

PR209. HAALBAARHEIDSONDERZOEK IJSHOF ZEVENBERGEN

29 oktober 2026

MOERDIJK

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1 Inleiding 4
Aanleiding 4
Doelstelling en status haalbaarheidsdocument 4
Scope en detailniveau 5
Leeswijzer 5
2 Beschrijving locatie 6
2.1 Ligging plangebied 6
2.2 Eigendomsverhoudingen 6
3 Planopzet 7
3.2 Nieuwe situatie 7
3.2.1 Appartementencomplex 8
3.3 Openbare ruimte 8
3.3.1 Parkeren 8
3.3.2 Groen 8
3.3.3 Vervolg uitwerking 9
4 Ruimtelijke haalbaarheid 9
4.1 Ruimtelijk beleid 9
4.1.1 Rijksbeleid 9
4.1.2 Provinciaal beleid 9
Conclusie 9
4.2 Planologische componenten 11
4.2.1 Bodem 11
Conclusie 13
4.2.2 Archeologie 13
Conclusie 14
4.2.3 Cultuurhistorie 15
4.2.4 Ontplofbare oorlogsresten 15
Conclusie 15
4.2.5 Natuur 15
Conclusie 16

4.2.6 Fauna en Flora 16
Conclusie 16
4.2.6 Externe veiligheid 16
Conclusie 16
4.2.7 Klimaat/waterhuishouding 16
Conclusie 16
4.2.8 Verkeer en parkeren 16
Parkeren 17
a. Toepassing van dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages 17
b. Invloed van bestaande parkeerdruk in de omgeving 17
Conclusie 17
4.2.10 Geluid & Licht 18
Conclusie 18
4.2.11 Stikstof 18
Conclusie 19
5 Financiële haalbaarheid 20
5.1 Kosten 20
5.2 Dekking 20
6 Maatschappelijke haalbaarheid 21
6.1 Inleiding 21
Conclusie 23
7 Risico's 24
8 Planning 25
9 Communicatie/ participatie 26
10 Conclusie 27
11 Bijlagen 28

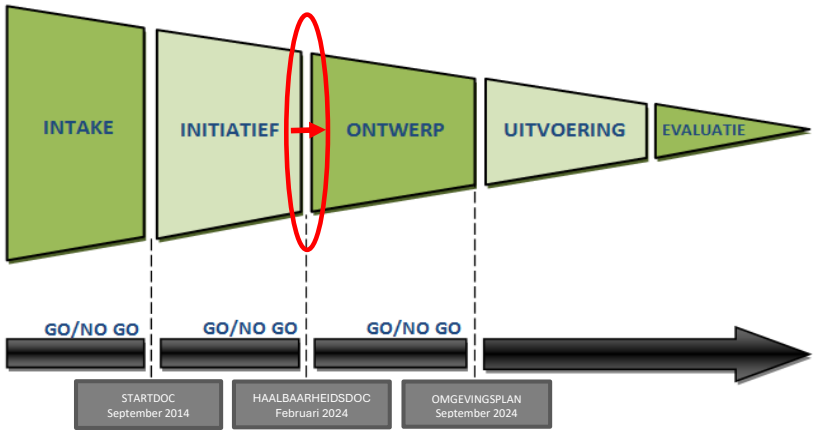
1 Inleiding

Aanleiding
In december 2020 heeft de gemeente ingestemd met het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid van het principeverzoek met betrekking tot mogelijke woningbouw op de locatie van de huidige grote en kleine sporthal de IJshof.

In oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een gewijzigd plan ingediend waarbij zowel appartementen als een uitbreiding van het huidige Hotel de Borgh sprake is. Dit betreft een scopewijziging ten aanzien van het oorspronkelijke principeverzoek uit 2020. Het college heeft in de vergadering van 6 februari 2024 ingestemd met deze scopewijziging. Met het vaststellen van het kaderstellende startdocument in de gemeenteraad van 18 april 2024 is formeel gestart met de initiatieffase.

Gedurende de initiatieffase heeft uitvoerig overleg en afstemming plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Het programma uit het startdocument (appartementen en hoteluitbreiding) bleek echter tijdens het proces financieel en ruimtelijk (parkeren) niet haalbaar voor de intiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft vervolgens het verzoek gedaan om het programma te wijzigen naar uitsluitend koopappartementen. Het haalbaarheidsdocument is gericht op deze nieuwe scope.

Doelstelling en status haalbaarheidsdocument
Met dit haalbaarheidsdocument willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. De ruimtelijke haalbaarheid geeft inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen (externe veiligheid, geluid, flora-fauna, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid geeft inzicht in alle te verwachten kosten en baten, die ook zijn vervat in een projectexploitatie. De maatschappelijke haalbaarheid geeft blijk van alle participatieve activiteiten die hebben plaatsgevonden in de initiatieffase, en ook de resultante ervan. Het haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Met de vaststelling ervan start de ontwerpfase en vormt het de basis voor de procedure om te komen tot de wijziging van het omgevingsplan.



Scope en detailniveau

De scope van het project betreft het parkeerterrein rondom de sporthallen IJshof. De planvorming is dusdanig uitgewerkt op schetsmatig niveau dat toetsing op de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke aspecten mogelijk is.

Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Aansluitend komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 3), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 4) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 5) aan de orde.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van het centrum van Zevenbergen, omsloten door de Sint Jorisstraat, Kuringen, Molenbergstraat en de watergang Zwanengat. Het plangebied betreft het met wit gearceerde bolletjes op de onderstaande afbeelding weergegeven. Binnen het plangebied valt ook Dierenkliniek Tussen Mark en Amer. Deze kliniek blijft gehandhaaft.



2.2 Eigendomsverhoudingen

De eigendomssituatie binnen het betreffende plangebied in Zevenbergen, sectie M, kenmerkt zich door een versnipperd eigendom met meerdere gerechtigden. De grootste percelen zijn in handen van zowel publieke als private partijen, waaronder de Gemeente Moerdijk en diverse commerciële en particuliere eigenaren.

Gemeente	Sectie	Perceelnr	Grootte	Gerechtigde
Zevenbergen	M	4625	11812	Gemeente Moerdijk
Zevenbergen	M	4474	21	Ziggo Netwerk B.V.
Zevenbergen	M	4530	3122	VVE
Zevenbergen	M	4572	3859	VVE
Zevenbergen	M	4577	6981	Alegre Ontwikkeling B.V.
Zevenbergen	M	4577	6981	VVE
Zevenbergen	M	4577	6981	Particulier eigendom
Zevenbergen	M	4577	6981	Particulier eigendom
Zevenbergen	M	4577	6981	Alegre Ontwikkeling B.V.
Zevenbergen	M	4577	6981	Alegre Ontwikkeling B.V.

3 Planopzet

3.1 Huidige situatie

Het plangebied kent in de huidige situatie een gemengd programma met uiteenlopende functies. Binnen het gebied zijn onder meer een hotel, restaurant, congres- en vergaderfaciliteiten en een theater aanwezig. Daarnaast zijn er appartementen die onder beheer vallen van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Onder het gebied bevindt zich een ondergrondse parkeergarage, die deels wordt gebruikt door bewoners (privéparkeerplaatsen) en deels door hotelgasten.

Verder zijn in het plangebied zowel een kleine als een grote sporthal aanwezig, evenals openbare parkeerplaatsen die voorzien in de parkeerbehoefte van bezoekers en gebruikers van het gebied.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk dat zowel de kleine als de grote sporthal worden gesloopt. Daarnaast dient de bestaande openbare parkeervoorziening te worden heringericht om aan te sluiten op de toekomstige inrichting en het beoogde gebruik van het gebied.

Deze combinatie van bestaande functies, eigendomsverhoudingen en contractuele verplichtingen maakt dat een zorgvuldige afweging en afstemming noodzakelijk is om de haalbaarheid van de ontwikkeling te waarborgen.

3.2 Nieuwe situatie

Met de sloop van de sporthallen aan de IJshof wordt ruimte gecreëerd de nieuwe opstalontwikkeling. Hieronder worden deze ontwikkelingen nader toegelicht.

3.2.1 Appartementencomplex

De initiatiefnemer heeft de ambitie om in totaal 60 koop apartementen te realiseren. Ondanks de scopewijziging waarbij het hotel is vervallen en extra koopappartementen worden gerealiseerd wordt vastgehouden aan de afspraak over de evenwichtige verdeling in het betaalbaarheidsegment (goedkope- en middeldure koop). Het voorliggende programma bestaat uit 24 goedkope-, 22 middeldure- en 14 dure koopappartementen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eis uit de intentieovereenkomst.

Type appartement	m2 GO	aantal	
Appartement (Categorie Sociale koop)	50-60 m2	24	+/- 77% betaal baar*
Appartement (Categorie Middelduur)	75 m2	22	
Groot Appartement (Categorie Duur)	85-105 m2	11	+/- 23% vrije sector
Penthouse (Categorie Duur)	125 m2	3	
	Totaal	60	

Zoals wellicht opgemerkt wordt binnen het woningbouwprogramma geen sociale huur toegevoegd. De intiatiefnemer heeft echter wel de inspanning geleverd door middel van overleg met Woonkwartier. Echter ziet Woonkwartier af van deze locatie vanwege het feit dat het aantal geplande sociale huurwoningen in de kern Zevenbergen voldoet aan de vraag en dus extra sociale huur appartementen op deze locatie niet nodig worden geacht.

3.3 Openbare ruimte

Zoals bij iedere ruimtelijke ontwikkeling brengt de toevoeging van een nieuwe functie diverse randvoorwaarden met zich mee, waaronder parkeren, waterberging en groenvoorzieningen. Gelet op de ligging van deze ontwikkeling direct tegen het centrum van Zevenbergen en de situering in een omgeving met openbare ruimte, worden deze aspecten zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte zorgvuldig ingepast. Parallel aan het uitwerken van het omgevingsplan wordt de openbare ruimte ontworpen door de gemeente en geparticipeerd.

