

Bestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Schansdijk Zevenbergen'

Toelichting

gemeente Moerdijk

vastgesteld

versiedatum 24 - 09 - 2020

NL.IMRO.1709.BPZBSchansdijk-BP40

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1.	Gebiedsbeschrijving.....	7
2.2.	Planbeschrijving.....	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader.....	11
3.1.	Rijksbeleid.....	11
3.2.	Provinciaal beleid.....	17
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	21
Hoofdstuk 4.	Onderzoek.....	27
4.1.	Erfgoed.....	27
4.2.	Water	29
4.3.	Natuur.....	31
4.4.	Verkeer en parkeren	33
4.5.	Kabels en leidingen	36
4.6.	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	36
4.7.	Geluid.....	37
4.8.	Luchtkwaliteit	37
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	39
4.10.	Externe veiligheid	40
4.11.	Explosieven	42
4.12.	M.e.r.-beoordeling.....	43
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	45
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
Hoofdstuk 6.	Juridische planbeschrijving.....	48
6.1.	Onderdelen bestemmingsplan	48
6.2.	Toelichting op de verbeelding	48
6.3.	Toelichting op de regels.....	48
	Bijlagen bij de toelichting.....	50

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een zogenoemd bloedlaboratorium te realiseren aan de Schansdijk te Zevenbergen. Het betreft een laboratorium dat grotendeels bestaat uit kantoorruimte, en voor het overige ondergeschikte ruimten zoals een magazijn e.d. Daarnaast is een verdiepte parkeergarage voorzien in de kelder van het gebouw.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek'. Om het initiatief realiseerbaar te maken is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Het bestemmingsplan ‘Schandsdijk Zevenbergen’ bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.2. Ligging plangebied



Topografische kaart (het plangebied is rood omlijnd)

The map shows a large green field, likely a park or undeveloped land, outlined in blue. This field is situated between the Provinciale Rondweg N285 to the west and the Schansduik road to the east. To the south of the field is a residential area with several plots, some of which are outlined in red and have house numbers like 1183, 1182, and 1143. To the north of the field is another residential area with a large red-outlined plot and house numbers like 2234, 2233, and 2232. The map also shows a water body on the right side, labeled 'Zevenbergse Hagen, Rood van Nieuw'. Various other house numbers and street names are visible throughout the map.

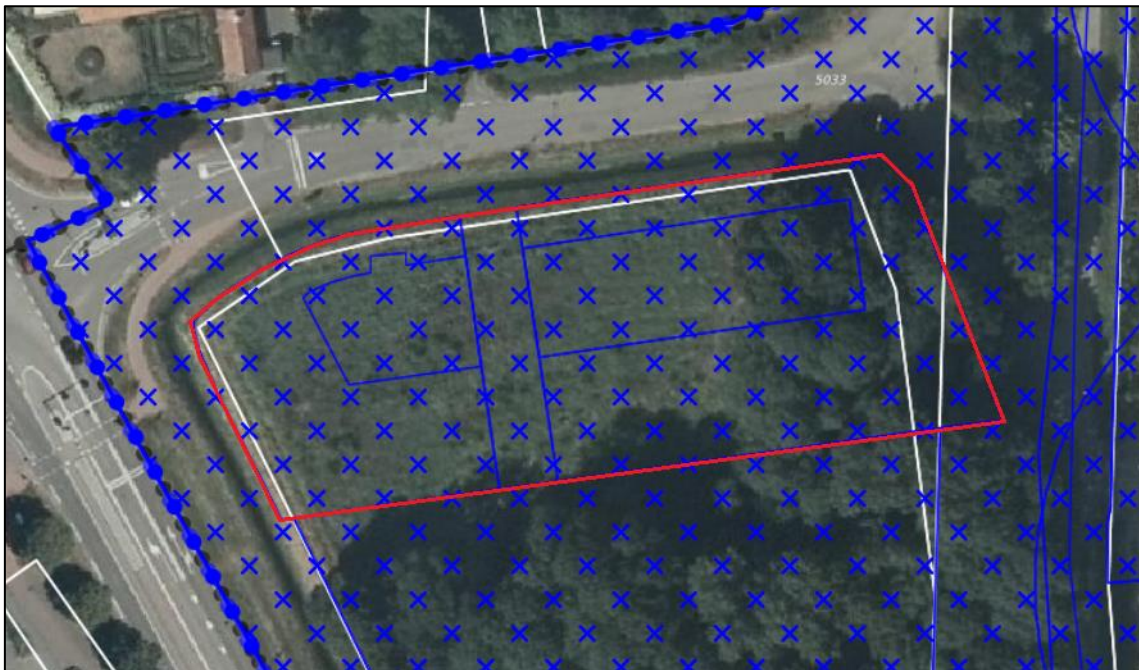
4

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de geldende beheersverordening “Bedrijventerrein De Koekoek”, dat is vastgesteld op 1 maart 2018. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen ‘Kantoor’, ‘Verkeer’ en ‘Agrarisch’.

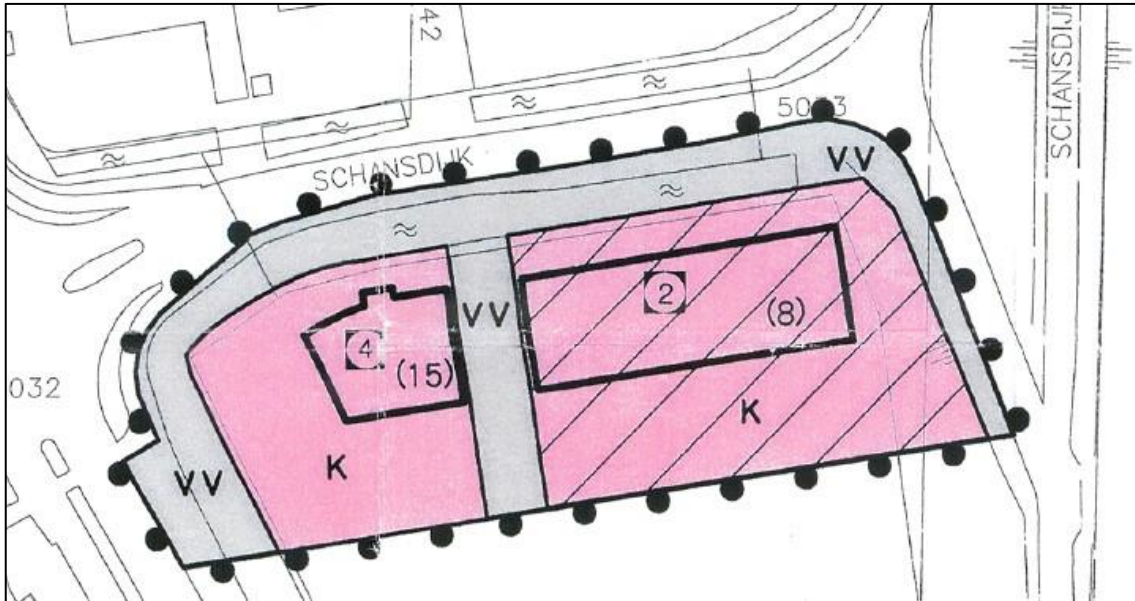
De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en verkeers- en parkeervoorzieningen. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijken. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven.

De bestemming ‘Kantoor’ is weergegeven op twee vlakken die voorzien zijn van bouwvlakken. Daartussen is een strook bestemd als ‘Verkeer’. Op het oostelijke bouwvlak met de bestemming ‘Kantoor’ is het mogelijk gebouwen op te richten met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Op het westelijke en tevens kleinere bouwvlak is het mogelijk gebouwen op te richten met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Beide bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.



Uitsnede beheersverordening ‘Bedrijventerrein De Koekoek’ (plangebied met rood omlijnd)

De beheersverordening is opgesteld ter actualisatie van het reeds bestaande planologische regime. Daarin is de locatie ondergebracht in dezelfde bestemmingen, zoals hierna is weergegeven op de uitsnede van dit door de beheersverordening geactualiseerd bestemmingsplan.



Uitsnede voorgaand bestemmingsplan

Het oostelijk bouwvlak was in het verleden voorzien voor de realisatie van een politiebureau (aanduiding 'maatschappelijk'). Deze ontwikkeling is echter niet tot voltooiing gebracht.

De beheersverordening laat de realisatie van een laboratorium met kantoorruimte en opslagruimte niet toe. Enerzijds vanwege de bestemming 'Verkeer' die de twee bouwvlakken opbreekt en anderzijds vanwege de te beperkte omvang van de bouwvlakken. Daarnaast is de maximale bouwhoogte niet toereikend. In hoofdstuk 2 is het beoogde bouwplan beschreven.

Wat betreft gebruik past het laboratorium binnen de bestemming 'Kantoor', omdat het grootste gedeelte van het laboratorium als kantoor wordt gebruikt. Daarnaast komt het gebruik van een gebouw als laboratorium overeen met het gebruik van een gebouw als kantoor. In paragraaf 2.2. is hier nader op ingegaan.

De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van overheden voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante sectorale aspecten. Dit betreffen zowel planologische- als milieuaspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Hierna volgen de bijlagen bij de toelichting.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de kern Zevenbergen. Deze kern telt circa 14.000 inwoners. De kern is gelegen aan kanaal de Roode Vaart en die mond ten zuiden van de kern uit in rivier de Mark. Het kanaal is in het centrum van het dorp gedempt, maar stroomt via een zijtak richting de Mark. Zevenbergen ligt enkele kilometers ten zuiden van industrieterrein Moerdijk en de A17.



Luchtfoto van plangebied en omgeving

De planlocatie ligt op een driehoekvormig perceel door de vorming naast de Provinciale Rondweg, kanaal de Roode Vaart en de Schansdijk. Het plangebied ligt ter plaatse van het brede uiteinde van deze 'driehoek'. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het plangebied aan openbare wegen (Schansdijk en Provinciale Rondweg). Ook is een watergang gesitueerd aan de west- en noordzijde van het plangebied. Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit gras, maar ook uit een gedeelte van een bestaand klein bos.

2.2. Planbeschrijving

Het planvoornemen is een bloedlaboratorium op te richten. Het bedrijf verzamelt en analyseert reeds uitgevoerde bloedprikken (en andere bloedonderzoeken) in een laboratorium. Gezien het feit dat het gaat om het verzamelen van monsters vanuit diverse locaties, zoals ziekenhuizen en prikposten, is er ook een opslagruimte met magazijn voorzien. Om de analyses te rapporteren is eveneens een kantoorruimte benodigd. De kantoorruimte neemt in verhouding meer ruimte in binnen het gebouw dan laboratoriumruimte. Het analyseren van de monsters 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. Op de locatie worden mogelijk ook bloedprikken uitgevoerd in een tweetal kleine ruimten. Er is dus mogelijk sprake van een klein aantal bezoekers. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de laboratoriumruimte die is voorzien op de eerste etage van het gebouw.

