia

- a. Het gebruik van biologische agentia in het kader van medisch-wetenschappelijke diensten beperkt zich tot de risicoklassen 1 en 2, ingevolge de indeling van risicogroepen van richtlijn 2000/54/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 september 2000 (welke richtlijn technisch is bijgewerkt bij besluit van 24 oktober 2019), of diens rechtsopvolger, betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan biologische agentia op het werk;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ten hoogste een aaneengesloten oppervlakte van 35 m² gebruikt worden voor medisch-wetenschappelijke diensten met biologische agentia in de risicoklasse 3, ingevolge de indeling van risicogroepen van richtlijn 2000/54/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 september 2000 (welke richtlijn technisch is bijgewerkt bij besluit van 24 oktober 2019), of diens rechtsopvolger, betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan biologische agentia op het werk.

Aan artikel 1 wordt het begrip "biologische agentia" toegevoegd: "Biologische agentia zijn micro-organismen en hun genetisch gemodificeerde varianten. Volgens de wet vallen onder de biologische agentia: Bacteriën, Virussen en viroïden, Schimmels, Gisten, Endoparasieten, Genetisch gemodificeerde varianten van de bovenstaande organismen (GGO's)."

Ad 16. Dat de ontwikkeling ter plaatse in strijd is met de geldende regels uit de beheersverordening De Koekoek ter plaatse klopt. De strijdigheid bestaat uit de afwijkende hoogte, het afwijkende bedrijfsploeroppervlak en het toevoegen van de ondergeschikte laboratorium-functie. Dat is ook de

reden dat onderhavig bestemmingsplan is opgesteld. De toelichting van het plan gaat hier uitgebreid op in.

Ad 17. In het geval van de aan de Schansdijk te vestigen laboratoria is sprake van een klinisch/chemisch en medisch microbiologisch laboratorium. Het Result Laboratorium (RLM), dat aan de Schansdijk gevestigd zal gaan worden, verricht de diagnostiek, behandeling en infectiepreventie op het gebied van medische microbiologie en infectieziekten. Binnen het laboratorium wordt gewerkt met biologische agentia. Hoofdzakelijk zijn dit micro-organismen, die tot risicoklasse 2 behoren. Een klein gedeelte van de werkzaamheden is gericht op micro-organismen die behoren tot risicoklasse 3. Voornamelijk is dit de diagnostiek van tuberculose. Binnen het laboratorium wordt gewerkt volgens de veiligheidsnormen, die gelden om te werken met biologische agentia. Het laboratorium is vanwege de risicoklasse 3 een inrichting, waarvoor een omgevingsvergunning milieu dient te worden aangevraagd.

Zoals onder punt 16 is aangegeven, zal in de regels worden voorzien in een regeling waarmee specifiek wordt geregeld dat het laboratorium tot micro-organismen van maximaal risicoklasse 2 gewerkt mag worden, met uitzondering van de 30 m² waar ook met risicoklasse 3 organismen gewerkt mag worden.

Het laboratorium is daarmee te kwalificeren met een SBI-code 86924. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is voor een bedrijf met deze SBI-code de milieucategorie 2 van toepassing. Dit betekent dat in geval van een gebiedstype 'rustige woonwijk' een afstand van tenminste 30 meter in acht genomen moet worden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. In geval van de locatie aan de Schansdijk kan niet worden gesproken van een gebiedstype 'rustige woonwijk'. Dit vanwege de nabije ligging van bedrijventerrein de Koekoek, de horecagelegenheden aan de overzijde van de Schansdijk, het tankstation aan de overzijde van de N285 en de provinciale weg (N285). De grote variatie aan functies in dit gebied, zorgt ervoor dat de locatie aan de Schansdijk te typeren is als een 'gemengd gebied'. Conform de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering kan in het geval van een gebiedstype 'gemengd gebied' de milieucategorie met één categorie worden verlaagd, in dit geval tot milieucategorie 1. De richtafstand tot milieugevoelige functies, zoals wonen, bedraagt dan tenminste 10 meter.

De afstand tot het bestaande restaurant en de bedrijfswoning van de indiener van de zienswijze bedraagt circa 25 meter, derhalve ruimschoots buiten de richtafstand van 10 meter. De aanwezigheid c.q. komst van het laboratorium vormt daarmee geen belemmering voor de eventuele bouw van appartementen op de locatie van het huidige restaurant of op de uitvoering van de Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord, en reeds aanwezige woningen in de omgeving.

Voor het ondergeschikte laboratorium zal door de gebruiker inderdaad een omgevingsvergunning milieu aangevraagd moeten worden. In de Wabo is niet opgenomen dat een omgevingsvergunning milieu alleen verleend kan worden, indien een locatie een expliciete hoofdbestemming heeft. Wel moet een toets plaatsvinden of de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan het gebruik niet onmogelijk maken. Het onderhavige bestemmingsplan staat de vestiging van een ondergeschikt laboratorium toe, daarnaast zal bij vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgesteld worden de regels met betrekking tot het laboratorium specifiek te maken. Het bestemmingsplan vormt daarmee een goed toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu.

De Wet publieke gezondheid regelt de organisatie van de openbare gezondheidszorg, de bestrijding van infectieziekten en de isolatie van personen en vervoermiddelen die internationaal gezondheidsgevaar kunnen opleveren. Deze wet is niet van toepassing op deze bestemmingsplanprocedure.

Ad 18. Deze conclusie is terecht. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een hoger en groter gebouw mogelijk dan de vigerende beheersverordening. Die afwijkingen maken het ook noodzakelijk dat het onderhavige bestemmingsplan in procedure is gebracht. Wij zijn echter van mening dat een gebouw van deze afmetingen ruimtelijk goed past op deze locatie aan de rand van de kern en aan de rand van de ontsluitingsweg. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders. Naar onze mening is met deze ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening voor deze locatie.

Ten aanzien de opmerking over de afwijkingmogelijkheid van 10% (artikel 10) merken wij op dat ook de geldende beheersverordening deze afwijkingmogelijkheid van 10% kent (artikel 24 Beheersverordening De Koekoek), net als veel andere bestemmingsplannen in de gemeente Moerdijk. Het gaat hier daarnaast om een afwijkingmogelijkheid, niet om een direct recht.

Ad 19. Een meer flexibele bestemming past juist binnen de ontwikkelingen binnen het ruimtelijke ordeningsrecht. Zo gaat de Omgevingswet waarnaar indiener in zijn zienswijze verwijst, juist uit van een meer flexibeler regeling, die ontwikkelingen faciliteert. Het zeer strak bestemmen, zoals dat in het verleden gebeurde en onder ander voor dit perceel is opgenomen in de geldende beheersverordening, past juist niet meer bij de wijze van bestemmen die tegenwoordig wordt gehanteerd.

Ad 20. De wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan is weliswaar flexibeler dan in het verleden gebruikelijk was, maar is zeker niet onbegrensd. In de regels en op de verbeelding zijn begrenzingen opgenomen ten aanzien van hoogte, parkeren en maximaal vloeroppervlak. Deze begrenzingen bieden rechtszekerheid voor belanghebbenden.

Ad 21. Het geldende bestemmingsplan voor het naastgelegen perceel van indiener staat de vestiging van een restaurant en hotel toe. Er is nog geen uitgewerkt plan voor een appartementencomplex, laat staat een bestemmingsplan waarin een dergelijke bouwtitel mogelijk wordt gemaakt. Er kan dus geen sprake zijn van een beperking van de courante waarde van appartementen.

Ad 22. In de toelichting is inderdaad geen schaduwstudie opgenomen. Dit is, gezien de bestaande omringende functies, ook logisch. Op het naastgelegen perceel is een restaurant gevestigd. Eventuele schaduwwerking is daarbij minder schadelijk dan bij een bestemming Wonen. Met de wens voor woningbouw op het naastgelegen perceel, is alsnog een schaduwstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage aan dit zienswijzenrapport toegevoegd. De studie laat zien dat van schaduwwerking naar het perceel van reclamant nauwelijks sprake is. Dit aspect vormt naar mening van de gemeente daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Ad 23. Op dit moment is nog niet bekend of en zo ja, hoe een mogelijke ontwikkeling van appartementen op de locatie van het bestaande restaurant ingevuld zal worden. De stelling dat de privacy van nog niet bestaande appartementen wordt aangetast, treft zodoende geen doel. Voor de ontwikkeling van de appartementen betekent dit kantoor een uitgangspunt, dat bij het ontwerpen meegenomen zal moeten worden.

Ad 24. De huidige bestemming en de bouwvlakken in de beheersverordening zijn toegesneden op het oude bouwplan voor een politiekantoor. Voor dit kantoor was het nodig om een ontsluiting tussen de twee gebouwen te kunnen maken. Daarom is een strook met een bestemming verkeer tussen de twee bouwvlakken opgenomen. Het opnemen van deze verkeersbestemming heeft dus niet te maken met het voorkomen van een massale wand, maar met het bouwplan zoals dat destijds was ingediend. Voor dit kantoor is een tussenliggende ontsluiting juist niet gewenst. Daardoor is de verkeersbestemming in het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen.

Ad 25. Op grond van artikel 12 Woningwet, kunnen welstandsnormen in beginsel niet in een bestemmingsplan opgenomen worden. Dit wordt bevestigd in de vaste jurisprudentie, zie onder andere de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van 24 oktober 2012, no. 20110411/1/R2 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1054, r.o. 4.4. Het transparante uiterlijk van het gebouw is niet voorgeschreven vanuit de gemeente, maar is een wens van de ontwikkelaar/gebruikers van het kantoorpand. De gemeente ziet geen reden om deze wens vast te leggen in regels via een beeldkwaliteitsplan.

Ad 26. De Ladder voor duurzame verstedelijking geeft niet aan in welk soort kernen kantoorvestiging mogelijk is. De Ladder vormt een instrument voor efficiënt ruimtegebruik en geeft een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Aan dit motiveringsvereiste is voldaan door de onderbouwing die door de Stec-groep over deze ontwikkeling is opgesteld.

De regel dat Zevenbergen in principe niet is aangewezen als kantoorlocatie, komt uit het provinciale beleid. Dat beleid heeft geleid tot het convenant dat in de regio is gesloten en waarin een aantal gemeenten als kantoor-ontwikkellocatie zijn aangewezen. Datzelfde convenant biedt echter de mogelijkheid om van deze afspraak af te wijken, indien alle convenant-partners daarmee instemmen. In dit geval is sprake van een locatie die al jarenlang als kantoor is bestemd, maar tot op heden niet is ingevuld. Het gaat daarmee niet om nieuwvestiging van een kantoor, maar om een uitbreiding van een bestaande kantoorlocatie. Volgens de afspraken uit het convenant heeft met de regio overleg plaatsgevonden. Dat heeft er toe geleid dat de partners in de regio hebben ingestemd met deze uitbreiding van het aantal m2 kantoor op deze locatie. De ontwikkeling past binnen het gesloten convenant en daarmee binnen het provinciale beleid.

Ad 27. Zoals op pagina 15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is na een selectieproces gekozen voor de locatie in Zevenbergen. In het selectieproces vielen diverse locaties, zoals in Dordrecht en Breda, af vanwege met name decentrale ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied. Daarnaast is in regionaal bestuurlijk overleg met deze locatie ingestemd. Het impact van het aantal bewoners van een kern is voor deze ontwikkeling geen belangrijke afwegingsfactor. Het gaat hier niet om een kantoor met een intensieve baliefunctie. Het aantal inwoners dat dit kantoor zal bezoeken, zal minimaal zijn. Eventueel kunnen twee prikposten in het pand gerealiseerd worden, maar de cliënten van de verschillende zorgorganisaties worden op locaties elders geprikt.

Inmiddels is de samenwerking met Amphibia Breda definitief. De contractvorming wordt in september afgerond. Deze planlocatie is daarmee centraal gelegen en het gehele verzorgingsgebied is bereikbaar binnen 40 minuten. De locatie is daarom goed bereikbaar en centraal gelegen.

Ad 28. De stelling dat de gemeentelijke Nota Parkeernormen in dit geval niet gehanteerd had kunnen worden, volgen wij niet. Bij het formuleren van parkeernormen is juist belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. In het Parkeerbeleidsplan en de bijbehorende Nota Parkeernormen heeft de gemeente het eigen beleid ten aanzien van parkeren en benodigde parkeerplaatsen geformuleerd. In dit beleid is per soort functie aangegeven welke norm in welke kern geldt. Daarbij is rekening gehouden met de verstedelijkingsgraad per kern.

In dit geval is sprake van een kantoorontwikkeling in de kern Zevenbergen, zonder baliefunctie. Het is niet de bedoeling dat het kantoor veel lokale bezoekers zal ontvangen. Op de locatie komen mogelijk slechts twee prikkamers. Wij zijn van mening dat dit zodanig ondergeschikt is, dat hierdoor niet gesproken kan worden van een 'baliefunctie'. Daarom is voor dit kantoor gerekend met de parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per 100 m2 bvo, voor een kantoorontwikkeling zonder baliefunctie in de kern Zevenbergen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig opgelost in de (half)verdiepte parkeerkelder die wordt gerealiseerd. Voor de eventuele bezoekers van de mogelijke

prikkamers, zijn op maaiveld nog een aantal aanvullende parkeerplaatsen gesitueerd, om zeker te weten dat al het parkeren op het eigen terrein opgelost kan worden.

Ad 29. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan een bouwplan met oppervlakte 5.532 m² b.v.o. Het beoogd bouwplan voorziet in de realisatie van 119 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per 100m² b.v.o. wordt voldaan.

In deze parkeernorm is, op basis van de Nota Parkeernormen, 5% gereserveerd voor bezoekersparkeren. Hiermee wordt voorzien in voldoende marge indien bloedprikposten worden gerealiseerd. Deze prikposten zijn voor bezoekers bereikbaar via het dek op de begane grond. Op dit dek zijn vooralsnog 5 parkeerplaatsen voorzien, maar hier is ruimte voor meer parkeerplaatsen. Mocht blijken dat er meer dan 5 parkeerplaatsen nodig zijn, en er is te weinig ruimte op het dek, dan kan ook de parkeerkelder dienen als parkeerplaats voor bezoekers.

Ad 30. Voor de bouw van het kantoor is het eigen perceel het bouwterrein. De openbare wegen naar de locatie, vormen geen onderdeel van het bouwterrein. De doorgaande wegen moeten ten allen tijde beschikbaar blijven voor regulier verkeer. De toegankelijkheid van het hotel en restaurant wordt daarom niet aangetast gedurende de bouwperiode.

Ad 31. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan en het gestelde onder ad 17 blijkt, wordt voldaan aan de richtafstanden voor de milieuaspecten stof, geur en geluid. Om deze reden is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarnaast is het laboratorium vanaf 7 uur 's ochtends tot en met 10 uur 's avonds operationeel, waardoor in de nachtperiode geen geluidsbelasting kan plaatsvinden. Wij verwijzen hierbij ook naar onze reactie bij Ad 3 op pagina 5 van deze nota.

Desalniettemin zal de nieuwe inrichting moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit, zodat op deze wijze een sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Overigens is op de naastgelegen locatie nog geen sprake van geprojecteerde appartementen, maar van een restaurant, hotel en bedrijfswoning. De appartementen die indiener graag op deze locatie zou willen bouwen, zijn planologisch nog niet geregeld. Sterker nog, er is nog geen bestemmingsplan in voorbereiding die de ontwikkeling van deze appartementen mogelijk maakt. Er is derhalve geen sprake van geprojecteerde appartementen, waarvoor een akoestisch onderzoek nodig is.

Tot slot: De zienswijze is doorspekt van insinuaties en stellingen dat rondom de vestiging van dit kantoor opzettelijk verkeerde informatie is verstrekt en een verkeerde voorstelling van zaken is gegeven. Hiervan is zeker geen sprake geweest. Het ingediende plan is op zijn merites beoordeeld. In de regio is open en eerlijk overlegd over de toevoeging van de extra m² kantoor in Zevenbergen. Dit overleg heeft geleid tot een akkoord van de partners in de regio en daarmee instemming voor het afwijken van de regels in de provinciale verordening en het regionale convenant. De wens van indiener om op de locatie van het naastgelegen restaurant een appartementengebouw te ontwikkelen én de vraag hoeveel appartementen in een dergelijk complex zouden passen, staat volledig los van deze ontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de opmerking dat in de toelichting onterecht gesproken wordt over het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen partijen. De toelichting zal in paragraaf 5.1.1 hierop worden aangepast.

De toelichting maakt geen onderdeel uit van de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, zodat geen sprake is van een gewijzigde vaststelling als gevolg van deze wijziging.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de wijze waarop het gebruik voor het ondergeschikt laboratorium is geregeld. In de regels wordt artikel 3.3.3 toegevoegd:

3.3.3 Gebruik biologische agentia

- a. Het gebruik van biologische agentia in het kader van medisch-wetenschappelijke diensten beperkt zich tot de risicoklassen 1 en 2, ingevolge de indeling van risicogroepen van richtlijn 2000/54/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 september 2000 (welke richtlijn technisch is bijgewerkt bij besluit van 24 oktober 2019), of diens rechtsopvolger, betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan biologische agentia op het werk;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ten hoogste een aaneengesloten oppervlakte van 35 m² gebruikt worden voor medisch-wetenschappelijke diensten met biologische agentia in de risicoklasse 3, ingevolge de indeling van risicogroepen van richtlijn 2000/54/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 september 2000 (welke richtlijn technisch is bijgewerkt bij besluit van 24 oktober 2019), of diens rechtsopvolger, betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan biologische agentia op het werk.

Aan artikel 1 wordt het begrip 'biologische agentia' toegevoegd: "Biologische agentia zijn micro-organismen en hun genetisch gemodificeerde varianten. Volgens de wet vallen onder de biologische agentia: Bacteriën, Virussen en viroïden, Schimmels, Gisten, Endoparasieten, Genetisch gemodificeerde varianten van de bovenstaande organismen (GGO's)."

Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

Conclusie

Concluderend is één van de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en worden aan de hand van deze zienswijze in het ontwerpbestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting:

- In paragraaf 5.1.1 wordt de opmerking over de anterieure overeenkomst geschrapt en toegevoegd dat eventuele gemeentelijke kosten via de grondprijs verdisconteerd zijn.

Regels:

- Artikel 3.3.3. Hiervoor wordt artikel 3.3.3 toegevoegd:

3.3.3 Gebruik biologische agentia

- a. Het gebruik van biologische agentia in het kader van medisch-wetenschappelijke diensten beperkt zich tot de risicoklassen 1 en 2, ingevolge de indeling van risicogroepen van richtlijn 2000/54/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 september 2000 (welke richtlijn technisch is bijgewerkt bij besluit van 24 oktober 2019), of diens rechtsopvolger, betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan biologische agentia op het werk;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ten hoogste een aaneengesloten oppervlakte van 35 m² gebruikt worden voor medisch-wetenschappelijke diensten met biologische agentia in de risicoklasse 3, ingevolge de indeling van risicogroepen van richtlijn 2000/54/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 september 2000 (welke richtlijn technisch is bijgewerkt bij besluit van 24 oktober 2019), of diens rechtsopvolger, betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan biologische agentia op het werk.
- Aan artikel 1 wordt het begrip 'biologische agentia' toegevoegd: "Biologische agentia zijn micro-organismen en hun genetisch gemodificeerde varianten. Volgens de wet vallen onder de biologische agentia: Bacteriën, Virussen en viroïden, Schimmels, Gisten, Endoparasieten, Genetisch gemodificeerde varianten van de bovenstaande organismen (GGO's)."

Bijlagen bij deze Nota zienswijzen:

1. Schaduwstudie
2. Overzicht verhouding kantoor/laboratorium

Bijlage 1: Schaduwstudie

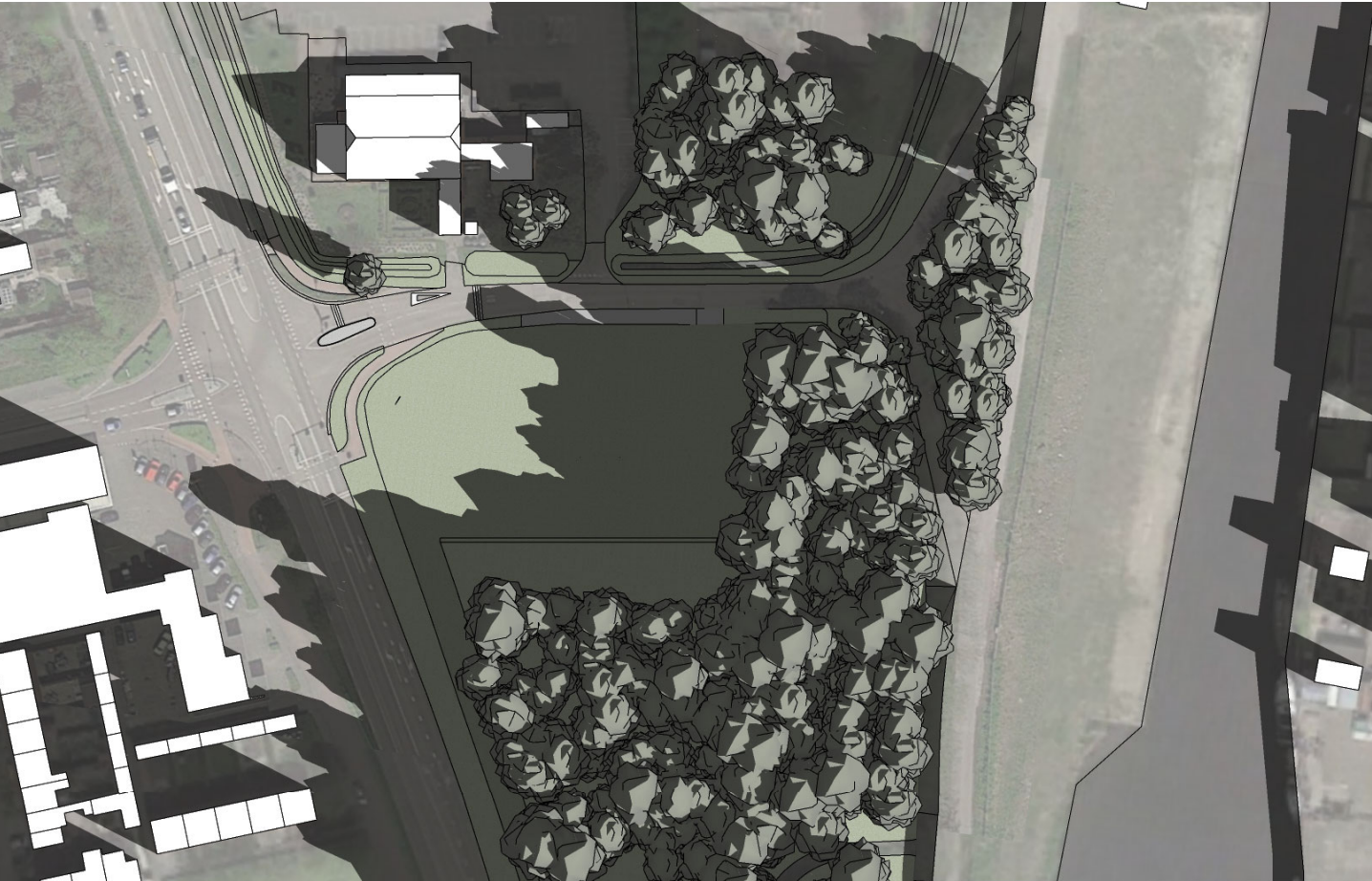
Result

Laboratorium

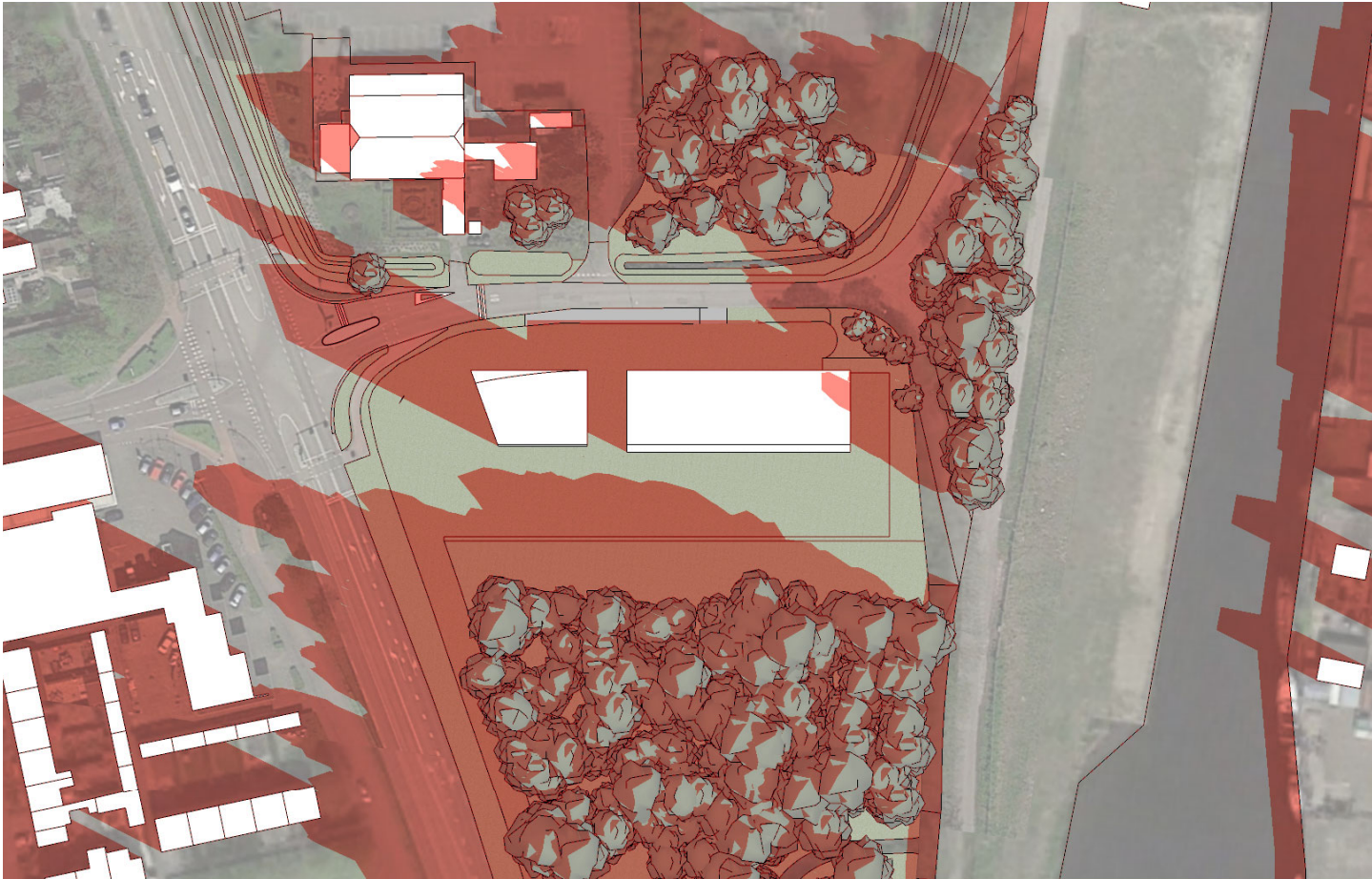


PLANSTUDIE
RESULT LABORATORIUM
ZEVENBERGEN

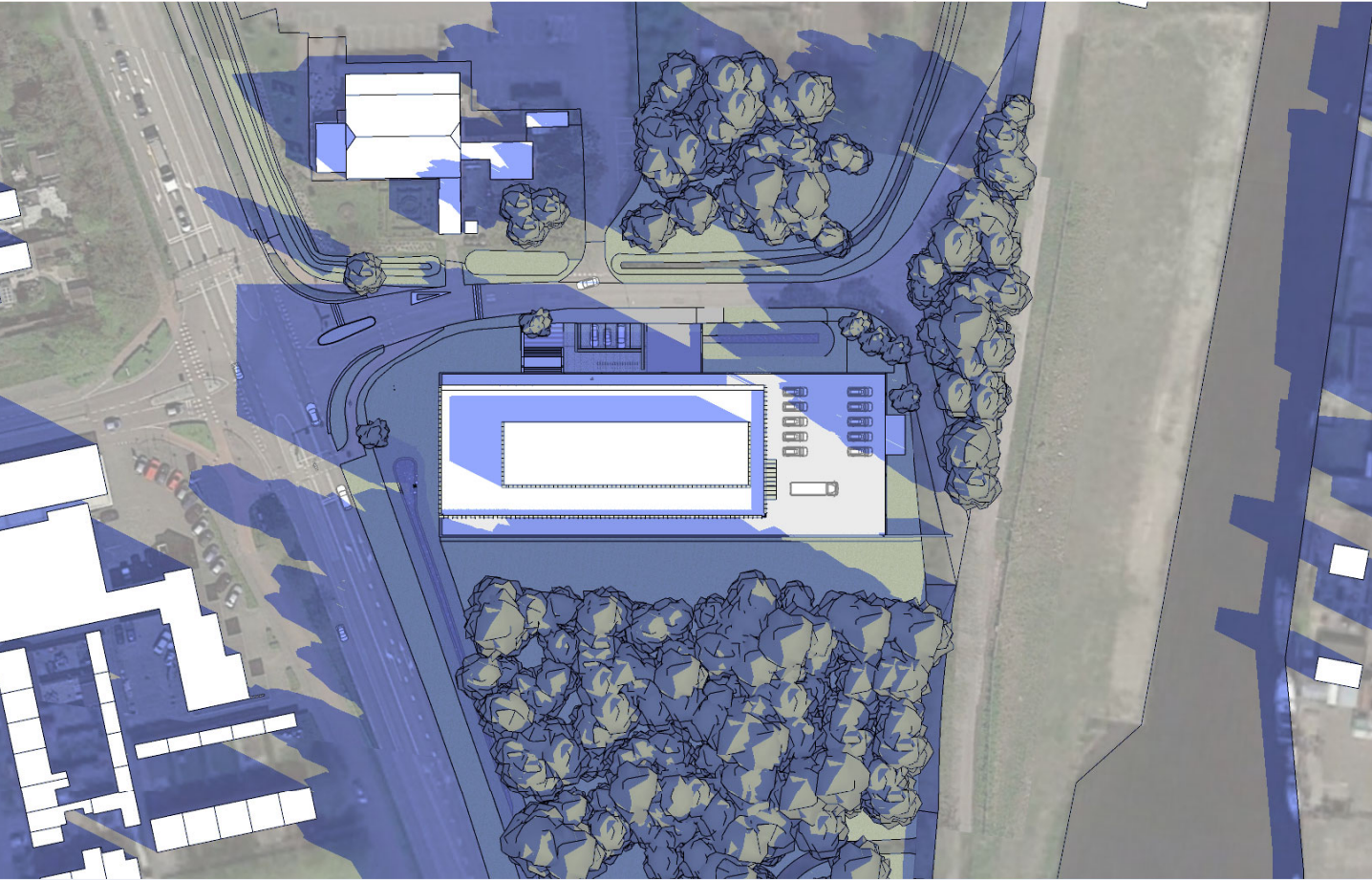
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 09:00