3.3.1 Parkeren

In de paragraaf ‘Ruimtelijke Haalbaarheid’ wordt specifiek ingegaan over het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie. De benodigde parkeerplaatsen worden in het project zowel op eigen terrein (bestaande parkeergarage) en in de openbare ruimte ingepast. De parkeerplaatsen in de parkeerkelder specifiek gekoppeld aan de dure en middel dure appartementen. De overige benodigde parkeerplaatsen worden ingepast in het huidige parkeerterrein.

3.3.2 Groen

Er wordt gestreefd naar het zo veel mogelijk behouden van bomen en het versterken van het huidige groen in de openbare ruimte.

3.3.3 Vervolg uitwerking

In het startdocument is opgenomen dat zich een kans voordoet om, na afronding van de opstalontwikkeling, het volledige parkeerterrein te reconstrueren (achtzijde IJshof en Molenbergstraat). Als hiervan wordt afgezien en uitsluitend een beperkt aantal parkeerplaatsen wordt toegevoegd, ontstaat een onwenselijk verschil in uitstraling door de combinatie van nieuwe en bestaande inrichting. Om deze reden wordt voorgesteld om, door middel van het beschikbaar stellen van aanvullend krediet, de gehele openbare ruimte aan de achterzijde (achter de sporthallen) en ook de Molenbergstraat integraal te reconstrueren. Voor de parkeerplaats aan de voorzijde van Hotel de Borgh worden geen wijzigingen voorzien: deze blijft in de huidige staat gehandhaafd.

De verdere uitwerking en coördinatie van de uitvoering komt voor de gemeente Moerdijk, team Openbare Ruimte. Ten tijde van de participatie in het kader van de planologie wordt ook het ontwerp van de openbare ruimte getoond.

4 Ruimtelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke haalbaarheid. Dit omvat het ruimtelijk beleid van alle overheden èn de planologische factoren die relevant zijn om te beschouwen, met het oog op de te doorlopen planologische procedure.

4.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hieronder volgen samengevat de relevante elementen van dit beleid.

4.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en richt zich op een duurzame en toekomstbestendige inrichting van Nederland. Centraal staan het versterken van de leefbaarheid van steden en regio's, het realiseren van voldoende woningbouw, het stimuleren van economische ontwikkeling en het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte. Ontwikkelingen dienen hierbij integraal te worden afgewogen en waar mogelijk functies te combineren, zodat een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving ontstaat.

4.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van Noord-Brabant richt zich op een goede, veilige en gezonde leefomgeving en een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte.
Belangrijk uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, bij voorkeur plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering en transformatie.

De provincie streeft daarbij naar een goede ruimtelijke kwaliteit en het versterken van vitale steden en dorpen, passend bij de kenmerken van het gebied.

Conclusie

Vanuit provinciaal beleid wordt nieuwe woningbouw gestimuleerd binnen stedelijk gebied. Dit kan zijn door transformatie of herontwikkeling van gronden. De ontwikkeling IJshof/De Borgh is gelegen binnen stedelijk gebied. In die zin worden provinciale belangen niet geraakt. Het plan wordt vanuit Rijks- en provinciaal beleid beoordeeld haalbaar gevonden.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie
De gemeente Moerdijk kiest voor een schaalsprong van Zevenbergen; in woningen, voorzieningen en bereikbaarheid. De gemeente zet hiervoor in op transformatie van werklocaties naar wonen en nieuwbouw, via inbreiding en uitbreiding. Waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

De gemeente Moerdijk kiest voor een passend woningaanbod. Passend met vooral de nadruk op betaalbaarheid en daarbij kansen voor starters en mensen met lage inkomens op de woningmarkt. Voor kwetsbare inwoners (o.a. senioren) wordt gezorgd voor toegankelijke woningen rondom voorzieningen. Ook wordt geborgd dat het woningaanbod aansluit bij het karakter van Zevenbergen als verstedelijkingskern van de gemeente. Nieuwe woningen sluiten aan op de dynamische en meer stedelijke eigenschappen die Zevenbergen al heeft.

Voor nieuwbouw en transformatie geldt dat woningen divers in typologie zijn, duurzaam en klimaatadaptief, levensloopbestendig en veilig.

De belangrijkste maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen in (het centrum van) Zevenbergen, worden versterkt en geclusterd. Zoals niet dagelijkse winkels, horeca, Bibliotheek, (voortgezet) onderwijs en belangrijke zorgfuncties, waaronder verpleegzorg en gespecialiseerde zorg. Zevenbergen behoudt zo een compact, levendig en vitaal centrum en kan het doorgroeien als verstedelijkingskern van de gemeente met een regionaal voorzieningenaanbod.

De gemeente moerdijk werkt aan een beweegvriendelijke leefomgeving door het versterken van groenstructuren – in bebouwd- en naar het buitengebied. Groene en toegankelijke fiets en wandelpaden en groene speel-en ontmoetingsplekken in alle wijken van Zevenbergen.

Bij inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met schaduwplekken en de regel ‘vasthouden-bergen-afvoeren' en is regenwater ontkoppelt van het riool. Eigenaren worden gestimuleerd en gefaciliteerd om hun percelen klimaatrobuust in te richten.

Zevenbergen moet haar ontmoetingsfunctie behouden. Zowel voor de eigen inwoners als die van omliggende kernen. Er wordt ingezet op behoud en versterken van een ontmoetingsplaats. Daarnaast ook op een veilige en gezonde leefomgeving volgens de geldende normen.

Omgevingsvisie
De gemeente Moerdijk heeft drie integrale kernambities richting 2040

1. Versterken van stadse én dorpse leefomgeving;
2. Bouwen aan een vitale en gezonde economie;
3. Werken aan een groen, duurzaam, veilig en beleefbaar buitengebied.

Voor Zevenbergen betekent dit onder andere:

- Groei van het aantal inwoners;
- Schaalsprong in woningen, voorzieningen en bereikbaarheid;

- De dorpse woonkernen zijn uitstekend verboden met de voorzieningenkernen. Bereikbaarheid is belangrijker dan dat alle voorzieningen in alle kernen te vinden zijn;
- Het toevoegen van woningen levert een brede meerwaarde op (onder andere op gebied van verduurzaming. Vergroening, verbeteren klimaatrobuustheid, vitaliteit, leefbaarheid) en gebeurt via nieuwbouw en transformatie. Hierbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding;
- Bodem en water zijn sturend voor nieuwe ontwikkelingen;
- Wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk in de nabijheid van openbaar-vervoer-haltes.
- Opwaardering van stationsgebied Zevenbergen en stationsgebied Lage Zwaluwe;
- Vergroten aantrekkelijkheid van vervoer per fiets;
- Versterken sociale infrastructuur, bijvoorbeeld door het faciliteren van vrijwilligersorganisaties, het verenigingsleven of benodigde voorzieningen;
- Een goede bereikbaarheid voor mensen met een beperking wordt een uitgangspunt bij alle toekomstige ontwikkelingen;
- Nieuwkomers: Moerdijkers van de toekomst;
- Veilige leefomgeving is de basis;
- Koesteren van de beleefde omgevingskwaliteit en de bijdrage die cultureel erfgoed daaraan levert.

Omgevingsplan
Voor de gronden waarop de ontwikkeling 'IJshof/De Burgh' wordt gewenst, is van toepassing het omgevingsplan "gemeente Moerdijk', dit is een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege. Voor de planregels is van toepassing het bestemmingplan "Centrum Zevenbergen".

In het omgevings- en bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen als enkelbestemming 'sport' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7'. Het bouwen van woningen en gebruik van de gronden ten behoeve en ten dienste van 'Wonen', is op grond van omgevings- en bestemmingsplan niet toegestaan.

Om het bouwen van de woningen juridisch planologisch mogelijk te maken moet de ontwikkeling worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan "gemeente Moerdijk".

Conclusie
De ontwikkeling is op basis van de structuur- en omgevingsvisie, passend binnen het gemeentelijk beleid. Op basis hiervan wordt de ontwikkeling beoordeeld als haalbaar.

4.2 Planologische componenten
In de initiatieffase is een aantal onderzoeken verricht en adviezen opgevraagd om de milieukundige haalbaarheid in beeld te brengen.

4.2.1 Bodem
In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van De Borgh is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De locatie is momenteel in gebruik als hotel, restaurant, theater, appartementen en sporthal, en kent een oppervlakte van ongeveer 6.400 m^2. Op basis van historische kaarten zijn meerdere gedempte sloten op het terrein vastgesteld. Daarnaast zijn in het

verleden bodembedreigende activiteiten geregistreerd, waaronder de aanwezigheid van een bovengrondse petroleum- of kerosinetank en opslag van alifatische koolwaterstoffen.

Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de grond licht verhoogde gehalten aan PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen), PCB en lood kunnen voorkomen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties van chroom, zink en fenolen aangetoond. Er zijn echter geen aanwijzingen voor ernstige bodemverontreiniging volgens het wettelijk kader. Ook zijn er geen specifieke bronnen van PFAS of GenX vastgesteld, al kan de locatie wel belast zijn door atmosferische depositie. Voor asbest zijn geen gegevens beschikbaar, maar gezien de ouderdom van de bebouwing en de aanwezigheid van gedempte sloten wordt de bodem als asbestverdacht beschouwd.

De bodemkwaliteitskaart van de regio classificeert zowel de boven- als ondergrond in de klasse ‘Wonen’, wat betekent dat de bodem in principe geschikt is voor woonfuncties. Desondanks is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op basis van het historisch onderzoek niet afdoende bekend. Er ontbreken actuele gegevens, met name over de aanwezigheid van asbest en de actuele concentraties van verontreinigende stoffen.

Op basis van deze bevindingen wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren volgens de NEN 5740, strategie VED-HE-NL (voor diffuus belaste, niet-lijnvormige locaties met heterogene verontreiniging), aangevuld met een asbestonderzoek volgens de NEN 5707. Daarbij wordt aanbevolen om ook boringen uit te voeren op locaties waar gedempte sloten worden vermoed, om de bodemopbouw en eventuele verontreiniging ter plaatse vast te stellen.

Het historisch vooronderzoek volgens NEN 5725 is aangevuld met informatie over de (voormalige) bovengrondse petroleum- of kerosinetank en de opslag van alifatische koolwaterstoffen ter plaatse rapport d.d. 2 maart 2026.

