

Moerdijk

Voorontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Markt-Doelstraat Zevenbergen'

nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:

170900.20160155

projectleider:

D.J. Willems

auteur(s):

N.J.A. van den Heijkant MURb

planstatus

datum:

04-04-2017

opdrachtgever:

gemeente Moerdijk

Inhoud

1. Overleg en inspraakreacties	1
1.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	1
1.2. Inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan	3
1.3. Ambtshalve aanpassingen	9
Bijlage 1: verslag informatieavond	10

1. Overleg en inspraakreacties

1

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 10 november tot en met 21 december 2016. Tijdens deze periode is er op 8 december 2016 een informatieavond georganiseerd. In bijlage 1 is het verslag van deze avond opgenomen.

1.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Brandweer Midden- en West-Brabant.

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving	
	Ingevolge artikel 4:8 lid 3 van de Verordening ruimte bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling van een detailhandelslocatie, een verantwoording van de wijze waarop afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO).	Dit agendapunt stond op de agenda van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 17 juni 2016, maar er is toen o.a. mede op verzoek van de provincie geen besluit genomen. Uitstel van het besluit had echter geen relatie met het voorliggende plan, hierover was binnen het RRO volledige overeenstemming dat dit een lokale ontwikkeling is. Door de lage besluitfrequentie van het RRO is midden 2017 het eerste moment waarop een formele beslissing te verwachten is. Het lijkt ons onwenselijk om alle detailhandelsontwikkelingen in West Brabant, zelfs de lokale kleinschalige, stil te leggen voor een half jaar als er inhoudelijk al (informeel) overeenstemming is.
		In het ruimtelijk-economisch onderzoek (bijlage bij en verwerkt in het bestemmingsplan) is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling de benoemde omvang per winkelgebied niet overschrijdt

		(2.500 m ² bvo), ervan uitgaande dat de twee winkelunits al mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. Alleen de functie supermarkt past momenteel niet binnen het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling zal alsnog worden afgestemd in het RRO.
		Conclusie
		De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2.	Waterschap Brabantse Delta	
	In de waterparagraaf staat aangegeven dat in de buurt het oppervlaktewater Rode Vaart ligt. Hier wordt Roode Vaart bedoeld. Daarnaast wordt aangegeven dat een ontheffing moet worden aangevraagd. Dit moet geen ontheffing zijn maar een watervergunning. De randvoorwaarden zijn gebaseerd op oud beleid. Het waterschap wijst erop dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.	De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De tekstvoorstellen worden overgenomen in het bestemmingsplan.
	Het waterschap geeft een positief wateradvies.	De vooroverlegreactie is ter kennisgeving aangenomen.
		Conclusie
		De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
3.	Brandweer Midden- en West-Brabant	
	De brandweer Midden- en West-Brabant heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen geen opmerkingen m.b.t. het onderdeel externe veiligheid.	De vooroverlegreactie is ter kennisgeving aangenomen.
		Conclusie
		De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2. Inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen heeft vanaf 10 november tot en met 21 december 2016 ter inzage gelegen. Tevens is op 8 december 2016 een inspraakavond gehouden, waar het voorontwerpbestemmingsplan nader is toegelicht en waar de mogelijkheid is geboden om mondeling in te spreken. Het verslag van deze avond is als bijlage 1 bij deze Nota inspraak en overleg gevoegd.

De volgden 3 inspraakreacties zijn ingekomen

1. Inspreker aan de Markt;
2. Vereniging van Eigenaren Hof van Zevenbergen;
3. Gijs Heutink Advocaten namens Super Winkel Fonds N.V.