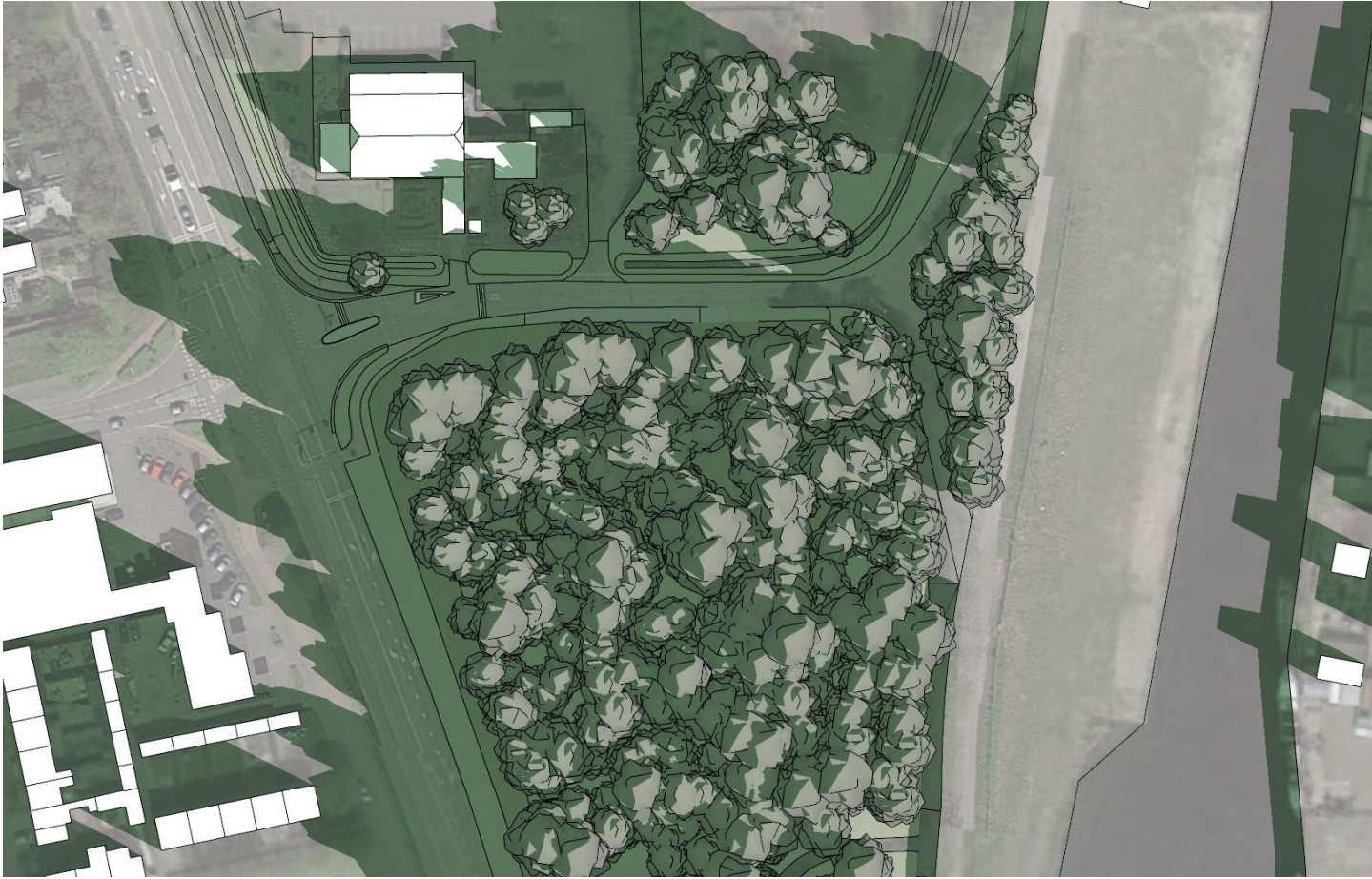
Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

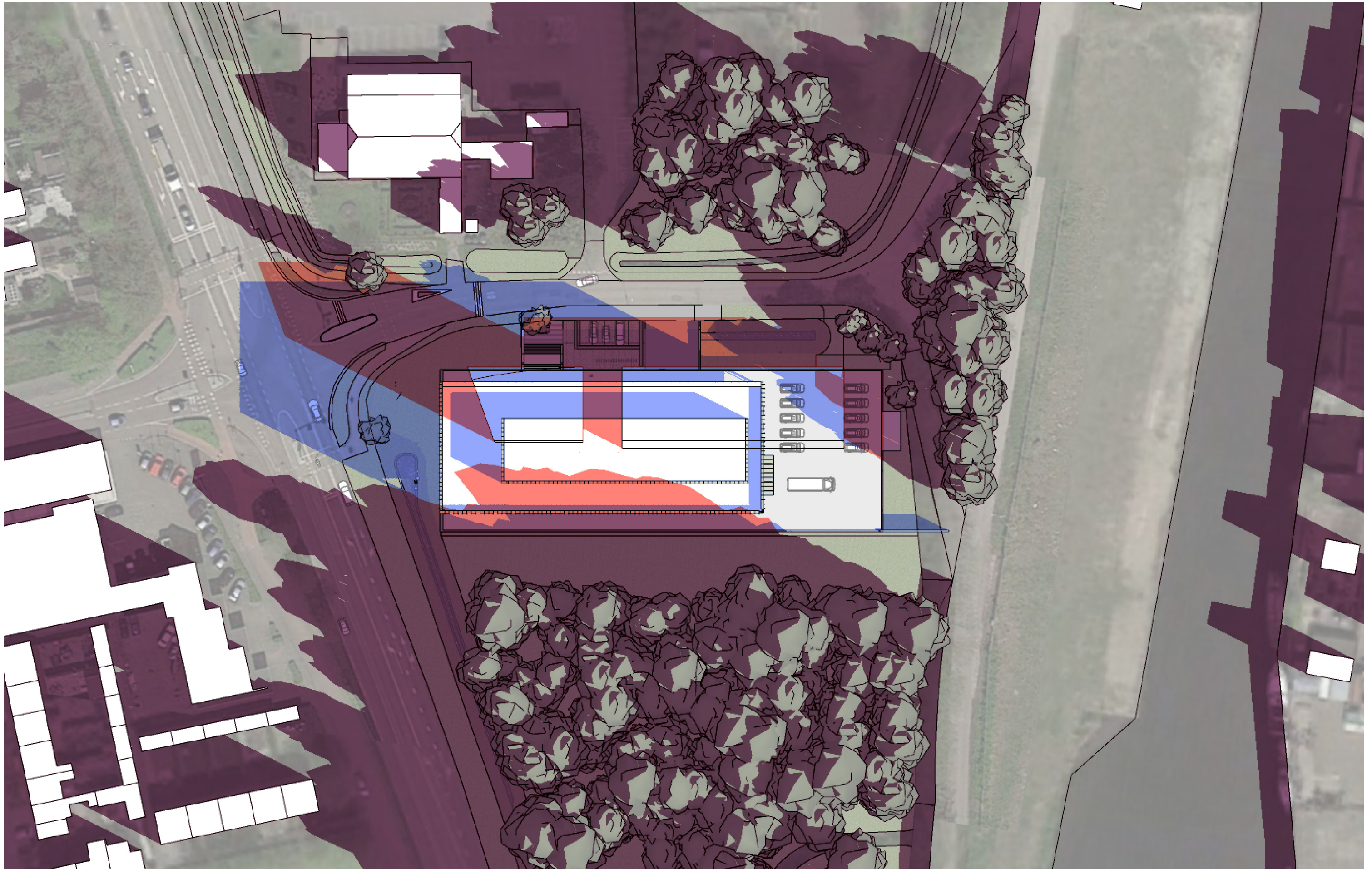


Ontwerp



Natuur

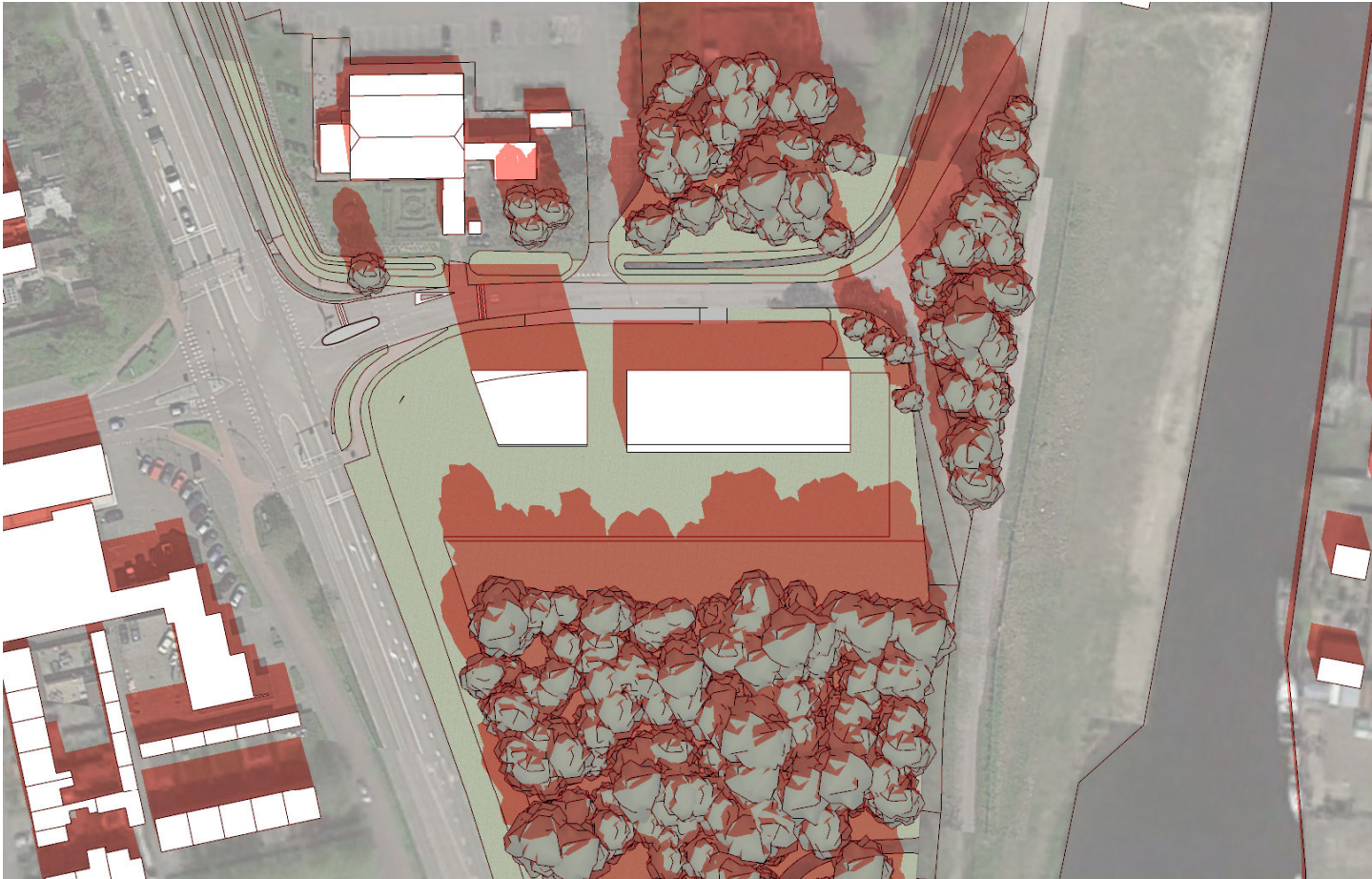
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 09:00



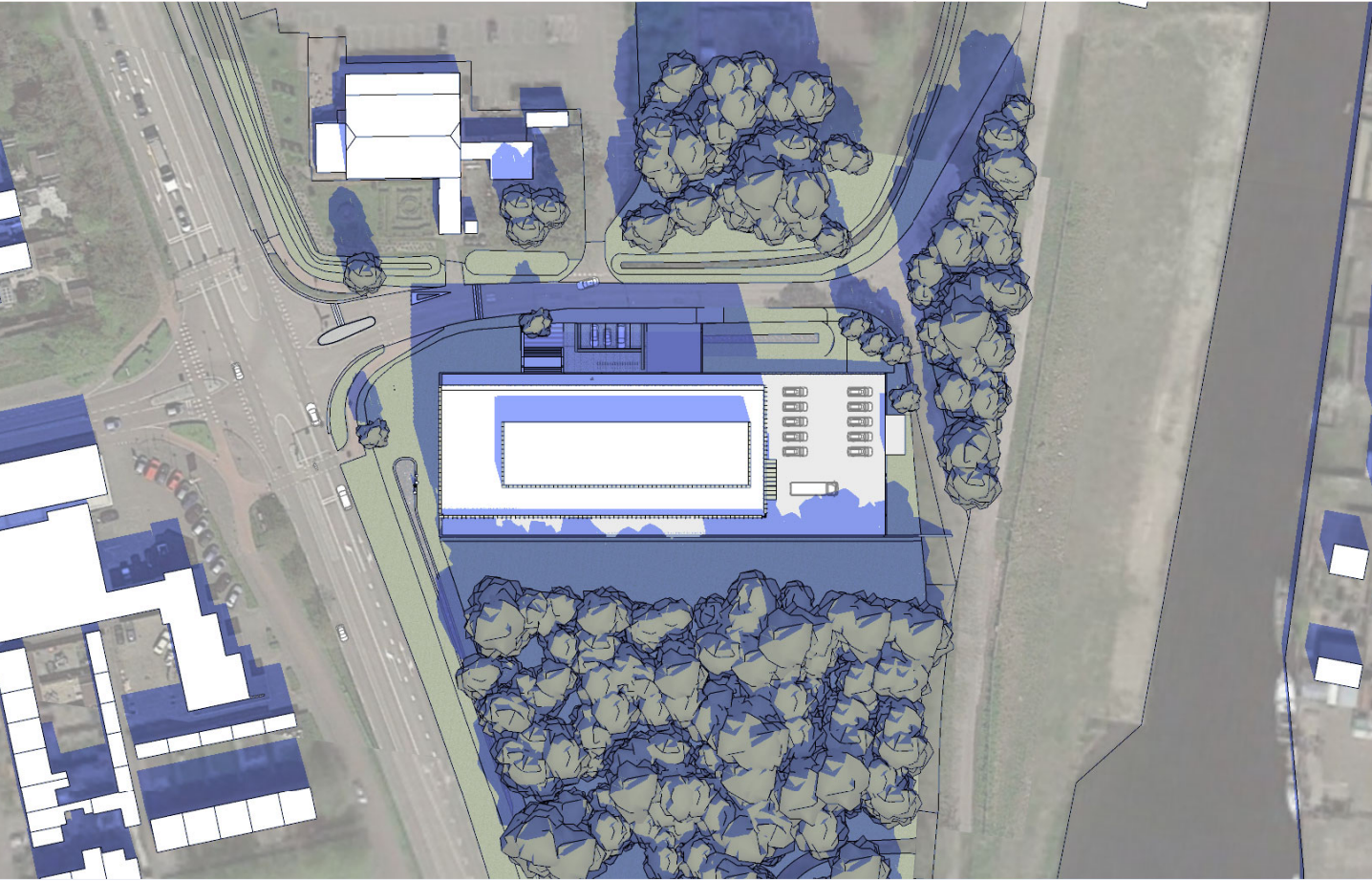
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 12:00



Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

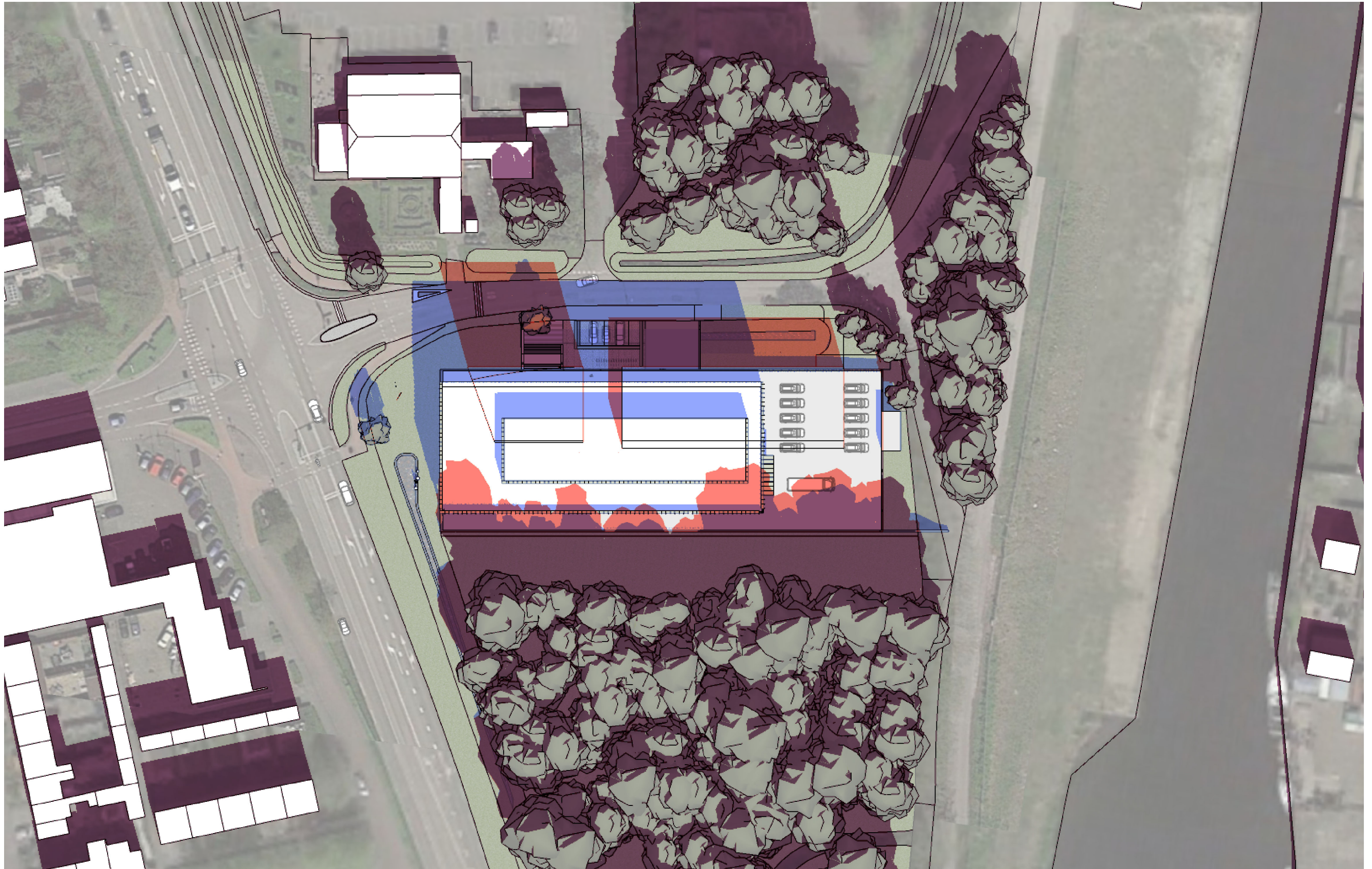


Ontwerp



Natuur

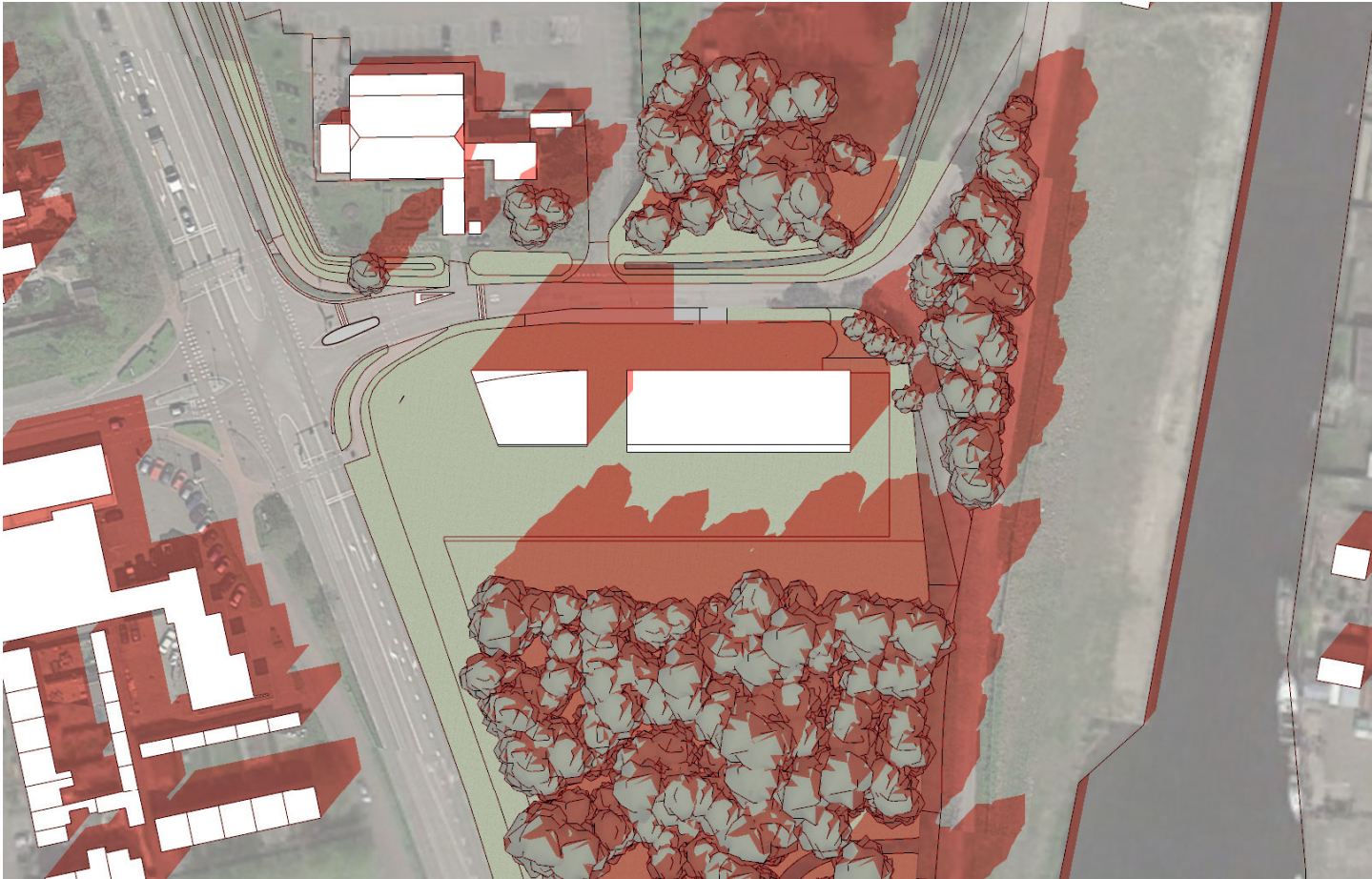
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 12:00



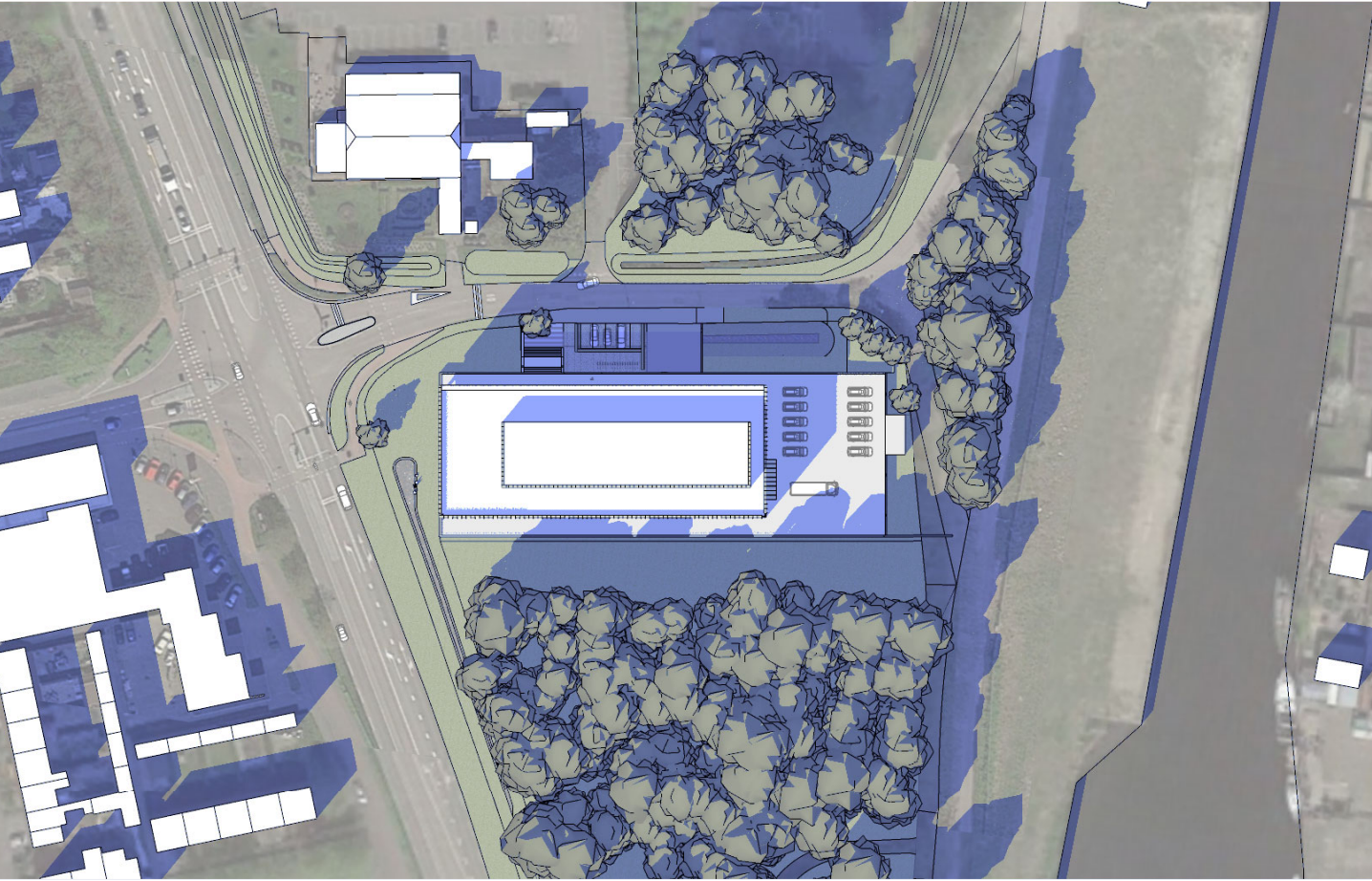
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 15:00



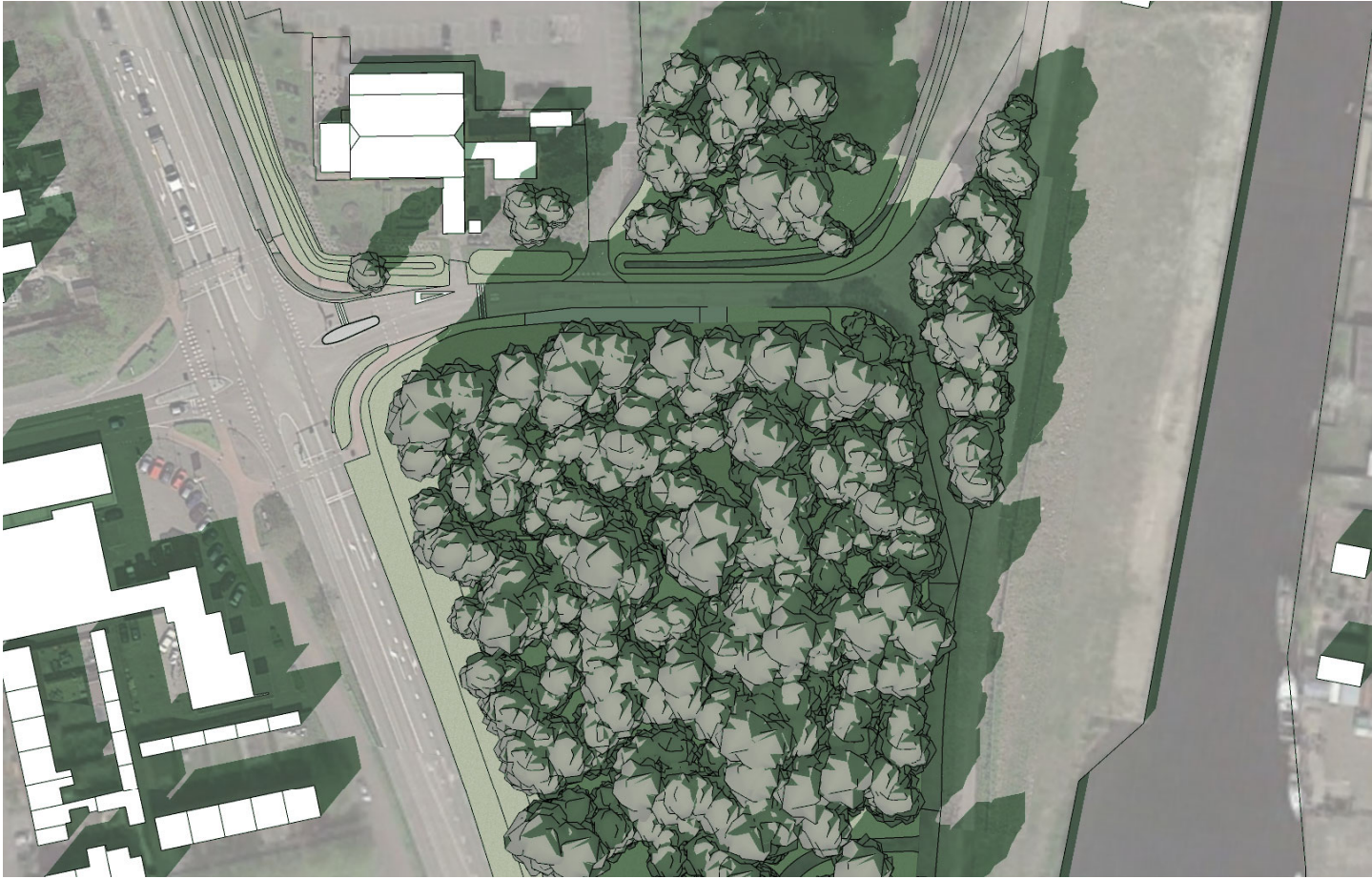
Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