In het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet afdoende bekend is. De onderzoekslocatie ligt binnen een gebied met een heterogeen verdeelde belasting van de bodem. Op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de directe omgeving van de onderzoekslocatie en de lokale bodemkwaliteitskaart worden in de grond plaatselijk licht verhoogde gehalten lood, PAK en PCB aangetoond.

Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot asbest in de bodem. Wel is bij de bouw in het plafond asbesthoudend materiaal, pical, toegepast. Voorafgaand aan de sloop dient dit, indien nog aanwezig, door een erkende instantie te worden verwijderd.

Ook zijn op basis van historische kaarten meerdere gedempte sloten aanwezig op het terrein. De gedempte sloten zijn verdacht op het voorkomen van onder andere diverse zware metalen, PAK’s en asbest. Eveneens is bekend dat het terrein is gebruikt als een baggerspecie-depot. De grond ter plaatse van het voormalige baggerspeciedepot is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met orchanochloor-bestrijdingsmiddelen (OCB’s).

Daarnaast zijn bodemdreigende activiteiten ('petroleum- of korosinetank') en een 'opslag van alifatische koolwaterstoffen') bekend op basis van historische gegevens. Die komen overeen met het ontluchtingspunt, pompput, ketelhuis en gasstation op de overzichtstekening met het bestek uit 1974 (zie bijlage 5). De petroleum- of kerosinetank (ontluchtingspunt en pompput) is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten. De opslag (ketelhuis en gasstation) is verdacht op het voorkomen van alifatische kookwaterstoffen. Er zijn geen actuele gegevens over de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) bekend.

Onderzoeksstrategie
De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is op basis van het historisch bodemonderzoek niet afdoende bekend. Aanvullend moet worden verricht:

- Een terrein dekkend bodemonderzoek conform NEN 5740. Waarbij rekening wordt gehouden met de diverse gedempte watergangen door het uitvoeren van handboringen in raaien. Ter plaatse van het voormalige slobdepot naast het standaard NEN-pakket aanvullend onderzoek plaatsvindt naar organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's), PDAS, arseen en chroom;
- Ter plaatse van het ontluchtingspunt en de naastgelegen pompput, onderzoek plaatsvindt conform de strategie voor een verdachte locatie met een duidelijke plaatselijke kern van bodembelasting;
- Aanvullend asbestonderzoek conform NEN5707 bij het aantreffen van asbestverdacht bodemvreemd materiaal

Conclusie
Na fysieke sanering van de huidige bebouwing, is in de vrijkomende gronden bodemonderzoek nodig. Op basis van de verrichte bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen hoge verwachtingen zijn van de aanwezigheid van verontreinigingen. Op basis van dit bodemonderzoek kan worden geconcludeerd, dat de ontwikkeling haalbaar is.

4.2.2 Archeologie

In opdracht van Stantec heeft Transect in juni 2024 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied De Borgh in Zevenbergen, gemeente Moerdijk. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van hotel De Borgh en de bouw van 44 appartementen. Het plangebied ligt binnen een zone met archeologische waarde (Waarde – Archeologie 7), waardoor archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 250 m^2 en dieper dan 2 meter onder maaiveld. Het plangebied ligt in een historisch waardevolle polder, het Oud Land van Zevenbergen, dat in 1504 werd bedijkt. Het zuidelijke deel van het gebied maakte in de 16e eeuw deel uit van een kreekbedding die in verbinding stond met de Mark en het Hollands Diep, een belangrijke historische vaarroute. In de 19e eeuw werd het gebied gebruikt als hooiland en onderging het veranderingen in verkaveling, wat mogelijk tot bodemverstoringen heeft geleid.

Op basis van geologische en historische gegevens is vastgesteld dat het noordelijke deel van het plangebied mogelijk overstoven is met stuifduinen. Als dit het geval is, bestaat er een middelhoog archeologisch potentieel op vondsten uit het Midden-Paleolithicum tot Neolithicum, met name in de top van het dekzand op ongeveer 5 meter diepte. In het zuidelijke deel van het plangebied is de verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd hoog, waaronder sporen van veenontginning, inpoldering en scheepvaart. Deze resten worden vanaf maaiveld verwacht.

Er zijn geen wettelijk beschermde archeologische monumenten binnen het plangebied, maar het ligt wel nabij terreinen met hoge archeologische waarde, zoals de historische kern van Zevenbergen en het voormalige kasteel. In het plangebied zelf zijn geen eerdere archeologische waarnemingen bekend, maar in de directe omgeving zijn bij eerdere onderzoeken onder andere baksteenresten, aardewerk en sporen van landgebruik aangetroffen.

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, en een middelhoog potentieel voor oudere vondsten in diepere bodemlagen. Gezien de geplande werkzaamheden en de kans op verstoring van archeologisch relevante niveaus, wordt geadviseerd om een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek moet de bodemopbouw en intactheid in kaart brengen, zodat de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek kan worden getoetst. Op basis daarvan kan de gemeente Moerdijk een besluit nemen over de omgang met eventuele archeologische waarden in het gebied.

Conclusie rapport 26 januari 2026

- Op basis van het eerder uitgevoerde bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge verwachting op archeologische waarden uit het laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Een archeologische vindplaats op dit niveau zal bestaan uit resten van een vuursteenplaats. In het gebied geldt een lage verwachting op archeologische waarden uit de Bronstijd tot en met de Middeleeuwen vanwege de ligging in het veengebied. In de Late Middeleeuwen is in het zuiden watervoerende geul geweest. Daarom werden hier water-gerealiseerde resten uit de lage Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verwacht.
- Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de top van het dekzand op ongeveer 385 tot 425 cm onder het maaiveld ligt, op 3,11 tot 3,63 m onder het NAP. Op dit niveau is een podzolbodem aanwezig. Een eventuele archeologische vuursteenvindplaats uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolothicum zal nog goed bewaard zijn gebleven. De relatie lage trefkans door een beperkt oppervlak van een jachtkamp (10 tot 100 m^2) en de relatief vondstarme aard van een dergelijke vindplaats, de relatief grote diepteligging en omdat een groot deel van het plangebied momenteel bebouwd is en/of gaat worden maken het verder onderzoeken van dit niveau erg lastig.
- Het dekzand wordt afgedekt dor een mineraalarm veen. De top hiervan is tijdens de overstromingen in de Late Middeleeuwen geërodeerd en daarom worden op dit niveau geen archeologische waarden verwacht. In de afdekkende getijdenafzettingen zijn enkele baksteenfragmenten gevonden, maar dit zijn waarschijnlijk verspoelde baksteenfragmenten. De top van het bodemprofiel wordt gevormd door een 160 tot 220 cm dik heterogeen klei- en zandpakket. Dit is een recent omgewerkt en deels opgebracht pakket. In de bovenste twee meter van het bodemprofiel worden daarom geen archeologische waarden verwacht.

Conclusie

Vanuit het gehouden onderzoek kan worden geconcludeerd, dat archeologie het bouwplan niet zal frustreren. De archeologische waarden bevinden zich op zo'n diepte in de bodem, dat deze door het bouwen niet worden geraakt. Op basis hiervan is beoordeeld dat de ontwikkeling wat betreft archeologie haalbaar is.

4.2.3 Cultuurhistorie

De ontwikkeling raakt geen gebouwen of gronden van of met cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling is hierdoor haalbaar.

4.2.4 Ontplofbare oorlogsresten

Het historisch vooronderzoek toont aan dat het gebied De Borgh in Zevenbergen tijdens de Tweede Wereldoorlog intensief is getroffen door oorlogshandelingen, met name in november 1944. In deze periode vonden zware artilleriebeschietingen en luchtaanvallen plaats, waarbij aanzienlijke schade werd toegebracht aan de bebouwde omgeving. Deze gebeurtenissen hebben geleid tot een verhoogde kans op het aantreffen van explosieven in de bodem.

Op basis van archiefonderzoek, luchtfotoanalyse en eerdere munitieruimingen is vastgesteld dat binnen de projectlocatie sprake is van een NGE-verwachtingsgebied. De verwachte explosieven betreffen geschutmunitie (zoals 6 ponder, 25 ponder, 57 mm, 105 mm en 155 mm), afwerpmunitie (500 lb bommen) en boordwapenmunitie (20 mm). De horizontale afbakening van deze gebieden is gebaseerd op waargenomen kraters, militaire infrastructuur en historische beschietingslijnen. De verticale afbakening varieert per type munitie, met een maximale verwachte diepte van 1,75 meter onder het maaiveld ten tijde van de oorlog.

Het rapport adviseert om voorafgaand aan werkzaamheden een Projectgebonden Risicoanalyse NGE (PRA-NGE) uit te voeren. Deze analyse moet inzicht geven in de exacte ligging en diepte van verdachte gebieden, de risico's voor personeel en omgeving, en de wijze waarop veilig gewerkt kan worden. Ook wordt geadviseerd om bij werkzaamheden in verdachte zones rekening te houden met de mogelijkheid van spontane vondsten en om personeel waar nodig op te leiden in het herkennen van explosieven.

Binnen het plangebied is sprake van een verhoogde kans op de aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Deze explosieven kunnen een risico vormen bij grondroerende werkzaamheden. Het uitvoeren van een PRA-NGE is noodzakelijk om deze risico's adequaat te beheersen en om de veiligheid van mens en omgeving te waarborgen. De resultaten van dit historisch vooronderzoek dienen dan ook als belangrijke input voor de verdere planvorming en uitvoeringsstrategie van het project.

Conclusie

De aanwezigheid van niet ontplofte explosieven is niet uit te sluiten. De aanwezigheid van explosieven kan leiden tot vertraging in de ontwikkeling en heeft daarmee ook financiële consequenties. Met deze onvoorziene omstandigheden wordt in de bouwkosten rekening gehouden. Dit geldt namelijk ook voor archeologische vondsten. Het plan wordt op basis hiervan ook haalbaar geacht.

4.2.5 Natuur

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De ontwikkeling kan wel door toename van de stikstofdepositie wel invloed hebben op natuur in de omgeving.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in of bij gronden aangewezen als ‘Natuur’. In die zin wordt de ontwikkeling niet belemmert. Uit nader onderzoek naar de stikstofdepositie moet blijken of de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor natuur op grotere afstand. Door het ontbreken van een goedgekeurd onderzoek en rapport, kan niet met zekerheid worden gezegd dat het plan voor wat betreft de stikstof haalbaar is.