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Inspreker aan de Markt	
a.	Inspreker is van mening dat er reeds voldoende horecagelegenheden aanwezig zijn in het gebied en vraagt of het mogelijk is de horeca op te schuiven richting de Molenstraat.	In het Masterplan Centrum Zevenbergen is beleid opgenomen om het voorzieningenniveau in het centrum te versterken. Het plangebied is één van de spillocaties gezien de centrale ligging van de locatie. Daarbij levert de locatie met horeca in de plint een bijdrage aan de verbetering van de inrichting en het gebruik van de Markt, waarvoor het een levendige en hoogwaardige wand gaat vormen. De beoogde horeca kan over de gehele breedte gerealiseerd worden, hiervoor is gekozen zodat de bebouwingswand richting de Markt een levendige uitstraling kan geven. Een beperking richting de Doelstraat is daarbij niet gewenst.
b.	Inspreker vraagt zich af of de horecagelegenheid geluidsoverlast veroorzaakt en uiteindelijk een waardevermindering van hun nabij gelegen woning tot gevolg zal hebben.	Horecafuncties aan de Markt zijn passend gelet op de kenmerken van het gebied. De horeca-activiteiten tot en met categorie 2 komen overeen met de overige horeca voorzieningen aan de Markt. De zonering op basis van de VNG-uitgave Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009) voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. bedraagt 10 m op basis van een rustige woonwijk. In een gemengd gebied zoals de Markt mag een afstandsstop gereduceerd worden waardoor de richtafstand 0 m bedraagt. Verder dienen de horecabedrijven te voldoen aan de geluidsnormen die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit, deze normen

		worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Wel zal de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.1 verwijderd worden om een horecabedrijf in één hogere categorie toe te staan. Als er sprake is van geleden schade als gevolg van dit plan dan heeft reclamant de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen conform het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld.
		Conclusie
		De reactie leidt tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.1 is verwijderd.

Nr.	Reactie	Beantwoording
2.	Vereniging van Eigenaren Hof van Zevenbergen	
	De Vereniging van Eigenaren Hof van Zevenbergen verwacht door deze bouwplannen een aanzienlijke toename van het verkeer met alle gevolgen van dien voor wat betreft de uitvoering en bestrating. De VvE Hof van Zevenbergen wenst tijdig een overleg te hebben met de gemeente/ontwikkelaar over de wijze van uitvoering.	Op verzoek van de Vereniging van Eigenaren heeft op 8 februari 2017 een overleg plaatsgevonden tussen een vertegenwoordiging van deze Vereniging van Eigenaren en de gemeente. Door de gemeente is hierbij, op basis van het plan van de ontwikkelaar Synchron, aangegeven waar de laad- en losplaats en de ontsluiting van de parkeergarage zijn voorzien. Deze zijn ook uitdrukkelijk vastgelegd op de verbeelding door middel van de aanduidingen 'os' en 'pg'. Ook is uitleg gegeven over o.a. de hoogte van de bebouwing, het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage en op de parkeerdekken en de ingangen van de supermarkt en de bovenwoningen. Door de gemeente is toegezegd dat bij de verdere uitwerking van het bouwplan afstemming zal plaatsvinden tussen de projectontwikkelaar en zijn architect, de gemeente en de Vereniging van Eigenaren over de te realiseren aansluiting van het bestaande pand (winkels met bovenwoningen) en de nieuwbouw.
		Conclusie

		Te zijner tijd zal nadere afstemming met de Vereniging van Eigenaren plaatsvinden over de aansluiting van het bestaande pand en de nieuwbouw. De reactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
--	--	--