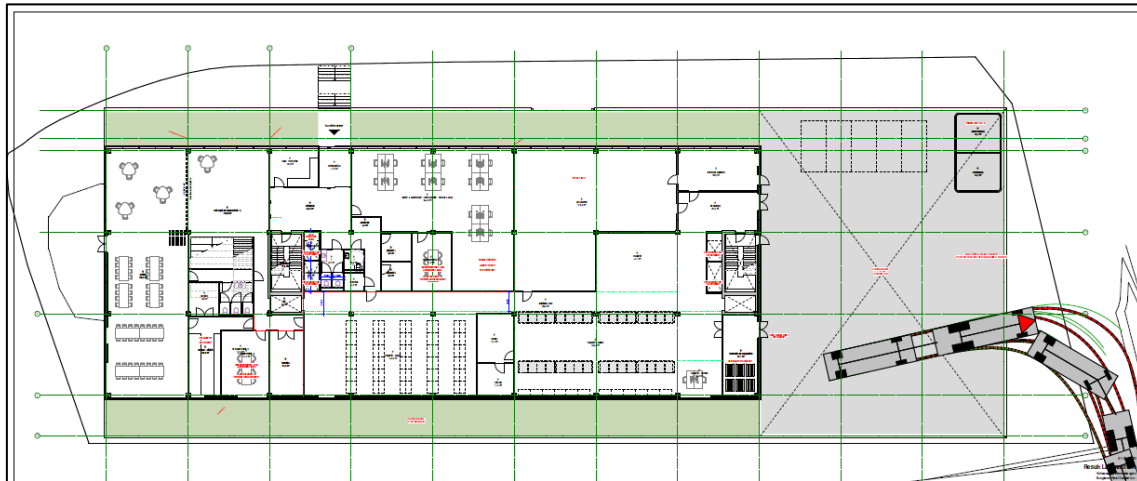


Impressie laboratoriumruimte

Het laboratorium wordt opgetrokken in een gebouw met een rechthoekige vorm. De lange zijde is beoogd evenwijdig aan de kop van het perceel. Het gebouw wordt ingevuld met circa 1.260 m² laboratorium, circa 2.730 m² kantoor en circa 1.130 m² overige functies, zoals magazijn en opslag. Dit resulteert in een gebouw met een bouwhoogte van 13,5 meter (+peil) met een lengte van circa 65 meter en een breedte van circa 24 meter. De verdiepte parkeergarage is voorzien in de kelder van het gebouw. De constructie van de parkeergarage zal vanwege het benodigde aantal parkeerplaatsen een grotere footprint hebben dan het laboratorium. De footprint van de parkeergarage bedraagt circa 2.600 m². Bij de nadere uitvoering van de bouw wordt de exacte positionering van het gebouw op het bouwperceel bepaald.

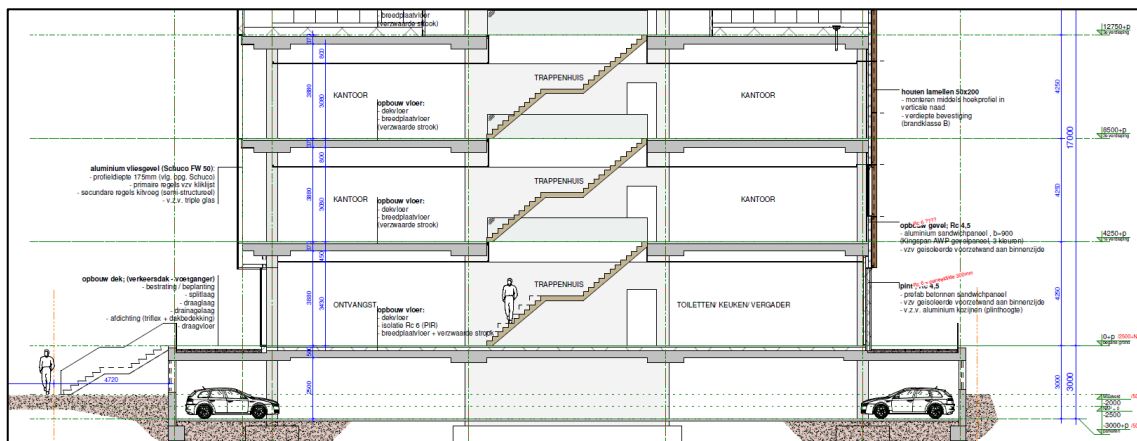
Planologisch wordt enige flexibiliteit in het bestemmingsplan toegepast door het gehele plangebied van een bouwvlak te voorzien. Binnen dit bouwvlak is vervolgens een maximum bebouwingspercentage van 70% voorzien, waardoor - gezien de oppervlakte van het plangebied, zijnde 3.735 m² - het beoogde gebouw met parkeergarage kan worden gebouwd.

Daarnaast is een maximum bouwhoogte van 17,5 meter opgenomen, zodat in de toekomst mogelijk een extra bouwlaag kan worden toegevoegd. Deze extra bouwlaag zal 50% worden gebruikt als laboratoriumruimte en 50% als kantoorruimte. Het gebruik is in dit bestemmingsplan gemaximaliseerd wat betreft bvo's: maximaal 5.740 m² bvo kantoor, waarvan maximaal 2.500 m² bvo laboratorium. Wellicht ontstaat in de toekomst de behoefte zowel vanuit de eigenaar als vanuit de markt om het bvo kantoorruimte te verhogen.



Bovenaanzicht voorlopig ontwerp (begane grond op parkeergarage)

In het plangebied zijn 119 parkeerplaatsen voor personenauto's voorzien. Ook zal er ruimte worden gemaakt voor het laden en lossen van bestelwagens. De op- en afritten van het terrein voor hoofdzakelijk de bestelwagens zal aan de oostzijde worden gerealiseerd, en de parkeergarage is bereikbaar via de noordzijde. In paragraaf 4.4 wordt uitgebreid ingegaan op parkeren en verkeer.



Dwarsdoorsnede gebouw

Wat betreft architectuur is beoogd bij het beoogde gebouw veel glas te gebruiken. Op deze wijze komt er veel natuurlijk zonlicht in het gebouw voor een optimale werkconditie in het laboratorium. Door de rechthoekige vorm krijgt het gebouw in samenhang met het glas een

modern uiterlijk. Beoogd is het gebouw te voorzien van een overstek over de begane grond. De buitenruimte wordt groen ingericht met aan de achterzijde een groenstrook.

Navolgende afbeeldingen betreffen sfeerimpressies in 3D. Later in het proces zal via het welstandsbeleid en in overleg met de welstandscommissie de uiteindelijke uitstraling van het gebouw worden bepaald. Vanuit de ontwikkelcombinatie Koekoek 2 bestaat de wens om het beoogde laboratoriumgebouw zo ver mogelijk naar het noorden toe te positioneren. Deze wens wordt betrokken bij de nadere uitvoering van het project.



3D sfeerimpressie vanuit N285



3D sfeerimpressie vanuit inrit via Schansdijk

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Inleiding

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een

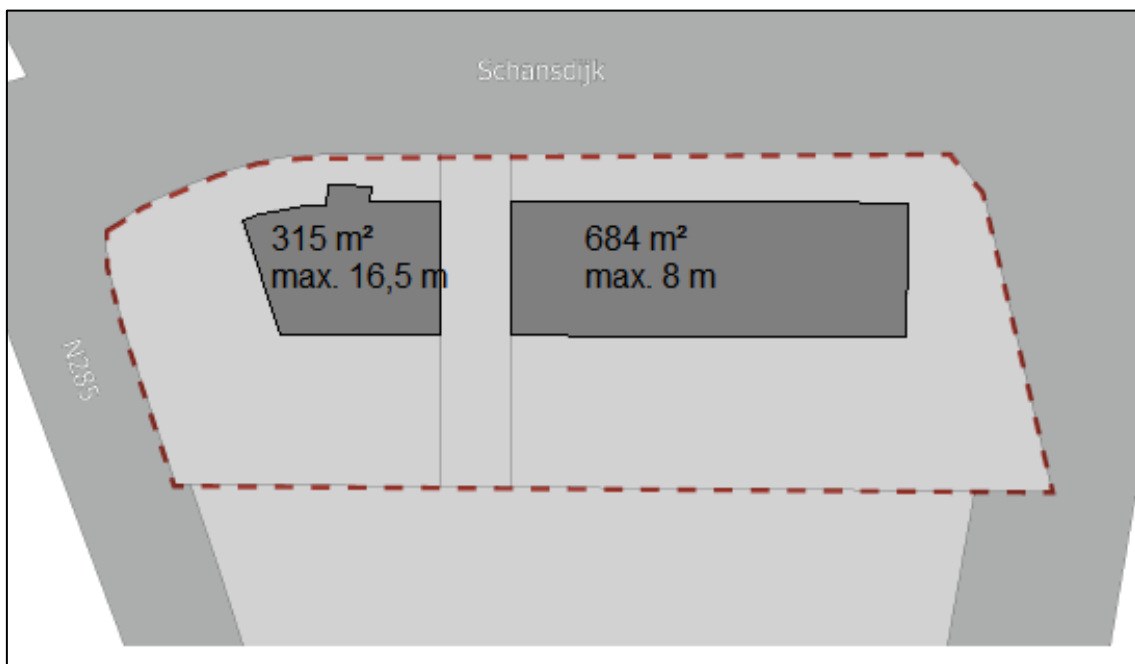
bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2. Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een gebouw met maximaal 5.740 m² bvo kantoor, waarvan 2.500 m² bvo laboratorium. In de kelder is een parkeergarage voorzien. Beoogd is een gebouw te realiseren met drie bouwlagen en een parkeerkelder. Met dit juridisch-planologisch kader is het mogelijk dit gebouw in de toekomst uit te breiden met één extra bouwlaag.

In de huidige situatie zijn er gezien de vigerende beheersverordening een tweetal kantoorgebouwen mogelijk binnen de bestemming 'Kantoor'. Dit betreft aan de westzijde een gebouw met een maximum oppervlakte van 315 m² en een maximum bouwhoogte van 16,5 meter. Aan de oostzijde betreft het een gebouw met een maximum oppervlakte van 684 m² en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Hierdoor biedt de locatie reeds de mogelijkheid om (in twee panden) circa 2.945 m² bvo kantoor te realiseren.



Huidige regels vigerende beheersverordening

Om de vestiging van het Result Laboratorium mogelijk te maken zal het aantal vierkante meters bvo moeten worden uitgebreid tot circa 5.740 m². Dit betekent een beoogde uitbreiding van een kleine 2.800 m² bvo ten opzichte van de vigerende maximale planologische mogelijkheden. Wat betreft bebouwingshoogte wordt met de beoogde verhoging naar 17,5 meter ook hoger gebouwd dan nu is toegestaan. In het huidige planologische regime zijn twee kantoorgebouwen

planologisch mogelijk. In de beoogde situatie betreft het één gebouw. De kantoorbestemming wordt met 302 m² uitgebreid van 3.433 m² naar 3.735 m².