4.2.6 Fauna en Flora

Voor aanvang van sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken van een plangebied, moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuissoorten, vogels of amfibieën.
Om deze aanwezigheid te onderzoeken is een zogenoemde QuickScan uitgevoerd. Het laatste onderzoek is gedaan in november 2025. De QuickScan is beoordeeld door de omgevingsdienst. In haar advies geeft de omgevingsdienst onder andere aan dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Conclusie

Nader onderzoek is gewenst. Dit is sowieso wenselijk, omdat de situatie ten opzichte van november 2025 kan zijn gewijzigd. Een geheel nieuw onderzoek zal niet nodig zijn, maar wel een update waarbij het advies en aanbevelingen van de omgevingsdienst in acht worden genomen. Niet uitgesloten is dat er voorzieningen moeten worden getroffen zoals het ophangen van vleermuiskasten.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's van gevaarlijke stoffen en activiteiten via omgevingsvisies en omgevingsplannen. Externe veiligheid moet worden geïntegreerd in het omgevingsplan om een veilige en gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit betekent dat risico's van milieubelastende activiteiten (MBA's) en andere risicovolle activiteiten systematisch worden beoordeeld en beheerst. De omgevingswet vervangt het traditionele groepsrisico door aandachtsgebieden, die de gevolgen van brand, explosie of gifwolk in kaart brengen.

Conclusie

Het plangebied ligt in een omgeving met woningen en maatschappelijke functies. In deze omgeving zijn geen risico's met milieubelastende activiteiten, zoals opslag van gas of andere brandbare stoffen uitgesloten. Het plan is wat betreft externe veiligheid haalbaar.

4.2.7 Klimaat/waterhuishouding

Als gevolg van klimaatverandering, moet rekening worden gehouden met hoos- of piekbuien. Binnen het plangebied moet als gevolg van toename oppervlakte verharding, voldoende opvangcapaciteit zijn. Hiervoor moet een wadi worden aangelegd, waarbij het principe van opvang-bergen-afvoeren moet worden toegepast.

Conclusie

Het voldoen aan de normen en eisen voor klimaat en waterhuishouding heeft financiële consequenties. De verwachting is niet dat de eisen het plan ontwrichten en daarmee onmogelijk maken. Het plan blijft in die zin haalbaar.

4.2.8 Verkeer en parkeren

Ontsluitingen

Met de herinrichting en optimalisatie van het parkeerterrein van de Borgh wordt een

bestaande ‘doorgaande route’ over het terrein van De Borgh onmogelijk gemaakt. In de huidige situatie komt het voor dat weggebruikers via het terrein rijden om een halterende bus op de Sint Jorisstraat te passeren en zo wachttijd te voorkomen. In de toekomstige situatie is dit niet langer mogelijk. Het terrein rondom De Borgh zal in een toekomstige situatie bestaan uit drie separaat bereikbare parkeerterreinen.

Parkeren
Voor het project Ijshof/De Borgh zijn diverse parkeeronderzoeken en parkeerberekeningen uitgevoerd om te beoordelen of de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op adequate wijze kan worden gefaciliteerd. Daarbij zijn enkele belangrijke aandachtspunten naar voren gekomen.

a. Toepassing van dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages
Het gemeentelijke parkeerbeleid houdt in de standaardberekening geen rekening met het dubbelgebruik van voorzieningen binnen één onderneming. In de praktijk maken bezoekers vaak gebruik van meerdere functies binnen hetzelfde complex. Zo kunnen hotelgasten ook gebruik maken van het restaurant, zonder dat hiervoor aanvullende parkeerplaatsen benodigd zijn. Het hanteren van afzonderlijke parkeernormen per functie leidt in dergelijke gevallen tot een overschatting van de daadwerkelijke parkeerbehoefte.

Om de parkeerbehoefte zo realistisch mogelijk te bepalen, heeft het projectteam in samenwerking met een extern verkeerskundig adviesbureau onderzocht op welke wijze het dubbelgebruik van functies onderbouwd kan worden verwerkt in de parkeerberekeningen. Dit betekent dat voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van aanwezigheidspercentages, dubbelgebruik van functies en de feitelijke openingstijden van bepaalde voorzieningen, zoals het restaurant en conferentie- en vergaderruimten. Op deze onderdelen wordt gemotiveerd afgeweken van de standaardmethodiek zoals opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid.

b. Invloed van bestaande parkeerdruk in de omgeving
Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat het terrein van De IJshof, met beperkte aanpassingen, kan voorzien in de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de toekomstige ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat het parkeerterrein op werkdagen regelmatig wordt gebruikt door werknemers van omliggende organisaties, waaronder medewerkers van het gemeentehuis.

Hoewel dit gebruik juridisch niet kan worden beperkt door het openbare karakter van de omgeving, heeft het wel invloed op de feitelijk beschikbare parkeercapaciteit. Hierdoor kan op drukke werkdagen in de praktijk een situatie ontstaan waarin de parkeerdruk hoger is dan op basis van de ontwikkeling zelf mag worden verwacht.

Conclusie
Met de gehanteerde berekeningsmethodiek voor dubbelgebruik van functies en aanwezigheidspercentages kan worden ingestemd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de parkeerbalans van de voorgenomen ontwikkeling sluitend en positief is. De parkeerbehoefte die voortvloeit uit de ontwikkeling kan, na beperkte aanpassingen en optimalisaties, op eigen terrein (parkeergarage) en openbare ruimte worden opgevangen.

Dit neemt echter niet weg dat er in de praktijk op piekmomenten toch parkeerproblemen kunnen voordoen. Dit als gevolg van het gebruik van het terrein door bezoekers en

werknemers van andere functies in de omgeving. Een eventuele parkeerdruk die hierdoor ontstaat, staat echter los van de parkeerbehoefte die door de ontwikkeling van de IJshof zelf wordt gegenereerd. Vanuit verkeerskundig oogpunt kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling in beginsel voorziet in haar eigen parkeervraag op haar eigen terrein (parkeergarage) en de directe openbare ruimte.

4.2.10 Geluid & Licht

Voor het project De Borgh is een akoestisch onderzoek door Stantec d.d. 26 mei 2025 uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van weg- en railverkeer, evenals van de activiteit 'het hotel'. De beoordeling is gebaseerd op het juiste toetsingskader onder de Omgevingswet en het bijbehorende Reken- en meetvoorschrift geluid. Hoewel het rapport van Stantec op hoofdlijnen correct is, zijn enkele technische onvolkomenheden geconstateerd. Zo is gerekend met een plafondcorrectiewaarde van 1,5 dB voor het spoor, terwijl in het geluidregister voor Zevenbergen een waarde van 0,8 dB geldt. Daarnaast is voor het ballastbed onder het spoor uitgegaan van een bodemfactor van 0,5 (half hard), terwijl dit volgens de rekenregels 1 (zacht) had moeten zijn. Hierdoor is de geluidbelasting iets te hoog ingeschat.

De verkeersgegevens zijn grotendeels afkomstig uit het BBMA van de provincie Noord-Brabant. Aanvullend zijn enkele ontsluitingswegen aan het model toegevoegd, maar deze zijn akoestisch niet relevant vanwege hun lage verkeersintensiteit. De geluidbelasting door gemeentewegen op het appartementencomplex bedraagt maximaal 49 dB L_den, waarmee de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Voor de hotelkamers is geen geluidbelasting bepaald, wat ook niet noodzakelijk is gezien het feit dat deze geen geluidgevoelige ruimten zijn.

Het geluid van het spoor op het appartementencomplex bedraagt maximaal 52 dB Lden, eveneens onder de norm van 55 dB. Hoewel het niet verplicht is, is ook het gecumuleerde en gezamenlijke geluid berekend, inclusief het geluid afkomstig van de hotelactiviteit. Dit geluid bedraagt maximaal 46 dB op het appartementencomplex. Het totale gecumuleerde en gezamenlijke geluid komt uit op maximaal 53 dB Lden, wat binnen de toelaatbare grens ligt.

Op basis van deze resultaten kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Er is geen belemmering vanuit akoestisch oogpunt voor de ontwikkeling. Ook is een aanvullend onderzoek naar geluidwering van de gevels niet noodzakelijk, aangezien bij een minimale gevelwering van 20 dB en een maximale geluidbelasting van 53 dB een binnen niveau van 33 dB gegarandeerd is.

Conclusie

De ontwikkeling is op basis van het akoestisch onderzoek haalbaar.

4.2.11 Stikstof

AERIUS is een onlinerekeninstrument dat wordt gebruikt om de stikstofdepositie van projecten en activiteiten inzichtelijk te maken. Het ondersteunt de toestemmingsverlening onder de omgevingswet en is verplicht bij veel vergunningsaanvragen, zoals voor woningbouw, infrastructuur of agrarische projecten. De tool helpt te bepalen of een project

binnen de wettelijke stikstofnormen blijft en voorkomt verslechtering van beschermde natuurgebieden.

Voor de ontwikkeling IJsberg/De Borgh, zijn onderzoeken, d.d. 23 mei 2025, uitgevoerd naar stikstofdepositie en verkeer. Waaronder een memo met AERIUS-berekeningen (gebruiksfase en bouwfase) en een verkeersonderzoek van Stantec B.V. Ook is het toetsingskader uit de Omgevingswet geraadpleegd.

Uit de resultaten blijkt dat het stikstofonderzoek nog niet akkoord is, aangezien significante effecten op Natura 2000-gebieden nog niet kunnen worden uitgesloten. Aan de gemeente is geadviseerd om het stikstofdepositie-onderzoek op 11-tal punten te laten aanpassen en/of aan te laten vullen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn nog geen nieuwe Aerius berekeningen uitgevoerd. Er ontbreekt hiervoor nog een concreet bouwplan. De Aerius berekeningen worden gemaakt bij het schrijven van de ruimtelijke motivering. Onderdelen voor de berekening zijn; het slopen van de gymzalen, het bouwen van de woningen en het gebruik daarvan.