Nr.	Reactie	Beantwoording
3.	Gijs Heutink Advocaten namens Super Winkel Fonds N.V.	
a.	<i>Economisch onderzoek</i> De gevolgen die het voorontwerp bestemmingsplan met zich meebrengt vereisen zorgvuldig onderzoek naar de effecten van het plan op de winkelstructuur van Zevenbergen.	De te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling op de bestaande winkelstructuur zijn opgenomen in de hoofdstukken 5 en 6 van het ruimtelijk-economisch onderzoek.
	Het ruimtelijk economisch onderzoek is niet volledig is en opgesteld met doelmotivering.	Ons inziens is geen sprake van doelmotivering. Het ruimtelijk-economisch onderzoek is zorgvuldig opgebouwd door allereerst het beoogde programma te toetsen aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Vervolgens worden de relevante beleidsuitgangspunten meegenomen en de dagelijkse goederenstructuur van Zevenbergen als geheel onderzocht, waarbij een inschatting wordt gemaakt van de te verwachten effecten. Daarbij wordt de locatieafweging nader gemotiveerd, conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft.
	Verschillende in de premissen gebruikte cijfers zijn niet herleidbaar.	Over het onderzoek zijn steeds de meest gebruikelijke, herleidbare en actuele bronnen gebruikt voor ruimtelijk-economisch onderzoek. Deze zijn bijvoorbeeld vermeld in tabel 5.1.
	De onderzoeksvraag is te beperkt.	Het is onduidelijk op welke beperking de inspreker doelt.
	In het onderzoek worden tegenstrijdige uitspraken gedaan en conclusies genomen.	Het is onduidelijk op welke tegenstrijdigheden de inspreker doelt.
	Onduidelijk is hoe de conclusie met een verlaging van de gemiddelde omzet van 15% een economisch duurzaam functioneren nog mogelijk zal zijn is opgebouwd. De objectieve implicatie van zulke drastische omzetsdalingen is doorgaans	Met het distributieplanologisch onderzoek zijn de marktomstandigheden van Zevenbergen geïnventariseerd. Momenteel zijn deze marktomstandigheden bovengemiddeld. De berekende

	het tegenovergestelde, te weten dat duurzaam economische functioneren niet langer kan worden gegarandeerd.	ontwikkelruimte neemt nog verder toe als gevolg van de bevolkingsgroei. Hoewel de berekende marktruimte kleiner is dan de beoogde ontwikkeling valt deze binnen de bandbreedte voor economisch-duurzaam functioneren. Daarbij zijn de kwalitatieve en ruimtelijke argumenten net zo belangrijk. De beoogde supermarkt vertegenwoordigt een aanvullende en complementaire supermarktformule op een beleidsmatig gewenste locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Met de beoogde ontwikkeling is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
b.	<i>Gemeentelijk beleid, leegstand & parkeren</i> Ten onrechte wordt niet op de leegstandseffecten ingegaan. Het college bedenkt dat een inventarisatie van de leegstandseffecten en inzicht in de autonome leegstand (frictie- en structurele leegstand) noodzakelijk is om een afweging te kunnen maken over de vraag of de effecten op de leegstand aanvaardbaar zijn en waarom die effecten een eventuele afwijking van het beleid zouden kunnen rechtvaardigen.	In paragraaf 6.1 van het ruimtelijk-economisch onderzoek is een leegstandsanalyse opgenomen. De leegstandsanalyse geeft een indicatie dat de detailhandel in Zevenbergen momenteel goed functioneert. De leegstand is beneden gemiddeld ten opzichte van het provinciale gemiddelde, maar ook ten opzichte van het gemiddelde van Nederlandse kernen met een vergelijkbaar inwonertal als Zevenbergen. Daarbij voorziet de ontwikkeling in de transformatie van bestaande leegstand. Van de huidige leegstand in Zevenbergen ligt circa 600 m² in het projectgebied.
c.	Onderhavige locatie is in het gemeentelijk beleid mede aangewezen als een gebied waarbinnen de parkeergelegenheid voor het centrumgebied uitgebreid moet worden. Vooralsnog moet worden geconcludeerd dat het plan op dit punt niet in overeenstemming is met dit beleid.	Met het opstellen van het Masterplan Zevenbergen (2011) is door de gemeente de eerste stap gezet tot het creëren van een levendig en bruisend hart voor de gehele gemeente Moerdijk. Het gebied op de hoek Molenstraat-Markt-Doelstraat is in het Masterplan aangewezen als spil in de ontwikkeling van het centrum. De ontwikkeling biedt kansen om een supermarkt met appartementen te realiseren en daarmee in een relatief snelle slag een zeer belangrijke stap te zetten in het ontwikkelen van het gewenste compacte winkelcircuit. Onderdeel is