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², betreffende ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ex artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, hanteert de Afdeling de beoordelingslijn, dat hiervan sprake is als het bestemmingsplan bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt én ten opzichte van het voorgaande planologische regime voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte én een functiewijziging (zie onder meer: ECLI:NL:RVS:2014:2294 of ECLI:NL:RVS:2017:437).

Op basis van jurisprudentie is onderhavige ontwikkeling getaxeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, gezien de uitbreiding van circa 2.800 m² bvo kantoor. Daarmee is het plan Ladderplichting, en daarom is een behoefteonderzoek uitgevoerd door Stec groep. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

3. Laddertoets

Bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het perceel is aan de noord, oost- en westkant omsloten is door respectievelijk een restaurant en hotel, een bedrijventerrein en woningbouw (kern Zevenbergen). Het perceel is daarmee al onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Bovendien geldt op de beoogde locatie reeds een kantoorbestemming. Het plangebied is daarom als bestaand stedelijk gebied aan te merken. Dit betekent dat in dit geval niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Vraag en aanbod

Op basis van de berekening van de uitbreidingsvraag komt Stec tot een totale vraag naar kantoorruimte in Moerdijk tot en met 2030. In totaal is er vraag naar maximaal circa 3.025 m² vvo tot en met 2030 (circa 3.570 m² bvo). Ter indicatie: de opname - in nieuwe ruimte en bestaande voorraad - lag in de laatste vijf jaar, op circa 270 m² vvo per jaar. Stec verwacht dat de verwachte opname tot en met 2030 rond 3.240 m² vvo ligt. Op (middel)lange termijn is het aantal transacties en de specifieke omvang per kantoortransacties lastig te schatten aangezien het aantal transacties binnen het verzorgingsgebied in de afgelopen jaren relatief beperkt zijn geweest. Daarnaast blijkt dat er met name vraag bestaat naar kleinschalige

kantoorruimte. Ruim 40% van alle opgenomen kantoren in de gemeente Moerdijk waren kleiner dan 250 m² in de periode 2010 t/m 2018.

In de gemeente Moerdijk staat circa 3.800 m² vvo kantoorruimte leeg. Dit is ongeveer 5,9% van de totale kantorenvoorraad in de gemeente (van iets meer dan 63.000 m² vvo). De leegstand van kantoorruimte in de gemeente ligt daarmee net boven het gewenste frictieniveau van 5%. Een frictieniveau van 5% is wenselijk om zo enige schuifruimte te houden, zodat kantoorgebruikers de mogelijkheid hebben te verplaatsen of te verhuizen, bijvoorbeeld om als bedrijf te kunnen doorgroeien.

Binnen de regio West-Brabant ligt op enkele locaties nog onbenutte plancapaciteit (voornamelijk op enkele kantoorlocaties in Breda en beperkt ook in Roosendaal en Bergen op Zoom). Binnen het verzorgingsgebied (gemeente Moerdijk) is – naast de planmeters op de projectlocatie – echter geen harde plancapaciteit op een kantoorlocatie beschikbaar.

[Conclusie: kantoorruimte aan de Schansdijk in Zevenbergen voorziet in behoefte](#)

Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod in het verzorgingsgebied volgt dat er behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte in Moerdijk. Deze behoefte is circa 3.570 m² bvo. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 5.740 m² bvo mogelijk. Hierdoor ontstaat een licht overaanbod van circa 2.170 m² bvo, circa 1.845 m² vvo. Stec verwacht echter niet tot nauwelijks onaanvaardbare ruimtelijke effecten, belangrijke redenen hiervoor zijn:

- Het plan voorziet in een grotendeels latente kwantitatieve behoefte;
- Het plan heeft reeds een huurder in de vorm van het Result Bloedlaboratorium, er wordt daarmee niet gebouwd voor leegstand;
- Het huidige kantoorleegstandspercentage in Moerdijk ligt rond (gewenst) frictieniveau, een belangrijke indicator voor een gezonde marktsituatie binnen het verzorgingsgebied.

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de kantorenmarkt in Moerdijk een gezonde markt is waar de beoogde toevoeging van de kantoometers voor het Result Laboratorium geen verandering in zal brengen. Het plan leidt naar verwachting niet of nauwelijks tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

4. Locatiekeuze en afbakening ruimtelijk verzorgingsgebied

[Specifieke locatie- en bereikbaarheidseisen](#)

Voor de locatie is een specifieke afnemer, namelijk Result Laboratorium. Result Laboratorium heeft vanuit een specifiek programma van eisen gezocht naar een geschikte locatie of pand. Result Laboratorium is het verzelfstandige klinisch chemische laboratorium dat bloedafnames en onderzoeken uitvoert voor diverse ziekenhuizen. De ziekenhuislocaties die worden bediend zijn vestigingen van het Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht, Zwijsendrecht en Sliedrecht en het Beatrix ziekenhuis in Gorinchem (de Rivas organisatie). Bovendien is er een voornemen om samenwerking met het laboratorium van het Amphia ziekenhuis in Breda aan te gaan.

Naast deze ziekenhuislocaties worden ook vanuit verpleeg- en verzorgingshuizen, gezondheidscentra en een groot aantal huisartsen afgenomen bloed verzameld. Deze afnamelocaties liggen rondom de ziekenhuiscentra in de regio Zuid-Holland en Brabant met

enkele uitlopers richting Utrecht, Tiel, De Hoekse Waard en Zeeland. Het bloed wordt vervolgens opgehaald en afgeleverd op het centrale laboratorium, om verwerkt en geanalyseerd te worden.

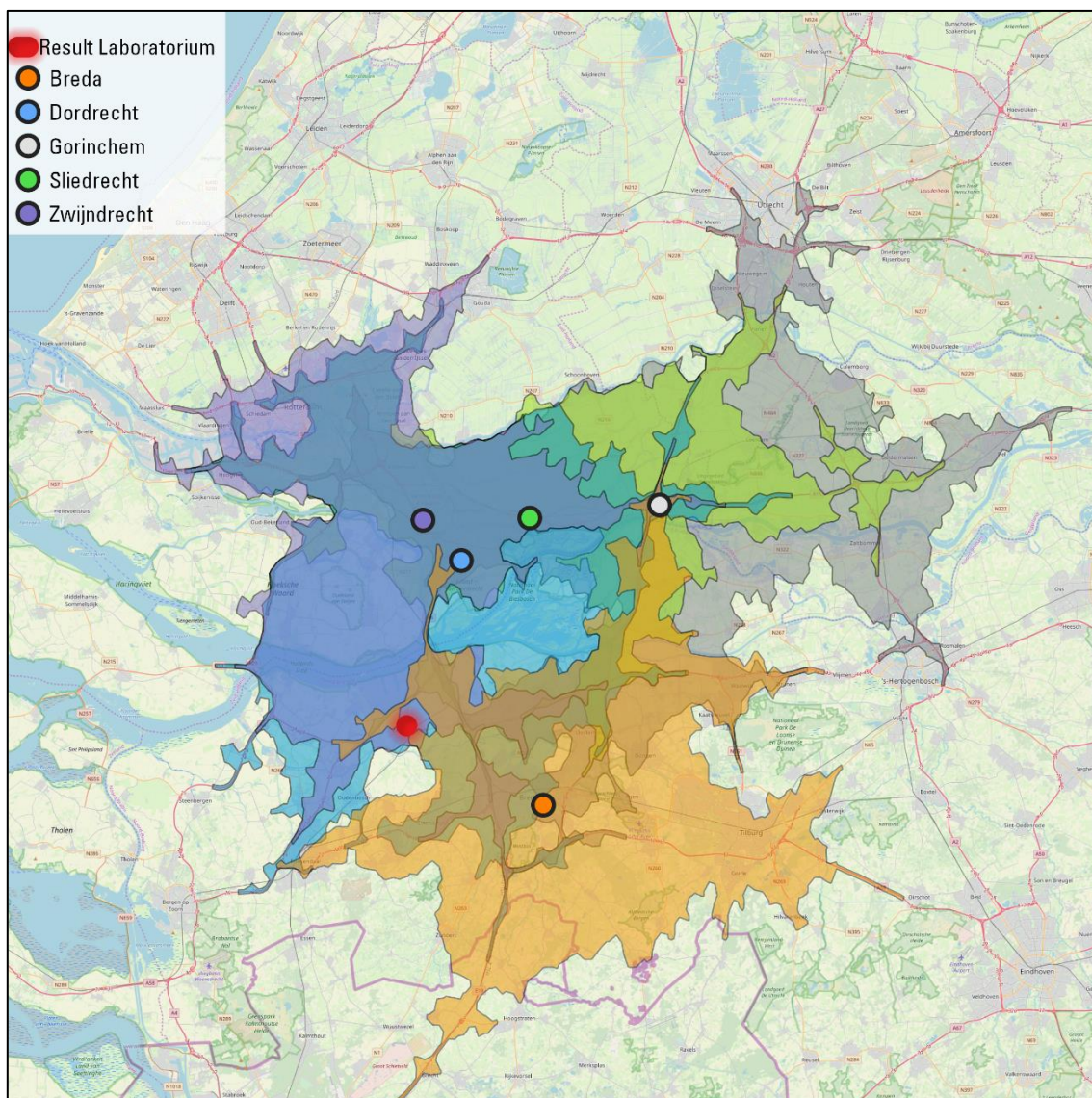
Voor de nieuwe vestigingslocatie van het beoogde centrale laboratorium is een centrale ligging ten opzichte van alle afnamepunten van groot belang. Dit belang is er vanuit logistiek oogpunt en vooral ook vanuit een medisch kwaliteitsoogpunt. Het bloed moet uiterlijk binnen vier uur na afname zijn geanalyseerd, hierna is het bloed van onvoldoende kwaliteit. Na afname – veelal bij meerdere mensen op één locatie - wordt het afgenomen bloed naar een verzamelpunt gebracht (veelal het dichtstbijzijnde ziekenhuis of ander medisch punt). Vanuit dit verzamelpunt worden de bloedmonsters vervolgens naar het centrale bloedlaboratorium gebracht. In het bloedlaboratorium kan het bloed vervolgens worden geanalyseerd. Dit volledige traject - van bloedafname tot bloedanalyse - moet binnen uiterlijk vier uur plaatsvinden. Dit stelt hoge eisen aan de kwaliteit en snelheid van het transport en daarmee de bereikbaarheid van het laboratorium vanuit de grote afnamepunten.

Locatiekeuze

De locatiekeuze voor Zevenbergen is genomen op basis van diverse ruimtelijke argumenten. De centrale ligging tussen belangrijke afnemers/verzamelpunten van het bloed (veelal ziekenhuizen) is hierbij de belangrijkste overweging. Daarbij spelen logistieke factoren voor de aan- en afvoer van afgenomen bloedmonsters een belangrijke rol (verwerking binnen max. 4 uur). Ook een goede aan- en afvoer van goederen die van belang zijn voor de primaire bedrijfsprocessen dient te worden gewaarborgd.