Conclusie
De omgevingsdienst heeft op 18 september 2025 advies gegeven op de memo stikstof depositie van 23 mei 2025. Het stikstofdepositie-onderzoek is (nog) niet akkoord bevonden. Significante effecten op Natura 2000-gebieden(en) kunnen (nog) niet uitgesloten worden. De haalbaarheid van deze ontwikkeling is met betrekking tot stikstof enigszins onzeker. Hiervoor is eerst aanvullend onderzoek nodig en aangepaste berekeningen.

5 Financiële haalbaarheid

Bij ontwikkelingen met een facilitaire gemeentelijke rolneming volgt normaliter een neutraal resultaat, gezien er enkel sprake is van kostenverhaal. I.v.m. deze ontwikkeling zal echter ook overige omliggende openbare ruimte worden aangepakt wat niet enkel toerekenbaar is aan deze ontwikkeling.

5.1 Kosten

Ten eerste moet er o.b.v. de Nota Kostenverhaal een afdracht gedaan worden de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor het jaar 2026 bedraagt deze bijdrage € 2.374 per woonequivalent (WEQ), waarbij een goedkope/sociale woning gelijk staat aan 0,7 WEQ, een middeldure woning aan 1 WEQ en een dure woning aan 1,3 WEQ. O.b.v. het woningbouwprogramma is er sprake van in totaal 57,0 WEQ, wat neerkomt op een totale afdracht aan de reserve van € 135.318. Verder zijn er nog kosten voor de ambtelijke uren voor het in ontwikkeling brengen van dit project. O.b.v. de urenraming is hiervoor een bedrag van € 117.390 Benodigd. Tenslotte zal de openbare ruimte omliggend aan het projectgebied worden aangepakt door de gemeente, de totale verwachte kosten hiervan bedragen € 693.524, - (exclusief btw)

5.2 Dekking

De kosten met betrekking tot de afdrachten en reserves en de plankosten worden verhaald middels het kostenverhaal. In dit geval betekent dat de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 135.318 aan de ontwikkelaar wordt verhaald met de anterieure overeenkomst. Daarnaast vergoed de ontwikkelaar de plankosten volgens beleid o.b.v. de plankostenscan. De bijdrage die hieruit voortvloeit komt uit op € 40.985. Aangezien dit bedrag lager is dan de kosten i.v.m. de urenraming zal hiervoor door de gemeenteraad geld beschikbaar moeten worden gesteld. Tenslotte zal de ontwikkelaar een bijdrage leveren van € 176.000 (bijdrage reconstructie openbare ruimte) en € 46.000 (bijdrage fundatie) voor de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiernaast resteert dus ook een kostenpost voor de gemeente voor het maken van de gewenste aanpassingen in de openbare ruimte die geen direct verband houden met deze ontwikkeling. Het totale tekort waarvoor dekking wordt gevraagd aan de gemeenteraad komt hiermee dus uit op € 417.000, -

Met opmerkingen [KB1]: Nog in te vullen bijdrage ontwikkelaar aan aanpassingen openbare ruimte o.b.v. onderhandeling

Met opmerkingen [KB2]: optelling tekort plankosten t.o.v. urenraming + kosten OR - bijdrage ontwikkelaar

6 Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

Hieronder een beknopte samenvatting van de reacties bij de participatiebijeenkomsten en welke wijzigingen zijn doorgevoerd op basis van de eerste informele reacties.

22 mei 2024: eerste participatie bijeenkomst (appartementen + hotel) + aanvullend gesprek met bewoners Kuringen op 7 oktober 2024:
De kern van de bewonerszorgen op basis van de eerste participatiebijeenkomst en gesprek bewoners Kuringen zijn als volgt:

1. Te hoge en te massale bebouwing.
2. Verlies van privacy door inkijk vanuit appartementen.
3. Toename van parkeerproblemen in de buurt.
4. Onvoldoende betrokkenheid van omwonenden bij de planvorming.
5. Een gevoel dat financiële belangen van de ontwikkelaar voorrang krijgen boven leefbaarheid.
6. Twijfels over de onderbouwing van de gekozen omvang van het project.
7. Teleurstelling omdat het huidige plan sterk afwijkt van eerder gepresenteerde plannen.

<u>Wijzigingen ten behoeve van dit overleg en participatie bijeenkomst 22 mei 2024:</u>
De bovenste bouwlaag is aangepast door toepassing van een setbackconstructie, waardoor de visuele hoogte en massa van het gebouw zijn verminderd en het bouwvolume beter aansluit op de omgeving.

Daarnaast is op basis van een parkeerdrukmeting een geactualiseerde parkeerbalans opgesteld, rekening houdend met zowel de toekomstige ontwikkeling als de functies die behouden blijven. Door de toevoeging van extra parkeerplaatsen wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Ten opzichte van de eerdere planopzet, die uitsluitend uit appartementen bestond, voorziet het initiatief nu in een combinatie van appartementen en een hotel. Het college heeft ingestemd met deze scopewijziging. Hieraan ligt de onderbouwing van de initiatiefnemer ten grondslag dat er aantoonbaar behoefte bestaat aan aanvullende hotel- en shortstay-accommodaties in Zevenbergen en de gemeente Moerdijk.

18 maart 2026: tweede participatie bijeenkomst (appartementen)

De kern van de bewonerszorgen kan worden samengevat als:

1. Verkeer en bereikbaarheid (afsluiten Molenbergstraat/Ijshof voor autoverkeer)
   Zorgen over het mogelijk afsluiten van doorgaand verkeer via de Molenbergstraat.
   Vrees voor een verslechtering van de bereikbaarheid van de wijk.
   Extra verkeersdruk op de aansluiting met de Sint-Jorisstraat, die nu al als knelpunt wordt ervaren.

2. Parkeren
   Bezorgdheid over een toename van de parkeerdruk in de omgeving.
   Vragen over het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de wijze waarop aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

3. Privacy en woonkwaliteit
   Vrees voor inkijk vanuit nieuwe appartementen naar bestaande woningen en tuinen.
   Zorgen over lichthinder van in- en uitrijdend verkeer.

4. Het behoud van voorzieningen
   Vragen over het behoud van de theaterzaal en ondersteunende voorzieningen.
   Belang van het blijven faciliteren van culturele activiteiten.

<u>Reactie op basis van de zorgen van de bijeenkomst van 18 maart 2026:</u>

1. Verkeer en bereikbaarheid
   De route via de Molenbergstraat en het IJshof wordt momenteel gebruikt als sluiproute. Het beperken van doorgaand verkeer draagt bij aan een veiligere en prettigere woonomgeving. Daarnaast wordt verwacht dat de toekomstige Oostelijke Randweg de verkeersdruk op de Sint Jorisstraat zal verminderen.

2. Parkeren
   Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid en actuele parkeertellingen is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de geldende parkeernormen en voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige ontwikkeling. Vergeleken met het plan met hotelkamers zijn er een aanzienlijk minder aantal parkeerplaatsen nodig.

3. Privacy en woonkwaliteit
   Om de impact op de omgeving te beperken, is de bovenste bouwlaag aangepast naar een setbackconstructie. Hierdoor ligt deze bouwlaag verder terug, waardoor de inkijk naar omliggende woningen afneemt en de afstand tot bestaande bebouwing optisch wordt vergroot. Dit komt zowel de privacy als de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

4. Het behoud van voorzieningen
   De bestaande theaterfunctie blijft behouden binnen de ontwikkeling. Hiermee blijft ruimte beschikbaar voor culturele activiteiten en wordt de maatschappelijke

functie van De Borgh geborgd eveneens als het restaurant, conferentiezalen en hotel.

Conclusie

Een belangrijke kanttekening om te maken is het feit dat de gemeente ambtelijk niet aanwezig was bij de tweede participatiebijeenkomst. Dit had te maken met het feit dat de initiatiefnemer met zijn gewijzigde plannen naar buiten wilde voordat de gemeente het plan ambtelijk had beoordeeld. Vanwege dit feit is gekozen om niet ambtelijk aanwezig te zijn bij deze bijeenkomst. Dit is ook helder en duidelijk gecommuniceerd aan de initiatiefnemer.

Het getoonde stedenbouwkundige ontwerp gedurende deze participatiebijeenkomst is op het onderwerp parkeren niet akkoord bevonden. De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente onderzocht of de totale parkeerbehoefte gerealiseerd kan worden tegen de plint van het gebouw en in de openbare ruimte. Dit achten wij mogelijk en zal het uitgangspunt worden voor het ontwerp van de openbare ruimte. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt tijdens de participatiebijeenkomst van het omgevingsplan ook geparticipeerd.

De grootste zorg van de participanten is met name de zorg over toenemende parkeerdruk en privacy. Met de wijziging van hotelkamers naar koopappartementen zijn aanzienlijk minder parkeerplaatsen noodzakelijk. Mede door een actuele parkeerdrukmeting op locatie is de feitelijke situatie in beeld gebracht en het toepassen van dubbelgebruik (gedeelte restaurant bezoekers zijn ook hotelgasten) is een parkeerbalans opgesteld die voldoet aan de normeringen. Ook wordt de huidige horeca 3 functie planologisch afgezwakt naar de feitelijke situatie. In de huidige planologische situatie kan namelijk een discotheek of iets dergelijks niet geweigerd worden omdat de planologie dit toestaat. Met het wijzigen van deze horeca 3 functie naar de feitelijke situatie wordt ook geborgd dat hier geen zwaardere functies zich kunnen vestigen met een hogere parkeernormering.

De locatie van De Borgh bevindt zich binnen de bestaande bebouwde kom en is vanuit ruimtelijk oogpunt geschikt voor een woonfunctie in de vorm van appartementen. De ontwikkeling sluit aan bij de behoefte aan nieuwe woningen en draagt bij aan een efficiënt gebruik van een binnenstedelijke locatie. Hoewel omwonenden zorgen hebben geuit over mogelijke inkijk, vormt dit op zichzelf geen ruimtelijke grond om woningbouw op deze locatie te weigeren. Bij de planuitwerking zijn bovendien maatregelen getroffen om de privacy te verbeteren, waaronder het terugleggen van de bovenste bouwlaag middels een setbackconstructie. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel toekomstige bewoners als de directe omgeving.