		te voorzien in de eigen parkeerbehoefte plus vervangende parkeergelegenheid voor het huidige parkeren op de Markt en Haven. Na analyse van het beoogde programma en bijbehorende ruimtevraag is besloten om naast de beoogde ontwikkeling van Molenstraat-Markt-Doelstraat, tevens het gebied Kasteeltuin – Neerhofstraat, ten zuiden van de Katholieke Kerk Zevenbergen, te ontwikkelen ten behoeve van het centrumparkeren. De locatie voor het opvangen van de parkeervraag voor het centrum van Zevenbergen is dan ook verplaatst van het plangebied naar de locatie Kasteeltuin – Neerhofstraat. Ten behoeve van de ontwikkelingen aan de Molenstraat-Markt-Doelstraat hoeft ter plaatse van het plangebied enkel voorzien te worden in de eigen parkeerbehoefte. Zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om hier aan te voldoen.
d.	<i>Rapportages en onderzoeken</i> Op verschillende onderdelen zijn de bij het plan gevoegde onderzoeken onvolledig. De gevolgen van het plan voor onder meer parkeren, verkeer, geluid, indirecte hinder, luchtkwaliteit en bezonning zijn niet of niet naar behoren in kaart gebracht.	De uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van parkeren, verkeer, geluid, indirecte hinder en luchtkwaliteit zijn alleen integer uitgevoerd door vakspecialisten. Hierbij is gebruik gemaakt van de vigerende wetgeving met betrekking tot het vakgebied. Ten aanzien van het aspect bezonning is een aanvullende studie uitgevoerd om de bezonning en schaduwwerking in beeld te brengen. Deze is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.
e.	<i>Financiële uitvoerbaarheid</i> De uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Zo zijn de financiële gevolgen van het aspect archeologie nog niet in beeld gebracht en staat de uitvoerbaarheid vanwege de aankoop of onteigening van de gronden nog niet vast.	Ten aanzien van het aspect archeologie geldt dat pas een volledig onderzoek uitgevoerd wordt nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. In de grondexploitatie is een post opgenomen ten aanzien van eventueel aanvullende onderzoeken

		De gemeente is de gronden in het plangebied aan het verwerven via zogenoemde 'minnelijke verwerving'. Indien niet alle gronden in overleg kunnen worden verworven, zal het instrument van onteigening worden ingezet. Vervolgens zal de ontwikkelaar Synchron het plan als één geheel realiseren.
		Conclusie Ten aanzien van het aspect bezonning is een aanvullende studie uitgevoerd om de bezonning en schaduwwerking in beeld te brengen. Deze is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

1.3. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen	
Toelichting	Het aantal woningen is gewijzigd van 17 woningen in het voorontwerpbestemmingsplan naar 21 woningen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is onder andere aangepast in paragraaf 2.2 en verwerkt in de onderzoeken voor geluid, luchtkwaliteit en parkeren.
	De data en bronnen in het Ruimtelijk-economisch onderzoek (bijlage 1) zijn geactualiseerd.
	De samenvatting van het archeologische bureauonderzoek is opgenomen.
Regels	Artikel 3.2.1 sub e is toegevoegd om de samenhang van het bouwplan te borgen in het bestemmingsplan. De regel luidt: <i>alle gebouwen binnen de bestemming Centrum worden in samenhang gerealiseerd voor het waarborgen van samenhang in ontwerp, ruimtelijke uitstraling en afstemming van hoogte en situering van gebouwen ten opzichte van elkaar.</i>
	In de regels is abusievelijk opgenomen dat er 400 m2 horeca wordt gerealiseerd terwijl in de berekeningen is uitgegaan van 380 m2. Artikel 3.3 onder a in het ontwerpbestemmingsplan luidt: <i>de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven bedraagt in totaal ten hoogste 380 m2;</i>
	Het aantal woningen is gewijzigd van 17 woningen in het voorontwerpbestemmingsplan naar 21 woningen in het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 3.3 onder e in het ontwerpbestemmingsplan luidt: <i>het aantal woningen bedraagt ten hoogste 21.</i>
	In artikel 3.2.1 sub d is abusievelijk het woord 'oppervlakte' opgenomen terwijl dit lid ingaat op het 'bebouwingspercentage' van. Artikel 3.2.1 sub d in het ontwerpbestemmingsplan luidt: <i>het bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 100%;</i>
Verbeelding	De diepte van het maatvoeringsvlak met de aanduiding "maximum bouwhoogte 15 meter" is aangepast tot een diepte van 11 meter.