Bovenstaande heeft na een selectieproces in 2018 door Result Laboratorium geleid tot het plan om het centraal laboratorium in Zevenbergen te vestigen. De locatie ligt centraal t.o.v. de grote afneempunten (ziekenhuizen) en biedt mogelijkheden tot uitbreiding naar aanpalende regio's. De locatie ligt eveneens zo centraal mogelijk ten opzichte van kleinere bloedafnamelocaties en verzamelpunten. De ligging bij de A16 met een goede aansluiting via provinciale wegen richting Dordrecht, Breda en Gorinchem speelt hierbij een belangrijke rol. In een vroegere oriëntatiefase zijn ook andere locaties (bijvoorbeeld in Dordrecht en Breda) onderzocht en overwogen, maar vielen af – met name – vanwege de decentrale ligging ten opzichte van (de rest van) het verzorgingsgebied.

Navolgende afbeelding toont de autobereikbaarheid vanuit de vijf grootste afnamepunten binnen 30 tot 40 minuten (afhankelijk van congestie). De locatie in Zevenbergen is – als een van de weinige plekken - vanuit alle vijf de verschillende afnamelocaties binnen 30 tot 40 minuten reistijd bereikbaar. De locatie Zevenbergen is daarmee het meest geschikt voor de vestiging van het centrale bloedlaboratorium.



Bereikbaarheid < 30 minuten vanuit belangrijkste bloedafnamelocaties

Locatie	Rijtijd tot Zevenbergen
Breda	25-35 minuten
Dordrecht	22-30 minuten
Gorinchem	30-40 minuten
Sliedrecht	25-40 minuten
Zwijndrecht	20-30 minuten

Ten slotte is ook een goede bereikbaarheid voor medewerkers en leveranciers een belangrijke locatie-eis. Ongeveer 125 medewerkers krijgen een vaste standplaats op het centrale laboratorium. Daarbij rijden bodediensten en bloedafnamemedewerkers af en aan om producten af te leveren of op te halen. Ook voor deze groepen is een goede verkeersontsluiting van groot belang, namelijk voor woon-werkverkeer en voor dagelijks verkeer tussen de verschillende locaties en bloedafnamecentra. Het grootste deel van deze verkeersbewegingen zal gemaakt worden met de auto, mede vanwege onregelmatige diensten.

5. Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is voor deze ontwikkeling. Het plan leidt naar verwachting niet of nauwelijks tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Daarbij is de beoogde locatie van het bloedlaboratorium vanwege het specifieke bedrijfstype van belang, vanwege de centrale ligging tussen afnemers en ziekenhuizen en vanwege de snelle logistieke verbindingen in de omgeving.

Omdat het planvoornemen binnen bestaand gebied wordt gerealiseerd is een motivering zoals genoemd onder sub b niet benodigd. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve worden voldaan.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken.

Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdpogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellange termijn doelstellingen (2030):

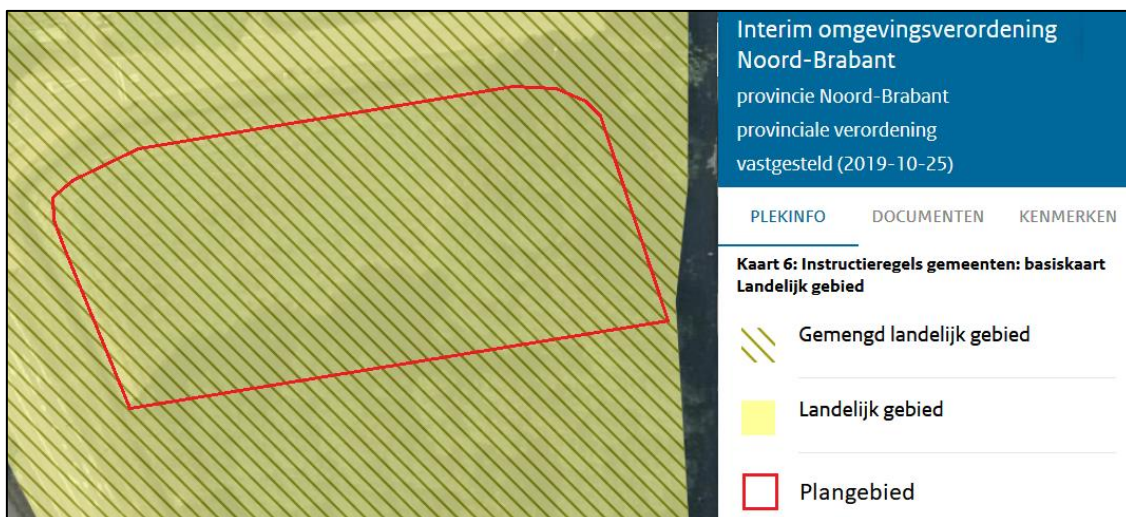
- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdpogaven:*
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en bindende regels de Interim Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De interim omgevingsverordening bevat bindende regels voor lagere overheden en burgers.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (vastgesteld op 25 oktober 2019) bevat alle regels over de fysieke leefomgeving en sluit aan op de Omgevingswet. De Interim verordening dient als opmaat naar de Omgevingsverordening die eind 2020 gereed moet zijn. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels die betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen zijn samengevoegd.

De Interim omgevingsverordening is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen burgers en bedrijven, gemeente, waterschappen, gedeputeerde staten, en faunabeheer en beheer waterwegen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.



Uitsnede Interim omgevingsverordening: kaart 6

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied' volgens kaart 6 van de Interim omgevingsverordening. Hiervoor gelden de regels zoals vervat in artikel 3.71, onder c (Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied). Hierna volgen deze regels en wordt in *cursief* beoordeeld of kan worden voldaan aan de regels.

Artikel 3.71: Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
De locatie is gelegen nabij het centrum van Zevenbergen op een logistiek goed bereikbare locatie. In de toekomst wordt de noordelijke randweg N285 aangelegd en maakt dit plangebied onderdeel uit van de gemeentelijke Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord. In dit licht is de uitbreiding van de bestemming 'Kantoor' van 3.433 m² naar 3.735 m² passend in de omgeving, omdat in de gebiedsvisie is uitgewerkt dat dit plangebied (en omgeving) in de toekomst onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied. In paragraaf 3.3.3 is nader op de gebiedsvisie ingegaan.
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
De effecten op de mobiliteit zijn beschreven in paragraaf 4.4. In paragraaf 3.1.2 is de ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht. Wat betreft leefbaarheid wordt met de komst van het bloedlaboratorium een werkplek gecreëerd voor circa 125 werknemers nabij het centrum van Zevenbergen. Dit heeft een positief effect op de middenstand in de kern, waardoor de leefbaarheid van het centrumgebied wordt verhoogd.
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.

In paragraaf 3.1.2 is nader ingegaan op de voorkoming van leegstand elders. Deze locatie, nabij het centrum van Zevenbergen en ingesloten door bebouwd gebied, leent zich goed voor de uitbreiding. Gezien de concreetheid van de realisatie van een bloedlaboratorium wordt met dit planvoornemen invulling gegeven aan leegstaande bouwgrond.



Uitsnede Interim omgevingsverordening: kaart 4

Daarnaast is het plan volgens kaart 3 gelegen in het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Hiervoor gelden de regels zoals vervat in artikel 3.43 (afwijkende regels verstedelijking afweegbaar). Hierna volgen deze regels en wordt in *cursief* beoordeeld of kan worden voldaan aan de regels.

[Artikel 3.43: Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar](#)

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

In het bestaande stedelijk gebied is in deze gemeente geen toereikende kantoorbestemming of bestaand kantoorpand met dergelijke omvang beschikbaar. De huidige juridisch-planologische mogelijkheden op het perceel zijn te beperkend voor onderhavig planvoornemen. Dit vanwege het feit dat de twee kantoorbestemmingen zijn gesplitst door een verkeersbestemming en vanwege de beperkte bouwmogelijkheden. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Omdat het gaat om een bestaande kantoorbestemming en omdat het gaat om een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Op deze wijze wordt een jarenlang leegstaand perceel geherstructureerd zodat er een invulling kan worden gerealiseerd.

- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort

De transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed is eveneens wat betreft omvang niet beschikbaar.

- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken (5.4 luidt: Gedeputeerde Staten organiseren samen met gemeenten, regio's en waterschappen ten minste tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg met als doel te komen tot samenhangende afspraken over klimaatadaptatie, energietransitie, duurzame verstedelijking en bereikbaarheid, een duurzame concurrerende economie en zorgvuldig ruimtegebruik);

In de regio West-Brabant zijn in het kantorenconvenant in juni 2017 afspraken gemaakt over de uitbreiding en nieuwvestiging van kantoren. Een aantal gemeenten in de regio zijn aangewezen als kantoren locatie. De gemeente Moerdijk valt hier niet onder. De uitbreiding van m² kantoor vind bij voorkeur in deze gemeenten plaats. In dit geval gaat het om een locatie waar het bestemmingsplan al jaren ruimte biedt voor de realisatie van een kantoor. Met het voorliggende bestemmingsplan is alleen sprake van een uitbreiding van de oppervlakte van het kantoor. De Interim-Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant schrijft voor dat in dit soort gevallen afstemming in de regio plaats moet vinden over de toevoeging van de oppervlakte aan kantoor.

In regio-verband heeft overleg plaatsgevonden over dit bestemmingsplan. In de regionale Commissie van Advies Economie van 6 november 2019 is gesproken over de ontwikkeling. In dit overleg is afgesproken dat de gemeenten Breda en Moerdijk verder zouden overleggen over de ontwikkeling en via de Commissie van Advies terug zouden koppelen. Deze terugkoppeling heeft plaatsgevonden in de Commissie van Advies van 25 maart 2020. In het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen dat geen van de gemeenten in de regio verdere opmerkingen heeft bij de ontwikkeling.

In paragraaf 3.1.2 is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In het uitgevoerde onderzoek is eveneens ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied en de locatiekeuze.

- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Bij de inrichting is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Door het glasgebruik zal het gebouw beter met de omgeving mêleren. Stedenbouwkundig gezien wordt het gebouw op hetzelfde perceel voorzien dan de nu planologisch beschikbare bebouwingsmogelijkheden. Het perceel zal in het kader van groene inpassing met een lage groene haag worden omsloten.

De conclusie is dat kan worden voldaan aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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.

De gemeente Moerdijk beschikt op het moment van vaststellen in totaal over een voorraad bedrijventerreinen ter grootte van ongeveer 2.878 hectare bruto (1.416 hectare netto). Op de bestaande lokale bedrijventerreinen is nagenoeg geen ruimte meer uitgeefbaar. Aangrenzend aan het huidige bedrijventerrein De Koekoek in Zevenbergen ligt een zoekgebied voor toekomstige uitbreiding van het terrein; ook ten zuiden van het bestaande terrein Zwanengat ligt een zoeklocatie voor toekomstige bedrijventerreinontwikkeling. De gemeente beschikt hiermee echter slechts over een beperkte omvang aan uitgeefbaar terrein, die onvoldoende is om aan de behoefte te voldoen.