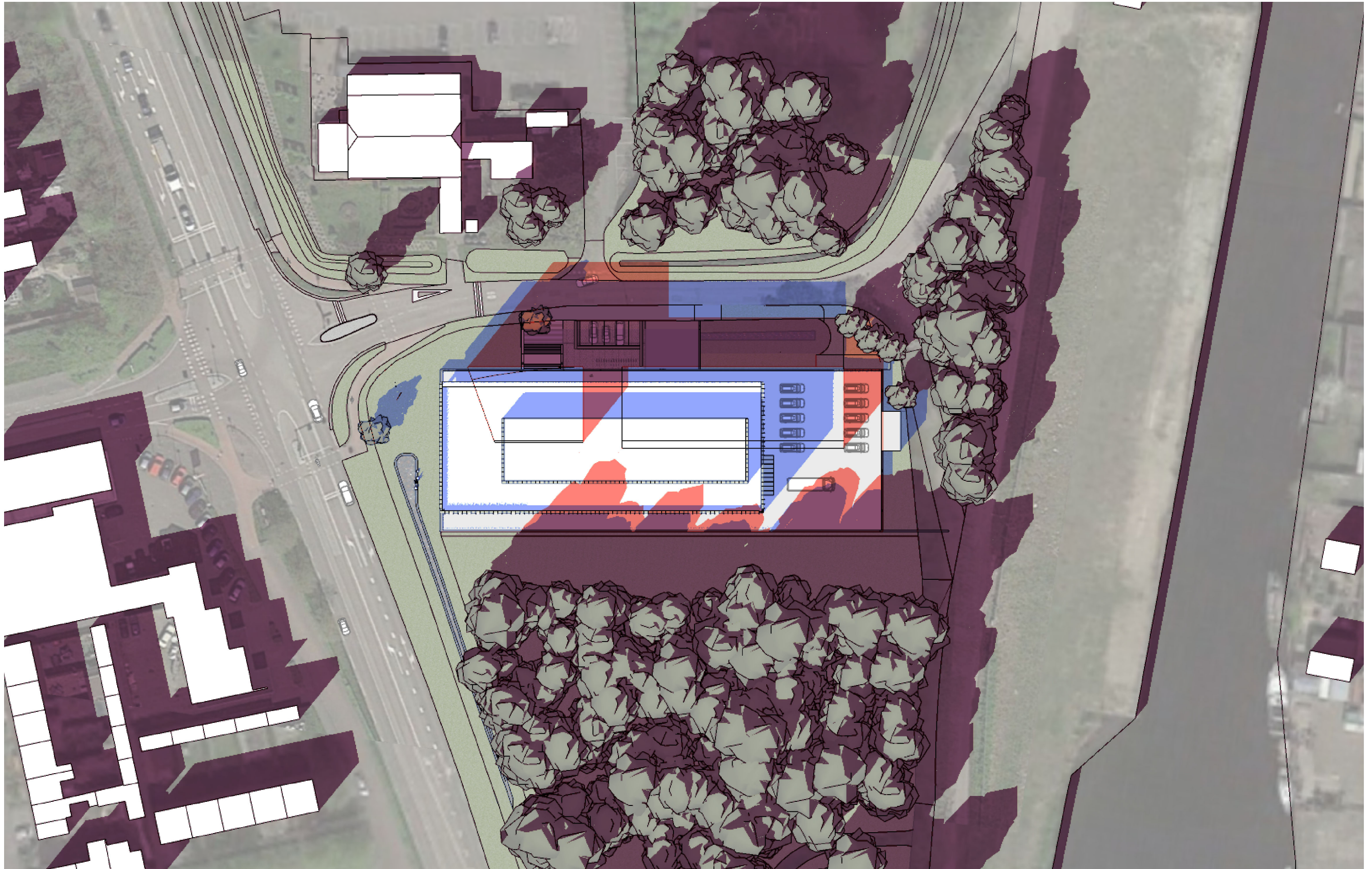


Ontwerp

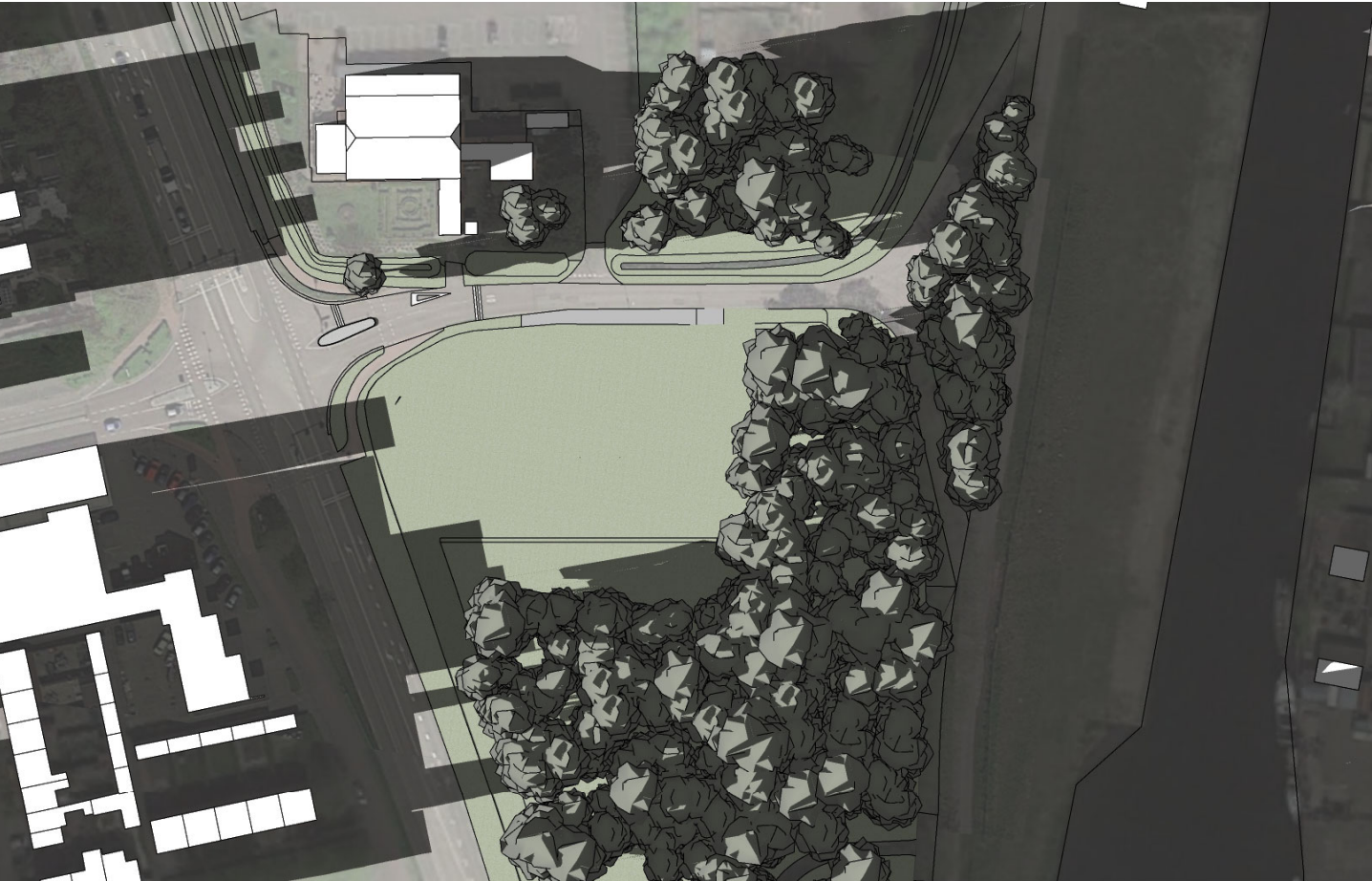


Natuur

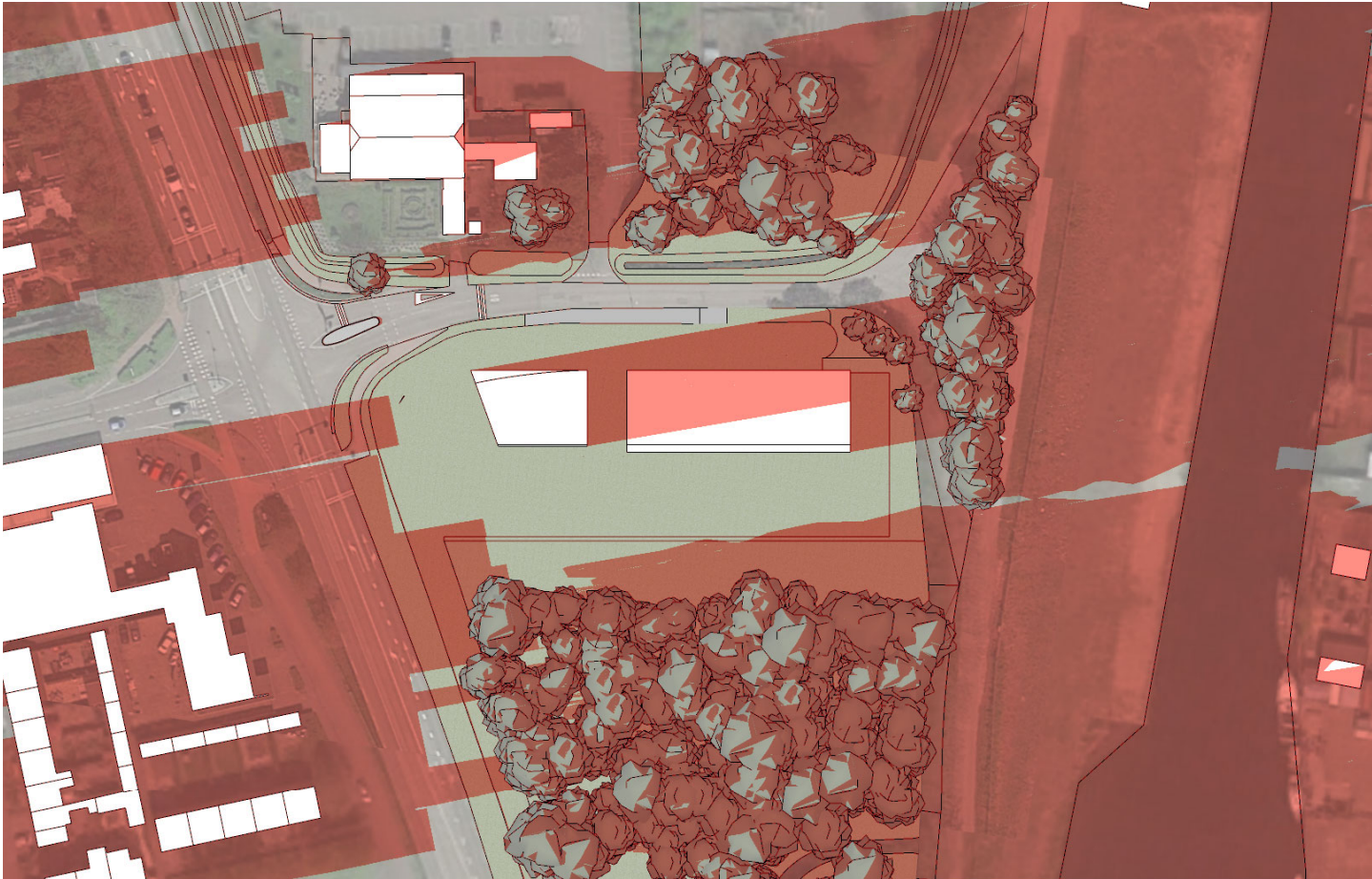
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 15:00



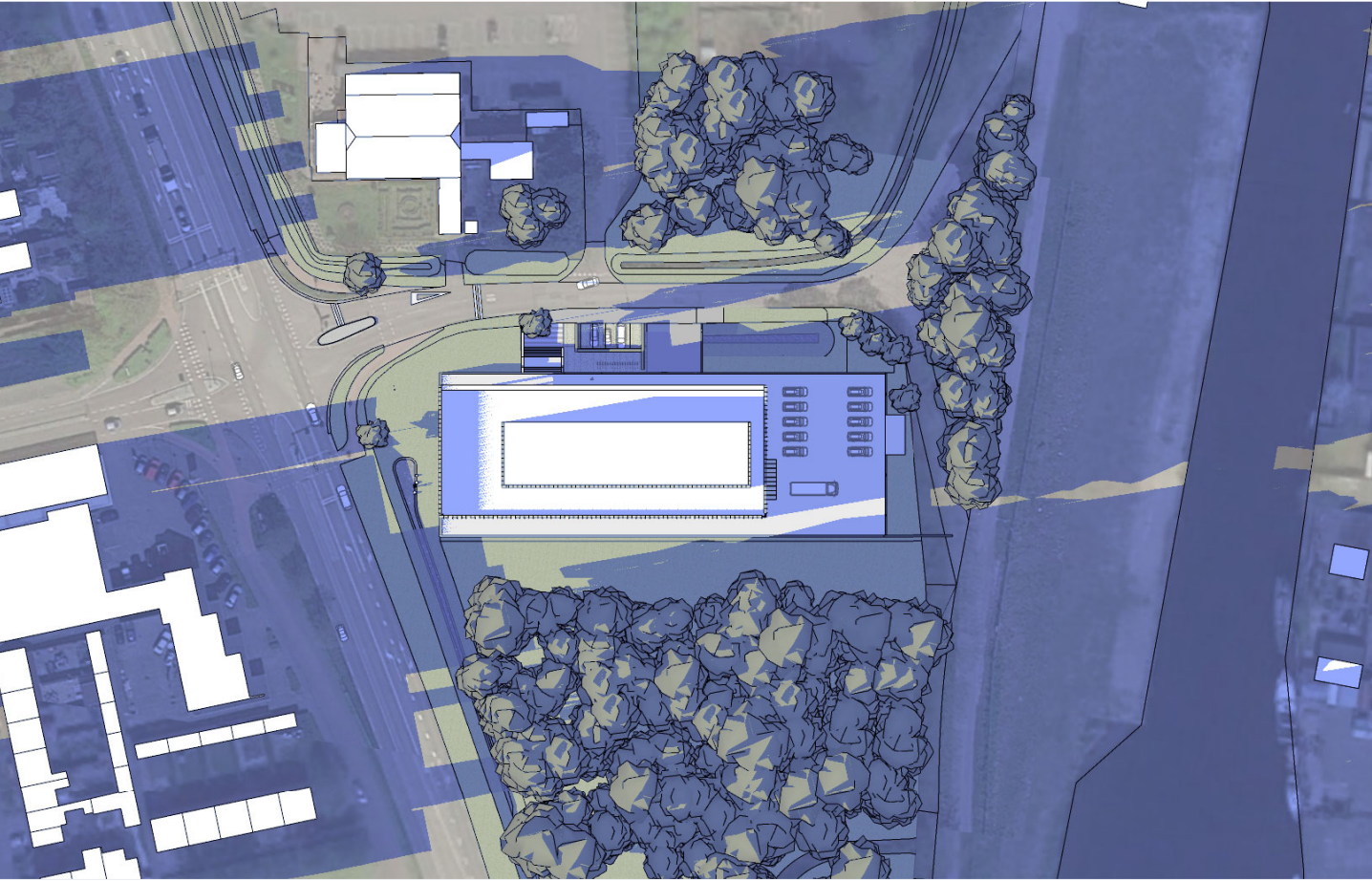
SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 18:00



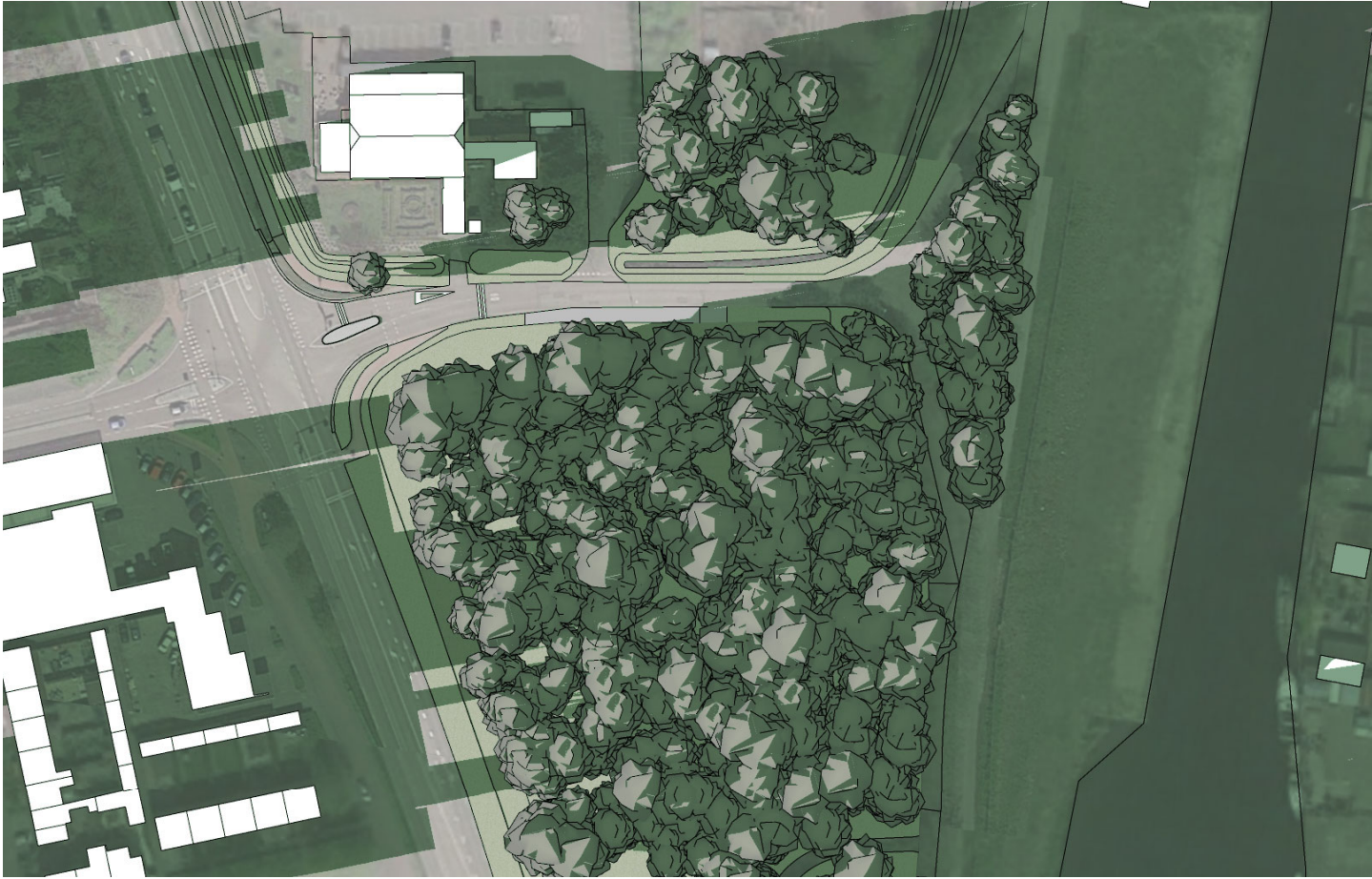
Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