Bijlage 1: verslag informatieavond

Verslag van de inspraakavond inzake het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat, gehouden op 8 december 2016 in het gemeentehuis in Zevenbergen

Namens de gemeente: wethouder Thomas Zwiers, projectleider Joost Frijters, stedenbouwkundige Eric Vinken, planologisch medewerker André van Dongen
 Namens Synchron: Coen van Oudheusden
 Aanwezig: ongeveer 20 personen (zie intekenlijsten)

Thomas Zwiers heet de aanwezigen welkom en deelt mede dat de raad in december 2015 groen licht heeft gegeven voor het deelproject Molenstraat-Markt –Doelstraat. Dit was geen lichtvaardig besluit, want het project heeft grote gevolgen voor de bewoners. De gemeente is op dit moment al druk bezig met het aankopen van de panden.

Het voorliggende bestemmingsplan is het formeel juridisch stuk dat de realisatie mogelijk moet maken.

In de toelichting van dit plan worden de achtergronden van het project beschreven.

Door projectleider Joost Frijters wordt hierna ingegaan op deze ontwikkeling. Het Masterplan Zevenbergen, zoals dat in 2011 is vastgesteld, is een uitwerking van de Centrumvisie uit 2009. Het doel van dit project is daarbij om het centrum van Zevenbergen een forse impuls te geven door:

- het versterken van de winkelstructuur (compact);
- het verbeteren van de bereikbaarheid (parkeren en ontsluiting);
- sfeervollere openbare ruimtes te creëren op de Haven en de Markt;
- het stimuleren van de horeca, recreatie en cultuur;
- een meervoudig ruimtegebruik/belang van wonen.

Het Centrumplan bestaat uit 5 verschillende deelprojecten:

- Het project Stoofstraat. Dit gebied wordt voorlopig het werkterrein voor het werk aan de deelprojecten Haven en Markt.
- Het project Kasteeltuin is in aanleg en zal begin 2017 gereed zijn.
- Daarna zal begonnen worden aan de deelprojecten Haven en Markt. Dit bestaat uit het open graven van de haven, het maken van een ondergrondse verbinding (duikers) richting de Roode Vaart zuid en het herinrichten van de kades en het Marktpllein.
- Tot slot is er het deelproject Molenstraat-Markt-Doelstraat.

Voor de realisatie van dit deel is er een aantal argumenten, waaronder het versterken van de winkelstructuur. In het winkelrondje dat mensen maken speelt de supermarkt een bepalende rol. Er is de wens om op beperkte schaal wat schuifruimte voor de winkels mogelijk te maken, de levendigheid op de Markt te vergroten en circa 17 woningen terug te brengen in het gebied. Daarnaast is ervan uitgegaan dat voor het parkeren, o.a. voor de supermarkt, geen betaald parkeren zal worden ingevoerd. Daarvoor is Kasteeltuin aangekocht van Surplus en dit onderdeel is reeds in uitvoering.

Het plan van Synchron is door de gemeenteraad akkoord bevonden en in januari 2016 is daartoe een locatieontwikkelingsovereenkomst ondertekend. De procedure om te komen tot een bestemmingsplan en de aankoop van de panden gebeurt door de gemeente. Deze verwerving verloopt constructief. Voor ruim de helft van de panden in het plangebied is reeds overeenstemming bereikt.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk en de verwerving rond is gaat Synchroon van start met de uitvoering. Als supermarkt is met Dirk overeenstemming bereikt voor in ieder geval 10 jaar.

Hierna gaat hij in op de opzet van het initiatiefplan. Hij noemt o.a. de parkeergarage in 3 niveaus, de ingang van de supermarkt tegenover de Van de Putgang, kleinschalige winkels en horeca aan de Markt, de supermarkt aan de binnenzijde, een inpandig laad- en losdok, waardoor er minder geluidsoverlast zal zijn voor de omgeving, appartementen aan de Molenstraat en Doelstraat en stadswoningen met daktuinen aan de Markt. Daarnaast zal op de Markt de weekmarkt worden geplaatst en is er ruimte voor een terras.