De meeste kernen in de gemeente hebben een (klein) lokaal bedrijventerrein. Op deze terreinen ligt de nadruk op kwaliteit en kleinschaligheid. Waar de ruimtelijke kwaliteit te wensen over laat, wordt ingezet op revitalisering en herstructurering. In een aantal kernen, zoals in Klundert, wordt het bedrijventerrein (gedeeltelijk) getransformeerd tot een gemengd gebied met bedrijven en (woon-werk)woningen. In een aantal kernen - in ieder geval Zevenbergen en Fijnaart - wordt in dergelijke gemengde gebieden gezocht naar een plek voor sportscholen, bouwmarkten et cetera. Op de lokale terreinen en in het buitengebied worden alleen bedrijven toegestaan met maximaal milieucategorie 2. Het streven is vooral de lokale bedrijventerreinen in hun netto omvang te laten bestaan. Voor de leefbaarheid en de sociale cohesie in de kernen is de aanwezigheid van levensvatbare lokale bedrijvigheid van groot belang. De gemeente richt zich daarom op het behoud en eventueel de uitbreiding van de werkgelegenheid op deze lokale terreinen en stimuleert mobiliteits- en parkmanagement. Herstructurering en transformatie geven ruimte voor beperkte uitbreiding, passend bij de kern. Het verkrijgen van inzicht in de (ruimte)behoeften van bedrijven op bestaande lokale bedrijventerreinen zal periodiek middels een behoeftenonderzoek plaatshebben.

Uitbreiding van bedrijventerrein de Koekoek kan plaatsvinden in eerste instantie aan de noordoostzijde en eventueel in tweede instantie aan de zuidoostzijde (nabij het Sint Josephplein) van de kern.



Uitsnede kaart Structuurvisie (plangebied in rode cirkel)

Revitalisering, herstructurering en/of transformatie van bedrijventerreinen en gemengde gebieden hebben plaats langs de beide oevers van de Roode Vaart en aan de Huizersdijk-Zuid (revitalisering of herstructurering) aan de zuidzijde van de kern, alsmede aan weerszijden van de Roode Vaart aan de noordrand van Zevenbergen (onder meer de terreinen van Caldic Chemie en Wolst).

Beoordeling plan

Het planvoornemen is gelegen in een bestaand bedrijventerrein. Wat betreft het thema 'verstedelijking' is aangegeven dat dit bedrijventerrein is aangemerkt voor 'Revitalisering en transformatie'. Met dit planvoornemen wordt de bestaande planologische situatie gewijzigd zodat een groter kantoorgebouw op deze locatie kan worden gerealiseerd. Gezien de concreetheid van de realisatie van een bloedlaboratorium kan daarom gesteld worden dat deze ontwikkeling passend is binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030, omdat hiermee concrete invulling wordt gegeven aan leegstaande bouwgrond.

3.3.2. Paraplunota's Maatschappij, Economisch klimaat en Leefomgeving

De paraplunota's zijn bedoeld als kapstok voor alle gemeentelijke beleidsnotities. Ze zorgen ervoor dat er meer samenhang tussen beleid is en er minder beleidsplannen in algemene zin gemaakt worden. De gemeentelijke ambities en doelen staan centraal in de paraplunota's. Hieraan kan alle beleid en uitvoering verbonden worden. De uitvoeringsstrategie benoemt de hoofdrichting die wordt ingezet om de doelstellingen te realiseren.

Met de paraplunota's zet Moerdijk nadrukkelijk in op een toekomst in het teken van duurzaamheid. De gemeente wil de mens centraal plaatsen als onderdeel van de samenleving. De samenleving is een samenspel van aspecten die de mens zelf betreffen, de leefomgeving en bedrijvigheid. Moerdijk kiest daarom voor de 'definitie' die betrekking heeft op de 'duurzame samenleving' die uiteen valt in drie pijlers Maatschappij (people), Leefomgeving (planet) en Economisch-Klimaat (profit).

- Paraplunota 'Maatschappij' richt zich op mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven. De manier waarop mensen met elkaar samenleven wordt beïnvloedt door de omgeving en andersom;
- Paraplunota 'Leefomgeving' richt zich op de fysieke leefomgeving en onderscheidt daarin de elementen bodem, water, lucht, grondstoffen, natuur en de samenhang daartussen;
- Paraplunota 'Economisch Klimaat' richt zich op economie en bedrijvigheid. Economisch Klimaat is het 'klimaat' waarbinnen economische ontwikkeling plaatsvindt.

Paraplunota Economisch Klimaat

Het doel van deze nota is om voldoende passende ruimte te bieden om te ondernemen. De gemeente zorgt voor voldoende passende ruimte om te ondernemen, voor bedrijven in de agrarische sector, de industrie, handel, bouw, transport & logistiek en dienstverlening. Daarbij wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met het juiste bedrijf op de juiste plek. Een bedrijf moet passen in de omgeving, waarbij oog is voor de effecten van en op omliggende functies. Het voorkomen van overlast op het gebied van milieu, het zorgen voor een veilige werkomgeving en een goede, veilige bereikbaarheid (goederen en personen) maken hier deel van uit. De kwaliteit van de openbare ruimte is daarbij op orde. Ruimtelijk kader is de Structuurvisie Gemeente Moerdijk 2030.

In de huidige beheersverordening is reeds een kantoorbestemming aanwezig op het perceel. Echter is de kantoorbestemming te beperkt wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Door vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden een groter kantoorpand te realiseren op deze locatie op bedrijventerrein De Koekoek.

Paraplunota Maatschappij

De Paraplunota Maatschappij richt zich op mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven. De manier waarop mensen met elkaar samenleven wordt beïnvloedt door de omgeving en andersom. De Paraplunota Maatschappij is verdeeld in de volgende vijf thema's:

- wonen;
- gezondheid;
- woonomgeving;
- sociale structuur;
- ondersteuning.

Deze thema's zijn voornamelijk gericht op mensen en inwoners van de gemeente Moerdijk en niet op bedrijven.

Paraplunota Leefomgeving

De Paraplunota Leefomgeving richt zich op de fysieke leefomgeving en onderscheidt daarin de elementen ondergrond, water, lucht, grondstoffen, natuur en de samenhang daartussen. Verder gaat het in deze nota over de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het effectief ruimtegebruik, waarvoor de basis is gelegd in de Structuurvisie Moerdijk 2030. Met de Paraplunota Leefomgeving, waarin het beleid dat betrekking heeft op de leefomgeving wordt gebundeld, loopt de gemeente vooruit op de invoering van de Omgevingswet. De nota geeft aan dat Moerdijk uitdrukkelijk inzet op een toekomst die in het teken staat van duurzaamheid. Duurzaamheid is een nieuwe manier van denken waarbij een balans gezocht wordt tussen de pijlers maatschappij, leefomgeving en economisch klimaat. Er is voor gekozen om al het gemeentelijk beleid tegen het licht te houden en te koppelen aan één van deze pijlers en om dit doel te bereiken zijn de drie paraplunota's opgesteld.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt ingegaan op de sectorale aspecten zoals erfgoed, natuur, lucht, bodem en andere milieuaspecten.

Gemeentelijk Waterplan Moerdijk

Het Waterplan Moerdijk 2009-2015 is in november 2008 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Dit plan maakt onderdeel uit van de paraplunota Leefomgeving. Het plan beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het Waterschap Brabantse Delta. Deze visie betreft een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat nu en in de toekomst voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels. Verdeeld over meerdere thema's is de visie in het waterplan uitgewerkt. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat: water geen gevaar oplevert, het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen, alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd, water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen en iedereen zijn steentje bijdraagt.

3.3.3. Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord

Algemeen

Ontwikkelcombinatie Koekoek 2 B.V. en de gemeente Moerdijk hebben in 2017 een gezamenlijke gebiedsvisie opgesteld voor Zevenbergen-Noord. Het gebied aan de noordzijde van Zevenbergen is nu een gemengd gebied met een grote diversiteit aan functies: er wordt gewerkt en gewoond, er zijn volkstuinen, een hotel en er is een kleine jachthaven. Het gebied staat al langere tijd als transformatiegebied op de kaart en er zijn verschillende partijen die er grondposities hebben. Er vinden verschillende ontwikkelingen plaats waarvan de aanleg van een nieuwe Noordelijke Randweg de meest bepalende ontwikkeling is. Door de komst van deze weg komt het gebied in een ander perspectief te staan en kan een nieuwe, hechtere relatie worden verkregen met de binnenstad.

Deze gedeelde visie op de identiteit van Zevenbergen Noord bevat een samenhangend programmatisch en ruimtelijk concept, waarin verschillende nieuwe en bestaande initiatieven en ontwikkelingen een plek krijgen. Deze gebiedsvisie vormt een aanscherping en uitwerking van verschillende in de reeds opgestelde ontwikkelingsvisie (2012) benoemde kansen.

Economie

Alle ontwikkelingen in het gebied moeten bijdragen aan het versterken van de lokale economie. Ondernemen wordt gestimuleerd en barrières worden zo veel mogelijk weggenomen voor ondernemingen die passen in het gewenste profiel. Tijdelijke functies die als vliegwiel kunnen bijdragen aan het op de kaart zetten van het gebied spelen daarbij een belangrijke rol. De (planologische) mogelijkheden hiervoor worden onderzocht en mogelijk verruimd.

Het hele gebied rondom de Roode Vaart krijgt een onderscheidend profiel met als thema Food en de lokale verankering daarvan. Ondernemingen, bijzondere detailhandel, productie, experiment en horeca komen tot bloei in het gebied rondom de Blokweg en het Ketelhuis. Het telen van gewassen, innovatie, duurzaamheid, opleiding, educatie en recreatie staan centraal in het gebied aan de westzijde van de Roode Vaart op het volkstuintencomplex en het Caldic-terrein.

Het huidige bedrijventerrein Koekoek transformeert naar een bedrijventerrein met een meer specifiek profiel. Bedrijven die passen bij het thema Food en een relatie hebben met de (binnen)stad zorgen voor meer publiek en levendigheid in het gebied. Ook bedrijven die een combinatie vormen met wonen kunnen hier terecht. Alleen nieuwe bedrijven tot categorie 2 worden hier toegestaan. Voor traditionele bedrijvigheid in milieucategorie 2 en 3 is voldoende ruimte in de driehoek tussen het spoor, de Langeweg en de nieuwe Noordelijke Randweg. De locatie is zichtbaar, goed bereikbaar vanaf de Langeweg en ligt op voldoende afstand van woningbouw. De locatie aansluitend op Koekoek 1, tussen het spoor, de Achterdijk en de nieuwe Noordelijke Randweg, is een mogelijke toekomstige bedrijvenlocatie op de wat langere termijn. De Achterdijk blijft als dijk zichtbaar door rondom de dijk een brede groenzone vrij te houden van bebouwing.