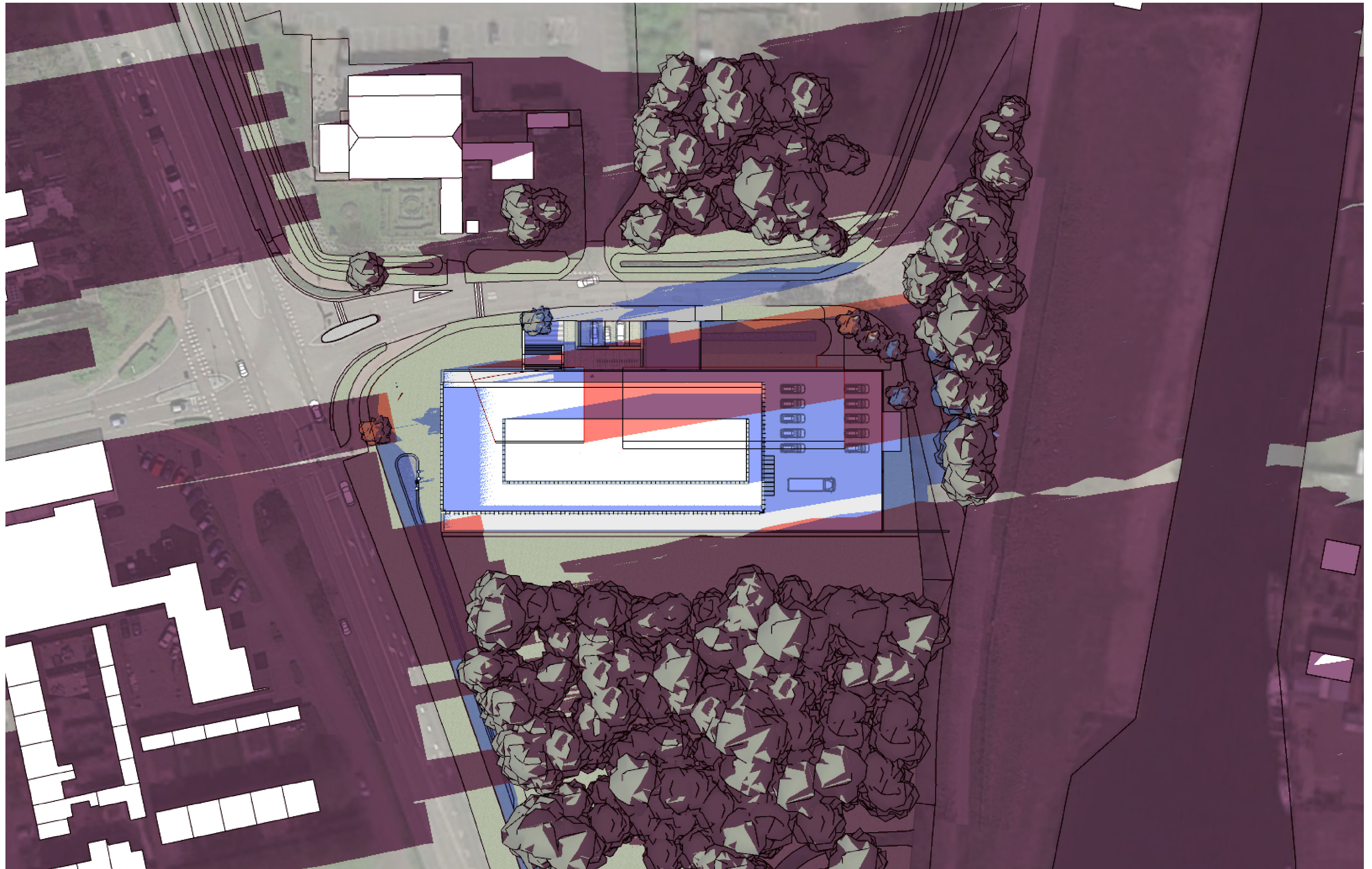


Ontwerp



Natuur

SCHADUWDIAGRAM 21 MAART 18:00

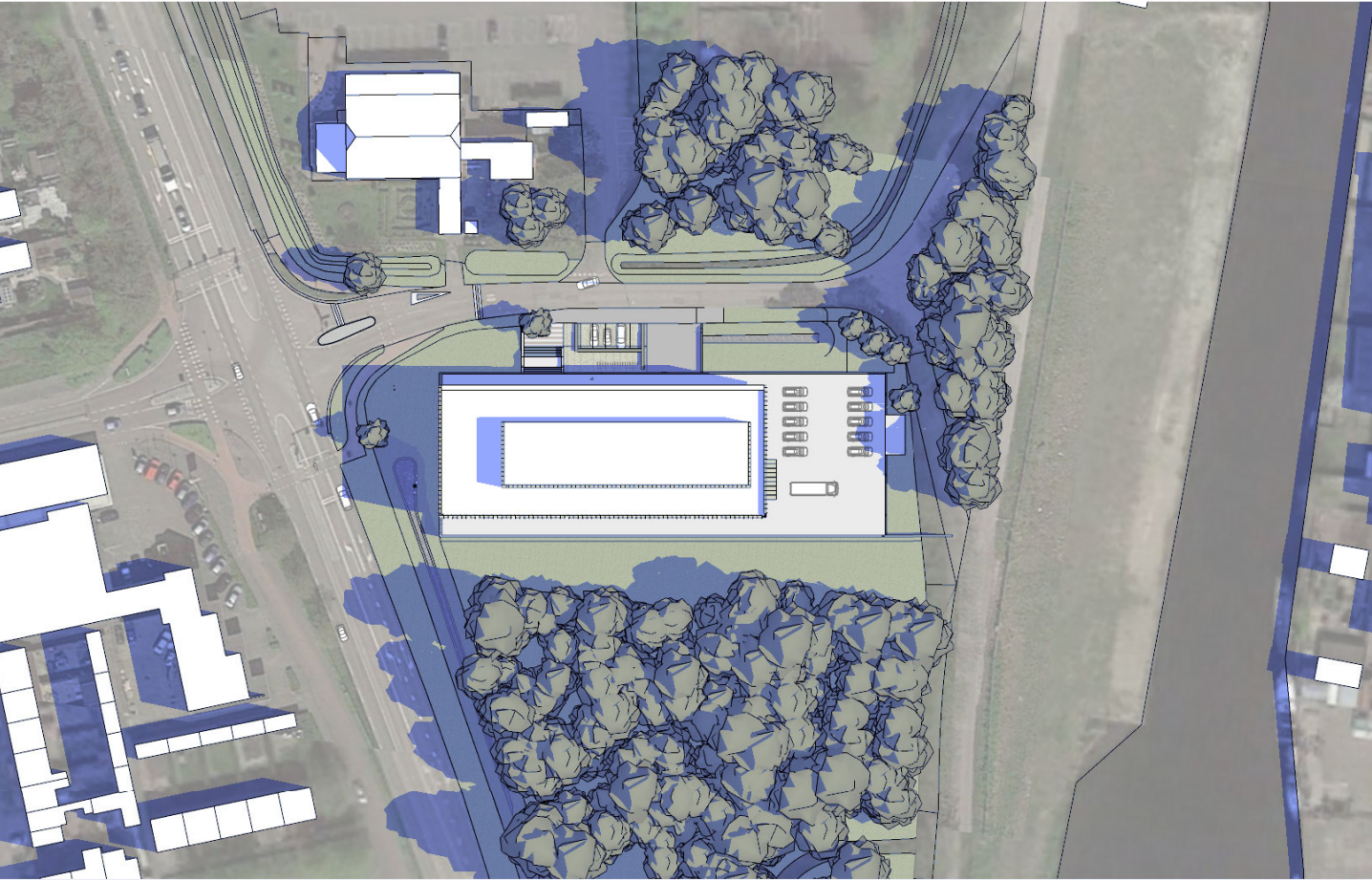




Bestaande Situatie



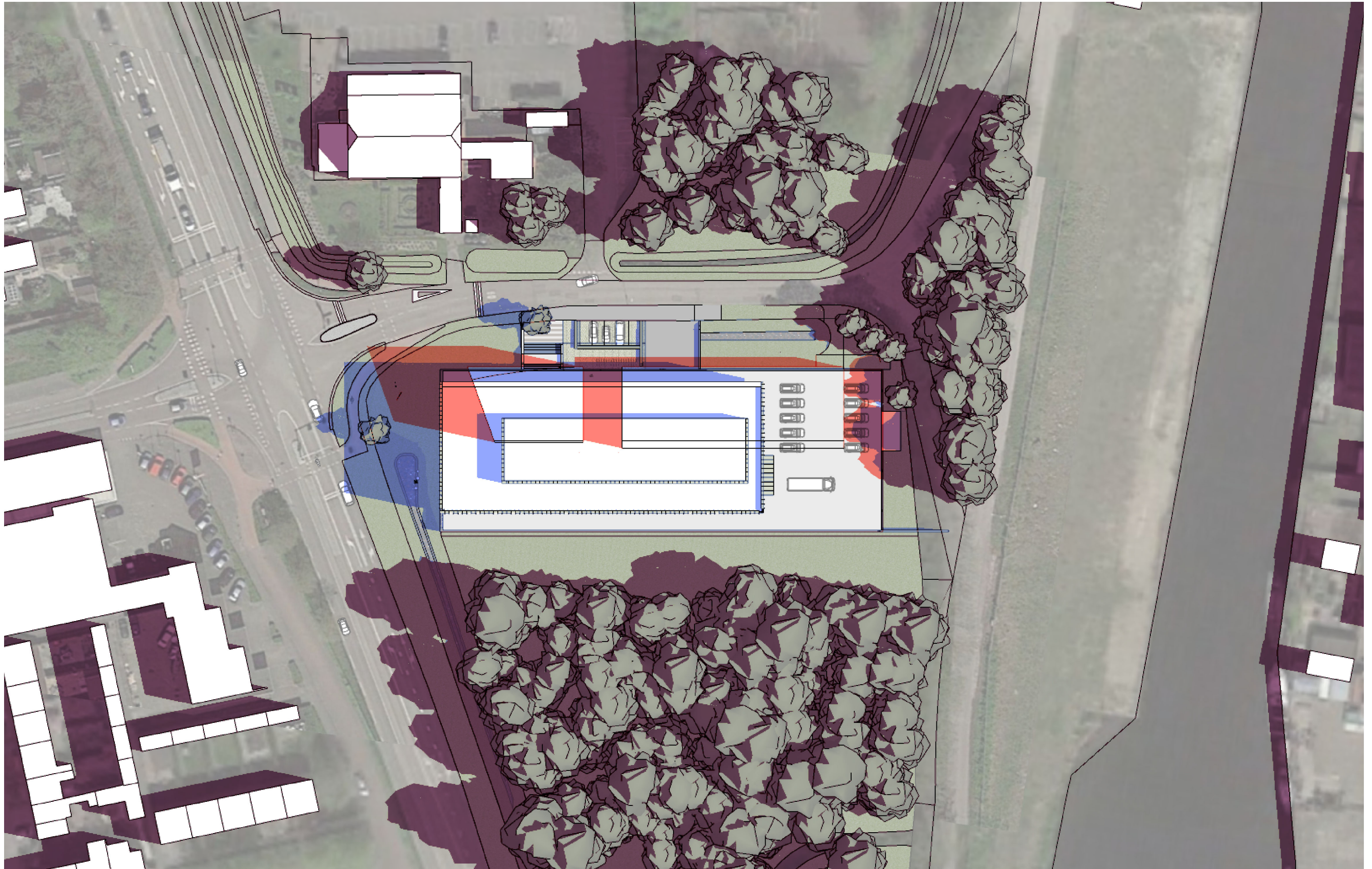
Bestemmingsplan



Ontwerp



Natuur



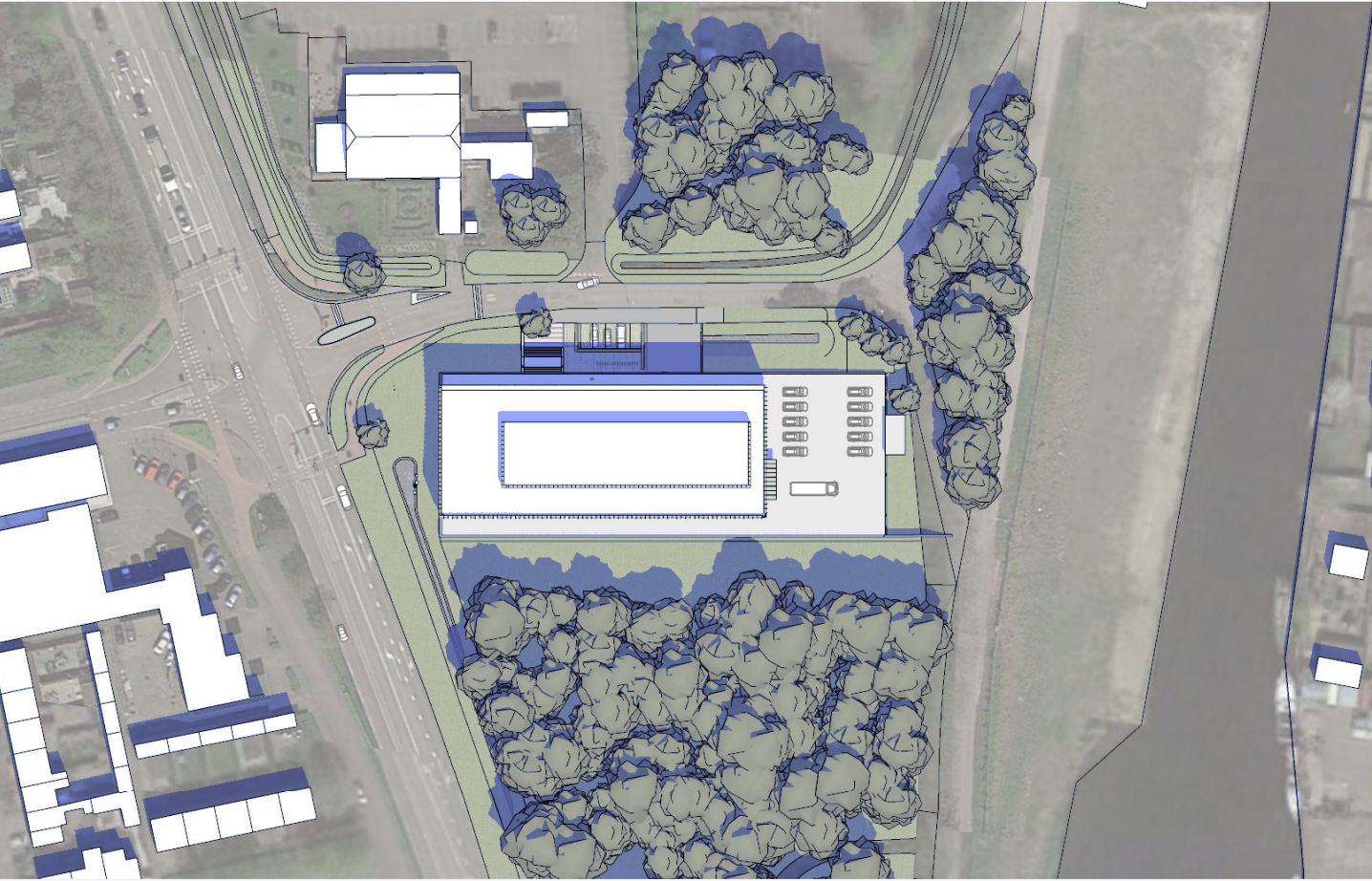
SCHADUWDIAGRAM 21 JUNI 12:00



Bestaande Situatie



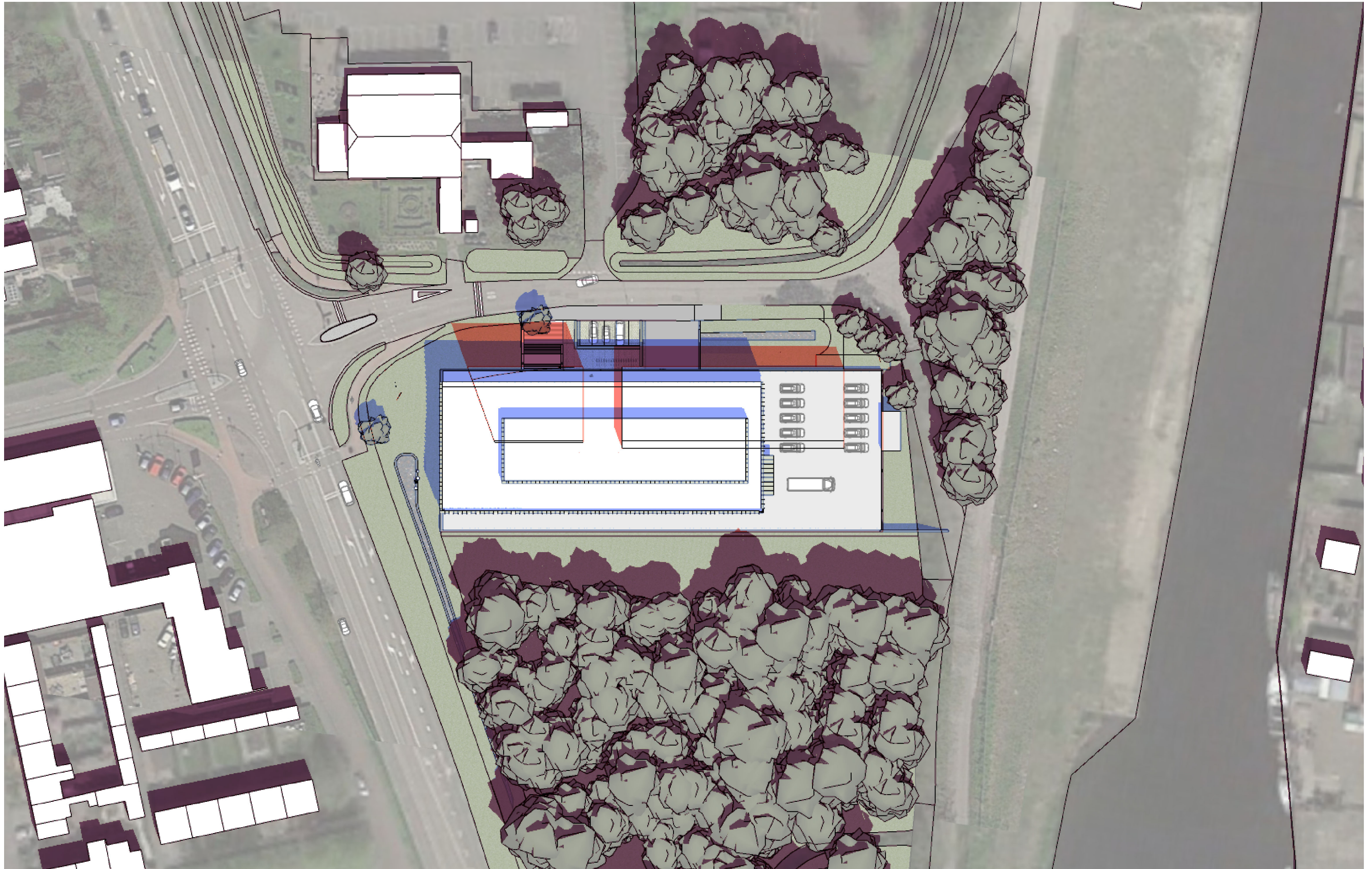
Bestemmingsplan



Ontwerp



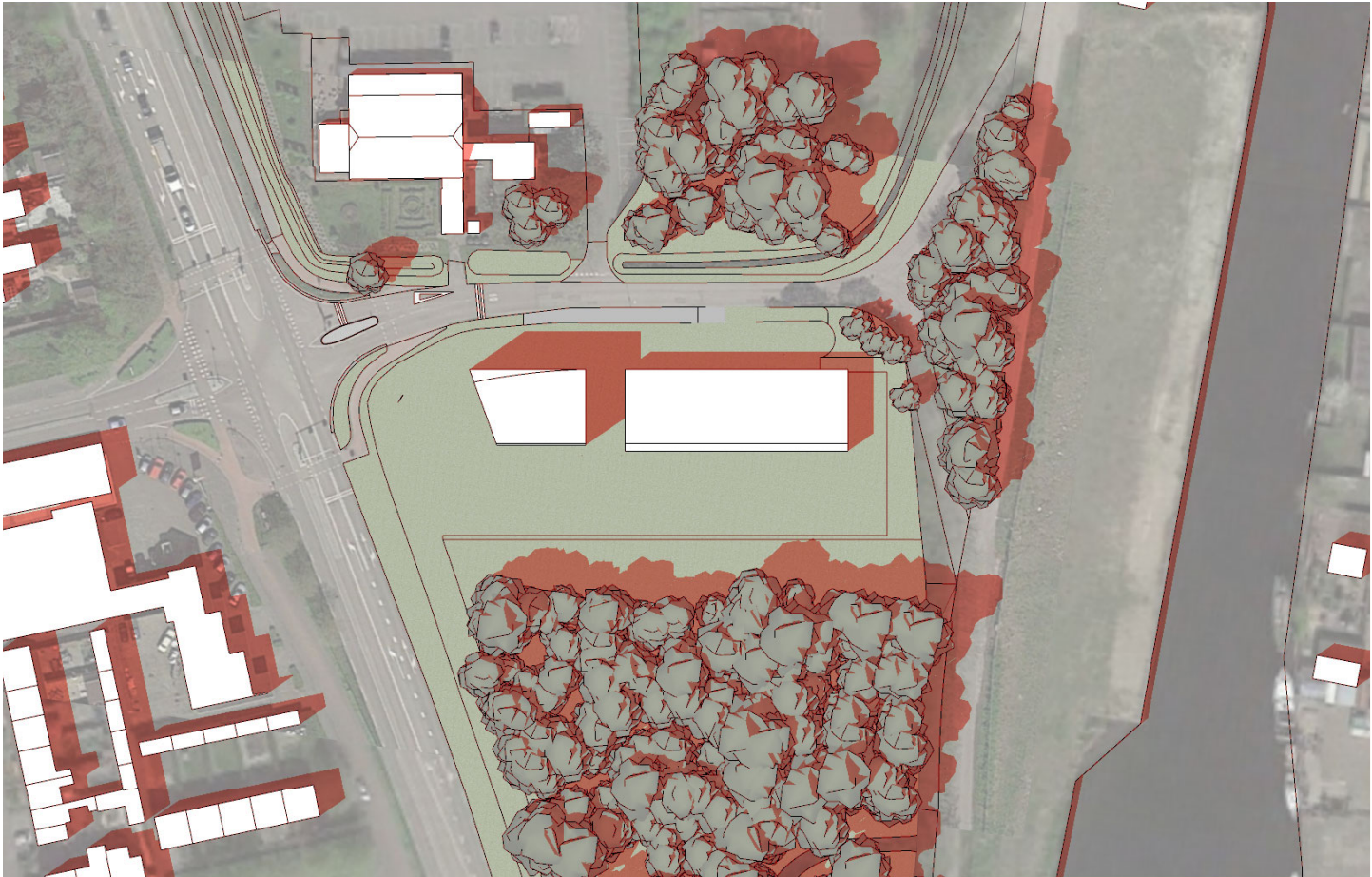
Natuur



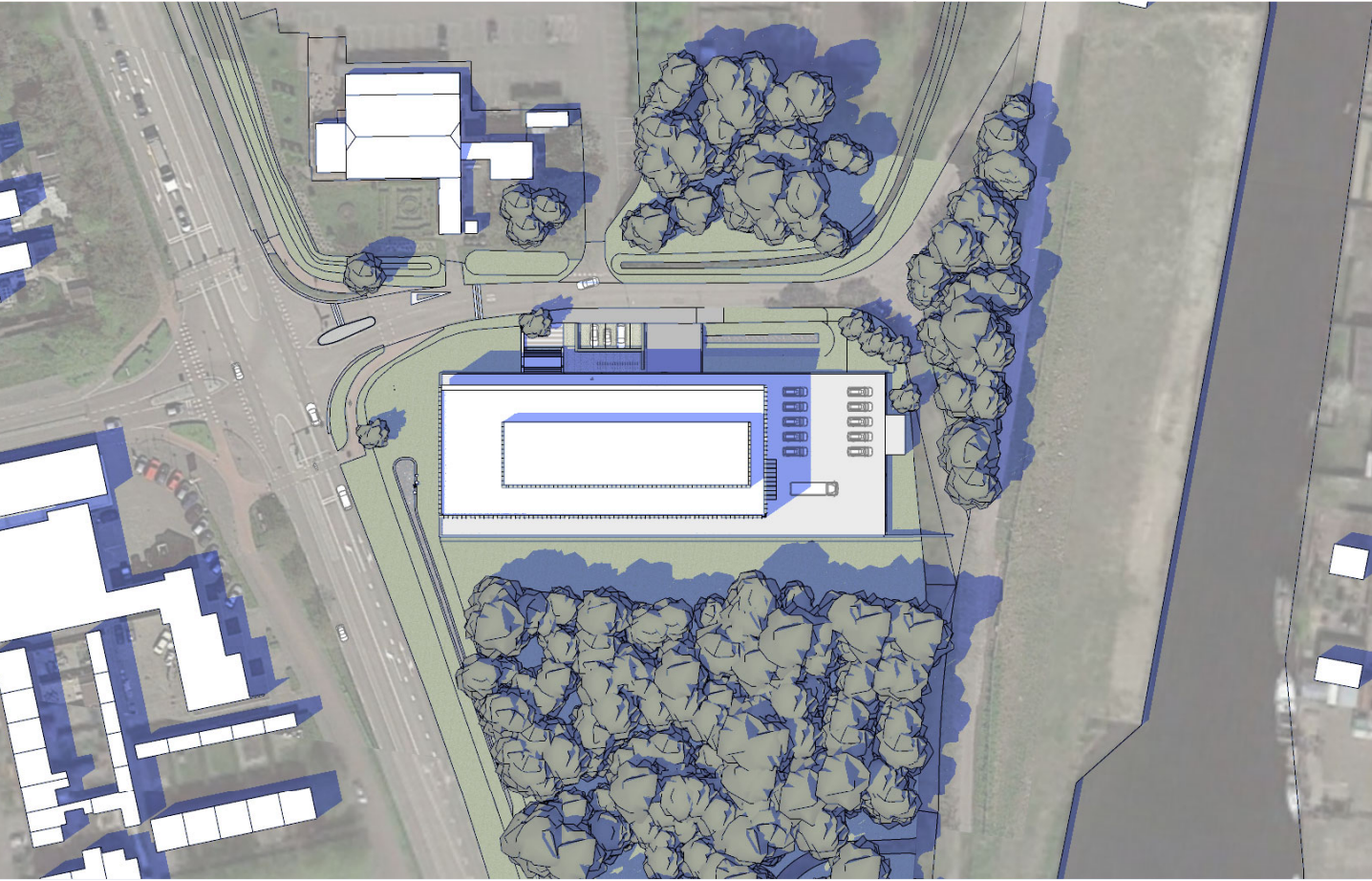
SCHADUWDIAGRAM 21 JUNI 15:00



Bestaande Situatie



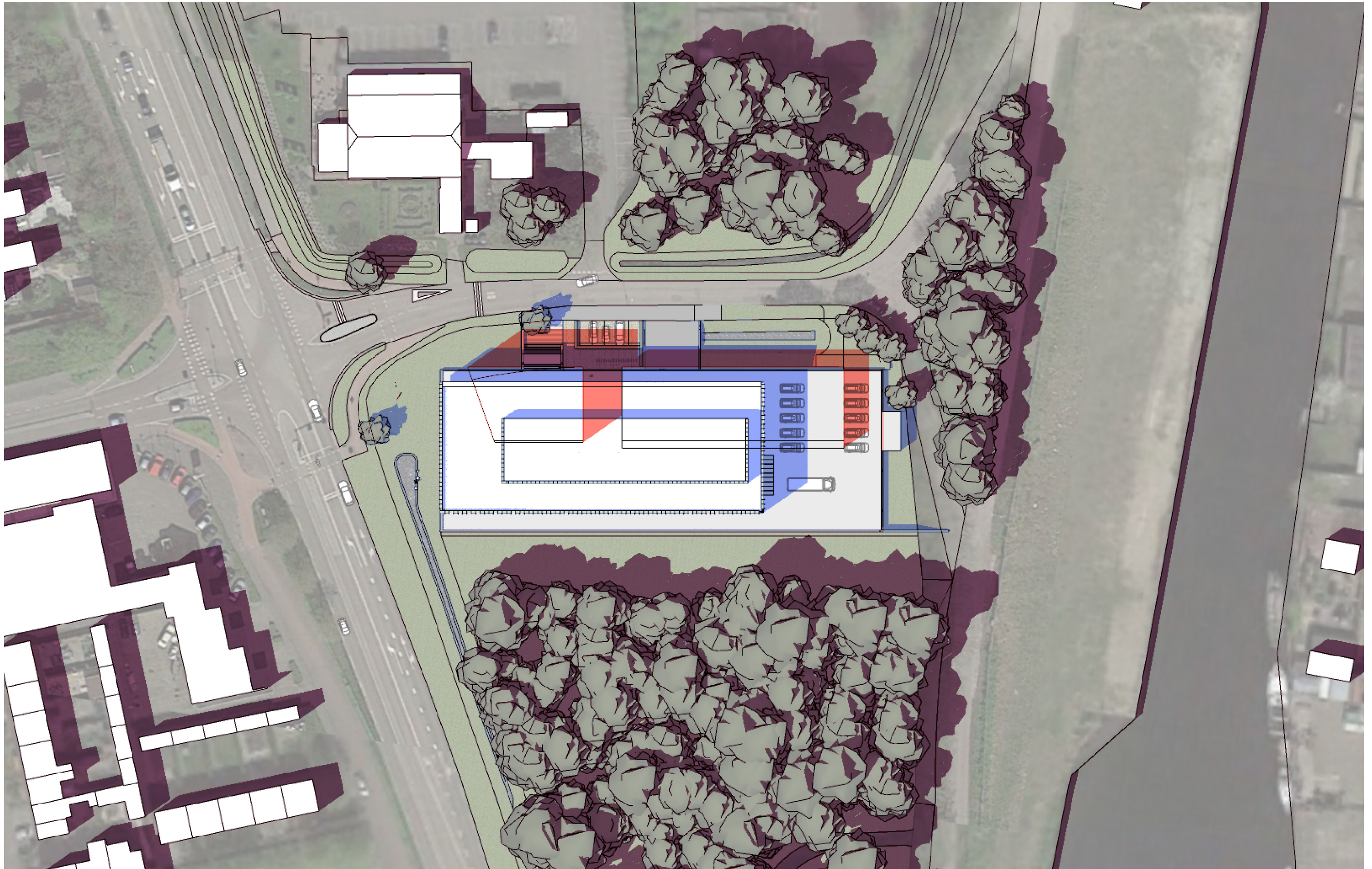
Bestemmingsplan



Ontwerp



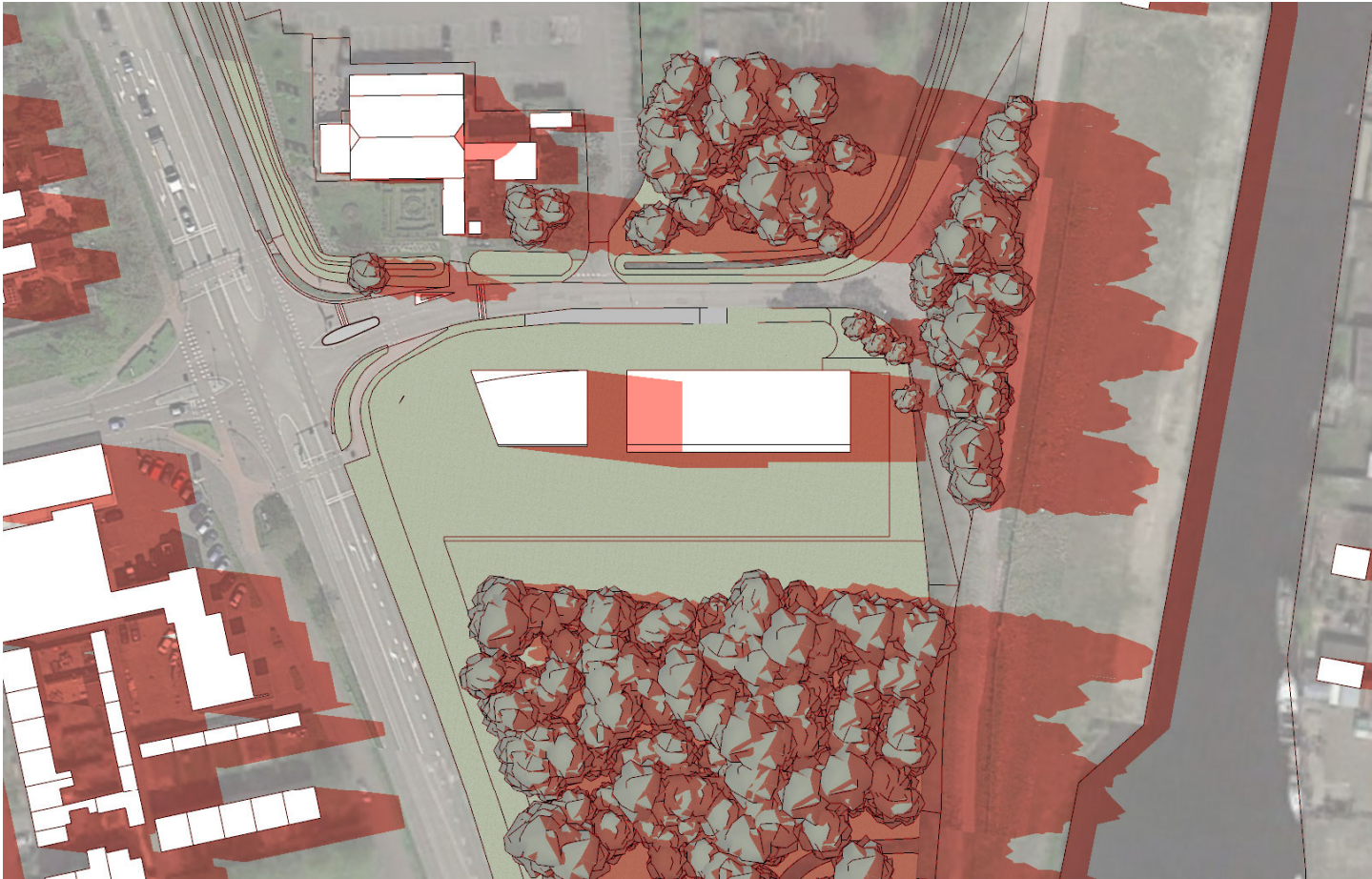
Natuur



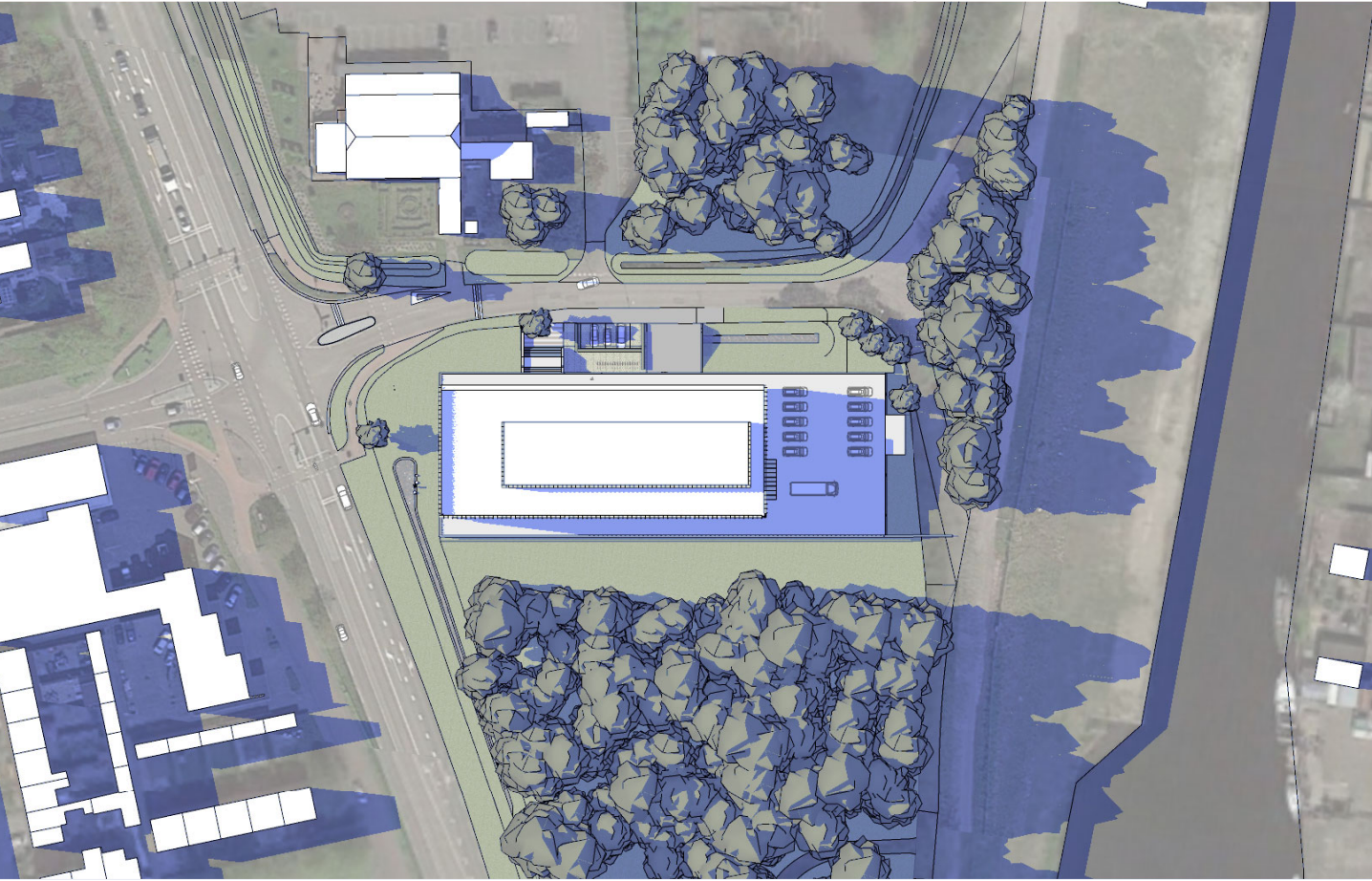
SCHADUWDIAGRAM 21 JUNI 18:00



Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