Het voorliggende bestemmingsplan is het juridisch kader om een en ander mogelijk te maken. De procedure is al volgt:

Het voorontwerp ligt gedurende 6 weken inzage, inspraakreacties kunnen tot en met 21 december a.s. worden ingediend. Het plan is ook aangeboden aan het Waterschap en de provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg.

De ingekomen reacties worden daarna verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, dat zal weer 6 weken ter inzage worden gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen daarna nog beroep aantekenen bij de Raad van State.

Een onherroepelijk bestemmingsplan is nodig om vergunningen te kunnen verlenen voor de realisatie van het bouwplan.

In het kort gaat Joost Frijters nog inhoudelijk in op het bestemmingsplan. Dit bestaat uit een Toelichting, Regels en een Verbeelding. Alle noodzakelijke aspecten worden belicht in de Toelichting. Via de gedane onderzoeken (waaronder vleermuizen, bodem, verkeerstellingen) wordt een ruimtelijke onderbouwing van dit project gegeven.

De Regels geven o.a. de bouwmogelijkheden aan. Specifiek is daarbij aangegeven dat de bouwhoogte aan de Marktzijde maximaal 15 meter zal bedragen en aan de Molenstraat maximaal 12 meter.

Terrassen worden mogelijk gemaakt aan de Markt. Parkeerplaatsen zijn noodzakelijk en worden ter plaatse mogelijk gemaakt.

De Verbeelding is een visualisatie van de Regels. De hoofdbestemming is Centrum (C). De bestemming Verkeer en Verblijf wordt aangegeven via V-VB. Horeca (h)aan de Markt wordt mogelijk gemaakt, ook een supermarkt (Su) en een parkeergarage (pg) zijn daarbij voorzien. De bouwhoogtes bedragen 12 m en 15 meter, gerekend vanaf het straatniveau van de Molenstraat.

Daarnaast zitten er in het plan nog de dubbelbestemming WR-A-3 (archeologie) en de Molenbiotoop van de molen aan de Lagewipstraat.

Tot slot gaat hij nog in op planning van de procedure.

De vaststelling door raad is voorzien in september 2017. Als er beroep bij de Raad van State wordt ingediend is de verwachting dat er een onherroepelijk bestemmingsplan zal zijn in het 2e kwartaal van 2018. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is en de verwerving is afgerond, kan het gebied bouwrijp gemaakt worden. Daarna kan Synchroon aan de slag, de planning is dat het project eind 2019 gereed zal zijn.

Hierna geeft hij de aanwezigen de gelegenheid tot het stellen van vragen.

V Hoe reageert Albert Heijn?

A Daar is nog geen reactie van ontvangen. Hij deel wel mede dat het hier over een ander segment supermarkt gaat.

V Er is toch al genoeg horeca op Markt? Wordt er wel voldoende rekening gehouden met de bewoners? Ook de woningen boven de horeca zullen overlast ervaren.

A De hoeveelheid horeca zal maar beperkt toenemen. De Vrijbouter is al aangekocht en is inmiddels verdwenen, de gemeente is ook in gesprek met Dircken aan de Molenstraat.

De Horeca zal zich gaan concentreren op de Markt zoals ook wordt beoogd met het door de raad vastgestelde Masterplan uit 2011 en het evenementenbeleid. Daarnaast is het type horeca wel beperkt, er zal geen discotheek mogelijk worden gemaakt.