Beoordeling plan

Het plan voorziet in de realisatie van een bloedlaboratorium op een locatie waarvoor de reeds aanwezige kantoorbestemming wordt verruimd. Een laboratorium past in een visie waarin ruimte is voor o.a. experiment, innovatie en educatie. Ook past het type bedrijf goed in een toekomstige omgeving met zowel wonen als werken, omdat de bestemming maximaal milieucategorie 1 toelaat. Zodoende past het plan goed binnen de gebiedsvisie Zevenbergen Noord.

Hoofdstuk 4. Onderzoek

In dit hoofdstuk worden de relevante sectorale aspecten behandeld. Dit betreffen planologische aspecten, zoals archeologie, water en flora & fauna en milieuaspecten, zoals bodem, geluid en externe veiligheid.

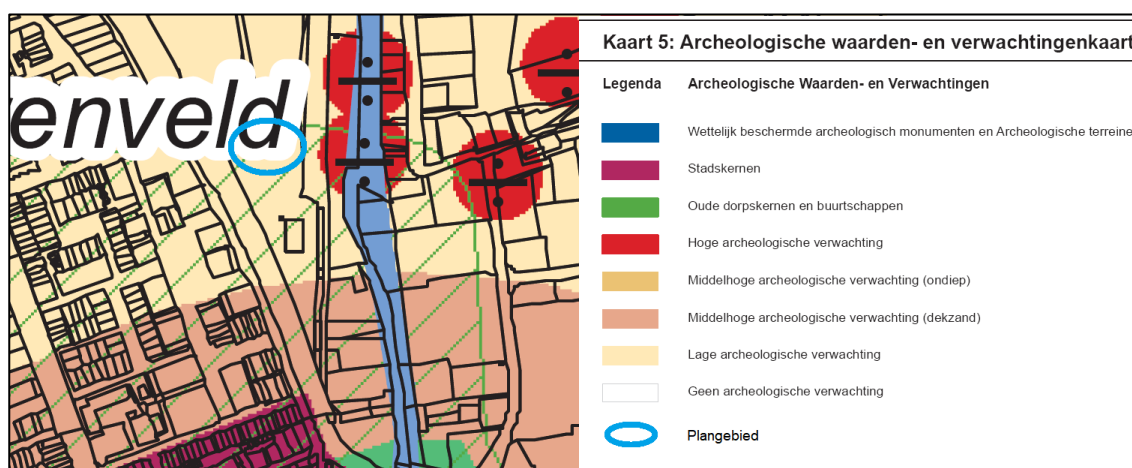
4.1. Erfgoed

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Op gemeentelijk niveau is het beleid vastgelegd in de nota 'Tussen water en land', waarin de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en advies archeologische beleidskaart van de gemeente Moerdijk is ondergebracht. Hierin is o.a. vermeld hoe en welke archeologische vondsten worden beschermd en hoe er advies wordt ingewonnen.

Volgens de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geldt ter plaatse van het plangebied een 'Lage archeologische verwachting' (beleidscategorie 6). Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

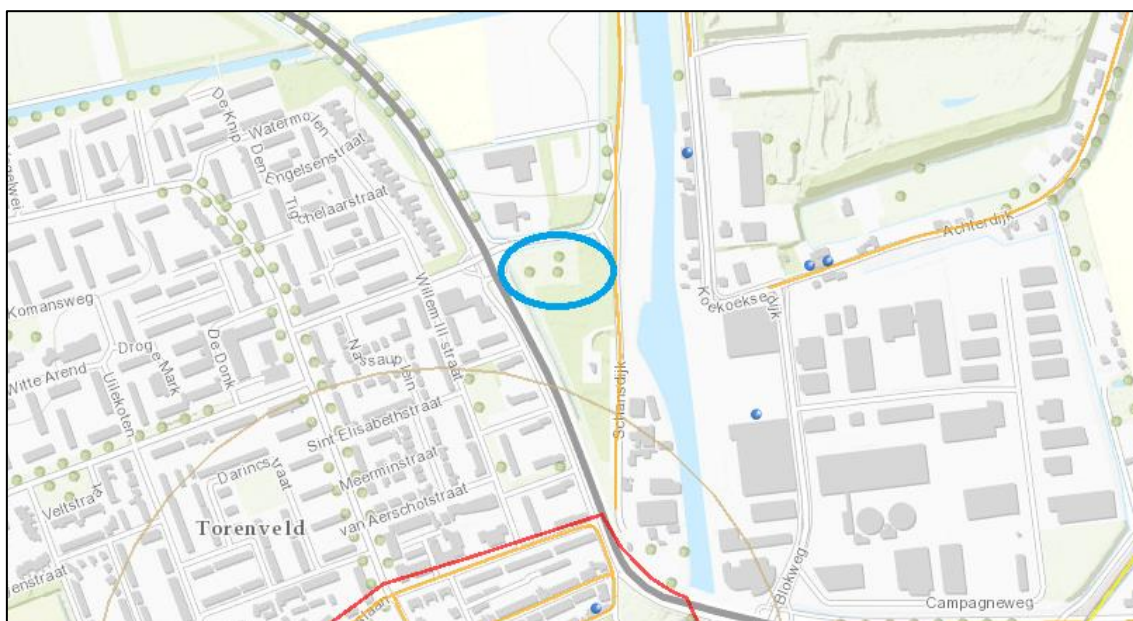
Dit archeologiebeleid is vervolgens juridisch-planologisch vertaald in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Volgens de op deze locatie geldende beheersverordening Bedrijventerrein de Koekoek geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'.

Beoordeling plan

De lage archeologische verwachting is juridisch-planologisch vertaald naar dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'. Hiervoor geldt dat bij groundbewerkingen groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Gezien het feit dat het plangebied een oppervlakte heeft van 3.735 m² (en het te bebouwen oppervlak 70% is van het plangebied) is er voor dit planvoornemen geen archeologisch onderzoek benodigd. Het bestemmingsplan is wat betreft archeologie uitvoerbaar.

4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische kaart van provincie Noord-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn historische topografische kaarten beschouwd.



Uitsnede Cultuurhistorische kaart (Bron: provincie Noord-Brabant)

Beoordeling plan

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied is de Schansdijk aangegeven als 'Lijn van hoge waarde'. De dijk loopt al eeuwenlang ten westen van de Roode Vaart.

Deze cultuurhistorische elementen worden met dit planvoornemen niet verstoord. Het aspect cultuurhistorie is dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Brabantse Delta. In deze paragraaf wordt daarom eerst ingegaan op het waterbeleid van het hoogheemraadschap. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.1. Beleid

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta 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- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als 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, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst 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 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. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Het waterschap stelt criteria vast waarin is opgenomen in welke gevallen versnelde afvoer van hemelwater door toename van verhard oppervlak van compenserende maatregelen moet worden voorzien. Daarmee wordt de toename van piekafvoeren op het oppervlaktewatersysteem beperkt. Indien de compensatie voldoet aan deze criteria, is een vergunning niet noodzakelijk.

Vanuit de schaalgrootte van het waterschap is het verantwoord om de criteria uit de algemene regels van de Keur te hanteren. Vanuit de gemeente kan het meerwaarde hebben om hier andere eisen aan te stellen.

De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen vanaf 2.000 m² tot en met 10.000 m² toename van verhard oppervlak voor het ontvangende watersysteem moeten worden gecompenseerd door een voorziening aan te leggen. De benodigde omvang van de compensatie in kubieke meters dient te worden vastgesteld met de rekenregel benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor (1) x 0,06 (in m).

4.2.2. Waterhuishouding

Huidige situatie

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3.735 m². Het plangebied is momenteel geheel onverhard. Het terrein is grotendeels met gras begroeid. Een klein gedeelte van het terrein is met bomen begroeid. Ten noorden van het plangebied en ten westen van het plangebied is een B-waterloop gelegen. De waterloop loopt ter plaatsen van het noorden van het plangebied via een duiker onder de weg richting een A-waterloop. De Schansdijk aan de oostzijde van het plangebied is een regionale (boezem) waterkering aan de Roode Vaart. De Roode Vaart is op de Keurkaart aangegeven als Beschermd gebied waterhuishouding. Met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' is deze beschermingszone in dit bestemmingsplan geëffectueerd.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Toekomstige situatie

Het planvoornemen leidt tot verharding van het plangebied. Enerzijds door de realisatie van een gebouw met een oppervlakte van circa 2.800 m² en anderzijds door de aanleg van een

parkeerterrein met ruimte voor geparkeerde auto's. Gezien de oppervlakte van het perceel à 3.735 m² wordt er meer dan 2.000 m² verhard oppervlakte toegevoegd. Dit betekent dat conform de Keur van waterschap de Brabantse Delta compensatie verplicht is in de vorm van een voorziening om de versnelde afvoer van hemelwater in het riool te voorkomen. Het plangebied wordt met uitzondering van de bermen bijna geheel verhard uitgevoerd.

In dit geval gaat het om een verplichte compensatie van: $3.735 \times 1 \times 0,06 = 224 \text{ m}^3$.

Deze hemelwatervoorziening met een inhoud van minimaal 224 m³ - die in dit stadium nog niet bekend is - wordt op eigen terrein gerealiseerd en zal voldoen aan de volgende eisen:

- de bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- de afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- de voorziening bevat een overloopconstructie.

4.3. Natuur

4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Hollands Diep dat op circa 6,7 km ten noorden van het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied - zijnde de Roode Vaart is gelegen ten oosten van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij een laboratoriumgebouw en parkeerruimte wordt gerealiseerd, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het NNN-gebied. Voor NNN-gebieden wordt geen externe werking gehanteerd.

Voor wat betreft Natura 2000 is op voorhand niet met zekerheid te stellen dat dit planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hiertoe is een stikstofdepositie

berekening uitgevoerd. Het rapport hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Effecten op de stikstofdepositie ten gevolge van de planontwikkeling kunnen ontstaan tijdens de aanlegfase en/of gebruiksfase van het plan. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de effecten van de planontwikkeling vergeleken met de referentiesituatie.

Gedurende de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling van het Laboratorium Zevenbergen is geen sprake van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Hierdoor treden er geen significant negatieve effecten zoals verzuring en vermesting vanuit stikstofdepositie op voor de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van het onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.3. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Het plangebied is in de huidige situatie voor het grootste gedeelte met kort gemaaid gras begroeid. Een strook bomen wordt gekapt om de parkeeropgave te kunnen realiseren. Hiervoor is geen kapvergunning vereist. Permanent negatieve effecten als gevolg van de ingreep worden niet verwacht. Ook is geen sprake van geschikte habitat voor beschermde soorten, omdat het gras regelmatig wordt gemaaid. Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.1 Wnb).

4.3.4. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.3.5. Conclusie

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht door het planvoornemen op zowel omliggende beschermde natuurgebieden of op eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar wat betreft het sectorale aspect natuur.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Schansdijk. Deze straat is gelegen parallel ten westen van de Roode Vaart. Ter plaatse van het plangebied loopt een zijweg van de Schansdijk in oost-westelijke richting. De weg sluit ten noordwesten van het plangebied aan op de Provinciale Rondweg N285. Gezien de ligging nabij de N285 is de locatie goed bereikbaar.