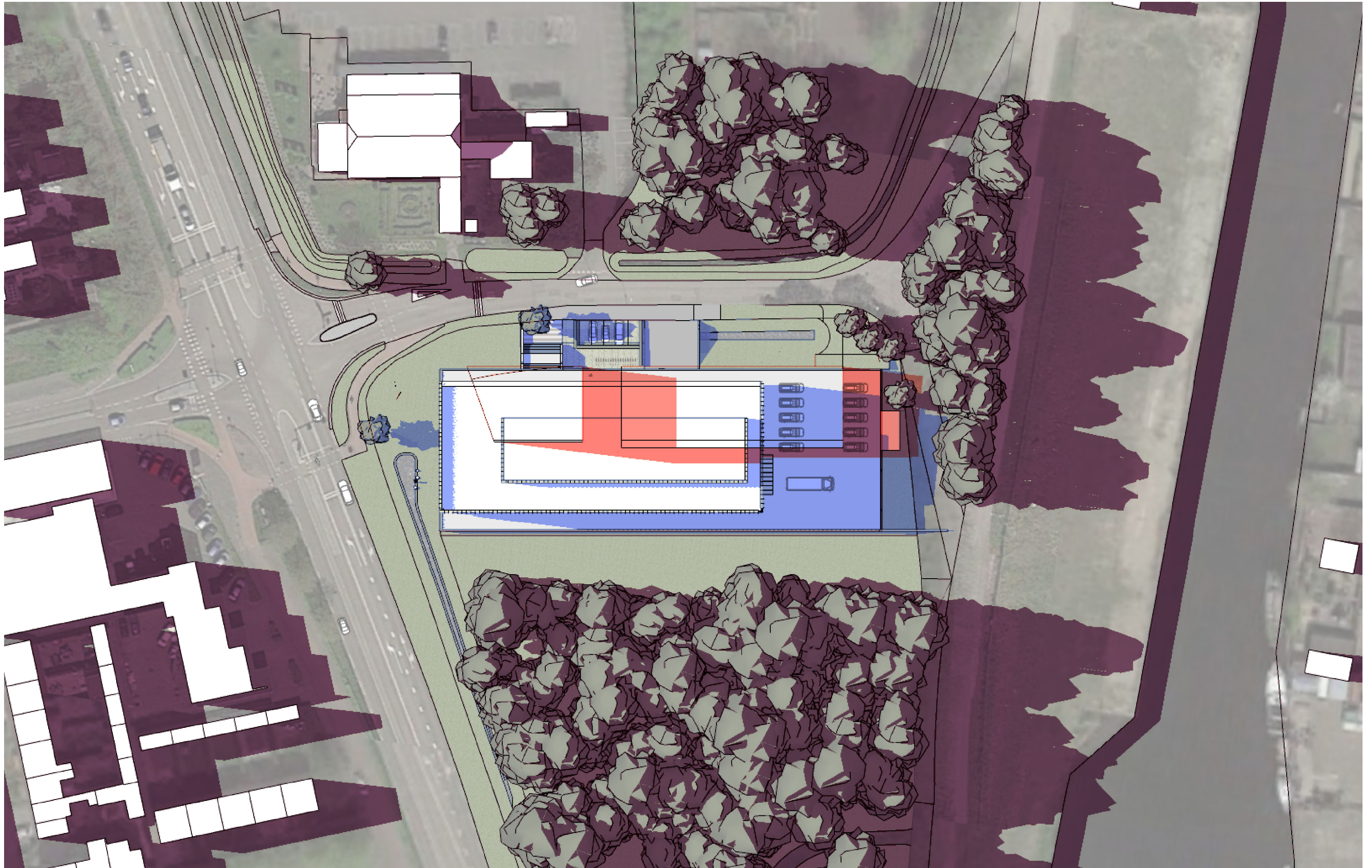


Ontwerp

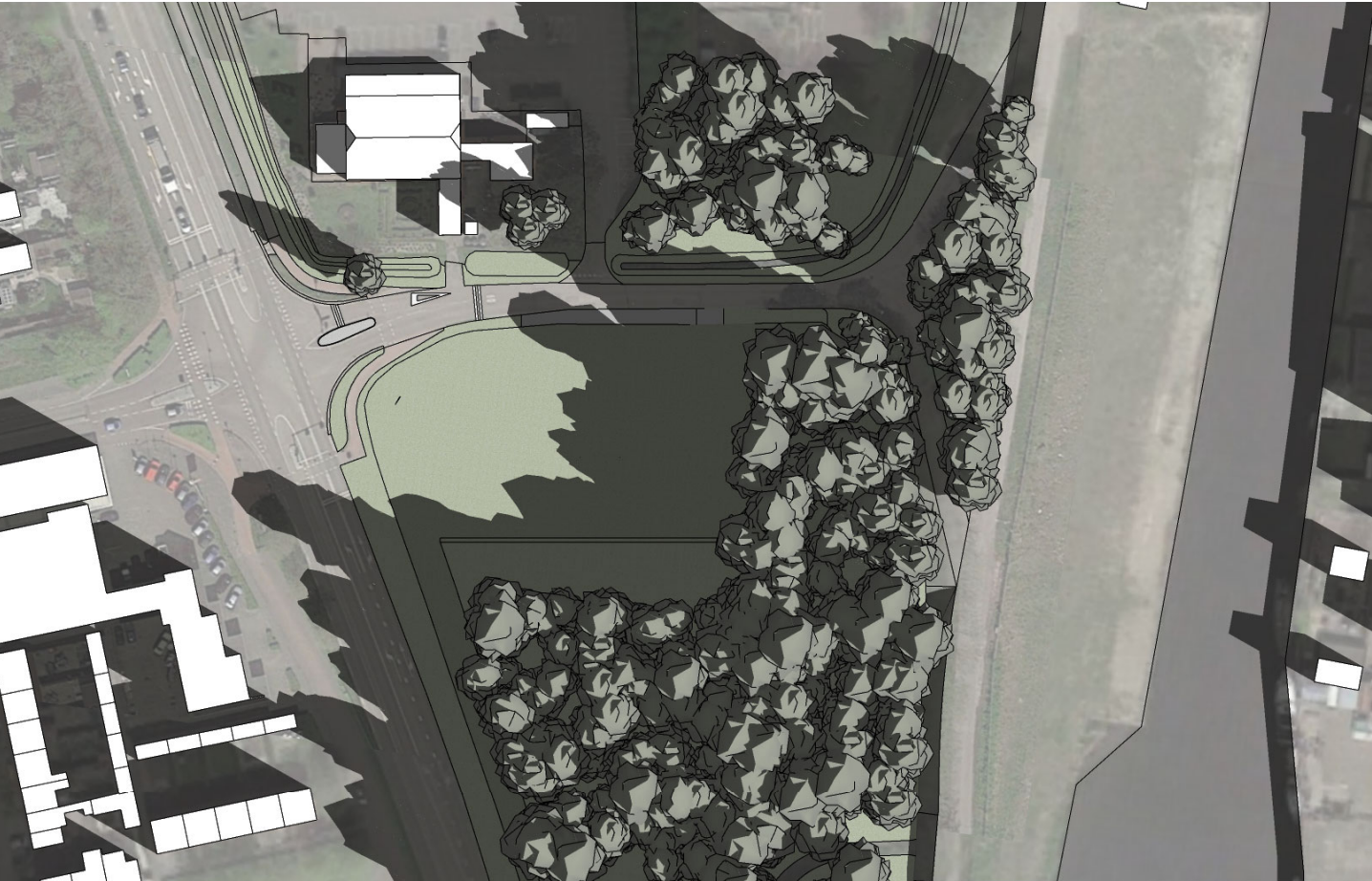


Natuur

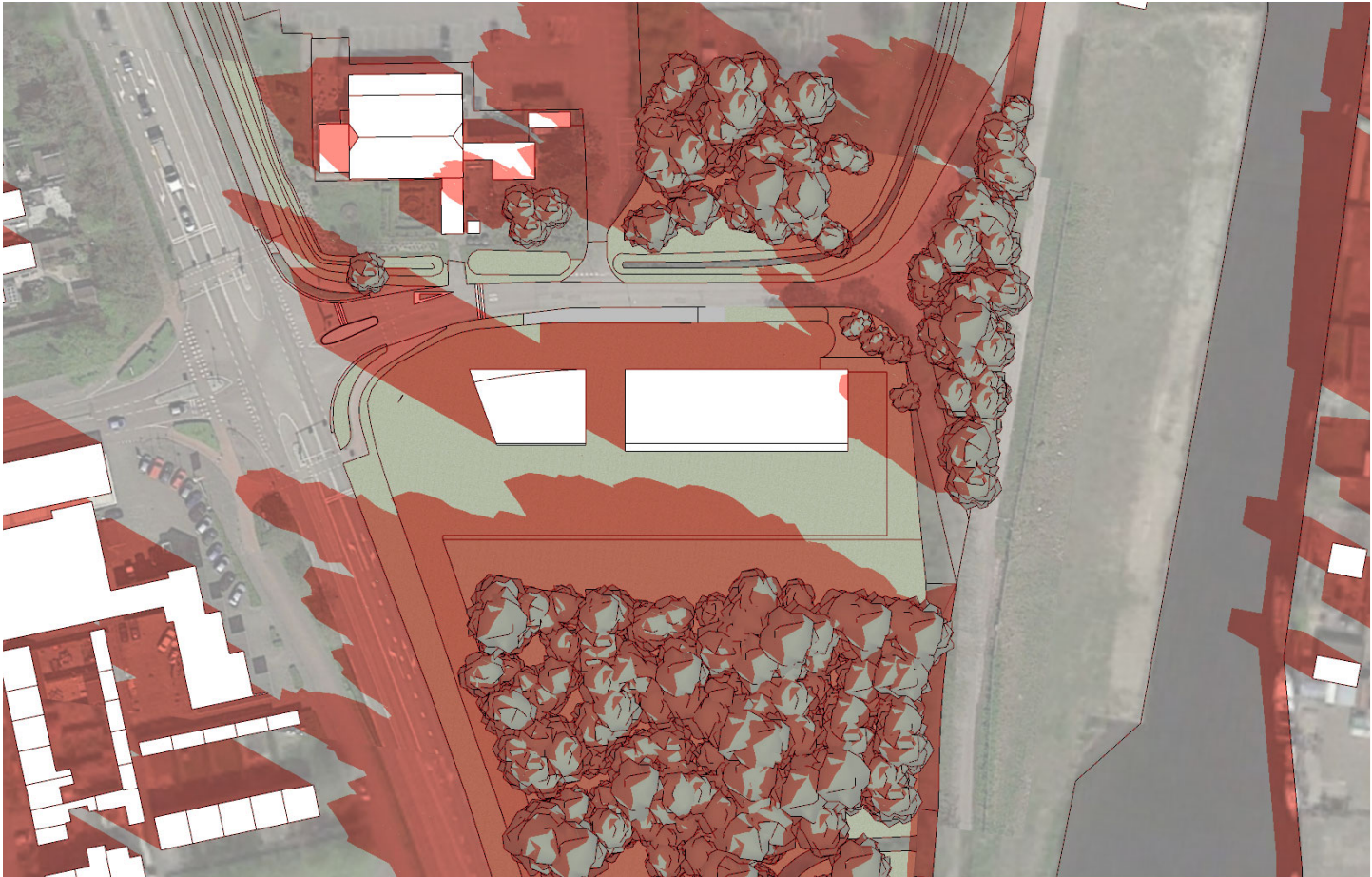
SCHADUWDIAGRAM 21 JUNI 18:00



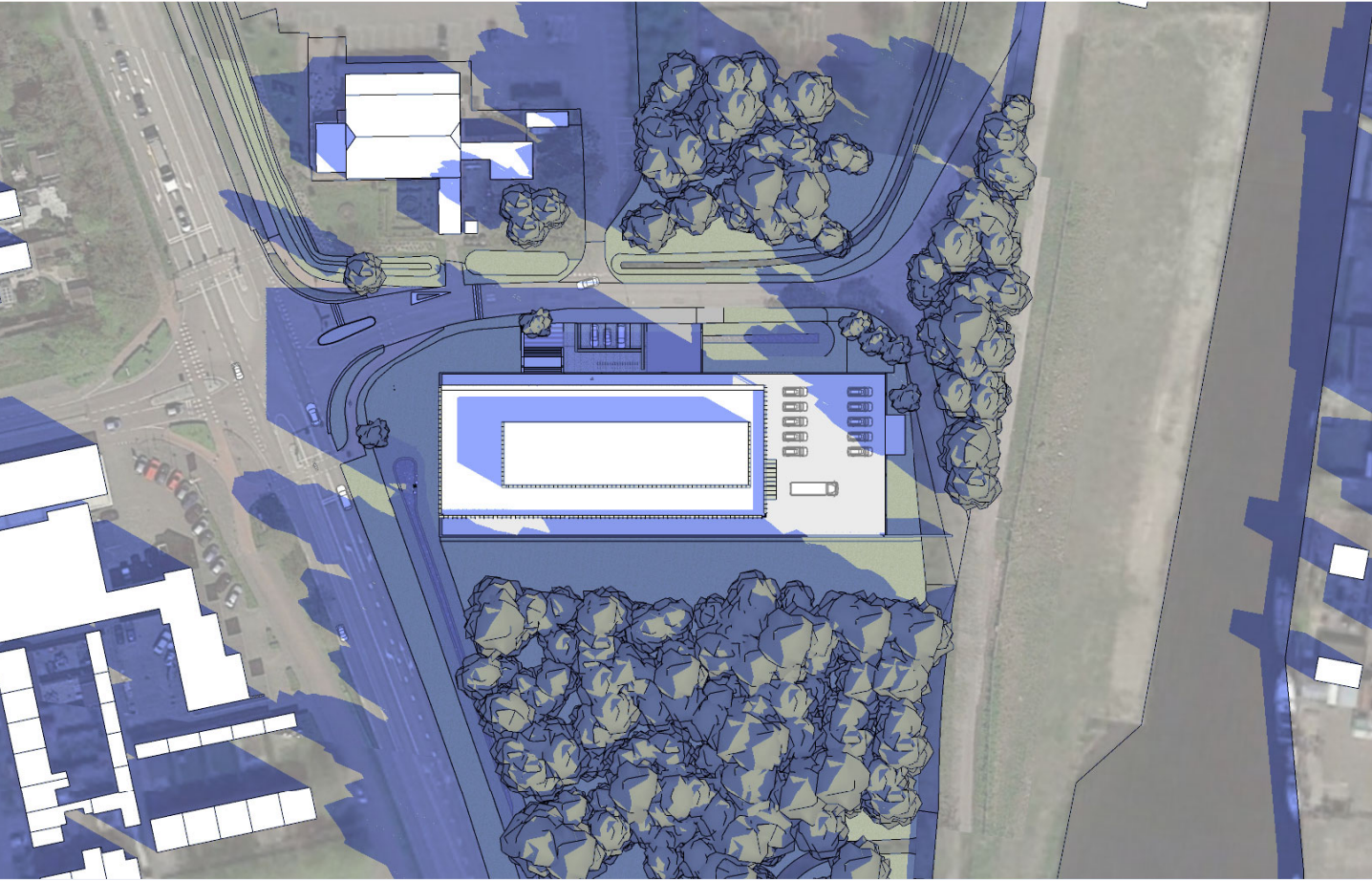
SCHADUWDIAGRAM 21 SEPTEMBER 09:00



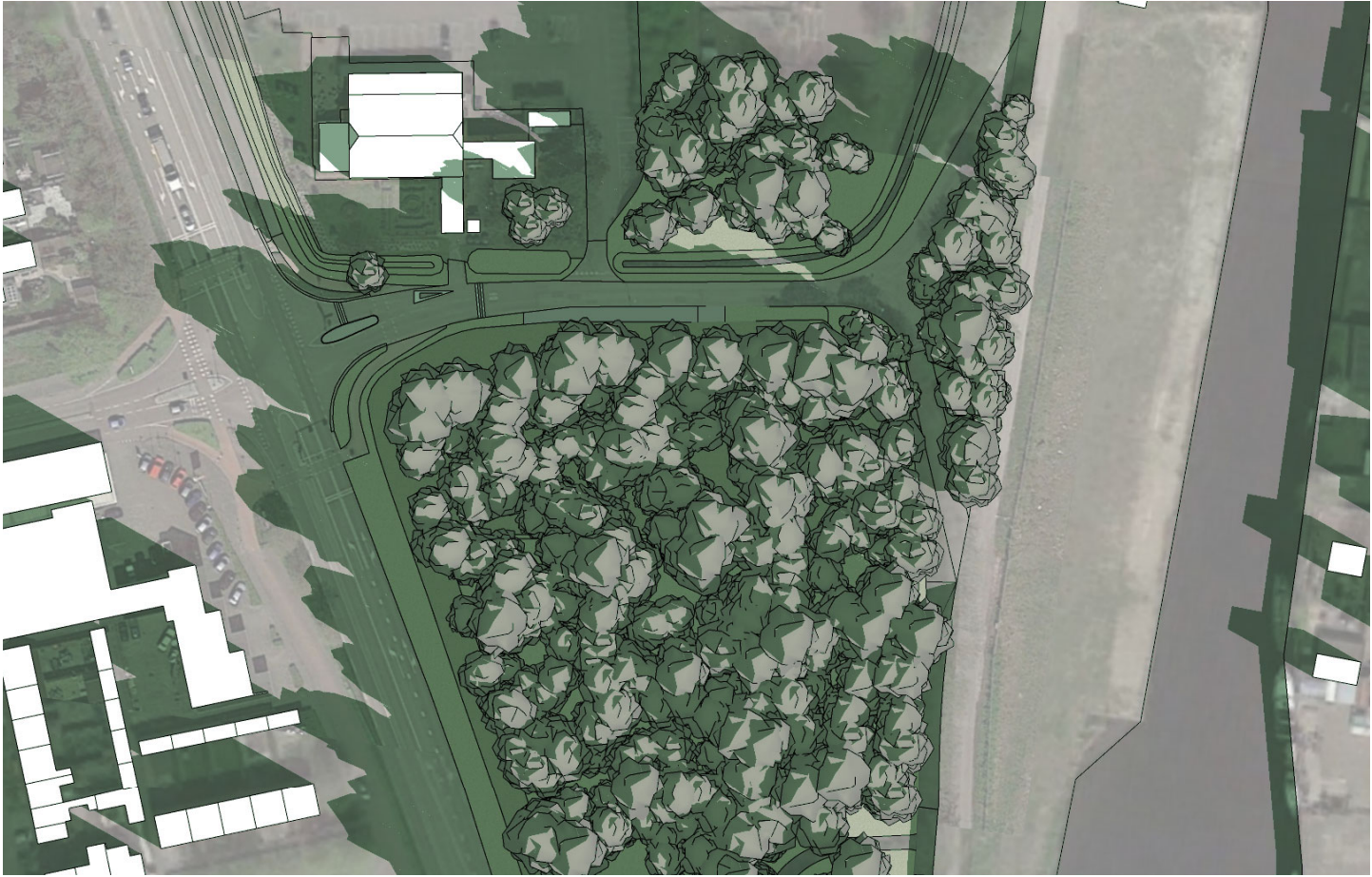
Bestaande Situatie



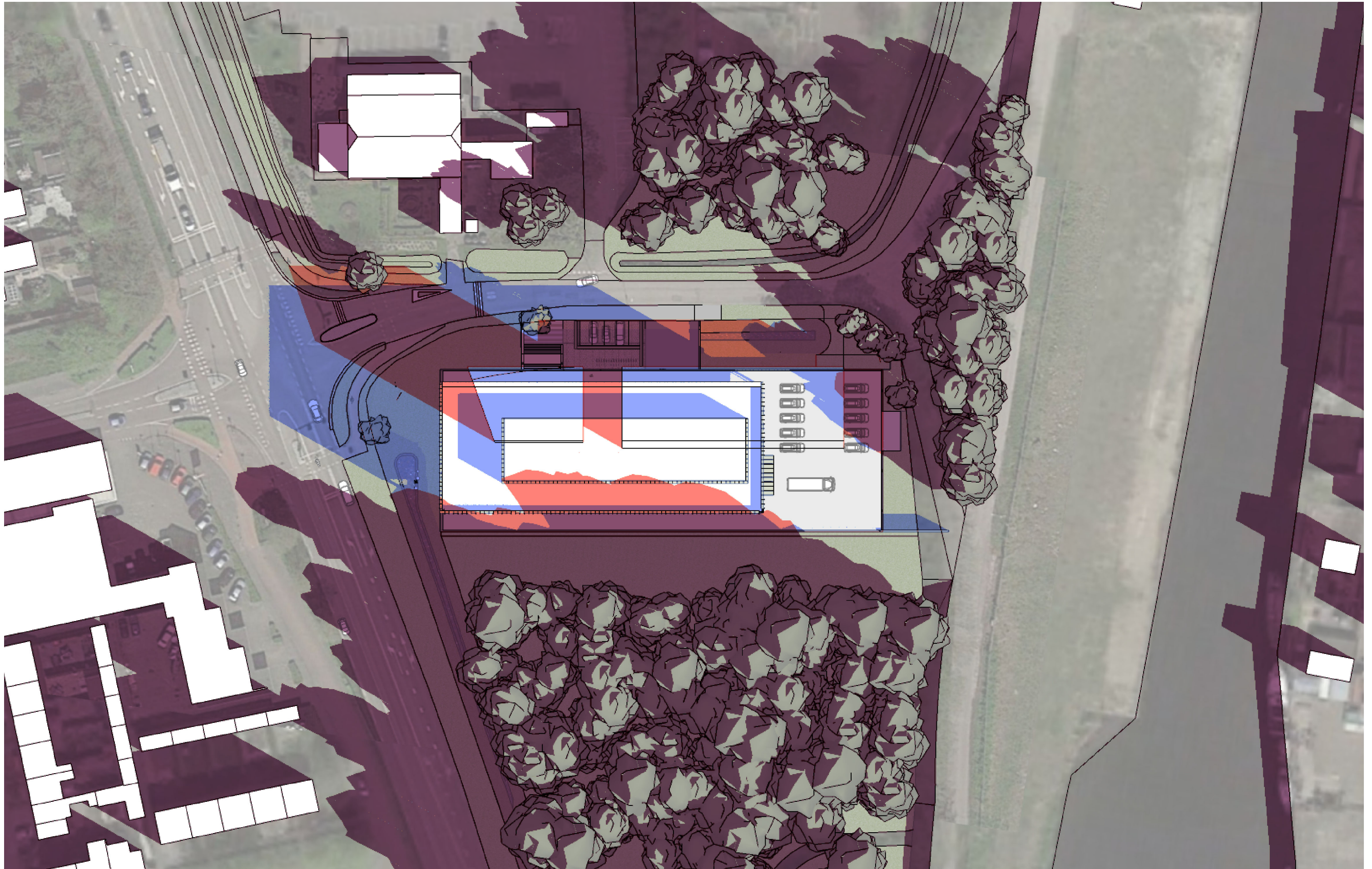
Bestemmingsplan



Ontwerp



Natuur



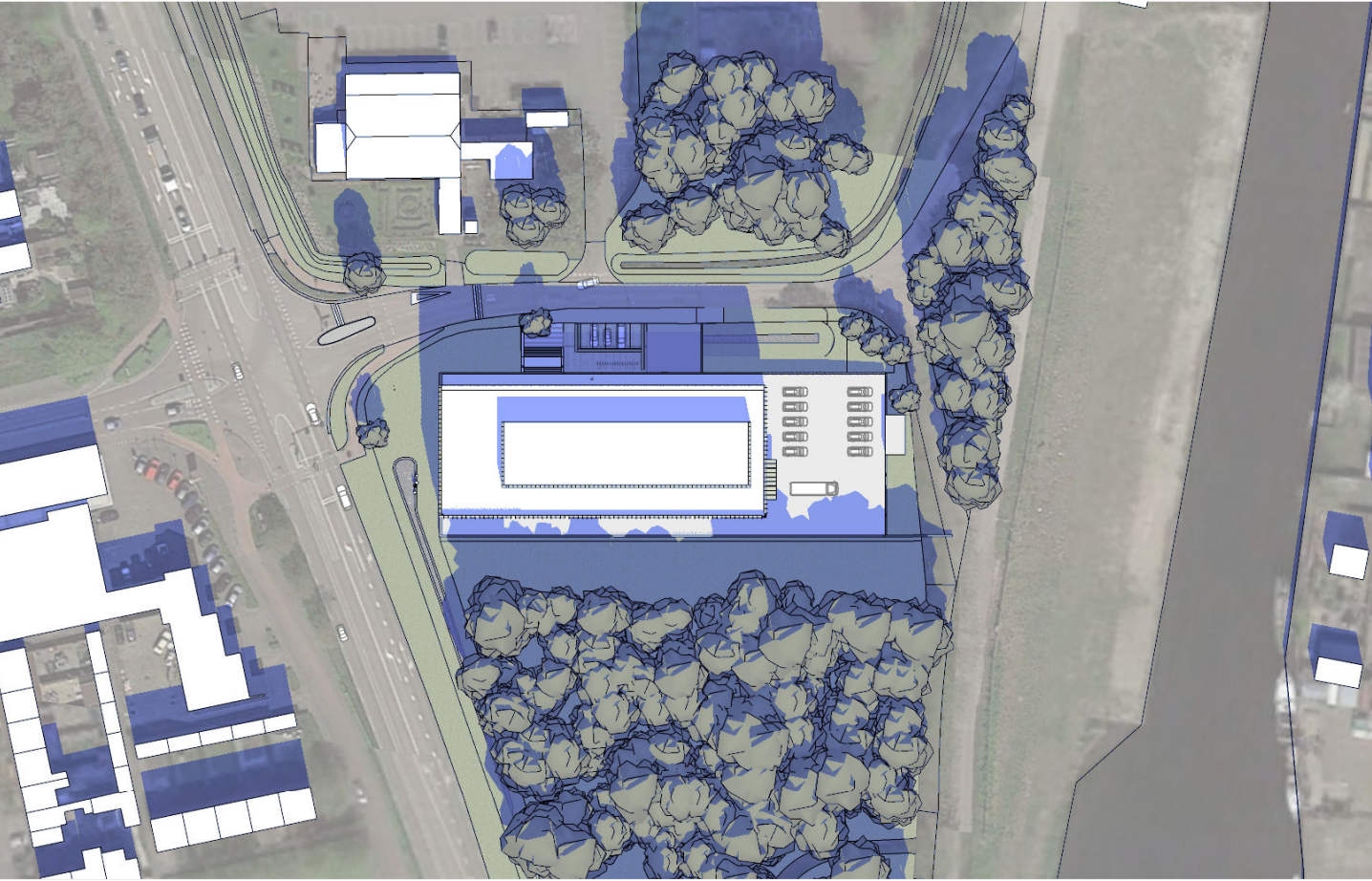
SCHADUWDIAGRAM 21 SEPTEMBER 12:00



Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

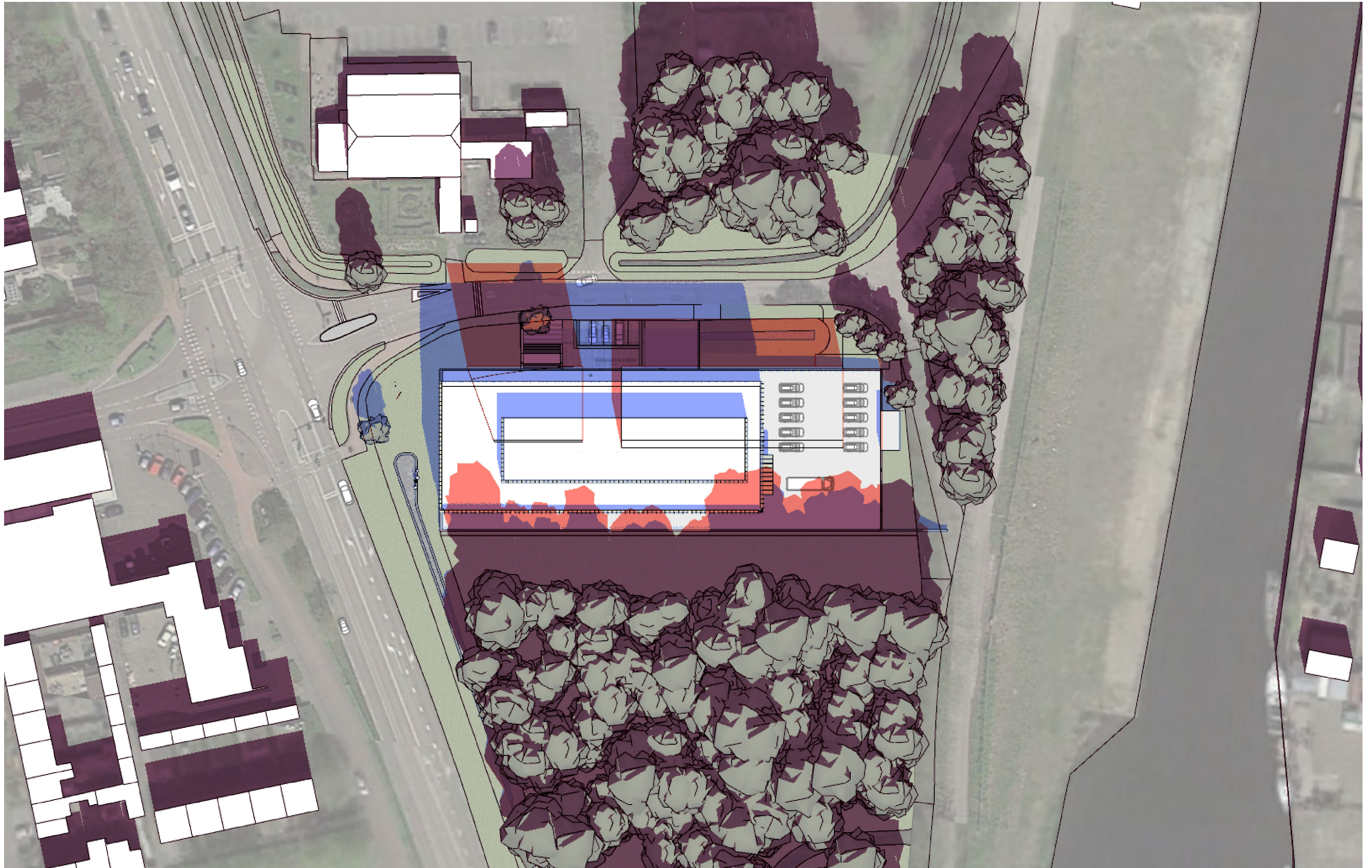


Ontwerp



Natuur

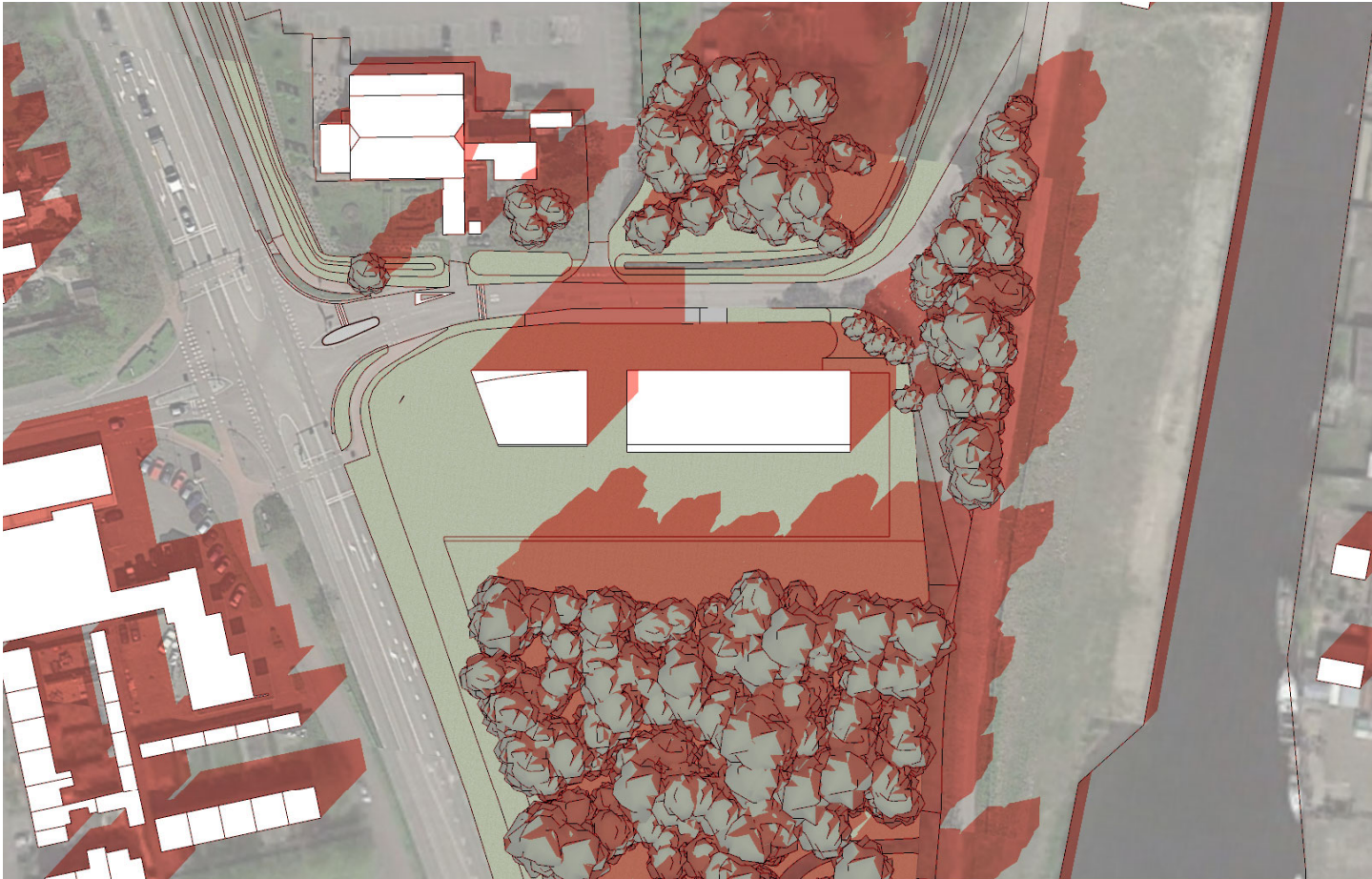
SCHADUWDIAGRAM 21 SEPTEMBER 12:00



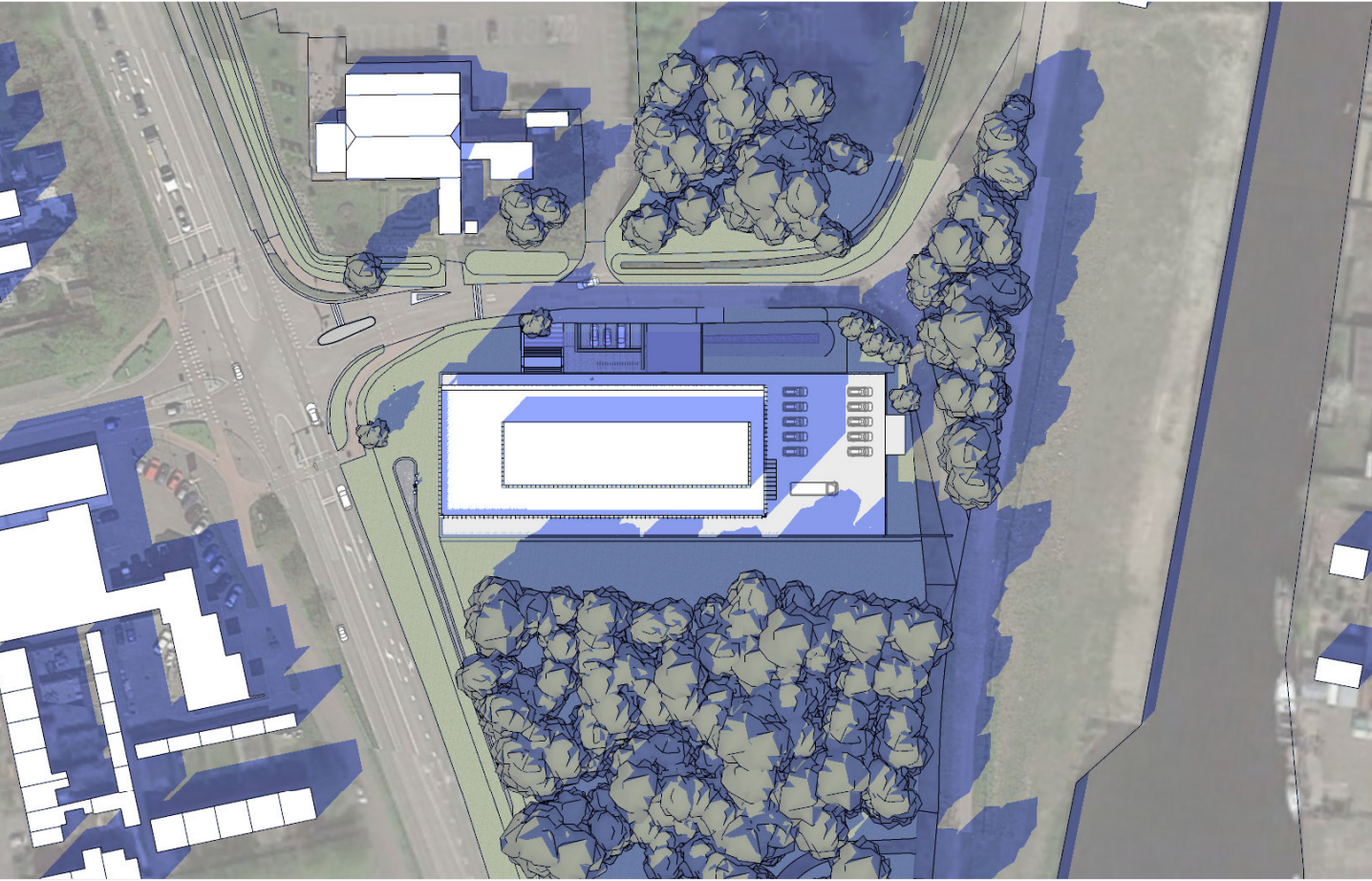
SCHADUWDIAGRAM 21 SEPTEMBER 15:00



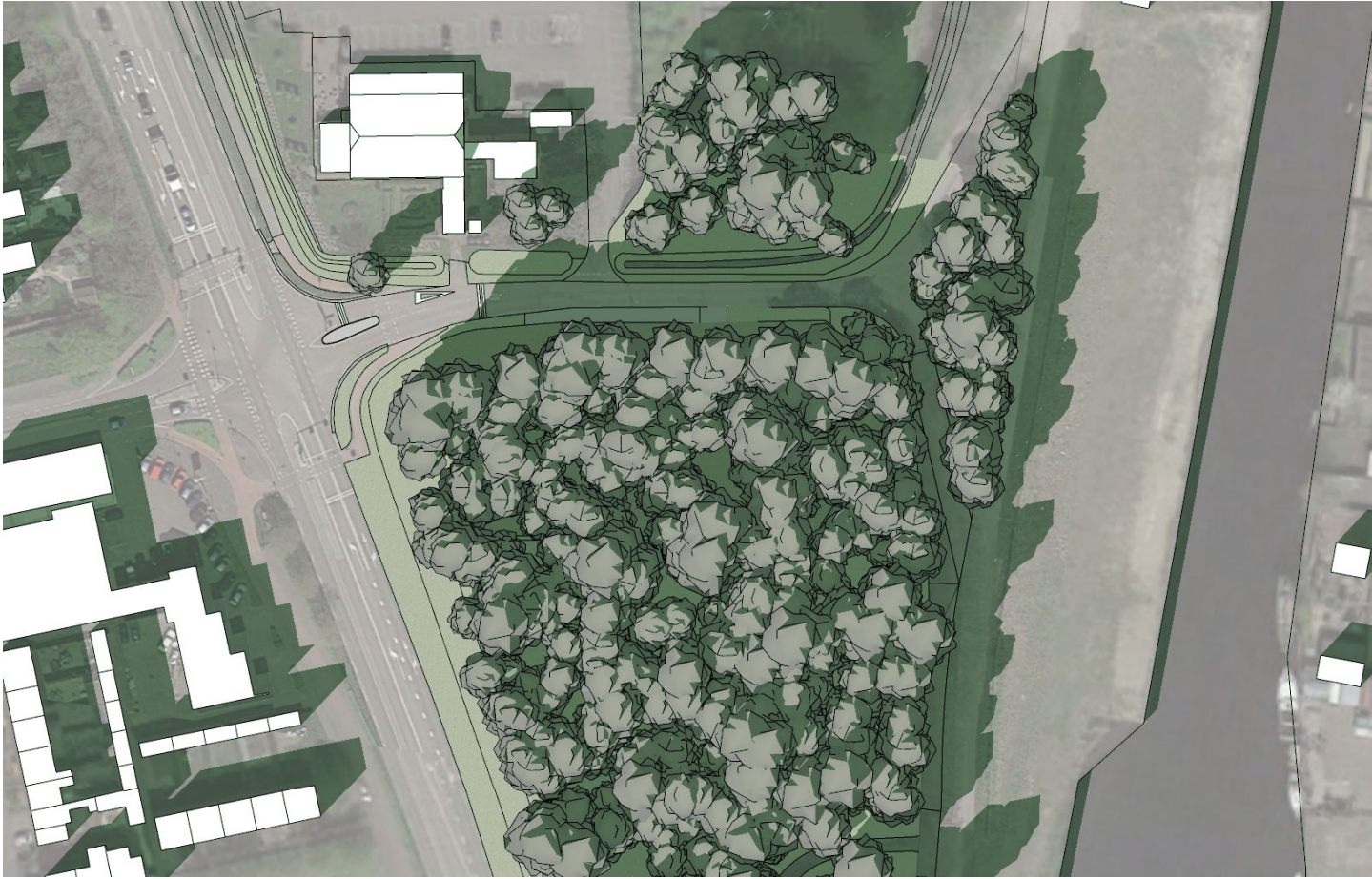
Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