Met inachtneming van de bovenstaande aandachtspunten wordt geconcludeerd dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar en haalbaar is. De ingebrachte zorgen van omwonenden zijn zorgvuldig meegewogen en hebben, waar mogelijk, geleid tot aanpassingen en optimalisaties van het plan. Daarbij is beoordeeld dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving. Gedurende het verdere planproces zal de initiatiefnemer de dialoog met omwonenden en andere belanghebbenden voortzetten. Op deze wijze blijven betrokkenen geïnformeerd en krijgen zij de gelegenheid om aandachtspunten en vragen kenbaar te maken.

7 Risico's

Onder paragraaf 5 is al het planologische restrisico geschetst. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de meest voorname projectrisico's.

- Zienswijze/beroep omgevingsplan
  Een aandachtspunt binnen het vervolgproces is dat belanghebbenden gebruik kunnen maken van de formele rechtsbeschermingsmogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Dit betekent dat tijdens de procedure zienswijzen kunnen worden ingediend tegen het ontwerp van het omgevingsplan. Daarnaast bestaat na vaststelling van het omgevingsplan de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de bestuursrechter. Hierdoor kan vertraging ontstaan in de planvorming en realisatie van het project. Dit risico is inherent aan ruimtelijke procedures en kan niet volledig worden uitgesloten. Wel wordt getracht dit risico te beperken door een zorgvuldig participatietraject te doorlopen, belangen zorgvuldig af te wegen en belanghebbenden gedurende het proces actief te informeren en te betrekken. Hierdoor wordt gewerkt aan een transparante besluitvorming en een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak.

- (Mogelijke)Wijziging van waterschapsverordening
  Samen met drie andere waterschappen werkt Waterschap Brabantse Delta aan een actualisatie van de waterschapsverordening. Voor dit plan is met name de voorgenomen wijziging van de waterbergingseis relevant. Op grond van de huidige regelgeving dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een neerslaggebeurtenis van 60 mm in één uur gedurende 24 uur te kunnen bergen en vervolgens vertraagd af te voeren. In de voorgestelde verordening wordt uitgegaan van een zwaardere norm, waarbij een bui van 100 mm in één uur, overeenkomend met een extreme neerslagsituatie die statistisch eens per honderd jaar voorkomt, moet kunnen worden opgevangen. Indien deze gewijzigde verordening in werking treedt voordat de planologische procedure is afgerond, zal het plan hieraan moeten voldoen. Dit kan tot gevolg hebben dat aanvullende waterbergingsvoorzieningen binnen het plangebied moeten worden gerealiseerd.

- Netcongestie
  De initiatiefnemer heeft het project via de formele weg aangemeld om in aanmerking te komen voor de overgangsregeling bij Enexis. Echter is tot op heden (augustus 2026) daar geen duidelijkheid over. Indien het project niet in aanmerking komt voor de overgangsregeling kan het zijn dat het project op een lange lijst van projecten wordt geplaatst waarvan we geen zicht hebben op de doorlooptijd van deze lijst. Ook is op dit moment niet helder hoelang de doorlooptijd is als het project wel in aanmerking komt voor de overgangsregeling.

8 Planning

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal het project in de ontwerpfase terecht komen. Vrij spoedig na deze besluitvorming kan het ontwerp omgevingsplan in procedure worden gebracht, nadat ambtelijk akkoord is over de inhoud van het gewijzigde omgevingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt uitgegaan van start bouw.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Initiatief	Besluitvorming haalbaarheid	Raad	29 oktober 2026
Ontwerp	Besluit t.a.v. ontwerp Omgevingsplan	College	Q1 2027
	Ruimtelijk ontwerp		
	Terinzagelegging ontwerp Omgevingsplan		
	Nota zienswijzen	College	
	Behandeling raadscommissie		
	Besluit t.a.v. STOP-TPOD plan	Raad	Q4 2027
	Raad van State		
Uitvoering	Slopen opstallen		Q4-2027
	Bouw appartementen		
	Woonrijp maken		
	Oplevering; ingebruikname		
Afronding	Evaluatie	College	2030

9 Communicatie/ participatie

Bij de uitwerking van de plannen en de planologische procedure in de ontwerpfase, zal de initiatiefnemer opnieuw participatieavonden inititëren. Belanghebbenden en toekomstige bewoners worden via deze manier op de hoogte gehouden van de planvorming. Daarnaast zal de gemeente alle noemenswaardige vorderingen in het proces via de gebruikelijke communicatiekanalen communiceren.

10 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde beleidsmatige toetsing, onderzoeken en participatie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van IJshof/De Borgh in beginsel ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is. Het plan sluit aan bij de doelstellingen van rijk, provincie en gemeente voor binnenstedelijke woningbouw en voorziet in een actuele woningbehoefte.

Ruimtelijke haalbaarheid

De ontwikkeling wordt ruimtelijk haalbaar geacht. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat archeologie, cultuurhistorie, externe veiligheid, geluid, bodem, waterhuishouding en parkeren geen onoverkomelijke belemmeringen vormen. Wel dienen nog aanvullende onderzoeken plaats te vinden naar stikstofdepositie en flora en fauna.

Risico's:

- Onzekerheid over de uitkomsten van het stikstofonderzoek;
- Aanvullend flora- en faunaonderzoek en mogelijke mitigerende maatregelen;
- Mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven;
- Eventuele aanvullende eisen vanuit toekomstige wijzigingen in de waterschapsverordening.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling wordt financieel haalbaar geacht. Het merendeel van de gemeentelijke kosten wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Maatschappelijke haalbaarheid

De ontwikkeling wordt maatschappelijk haalbaar geacht. Omwonenden zijn betrokken via participatie en hun zorgen over onder meer parkeren, privacy en verkeer zijn meegewogen in de planvorming. Dit heeft geleid tot verschillende aanpassingen van het plan.

Risico's:

- Blijvende zorgen van omwonenden over parkeren, verkeer en privacy;
- Mogelijke zienswijzen en beroepsprocedures tegen het omgevingsplan;
- Vertraging als gevolg van juridische procedures.

Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan, met inachtneming van de genoemde aandachtspunten en risico's, voldoende ruimtelijk, financieel en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht om de volgende fase van planuitwerking en besluitvorming te doorlopen.

11 Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouuwkundige opzet
Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog 22 mei (hotel + appartementen)
Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog 18 maart 2026 (appartementen)

QUADRANT
architecten bna

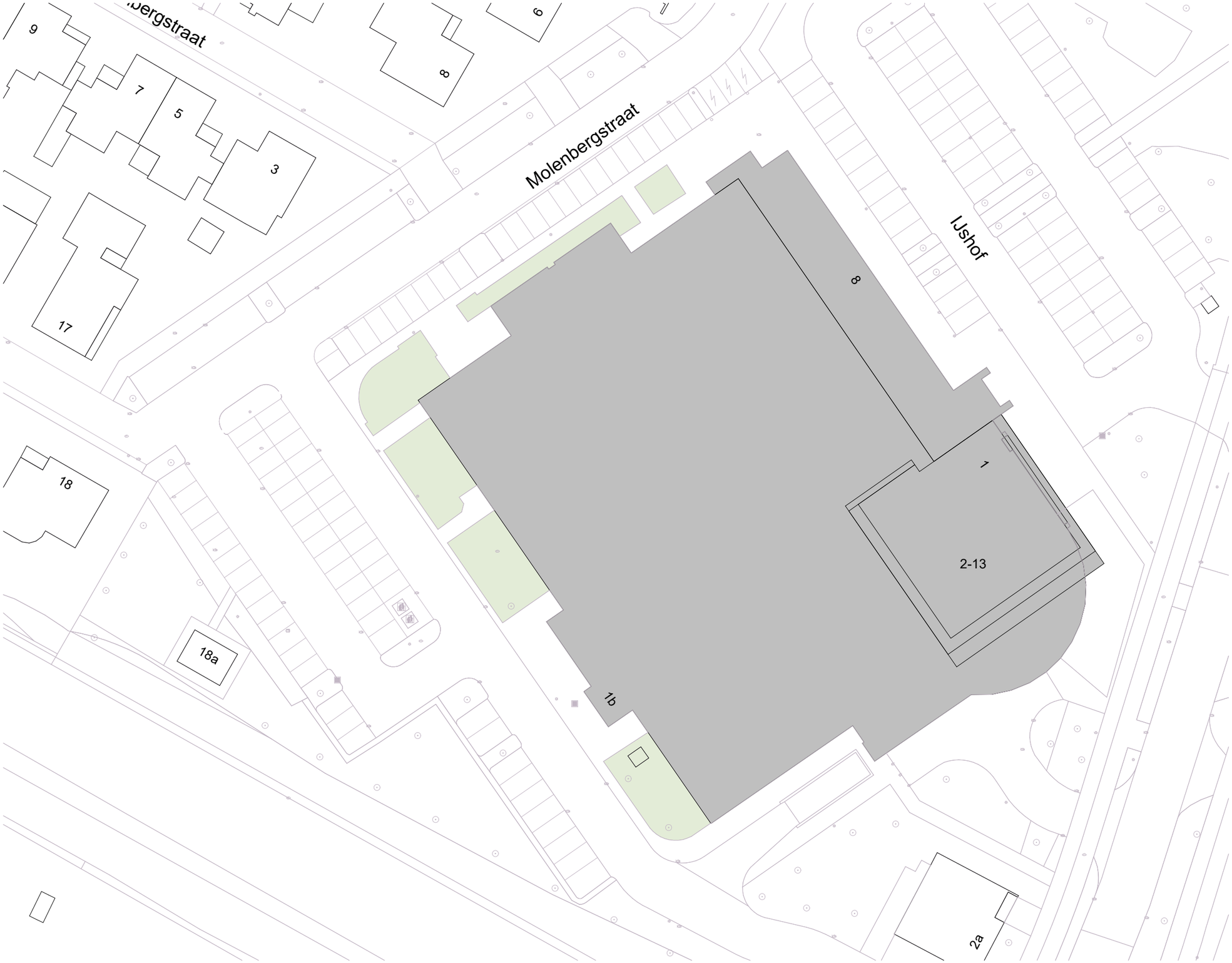
Schetsontwerp

Herontwikkeling de Borgh
te Zevenbergen

WERKNUMMER **20025**
DATUM 31/08/2026

QARCH.NL

Huidige situatie



20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL Vlekkenplan
GETEKEND MvS
SCHAAL 1:500
DATUM 31/08/2026