Aan de noordzijde van Zevenbergen wordt de noordelijke randweg aangelegd. Deze weg wordt aangelegd om de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de kern te vergroten. De aanleg van de randweg maakt de toekomstige gebiedsontwikkeling in Zevenbergen-Noord mogelijk en is een belangrijk onderdeel bij het doortrekken van de Roode Vaart tot in het centrum. De komst van de randweg heeft een positief effect op de bereikbaarheid van deze planlocatie. Voor het bloedlaboratorium is een goede bereikbaarheid essentieel in de bedrijfsvoering.



3D-projectie van de randweg in achtergrond (plangebied rood omlijnd)

Het beoogd laboratorium heeft een verkeersgeneratie van minimaal 7,9 vervoersbewegingen per 100 m² bvo. Uitgaande van maximaal 5.740 m² bvo kantoor zonder baliefunctie genereert de toekomstige situatie circa 453 verkeersbewegingen per etmaal. Vergeleken met de huidige planologische situatie - waarbij maximaal 2.943 m² bvo kantoor kan worden gerealiseerd -

betreft dit een toename van 221 vervoersbewegingen. Deze geringe toename zal niet tot onevenredige congestie leiden op de Schansdijk en omgeving.

Een tweetal inritten worden gerealiseerd aan de Schansdijk ten noorden van het plangebied. Beiden inritten worden haaks geprojecteerd op de Schansdijk, waarbij verkeer komend van het plangebied voorrang moet geven aan verkeer op de Schansdijk. Naast personenauto's van werknemers is er ook verkeersgeneratie door bestelbusjes. Door twee inritten te gebruiken worden deze twee verkeersstromen van elkaar gescheiden. De bestelbusjes zijn noodzakelijk voor de distributie van de bloedmonsters van de verschillende priklocaties rondom het beoogde laboratorium. De Schansdijk is ter plaatse geschikt voor de bestelbusjes (geen vrachtwagens), ook gezien het feit dat het restaurant en hotel via de Schansdijk in de huidige situatie zonder problemen worden bevoorraad.



Schansdijk ten noorden van plangebied ter hoogte van beoogde inrit (bron: Google maps, foto juli 2018)

4.4.2. Parkeren

Beleid

De Nota Parkeernormen van de gemeente Moerdijk is in 2015 opgesteld als uitwerking van het geactualiseerde parkeerbeleid van de gemeente. Deze nota beoogt het vastleggen van de Moerdijkse parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader.

Bij het formuleren van de parkeernormen is het belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Moerdijk verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie. Als basis voor de parkeernormen gelden de in 2010 vastgestelde parkeernormen. In de praktijk werken deze goed en sluiten ze aan bij de praktijk. Daar waar in 2010 niet in werd voorzien kiest de gemeente Moerdijk voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 317), als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. De hoogte van de parkeernorm is onder andere afhankelijk van het autobezit en autogebruik. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes toegelicht.

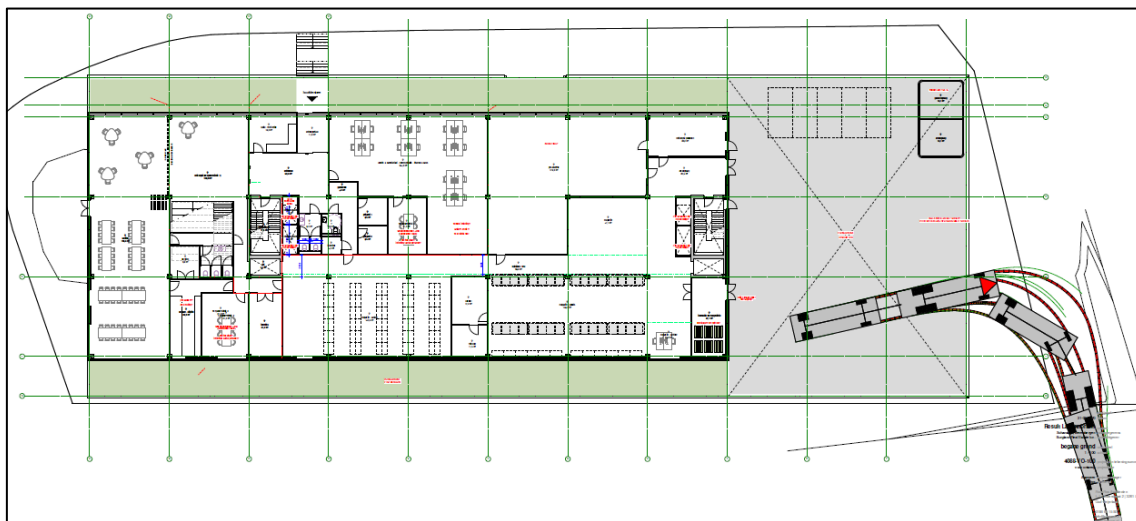
Beoordeling plan

Auto

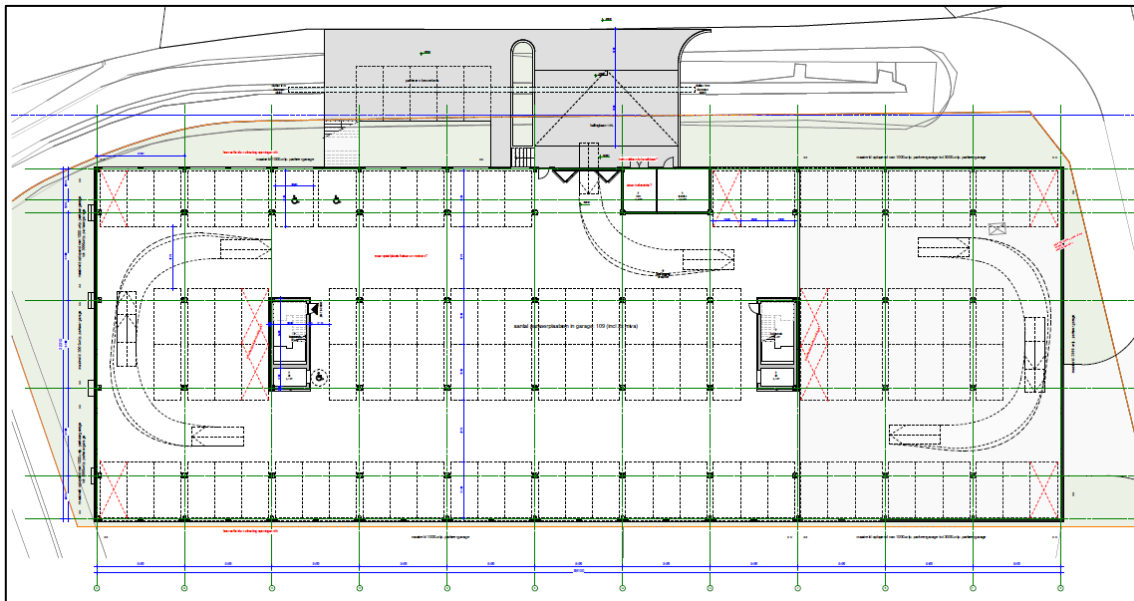
Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de parkeernormen voldoen. Bij veranderingen van de bestaande situatie, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van een functie of een gebied, hanteert de gemeente Moerdijk de systematiek van parkeernormering via de Nota Parkeernormen. Deze nota is in augustus 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Een laboratorium is niet als zodanig opgenomen in de Nota Parkeernormen. De functie en de activiteiten zijn wel verenigbaar met 'kantoren zonder baliefunctie'. Dit vanwege het feit dat bloedprikken hoofdzakelijk elders plaatsvinden, en dat de bloedmonsters in het lab worden geanalyseerd. Het bedrijf verwacht dat circa 125 werknemers op deze locatie zullen komen te werken. Uit de gemeentelijke parkeernota volgt dat voor kantoren zonder baliefunctie in Zevenbergen een parkeernorm geldt van 1,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij het lab is ook magazijnruimte voorzien. Voor bedrijfsgebouwen (magazijnen) geldt een parkeernorm van 2,2 per 100 m² bvo.

Het bruto vloeroppervlak van het beoogde (inclusief toekomstige extra bouwlaag) bloedlaboratorium is 4.776 m² met 558 m² magazijnruimte. Hieruit volgt dat er in totaliteit minimaal 103 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er wordt voor dit planvoornemen een parkeergarage gerealiseerd met daarop een parkeerdek (begane grond) met een totaalcapaciteit van 119 parkeerplaatsen. Dit overschot aan parkeerplaatsen is beoogd voor de twee mogelijk beoogde prikruimten in het gebouw omdat hiervoor bezoekers voor langs komen. Op het parkeerdek wordt ook ruimte gerealiseerd ten behoeve van laden en lossen van bestelbussen bij het magazijn. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm én wordt ingespeeld op een verwacht aantal werknemers.



Parkeerterrein maaiveld (voorlopig ontwerp)



Parkeergarage (voorlopig ontwerp)

4.5. Kabels en leidingen

In het westen van het plangebied loopt een rioolleiding onder druk. Deze leiding is in beheer van Waterschap Brabantse Delta. De leiding is met een dubbelbestemming planologisch beschermd in dit bestemmingsplan.

De parkeergarage is voorzien binnen de beschermingszone van een aanwezige rioolleiding. Het gebouw is niet voorzien boven de leiding. Bij de bouw wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding en zullen met Waterschap Brabantse Delta afspraken worden gehouden over de bescherming van de leiding. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet is beoogd boven de rioolleiding vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Met dit verkennend onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Zowel de boven- als de ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd. Zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek kan de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" geaccepteerd worden. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling van een geluidsgevoelig object of terrein plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In dit geval wordt geen geluidsgevoelig object of terrein gerealiseerd, waardoor een toetsing aan de Wet geluidhinder buiten beschouwing blijft. In paragraaf 4.9 is ingegaan op de invloed van dit project op de omgeving (ook wat betreft geluid). Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval

als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Beoordeling plan

Het planvoornemen ziet op de realisatie een laboratorium. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien een laboratorium in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming wordt gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten westen van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de N285 - zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande kantoorbestemming verruimd zodat er een groter kantoorgebouw (met laboratorium) kan worden gerealiseerd. Een laboratorium is niet als zodanig gedefinieerd in de VNG-publicatie. Wat betreft gebruik en ruimtelijke uitstraling komt de functie sterk overeen met kantoorgebruik, aangezien aan bureaus analyses worden uitgevoerd en vanwege het feit dat elke dag tijdens kantooruren wordt gewerkt.

Kantoren zijn volgens de VNG-publicatie behorend in de milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Er bevinden zich geen woonfuncties binnen 10 meter van het plangebied.