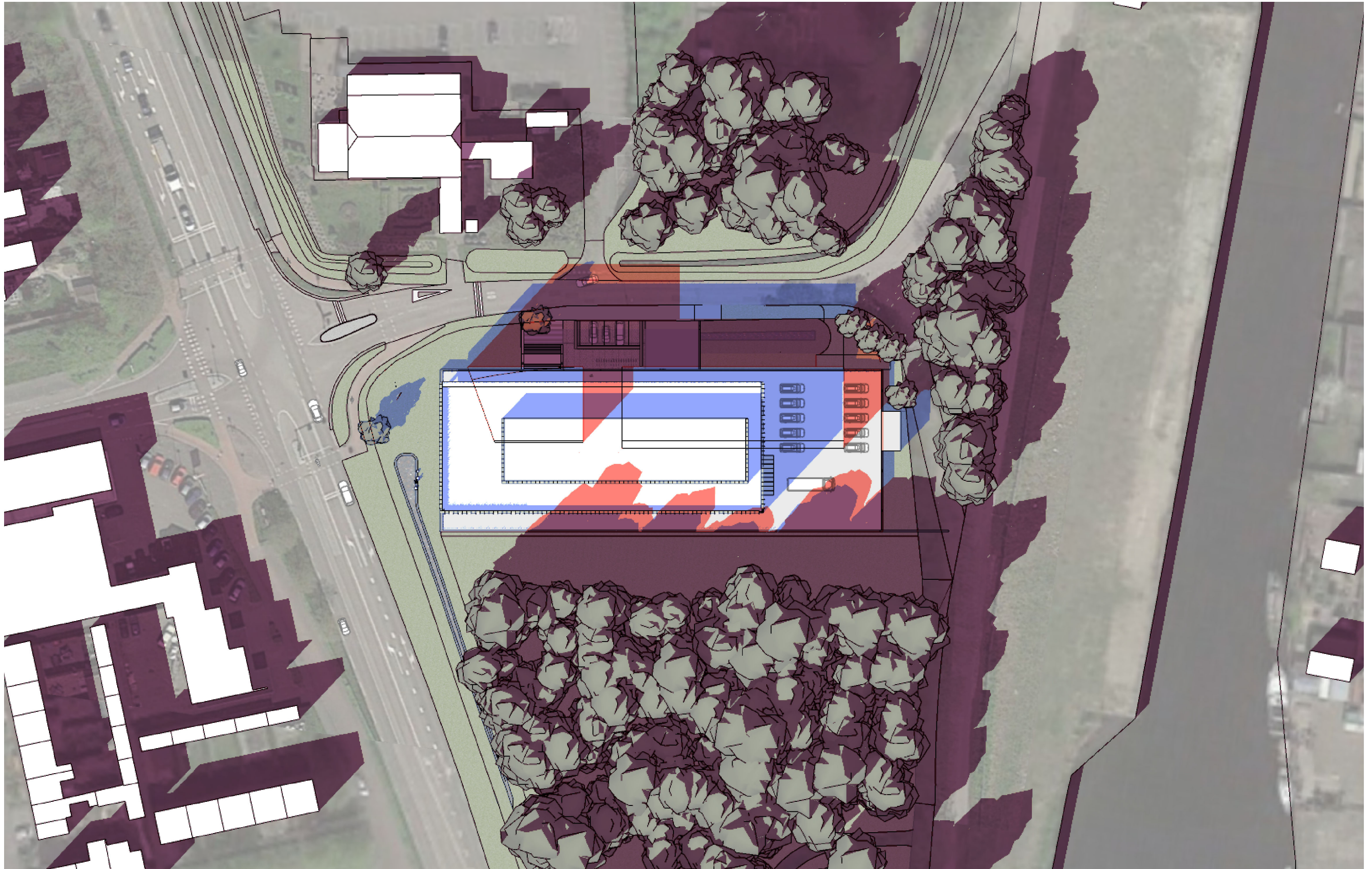


Ontwerp

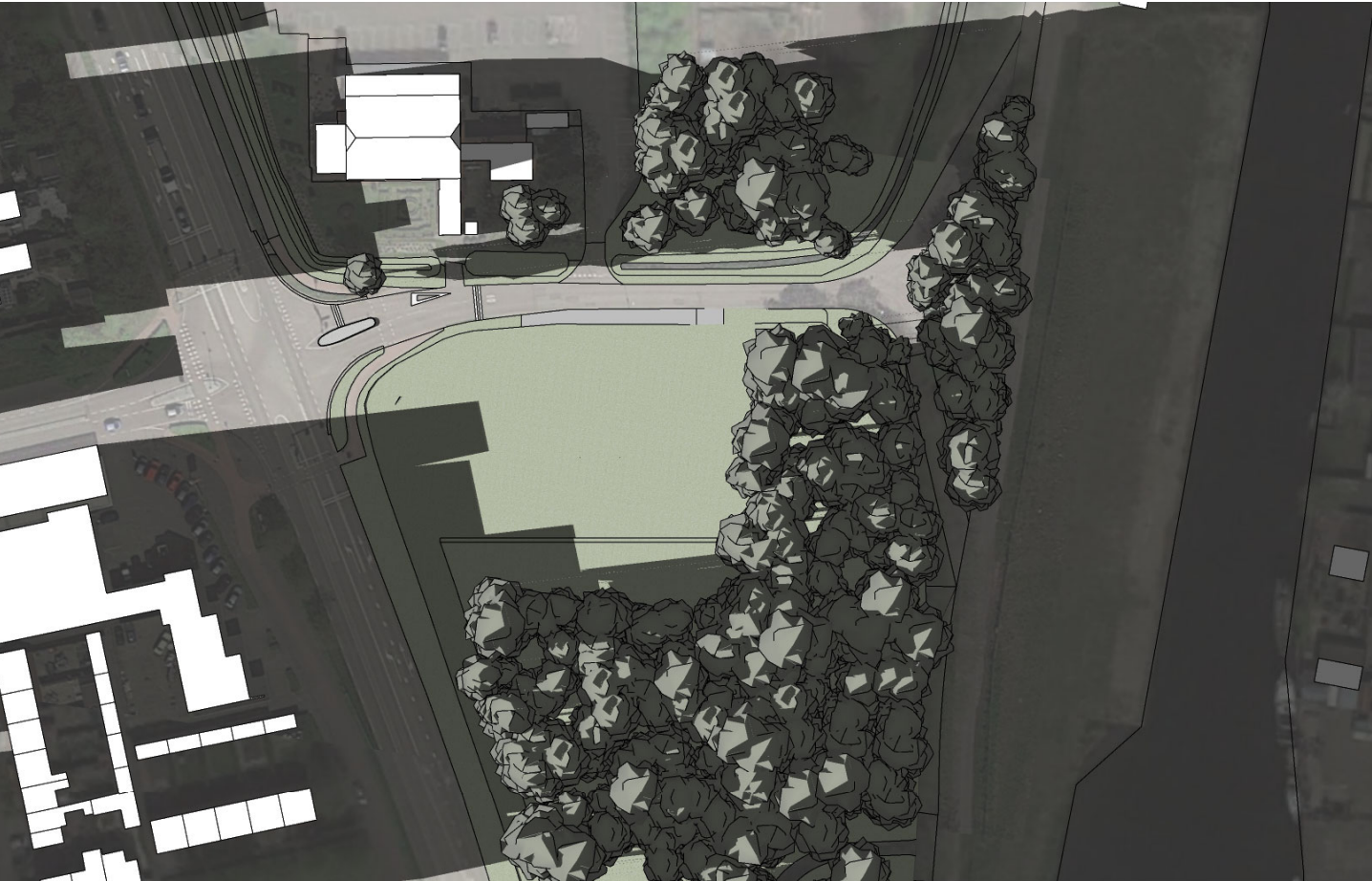


Natuur

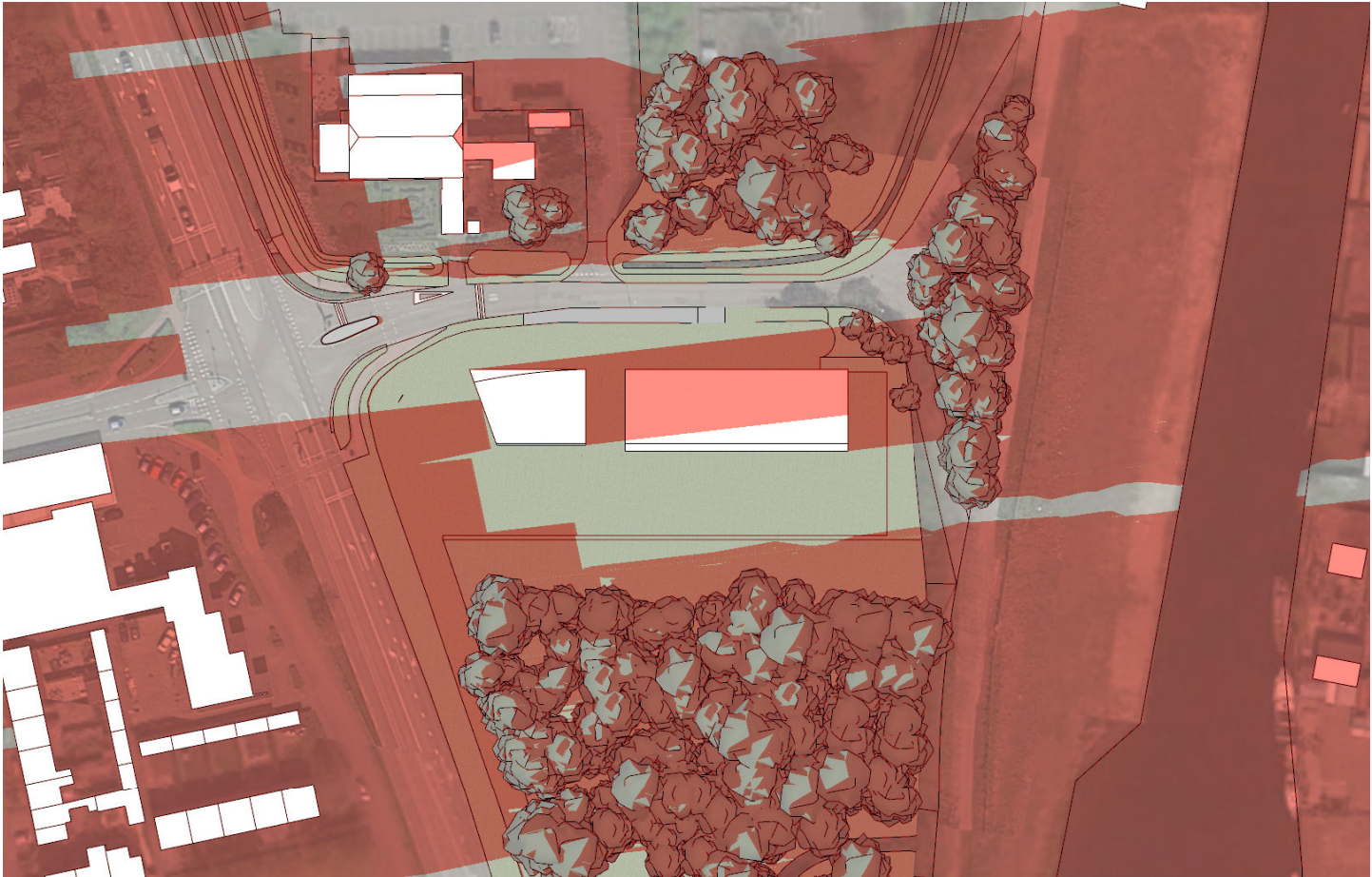
SCHADUWDIAGRAM 21 SEPTEMBER 15:00



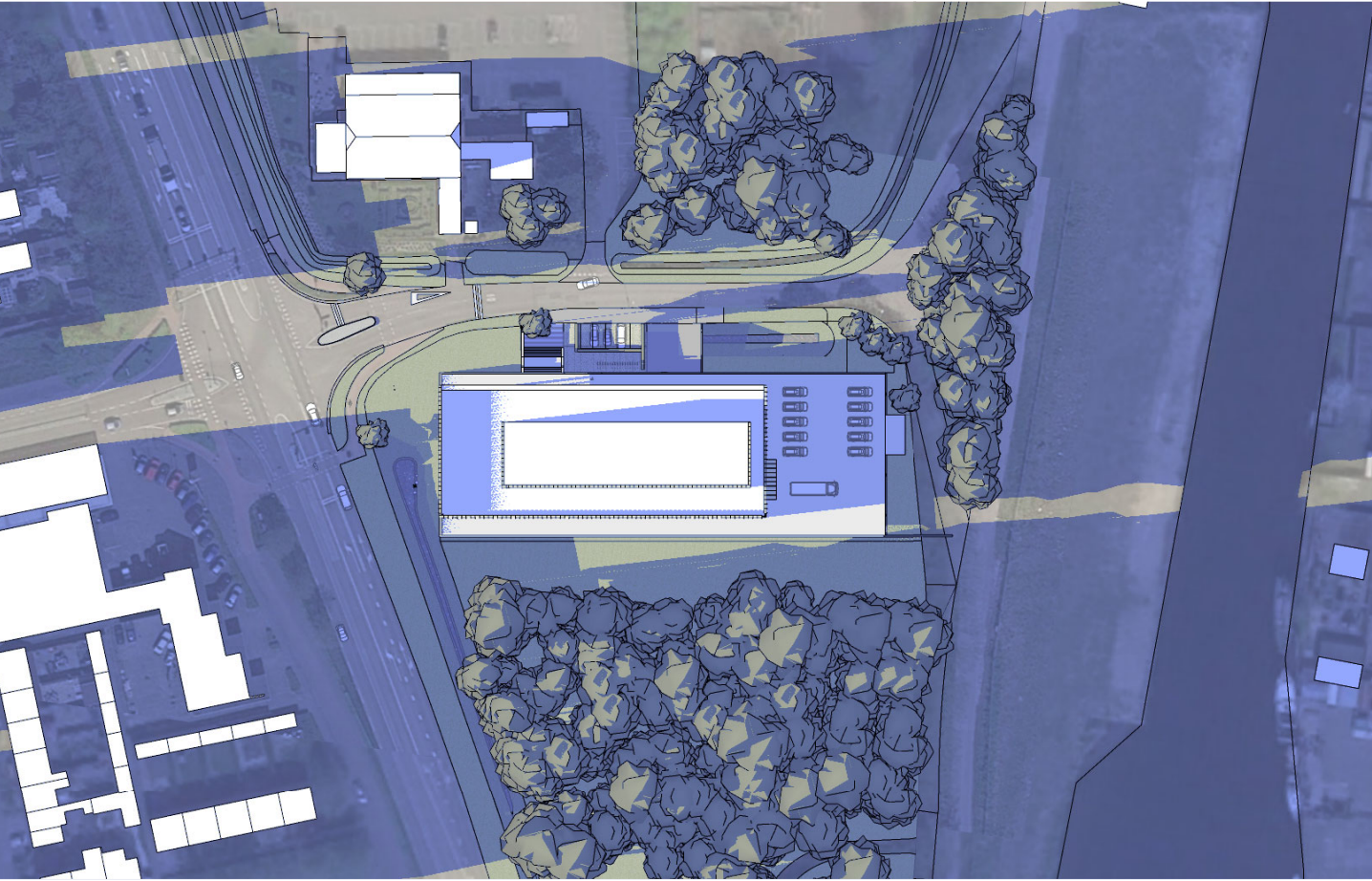
SCHADUWDIAGRAM 21 SEPTEMBER 18:00



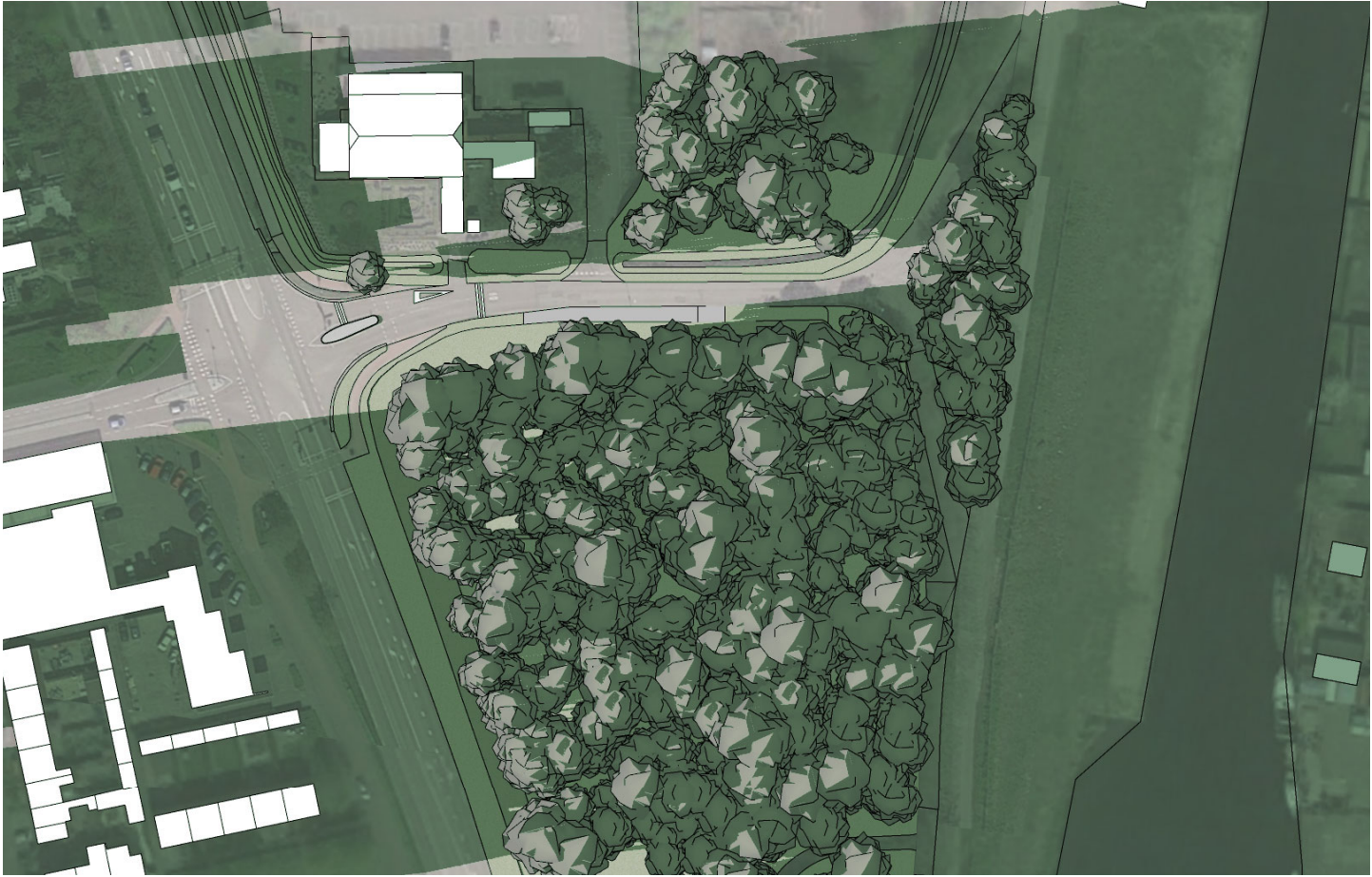
Bestaande Situatie



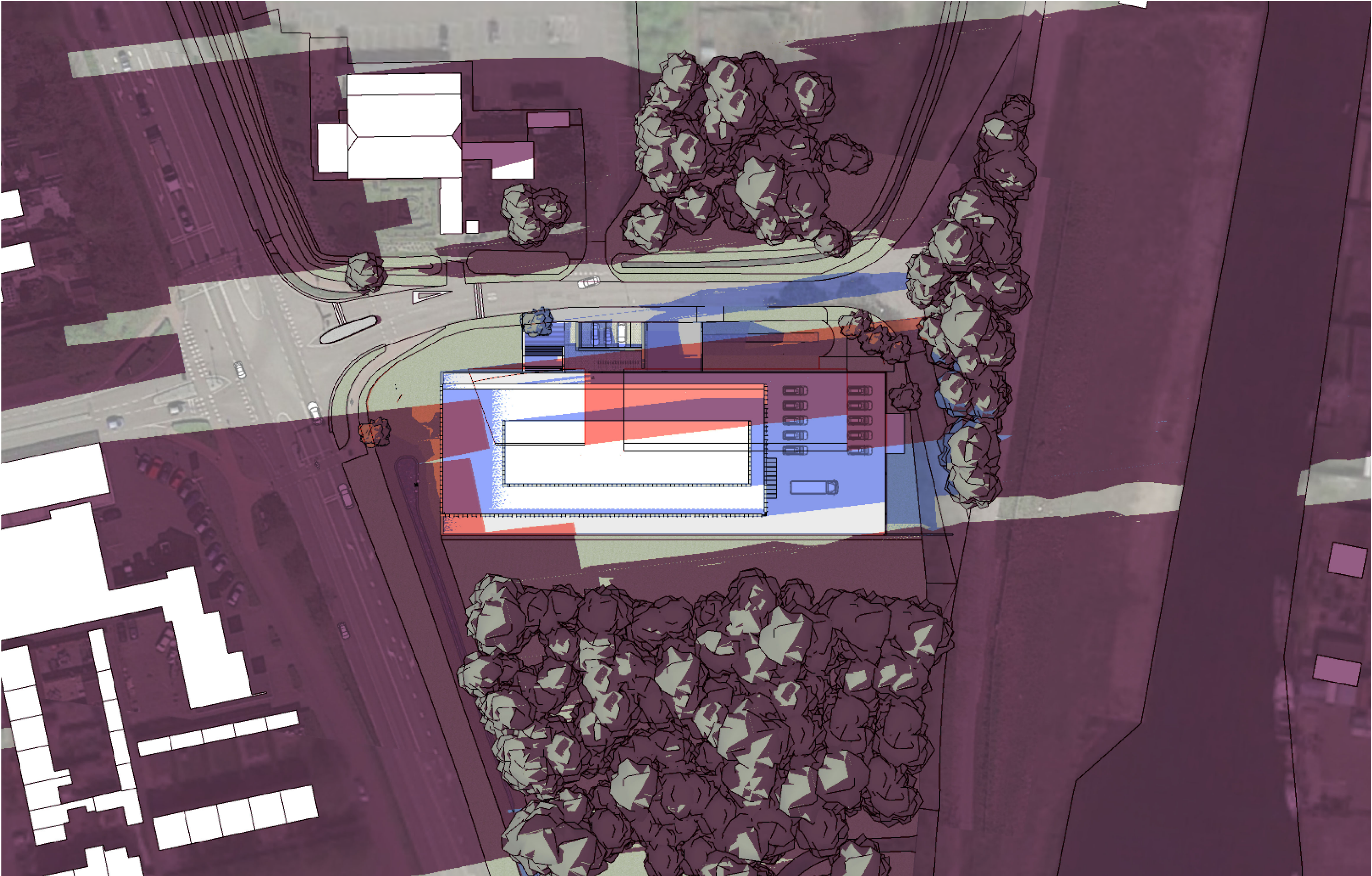
Bestemmingsplan



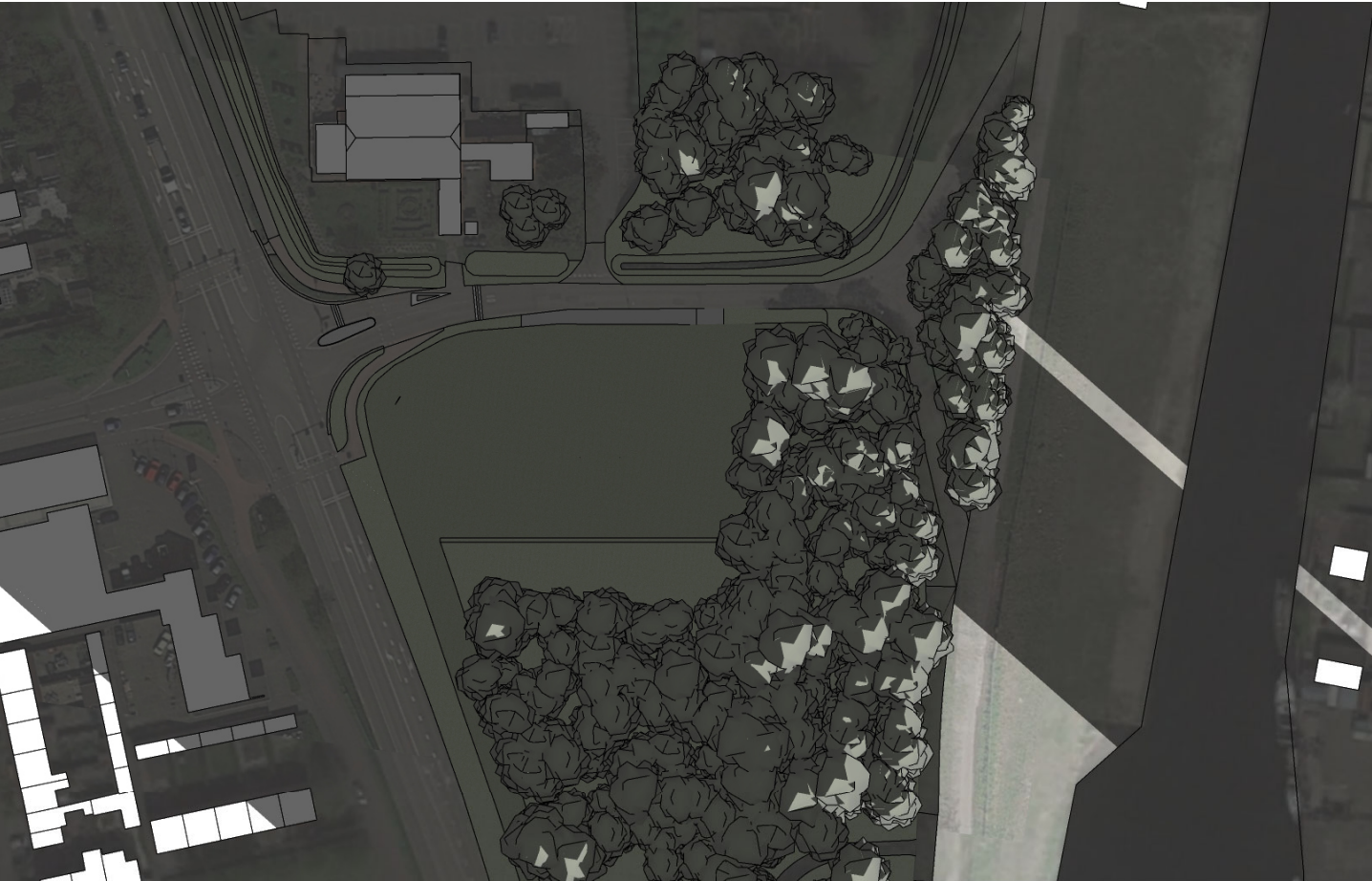
Ontwerp



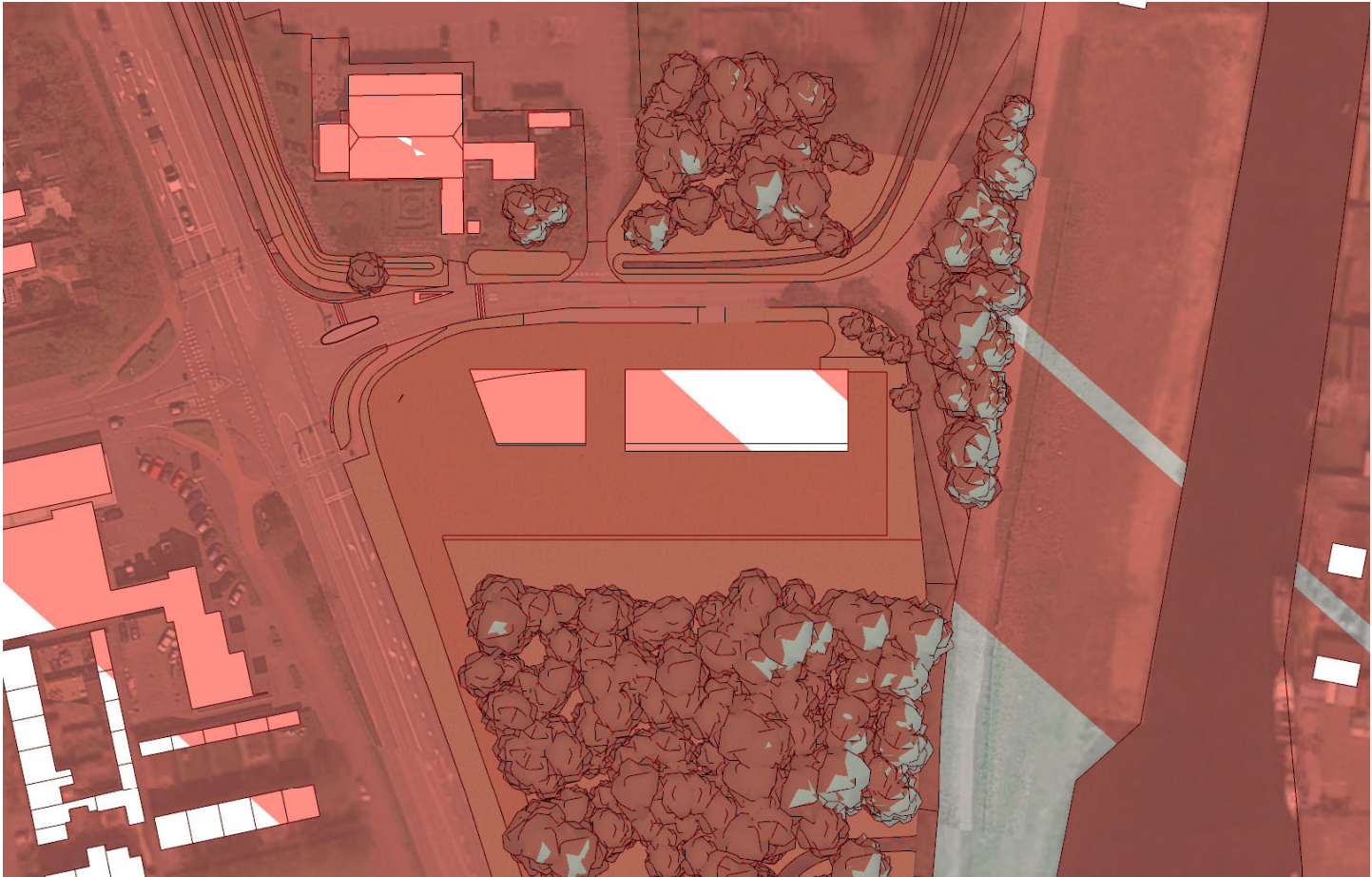
Natuur



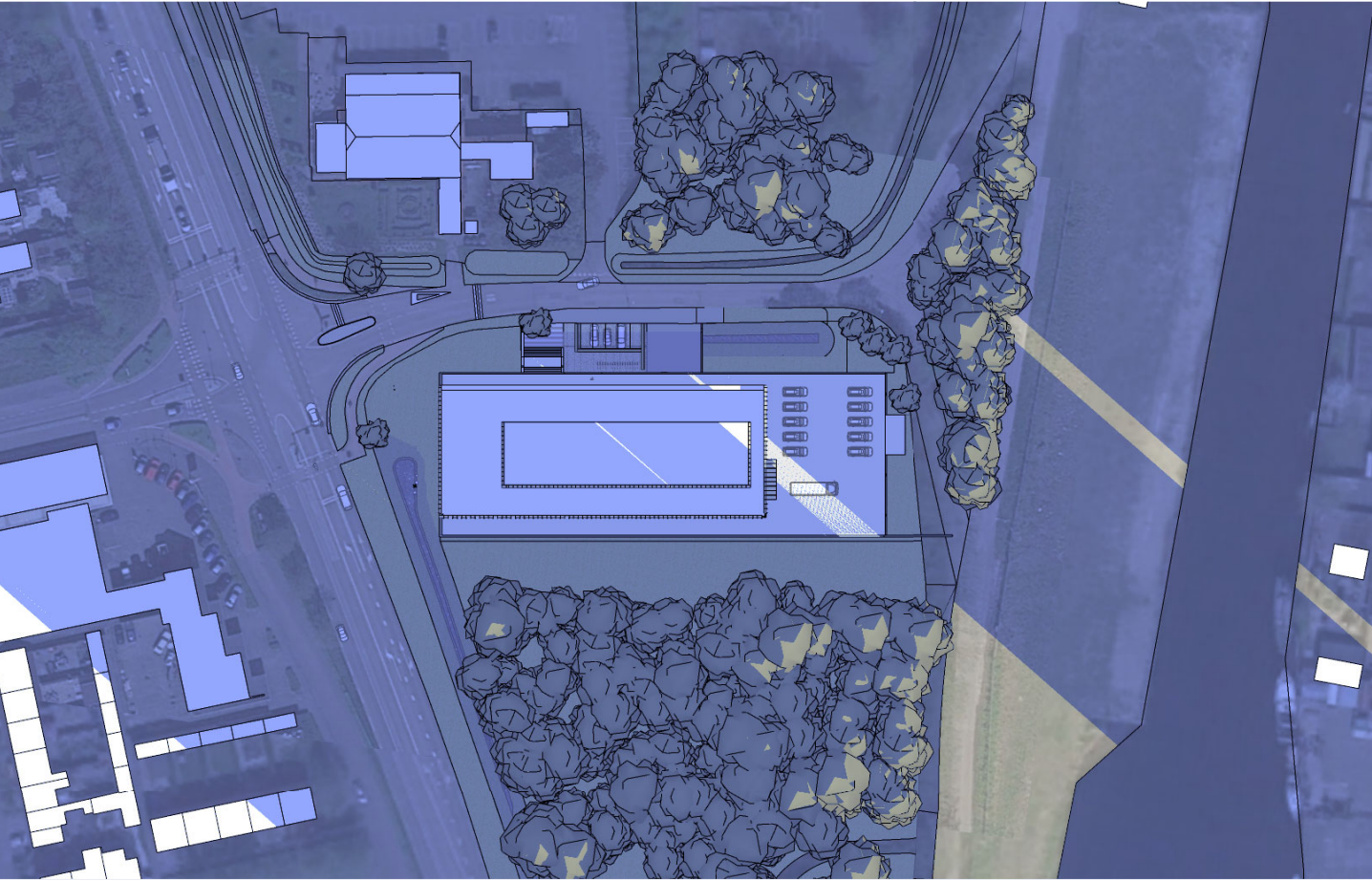
SCHADUWDIAGRAM 21 DECEMBER 09:00



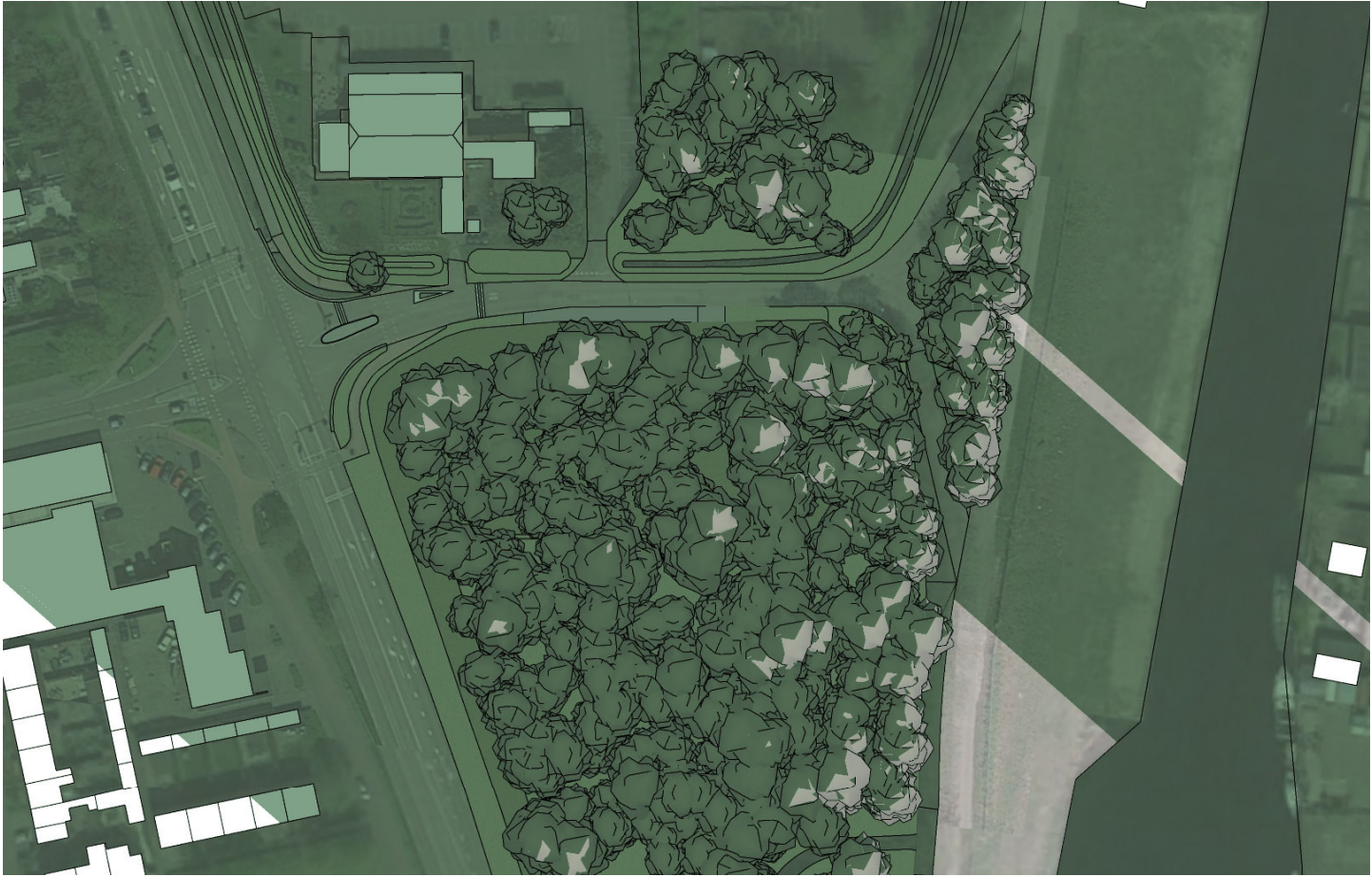
Bestaande Situatie



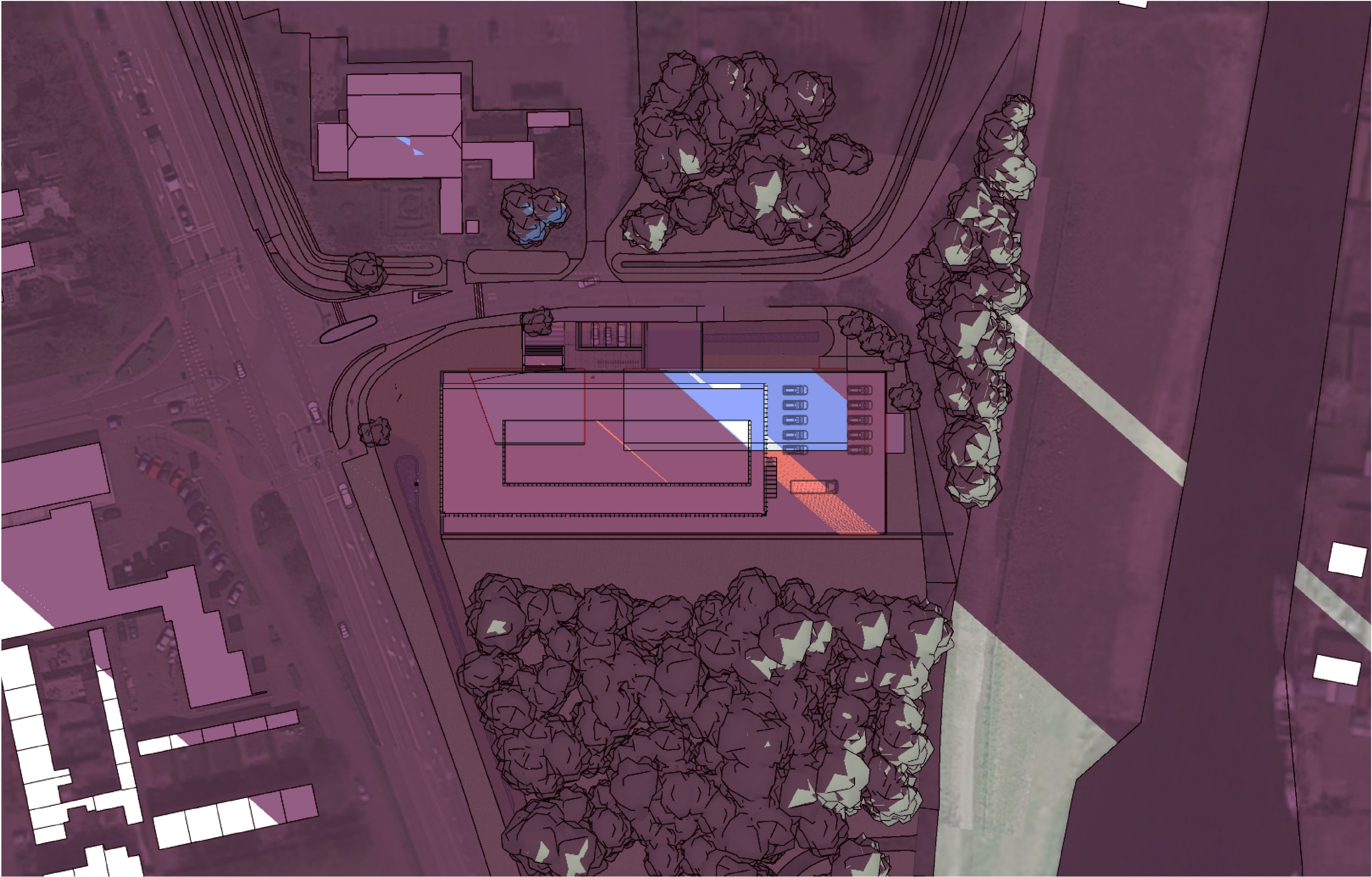
Bestemmingsplan



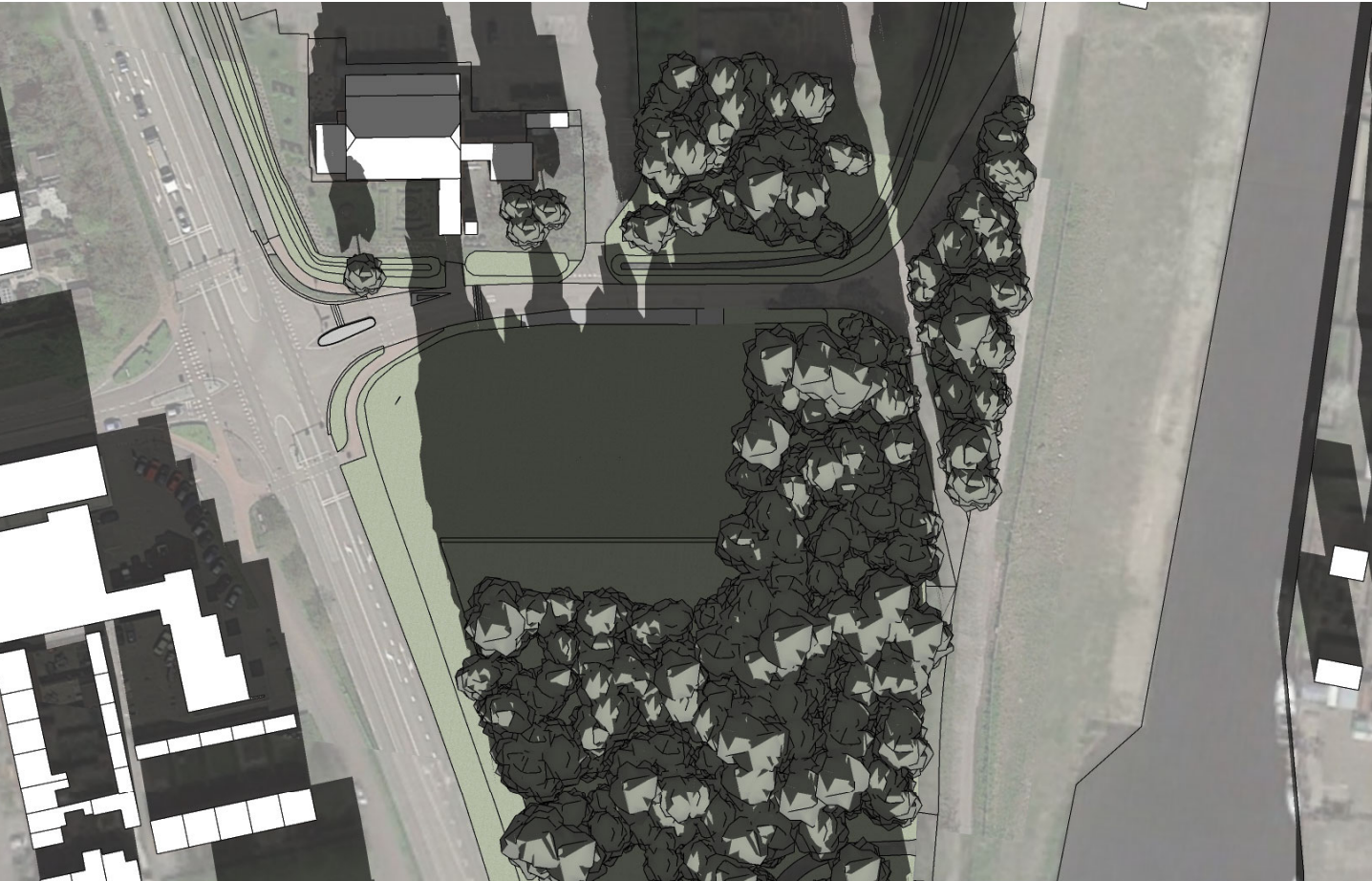
Ontwerp