- V Blijft er wel voldoende parkeerruimte op de Markt over? Waar kunnen bewoners parkeren, wordt er met een ontheffing gewerkt?
- A Bij de herinrichting van het marktplaats blijft parkeren op beperkte schaal mogelijk, wellicht met een blauwe zone. Ook de mogelijkheid voor een ontheffing voor de bewoners zal nader onderzocht worden. Lang parkeren voor bezoekers en personeel kan op de Kasteeltuin, achter de Barthelomeuskerk.
- V Is de genoemde 12 en 15 meter de totale hoogte van de bebouwing?
- A Ja, de maximale hoogte is resp. 12 en 15 meter, er wordt niet gewerkt met een nokhoogte.
- V Is een plat dak mogelijk, of is een kap verplicht?
- A In het bestemmingsplan wordt een kap niet verplicht gesteld. De welstandscriteria voor dit gebied moeten echter nog worden vastgesteld.
- V Blijft de katholieke kerk wel in het zicht?
- A Deze kerk blijft bewust goed in beeld.
- V Is de nieuwe parkeergarage via de Molenstraat bereikbaar?
- A Nee, de ingang is via de Doelstraat.
- V Hoe gebeurt de bevoorrading van de winkels in de Molenstraat? Er is 530 m2 winkeloppervlak mogelijk.
- A In principe vindt dit plaats via de Molenstraat. Aangegeven wordt dat het nog niet vaststaat dat het om één grote unit gaat. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om dit onder te verdelen in kleinere winkeleenheden.
- V Kunnen er door dit plan nog meer winkels in de Molenstraat worden gevestigd?
- A In de Molenstraat, aan de overzijde van dit plangebied, is het op grond van de geldende Centrubestemming nu al toegestaan om woningen in winkels om te zetten en omgekeerd.
- V Door de oppervlakte van de supermarkt was het ook mogelijk geweest om de Aldi te verplaatsen naar het Centrum De formules van de Aldi en de Lidl komen steeds meer in trek.
- A De gemeente heeft daar geen directe invloed op gehad. Vanwege de grote oppervlakte is het verplaatsten van de Aldi echter niet aan de orde. Een supermarkt in het middensegment, zoals de Dirk, is nu nog niet aanwezig in Zevenbergen. Wij denken dat dit het totale aanbod versterkt en er toe leidt dat meer mensen hun dagelijkse boodschappen in Zevenbergen zullen blijven doen of komen doen. Ook Dirk heeft vertrouwen in Zevenbergen, getuige het feit dat men zich voor 10 jaar aan deze locatie verbonden heeft.
- V Wordt er gebouwd via boren of heien?
- A Daarover is nu nog geen duidelijkheid. Er zullen zeker vooropnames van omliggende panden worden gedaan.
- V Wordt de Molenstraat autovrij?
- A Nee, verkeer blijft in één richting mogelijk. De weg wordt niet breder, maar de voorgevel van het nieuwe gebouw zal terugspringen om het fietsparkeren mogelijk te maken.
- V Hoeveel m2 horeca komt er extra?
- A Per saldo zal er niet veel meer horeca komen dan dat er nu is toegestaan.
- V Wordt parkeren op Markt mogelijk via kenteken?

- A Er zal in de loop van 2017 duidelijk worden hoe de toekomstige parkeerregulering van het centrum eruit komt te zien. Er zal een parkeerregeling worden vastgesteld welke werkt op basis van doelgroepen (bewoners/kort parkeren/lang parkeren). Bezien zal ook worden of er een ontheffingssysteem via het kenteken zal worden ingesteld. Details daarover volgen nog, hierover zal afzonderlijk gecommuniceerd worden.
- V Waar vinden straks de evenementen etc. plaats?
- A Met alle gebruikersgroepen van het centrum vinden gesprekken plaats, ook over bestaande evenementen. Om die reden zal worden uitgegaan van een vlak terrein, met bomen en banken. Het moet een vriendelijk plein worden, ook voor mensen die slechter ter been zijn. Het plein zal bestaande en eventuele nieuwe evenementen plaatsbieden. Voor de vergunningverlening is het evenementenbeleid het kader. Ook als het gaat om aantal evenementen en de toegestane geluidsbelasting.
- V Opgemerkt wordt dat in de bijlage bij het onderdeel “Moerdijk Bodemsanering” op blz. 3 het pand Molenstraat 5 als snackbar genoemd. Dat is onjuist, het moet het pand Molenstraat 7 zijn.
- A Dat zal hersteld worden.
- V Kunnen er straks nog meer evenementenvergunningen afgegeven?
- A Het aantal af te geven evenementenvergunningen is vastgelegd in het Evenementenbeleid en is afhankelijk van de categorie en de geluidbelasting. Dit wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld.

Joost Frijters sluit onder dankzegging voor komst en de inbreng deze inspraakavond.