Dichtstbijzijnde woningen zijn gesitueerd op circa 30 meter ten westen van het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering is er dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

[Plaatsgebonden Risico \(PR\)](#)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

[Groepsrisico \(GR\)](#)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

[Beleid gemeente Moerdijk](#)

Het Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019 geeft een vervolg aan het veiligheidsbeleid dat de afgelopen jaren is ontwikkeld in de gemeente Moerdijk. Iedere inwoner heeft recht op een veilige leefomgeving en moet zich ook veilig kunnen voelen in de eigen buurt. In de aanpak staat preventie voorop, waarbij wordt doorgepakt daar waar het nodig is. De gemeente neemt

haar verantwoordelijkheid als het gaat om veiligheid, waarbij men ervan uit gaat dat de veiligheidspartners, inwoners en bedrijven dat ook doen. Werken aan veiligheid is immers een gedeelde verantwoordelijkheid.

Beoordeling plan

In het kader van dit bestemmingsplan is door Antea Group het aspect externe veiligheid onderzocht. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

Provinciale weg N285

- De weg heeft geen 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico van de weg ligt onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de weg neemt in beperkte mate toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling;
- Het invloedsgebied van de weg reikt tot het plangebied, daarom is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht.

Spoorlijn Moerdijk - Roosendaal

- De spoorlijn heeft een 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van 12 meter, deze contour reikt niet tot het plangebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn reikt niet tot het plangebied;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Brabant Water

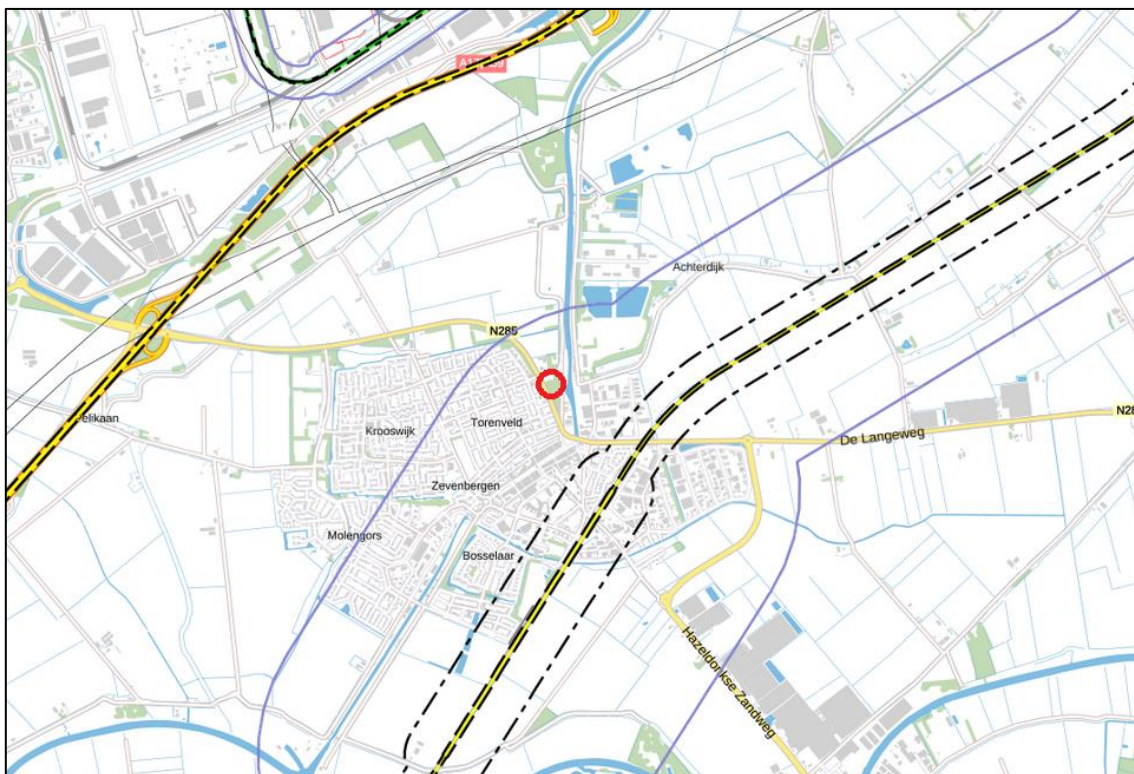
- Het bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.

Rijksweg A17

- Het invloedsgebied van de weg reikt niet tot het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron.

Risicovolle inrichtingen op Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk

- De 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontouren van de verschillende bedrijven reiken niet tot het plangebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Gezien de afstand tussen het plangebied en de bedrijven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de verschillende risicobronnen;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing.



Uitsnede professionele risicokaart (plangebied in rode cirkel)

Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van diverse bronnen. Wel is het plangebied gelegen binnen invloedsgebieden, waardoor een verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt en Bevi zijn verplicht. Dit geldt ten aanzien van de provinciale weg N285, de spoorlijn Moerdijk-Roosendaal en een aantal bedrijven op het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk. De verantwoording van het groepsrisico is beschreven in de als bijlage toegevoegde rapportage en is in lijn met de beleidslijn externe veiligheid uit het Veiligheidsplan 2016-2019 van de gemeente Moerdijk.

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Moerdijk, kan de elementen in de verantwoording van het groepsrisico betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van dit bestemmingsplan. In het kader van de groepsrisicoverantwoording is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11. Explosieven

Er kunnen als gevolg van gevechtshandelingen conventionele explosieven in het plangebied zijn achtergebleven. Aan de hand van uitgebreid vooronderzoek is geïnventariseerd welke locaties mogelijk kans hebben op de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. Het doel van het vooronderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld met betrekking tot het onderzoeksgebied in

de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven. Het vooronderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied geheel niet-verdacht is op explosieven. De kans op het aantreffen van explosieven is niet anders dan op elke andere plaats in Nederland onder gelijke omstandigheden. De voorgenomen werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven. Indien tijdens het uitvoeren van deze werkzaamheden onverhoopt toch een of meerdere explosieven worden aangetroffen, dienen deze direct gemeld te worden bij de lokale politie.

4.12. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten.

Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig, zoals blijkt uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekening (bijlage 2). Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een bloedlaboratorium in de bestemming 'Kantoor' op een reeds bestaande bestemming 'Kantoor'. Hiervoor wordt de bestemming verruimd en worden de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, hetgeen hier niet aan de orde is.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

5.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een laboratorium is een bouwplan in de zin van het Bro. In dit geval is de grond waarop de ontwikkeling plaats vindt eigendom van de gemeente. Een vergoeding van gemeentelijke kosten of eventuele verzoeken om planschade is verdisconteerd in de grondprijs. In de koopovereenkomst is het risico van eventuele planschadeverzoeken bij de initiatiefnemer neergelegd. Daarmee is het verhaal van gemeentelijke kosten anderszins verzekerd.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige subparagraaf is aangegeven dat gemeente Moerdijk met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan het waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant, leidingbeheerder DNWG en de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is het bestemmingsplan behandeld in het regionaal overleg RRO West-Brabant (zie ook paragraaf 3.2.2).

Leidingbeheerder DNWG heeft aangegeven geen bezwaren te hebben en dat een verdere afweging niet noodzakelijk is. Brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Het standaardadvies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het plangebied is voldoende bereikbaar en B- en C-bluswater is voldoende dichtbij.

Waterschap Brabantse Delta geeft onder voorbehoud een positief wateradvies. Daarbij zijn enkele opmerkingen gemaakt:

- De uitwerking van de waterretentie moet verder uitgewerkt worden.
- Aangegeven is dat het bestemmingsplan gelegen is binnen de zonering van de boezemwaterkering Schansdijk. Het uitvoeren van werkzaamheden is mogelijk watervergunningsplichtig. Voor zowel deze werkzaamheden als werkzaamheden nabij de aanwezige rioolleiding wordt geadviseerd af te stemmen met het waterschap.
- Ten derde is aangegeven dat in de planregels binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' geen regels zijn opgenomen t.a.v. advies van beheerder.
- Ten slotte is gewezen op de algemene regels van de Keur.

Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft de initiatiefnemer de toekomstige waterhuishouding verder uitgewerkt en dit is afgestemd met het waterschap. Verzocht werd om binnen de regels voor de 'vrijwaringszone - dijk 1' regels op te nemen ten aanzien van advies van de waterbeheerder. In de regels bij deze gebiedsaanduiding is nu een bouwverbod opgenomen, waarvan afgeweken kan worden met een verplicht advies door de waterbeheerder. Hiermee is reeds voorzien in de advisering door de waterbeheerder. Wij gaan er vanuit dat hiermee voldaan is aan de vraag van het Waterschap.

Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven in principe positief te zijn over het plan, en heeft de volgende opmerking geplaatst t.a.v. het provinciaal beleid:

- Voor kantoorlocaties zijn in de West-Brabant regionale afspraken gemaakt. In het regionale kantorenconvenant is afgesproken dat uitbreidingen ten behoeve van kantoren plaatsvinden in Breda. Ons is bekend dat over deze ontwikkeling afstemming heeft plaatsgevonden tussen uw gemeente en de gemeente Breda. In de toelichting van dit plan mist de onderbouwing hoe deze regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Het plan is daarmee niet conform de voorwaarden uit lid 3 van artikel 5.20 van de IOV.

Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de uitkomsten uit het regionaal overleg RRO West-Brabant (paragraaf 3.2.2).

5.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 24 mei tot en met 1 juli), na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis.

Gedurende deze periode zijn een viertal zienswijzen ingediend. In de 'Nota van zienswijzen' zijn de betreffende zienswijzen 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. De nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De toelichting en regels van dit bestemmingsplan zijn n.a.v. één zienswijze gewijzigd. Op pagina 19 van de nota zijn deze wijzigingen weergegeven.

Het bestemmingsplan is op 24 september 2020 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Schansdijk Zevenbergen' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Schansdijk Zevenbergen'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.1709.BPZBSchansdijk-BP40.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

6.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

6.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

[Artikel 3 Kantoor](#)

De bestemming Kantoor is opgenomen voor de realisatie van een kantoorgebouw, een verdiepte parkeergarage en bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerterrein, oprit en dergelijken. In de bouwregels is geregeld aan welke maatvoeringen de bebouwing dient te voldoen. In paragraaf 2.2 is toegelicht waarom een laboratorium wat betreft gebruik overeenkomt met een kantoor.

Op de verbeelding is een bouwvlak ingetekend waarbinnen sprake is van een maximum bebouwingspercentage van 75% en een maximum bouwhoogte van 17,5 meter. In de regels is een maximum bvo opgenomen voor de functie kantoor, en een maximum bvo voor de functie laboratorium.

Artikel 4 Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding met een diameter van ten hoogste 250 mm.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 8

Om de archeologische waarden en verwachtingen veilig te stellen, zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de verschillende zones uit het gemeentelijke archeologiebeleid.

6.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

In de algemene aanduidingsregels is de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen, ter bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1.	Laddertoets
Bijlage 2.	Berekeningen stikstofdepositie
Bijlage 3.	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4.	Vooronderzoek explosieven
Bijlage 5.	Externe veiligheid risicoverantwoording
Bijlage 6.	Standaard advies Brandweer Midden- en West-Brabant
Bijlage 7.	Nota van zienswijzen