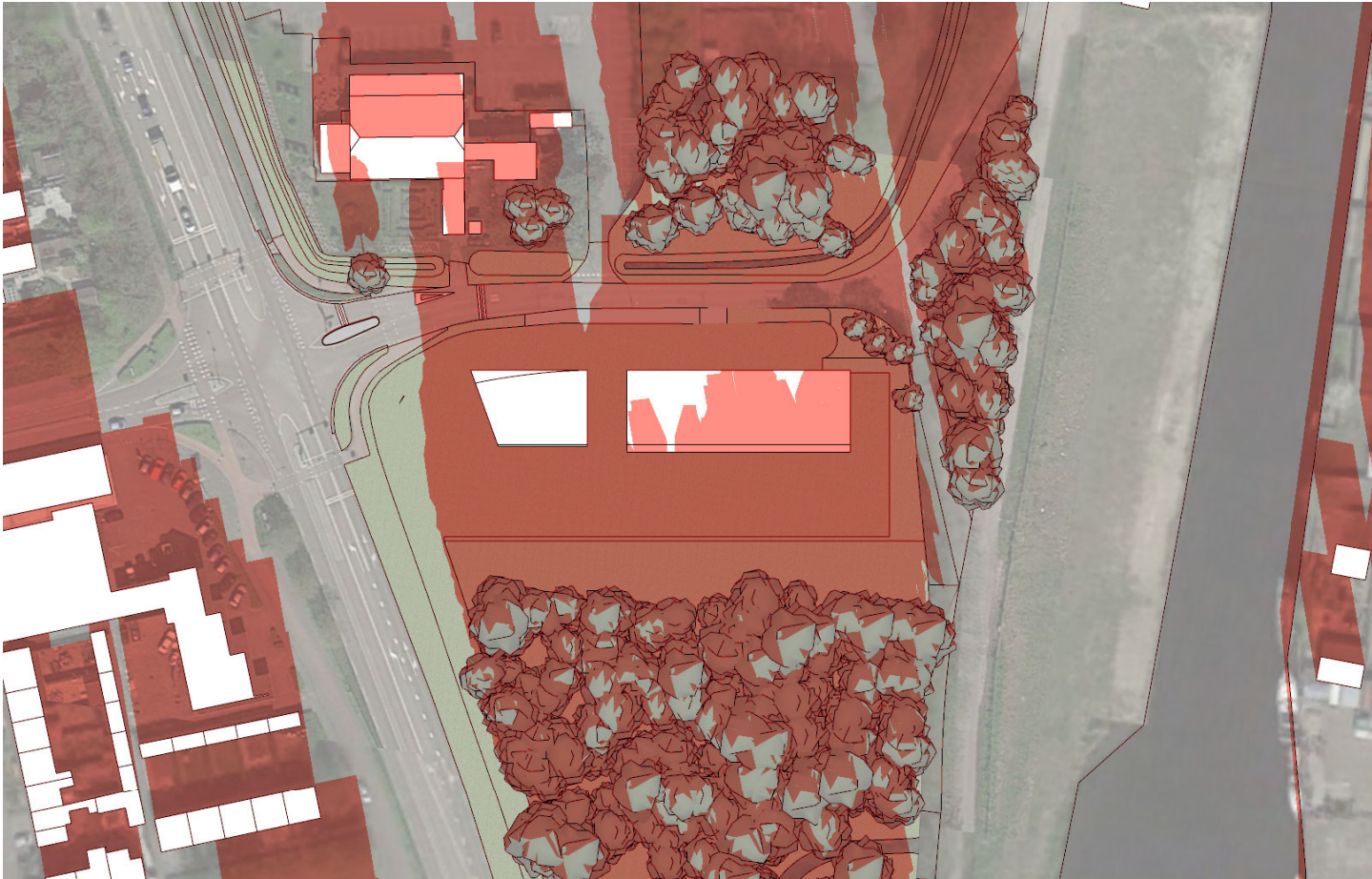
Natuur



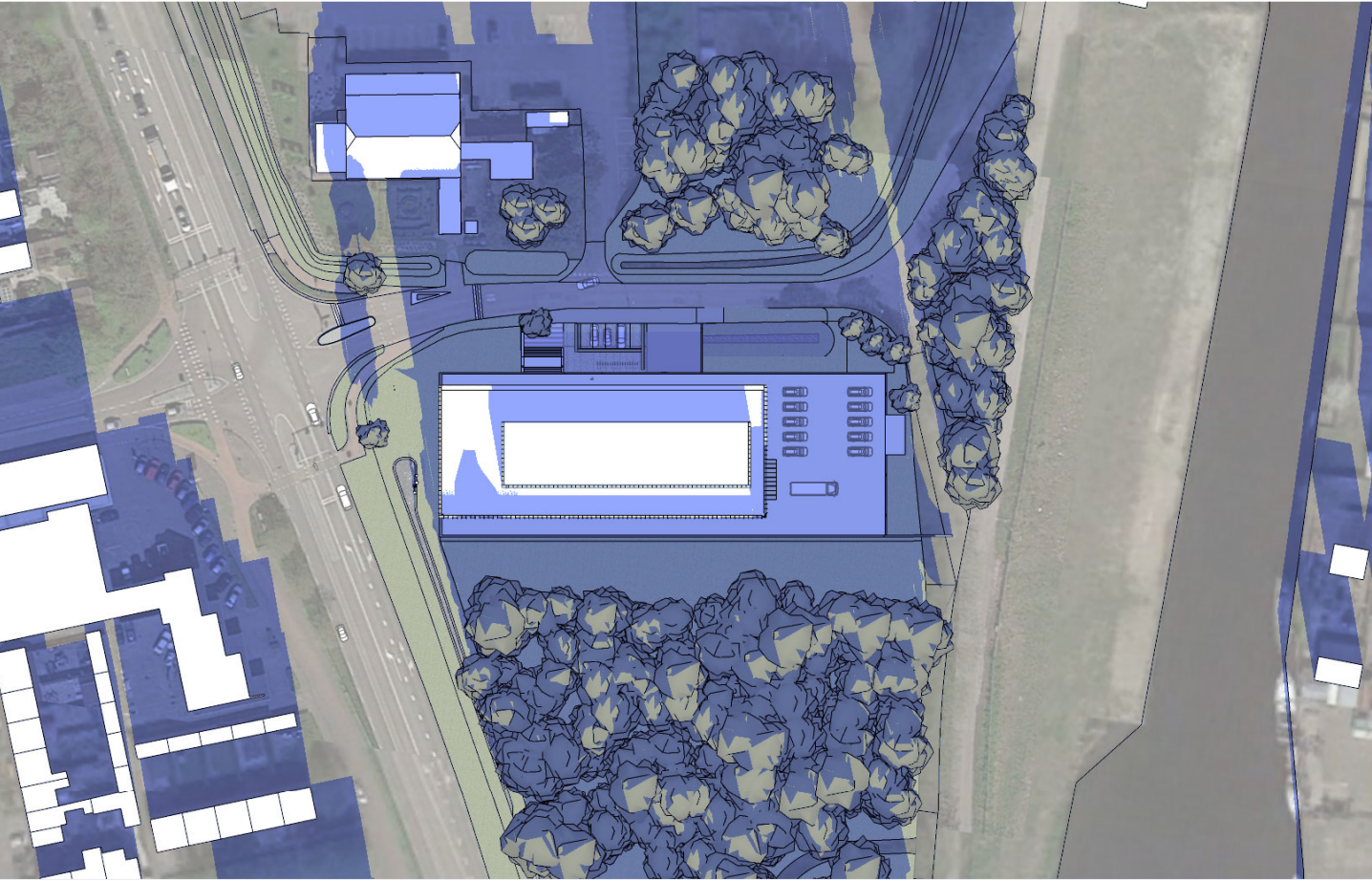
SCHADUWDIAGRAM 21 DECEMBER 12:00



Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

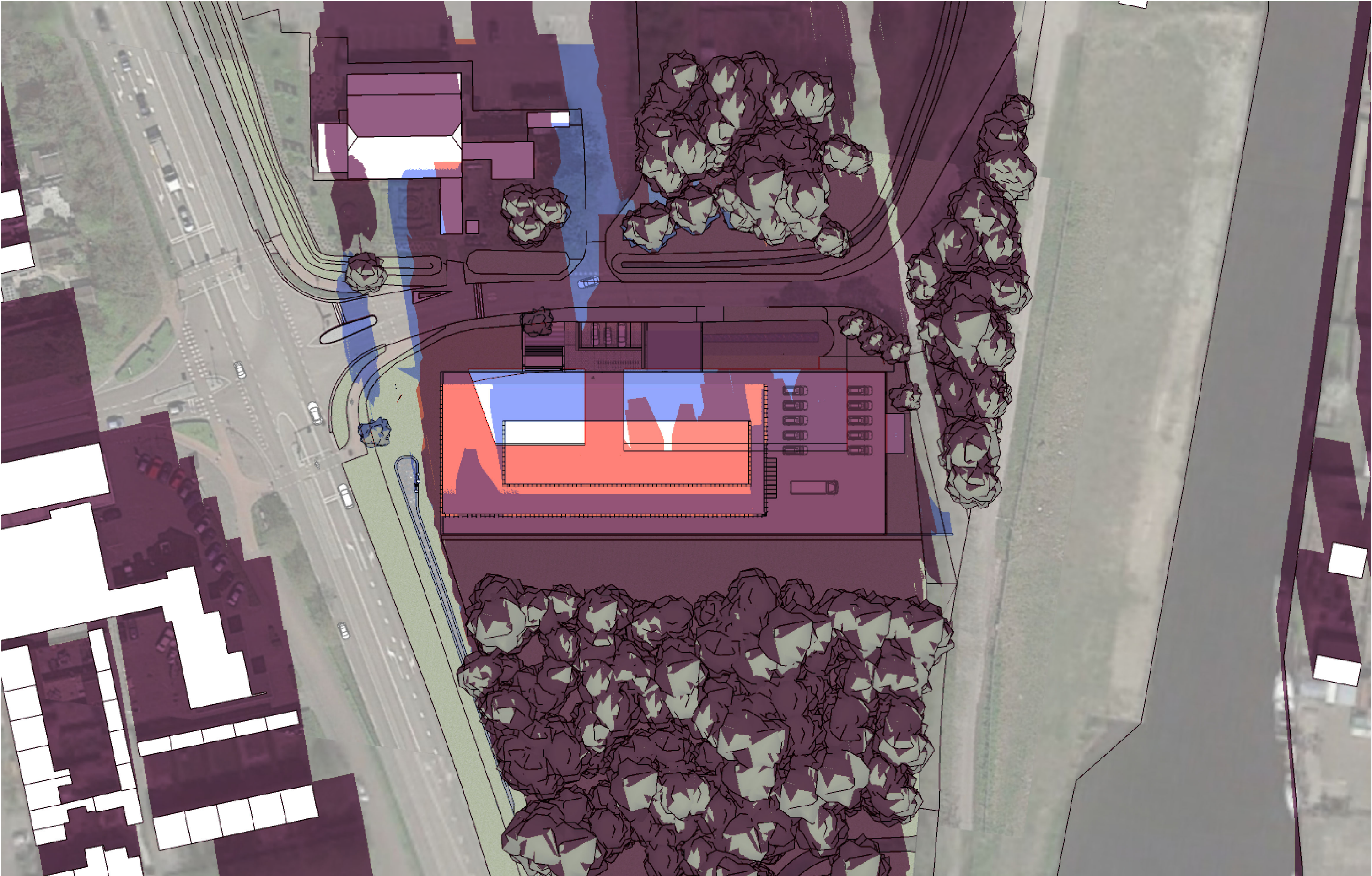


Ontwerp

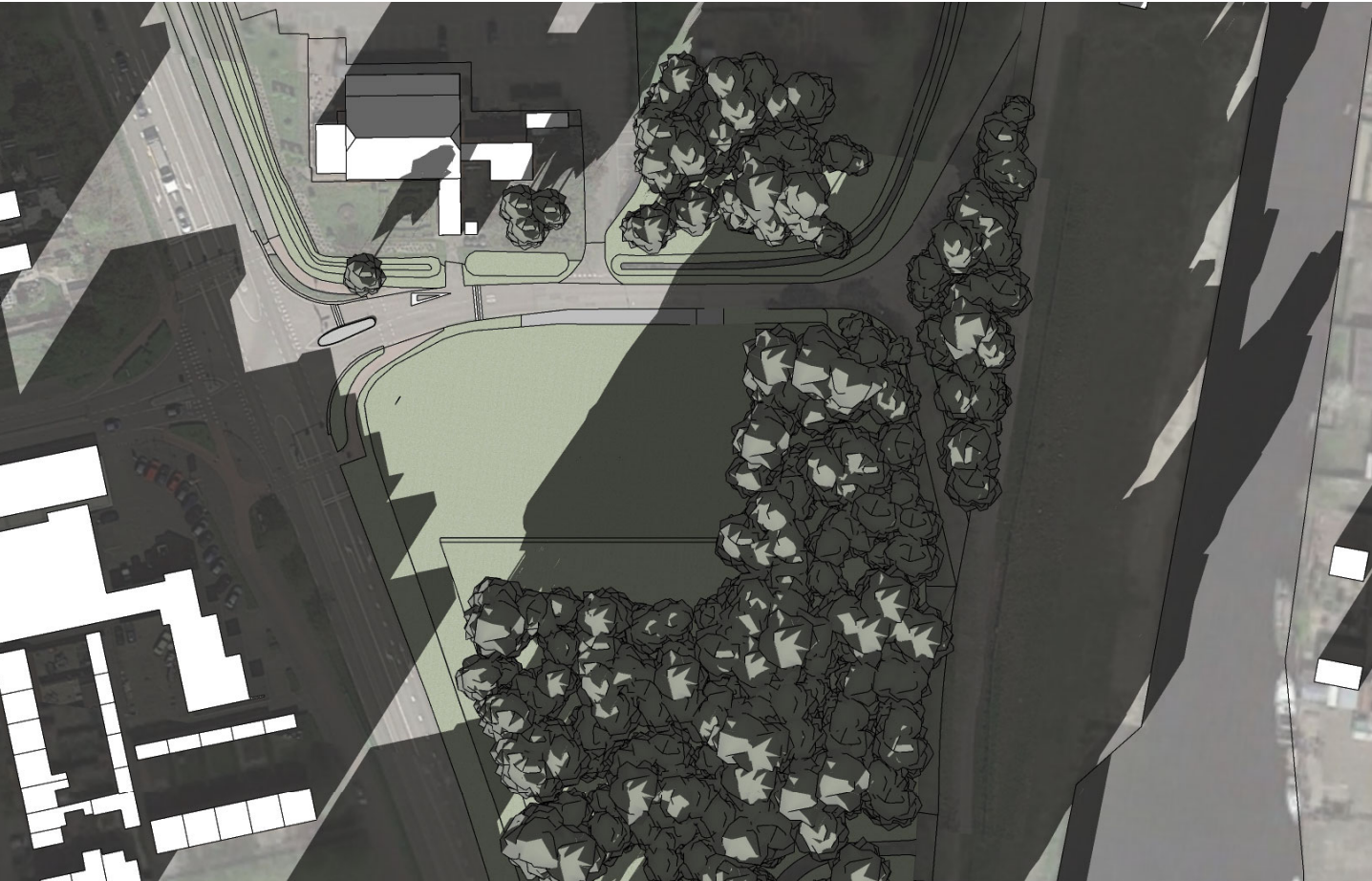


Natuur

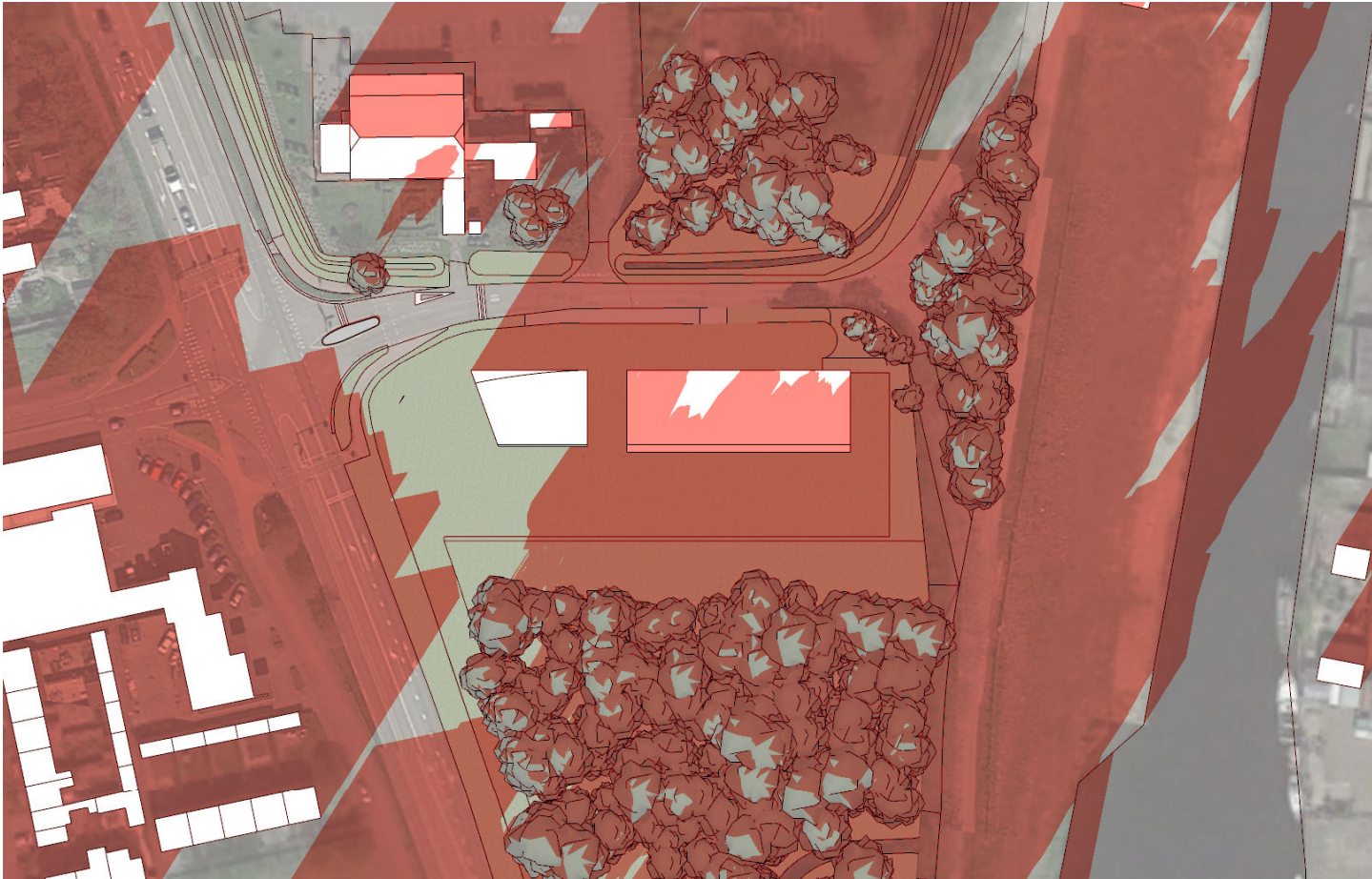
SCHADUWDIAGRAM 21 DECEMBER 12:00



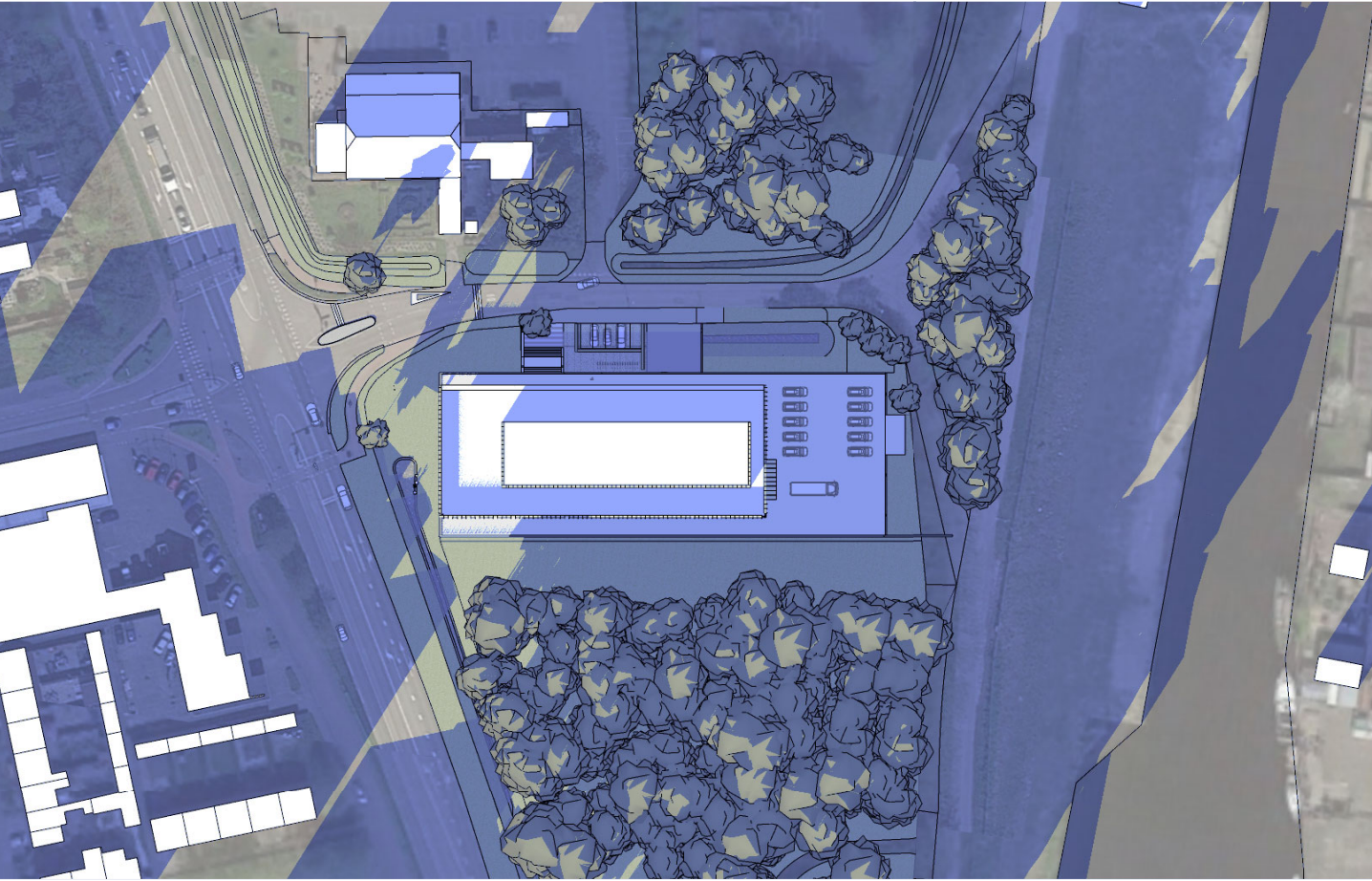
SCHADUWDIAGRAM 21 DECEMBER 15:00



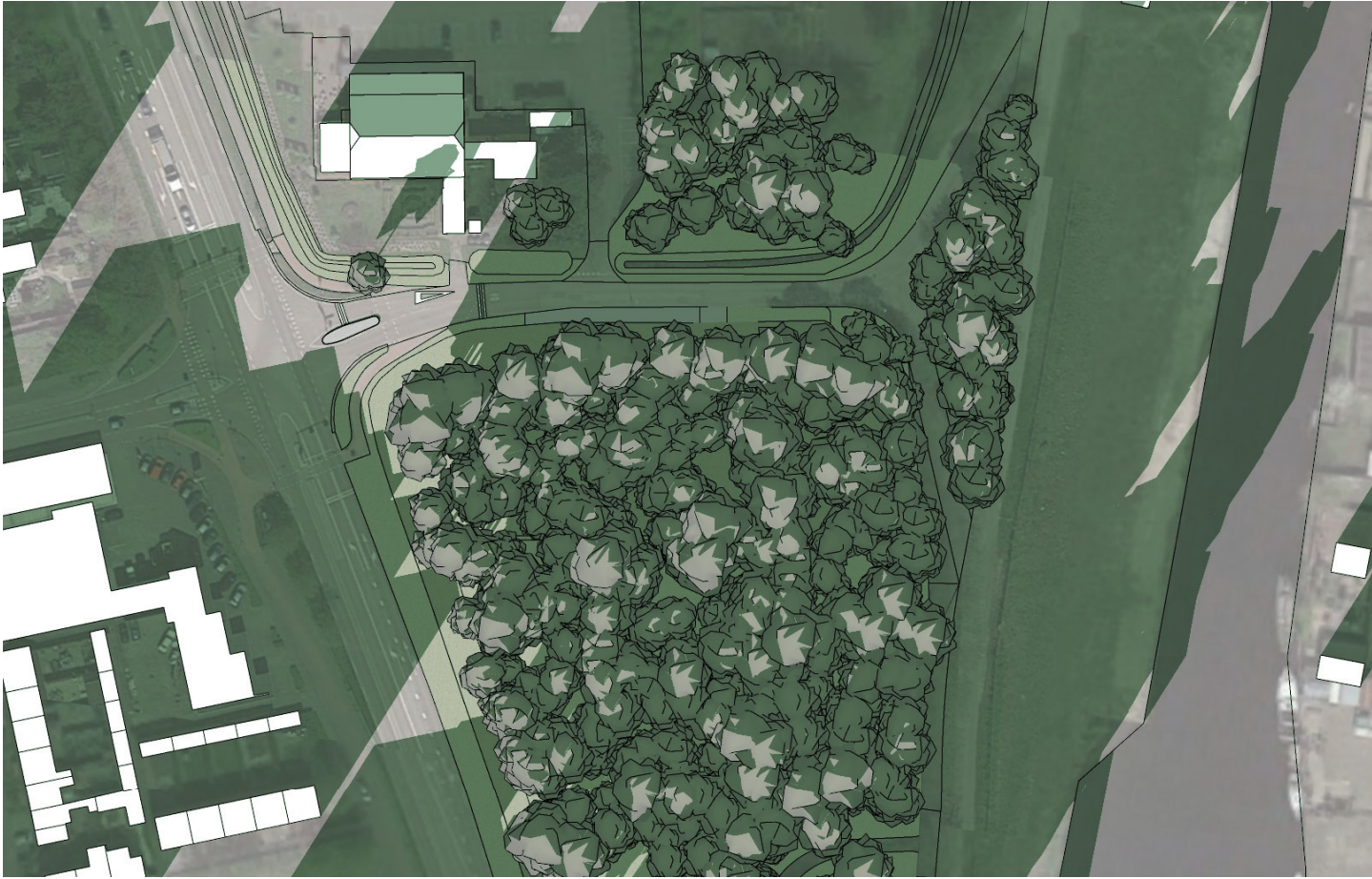
Bestaande Situatie



Bestemmingsplan

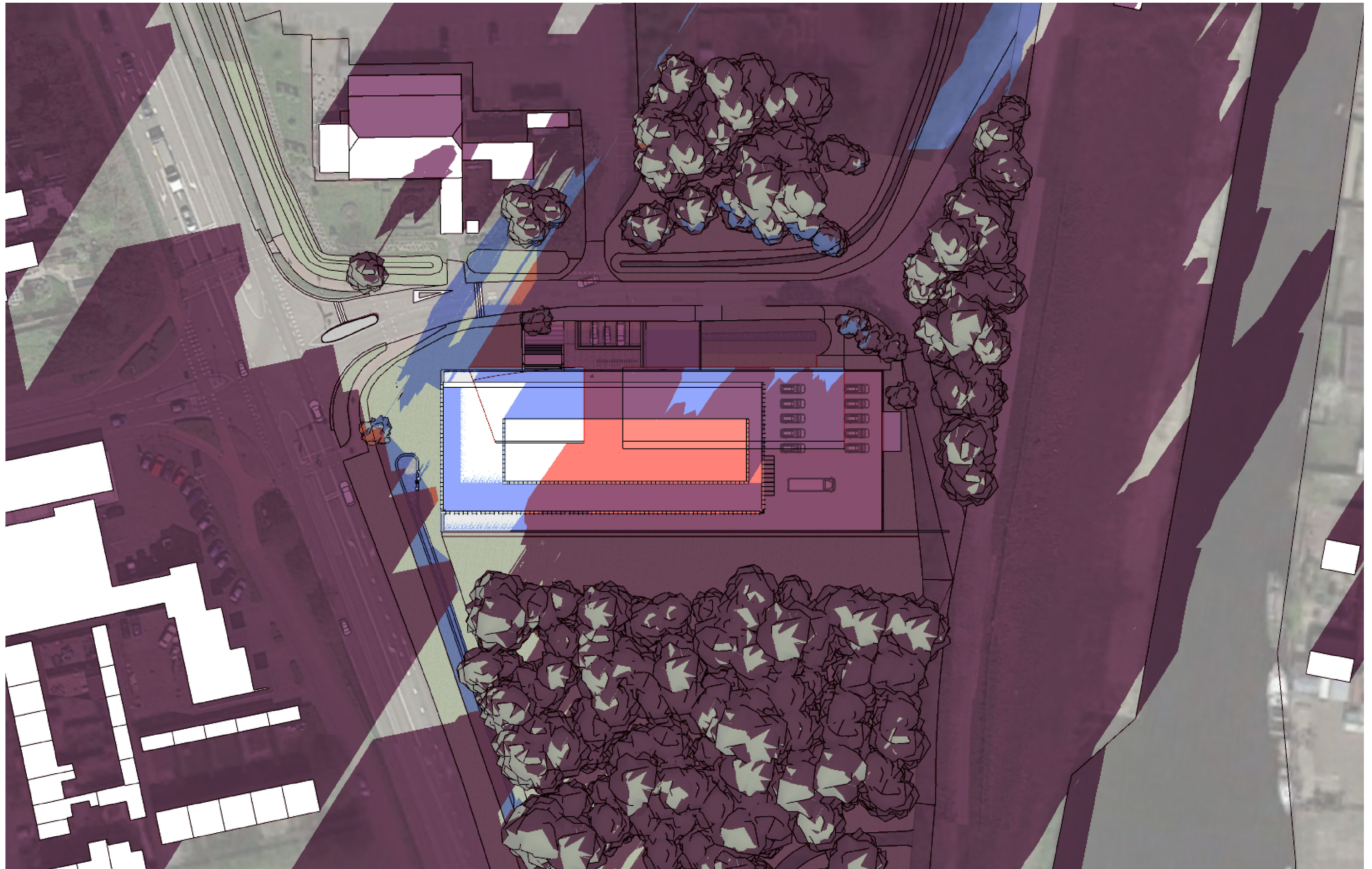


Ontwerp

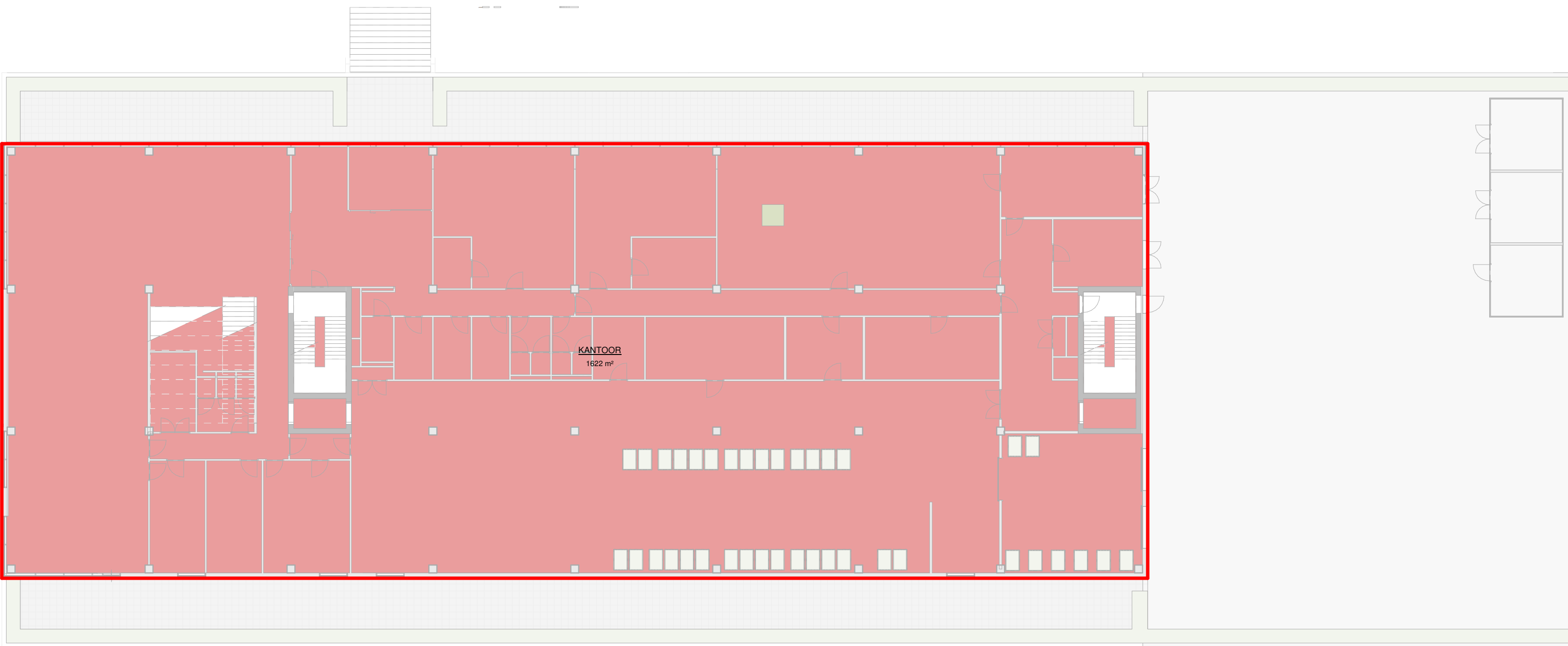


Natuur

SCHADUWDIAGRAM 21 DECEMBER 15:00

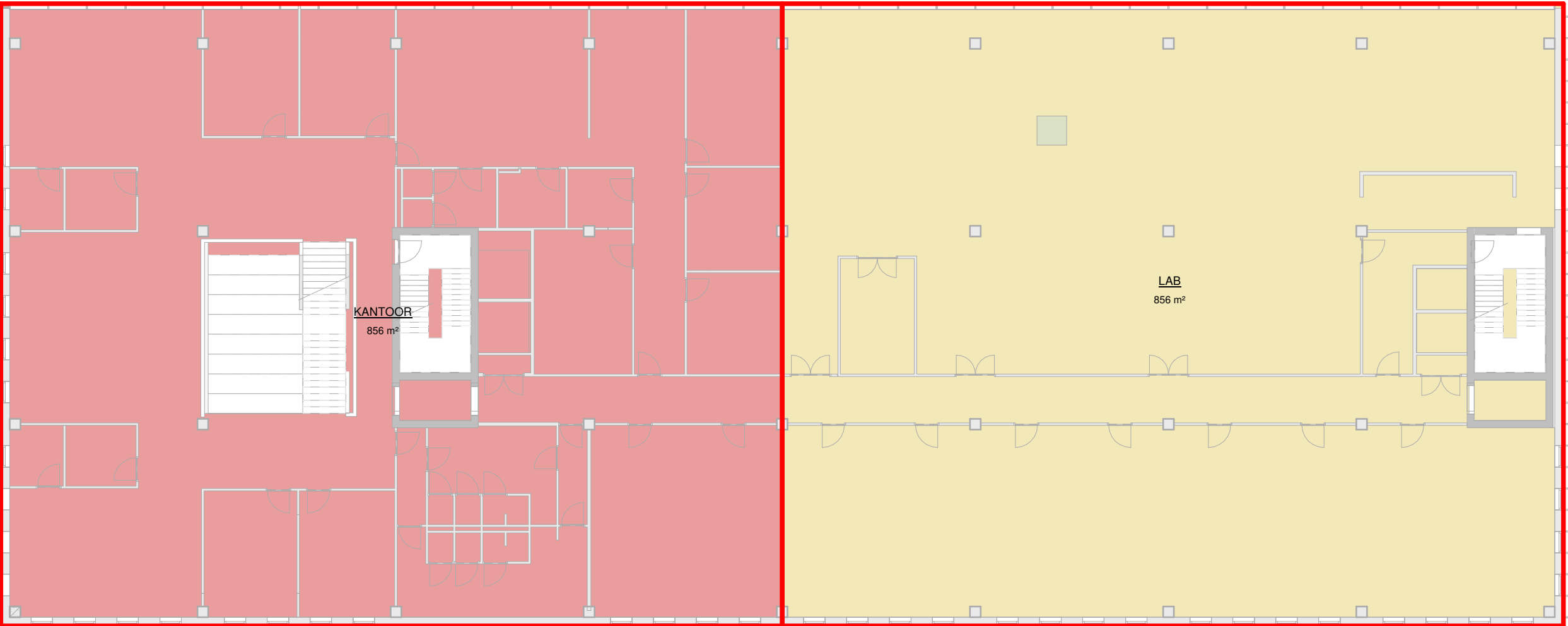


Bijlage 2: Overzicht verhouding kantoor / laboratorium