QUADRANT
architecten bna



Model A7
begane grond

verhouding sociale koop tov
totaal aantal appartementen
cf afspraken met gemeente: min 40%

6 appartementen sociale koop (50 m²)
8 appartementen regulier
per laag ->

In totaal over 4 lagen met setback:
24 appartementen sociale koop

32 appartementen regulier over 4 lagen
- 4 op begane grond tbv bergingen
+8 in de setback
36 appartementen regulier in totaal

60 appartementen in totaal

BVO begane grond
1459 m²

20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL Vlekkenplan
GETEKEND MvS
SCHAAL 1:500
DATUM 31/08/2026

QUADRANT
architecten bna

Model A7
parkeren

Conform parkeerbalans berekening van Stantec:
13 parkeerplaatsen extra in het openbaar gebied tov de huidige situatie



BVO begane grond
1459 m²

20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL	Vlekkenplan
GETEKEND	MvS
SCHAAL	1:500
DATUM	31/08/2026

QUADRANT
architecten bna



Model A7
1e/2e/3e verdieping

verhouding sociale koop tov
totaal aantal appartementen
cf afspraken met gemeente: min 40%

6 appartementen sociale koop (50 m²)
8 appartementen regulier
per laag ->

In totaal over 4 lagen met setback:
24 appartementen sociale koop

32 appartementen regulier over 4 lagen
- 4 op begane grond tbv bergingen
+8 in de setback
36 appartementen regulier in totaal

60 appartementen in totaal

BVO verdiepingen
1273 m²

20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL Vlekkenplan
GETEKEND MvS
SCHAAL 1:500
DATUM 31/08/2026

QUADRANT
architecten bna



Model A7
4e verdieping

verhouding sociale koop tov
totaal aantal appartementen
cf afspraken met gemeente: min 40%

6 appartementen sociale koop (50 m²)
8 appartementen regulier
per laag ->

In totaal over 4 lagen met setback:
24 appartementen sociale koop

32 appartementen regulier over 4 lagen
- 4 op begane grond tbv bergingen
+8 in de setback
36 appartementen regulier in totaal

60 appartementen in totaal

BVO Setback
1022 m²

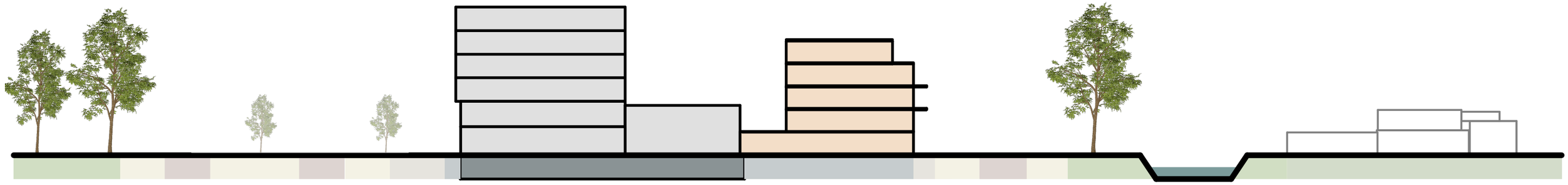
20025

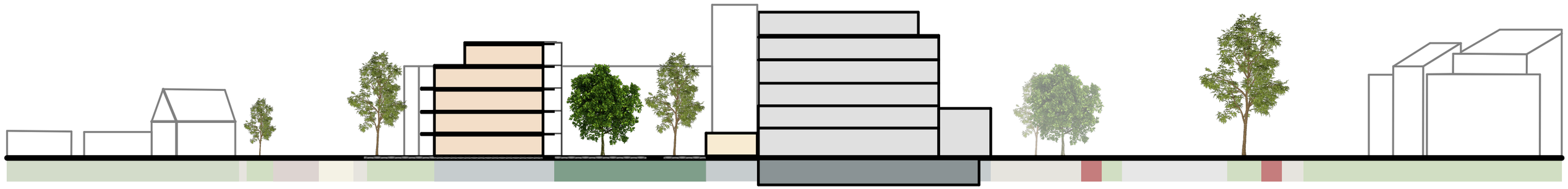
Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL	Vlekkenplan
GETEKEND	MvS
SCHAAL	1:500
DATUM	31/08/2026

QUADRANT
architecten bna

Principe doorsnedes





20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL Vlekkenplan
GETEKEND MvS
SCHAAL 1:500
DATUM 31/08/2026

QUADRANT
architecten bna

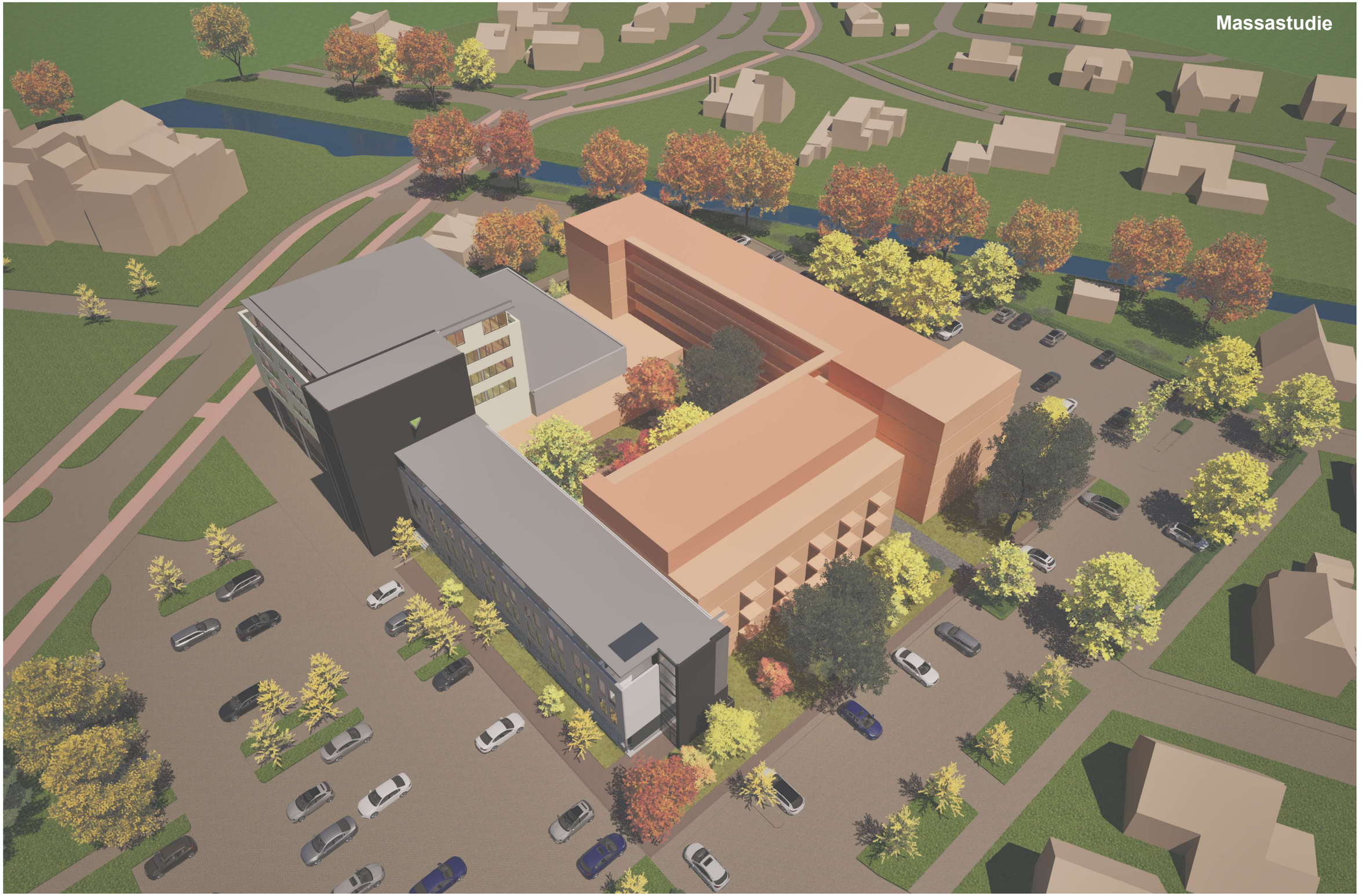


20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL	Massastudie
GETEKEND	MvS
SCHAAL	-
DATUM	31/08/2026