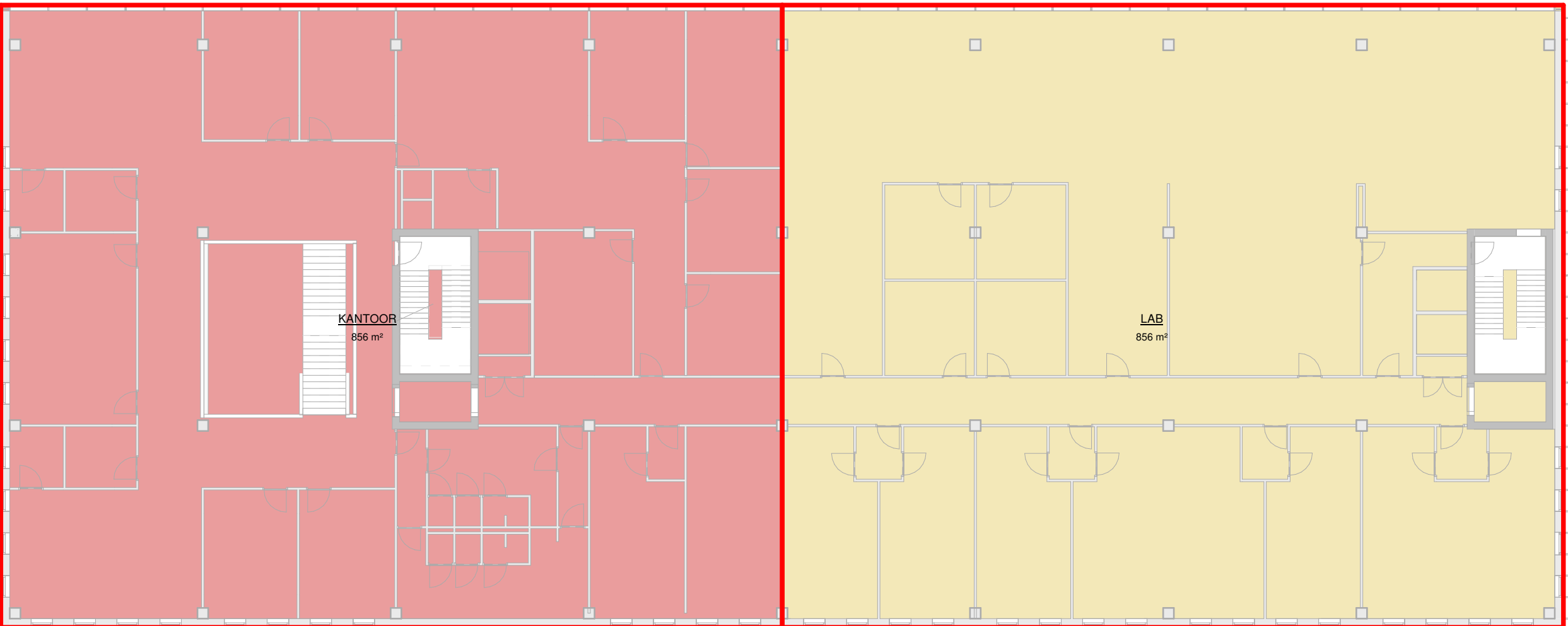


bruto vloeroppervlak (BVO)		
onderdeel	verdieping	opp.
KANTOOR	RR_00_V0	1622 m²
KANTOOR	RR_00_V1	856 m²
KANTOOR	RR_00_V2	856 m²
		3333 m²
LAB	RR_00_V1	856 m²
LAB	RR_00_V2	856 m²
		1711 m²
		5044 m²

 begane grond



 1e verdieping



 2e verdieping

: gewijzigd
22-06-2020: datum
Result Laboratorium project
Schansdijk, Zevenbergen: adresgegevens
Burgland Real Estate b.v.: opdrachtgever

verdeling kantoor - lab onderdeel
1 : 200: schaal

4088-DO-510 project- en tekeningnummer
definitief ontwerp: projectfase

B.J. (Bertold van Burg) projectmanager
J.L. (Jeroen) Maliepaard: getekend

RoosRos Architecten
L.J. Costerstraat 2 | 3261 LH
Oud-Beijerland

0186 69 15 80
info@roosros.nl
www.roosros.nl

ROOSROS
ARCHITECTEN