QUADRANT
architecten bna

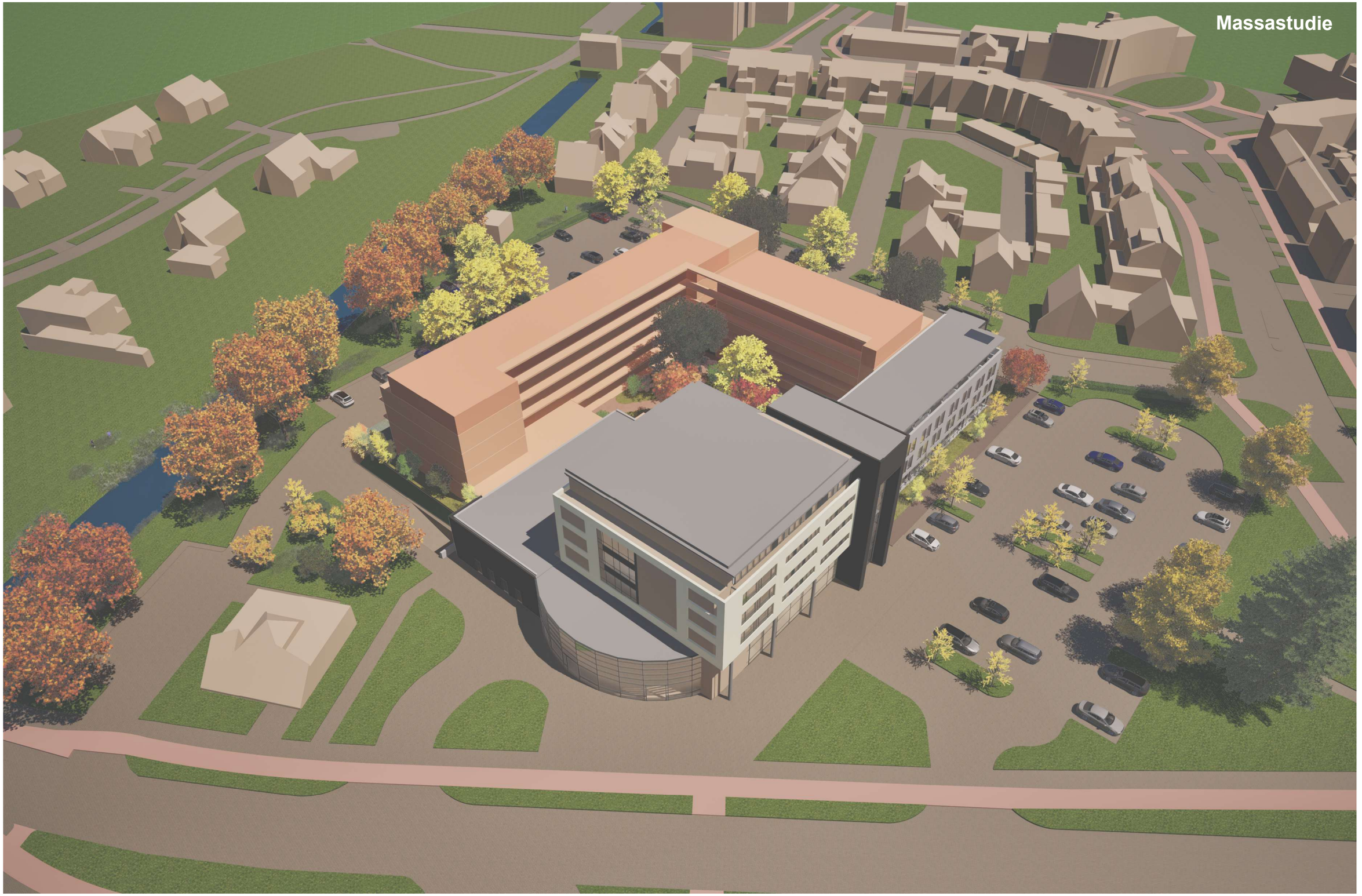


20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

ONDERDEEL Massastudie
GETEKEND MvS
SCHAAL -
DATUM 31/08/2026

QUADRANT
architecten bna



20025

Herontwikkeling de Borgh te Zevenbergen
Vrolijk Leven

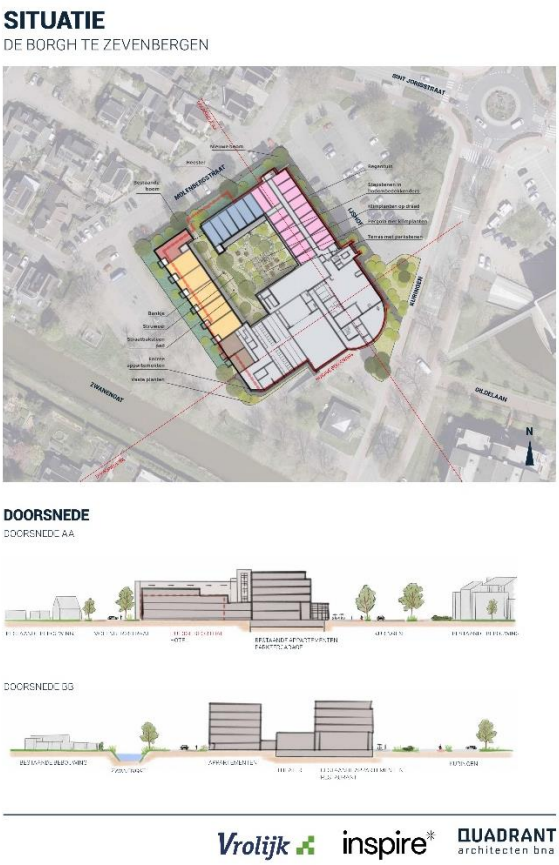
ONDERDEEL	Massastudie
GETEKEND	MvS
SCHAAL	-
DATUM	31/08/2026

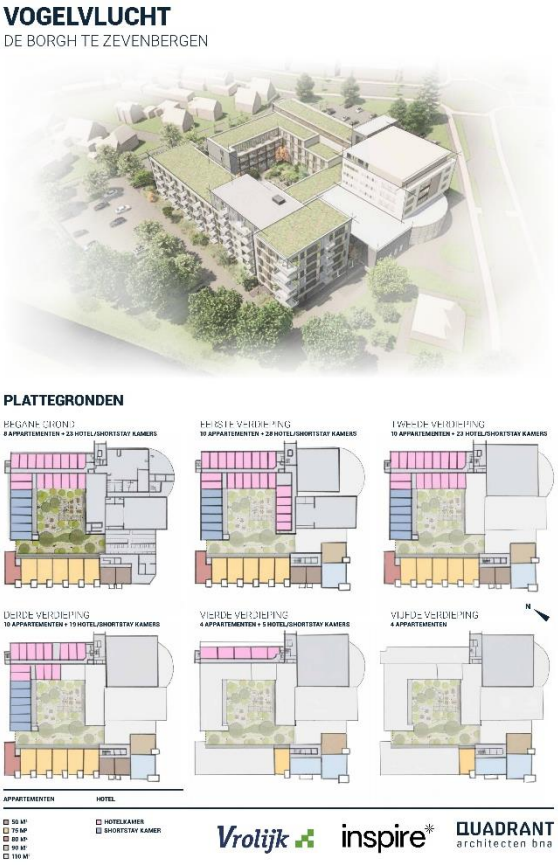
QUADRANT
architecten bna

VERSLAG PARTICIPATIEBIJEENKOMST DE BORGH

Op woensdag 22 mei 2024 is de directe en indirecte buurt geïnformeerd over het initiatief voor De Borgh en de planvorming. Deze bijeenkomst vond plaats in het theater bij De Borgh (IJshof 1 Zevenbergen). Er waren circa 50 aanwezigen.

Omschrijving van plan





Afbeelding 1 & 2. Foamborden welke gepresenteerd zijn tijdens de bijeenkomst.

Het voorgestelde plan betreft het slopen van de bestaande sporthal en het uitbreiden van hotel De Borgh met hotelkamers en shortstay kamers. Daarnaast zal er ruimte vrijkomen voor het realiseren van 46 appartementen.



Afbeelding 3 & 4. Foamborden welke gepresenteerd zijn tijdens de bijeenkomst.

Doel & opzet van bijeenkomst

Het doel van deze bijeenkomst was om (direct) omwonenden te informeren over het (nieuwe) plan en het proces wat daarmee samenhangt. Deze planvorming betreft een andere scope dan het eerder ingediende initiatiefplan uit 2020, die toentertijd ook met de buurt is gedeeld.

Nu is er een nieuw initiatiefplan ingediend in 2023, welke is vastgesteld door gemeente in een startdocument en daaraan gekoppelde intentieovereenkomst; Een goed moment om de buurt weer te informeren.

Zie voor het volledige draaiboek van deze informatiebijeenkomst bijlage 1. De opzet van deze bijeenkomst was het presenteren van het voorlopig ontwerp door middel van presentatieborden. De bijeenkomst was georganiseerd als een inloop op uitnodiging, waarbij er toelichting is gegeven door de initiatiefnemers en een aantal van haar adviseurs. In deze bijeenkomst kon er gereflecteerd worden op de plannen, vragen beantwoord worden die de omwonenden hadden, en feedback worden gegeven door het invullen van een reactieformulier.

Wie waren er?

Er waren circa 50 aanwezigen. Er waren 47 aanmeldingen vooraf, met een aantal omwonenden die op inloop zijn gekomen. De aanwezigen waren voornamelijk direct omwonenden.

Het sentiment was over het algemeen positief, kritisch en constructief. De meerderheid vindt de planvorming (kwalitatief) beter dan de huidige situatie.

De bijeenkomst vond plaats in het theater van De Borgh, voor de bijeenkomst zijn vooraf fysieke uitnodigen bij ca. 120 adressen in de directe omgeving bezorgd. De uitnodiging is op woensdag 8

mei per post bezorgd. Zie hieronder een kaart met de adressen welke zijn uitgenodigd (Rood zijn direct omwonenden, blauw zijn omwonenden).



Afbeelding 5. Luchtfoto met in rood aangegeven de direct omwonenden en in blauw de omwonenden welke zijn uitgenodigd.

Opbrengsten van de bijeenkomst

Samenvatting van de gesprekken die zijn gevoerd: Vanuit de aanwezigen vanuit de initiatiefnemer is er samenvattend vaak dezelfde onderwerpen bevraagd door de omwonenden, te weten het parkeren en hoe hiermee wordt omgegaan, de bouwhoogtes in relatie tot hun woning en eventuele inkijk/belemmering.

Er zijn tevens reactieformulieren verzameld welke als bijlagen zijn bijgevoegd. De input wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. We onderzoeken hoe we invulling kunnen geven aan de opgehaalde input.





Afbeelding 6 & 7. Foto's van de informatiebijeenkomst

Reactieformulieren

Hieronder zijn de reacties c.q. vragen per thema gerangschikt. Zie bijlage 2 voor het overzicht en bijlage 3 voor de geschreven reactieformulieren.

Planning:

- Wanneer gaat er gebouwd worden?
- Hoe lang gaat de bouw ongeveer duren?

Verkoop:

- Wanneer komen de appartementen op de markt?

Informatie:

- Kunt u documentatie sturen van de nieuwe plannen van De Borgh?
- Kunt u meer informatie geven over de inkijk welke mogelijk gecreëerd wordt door de nieuwe bebouwing?

Openbaar gebied:

- Voor ons huis ligt gemeentelijk groen. Stroken die beplant zijn of gaan worden. Deze willen we zo houden; dus geen parkeerhavens.
- Bestaande bomen vervangen voor mooie.

Volume:

- Uitzicht wordt belemmerd (IJshof 11), te hoge appartementen op de hoek.
- Uitzicht van IJshof 13 wordt zijzicht zeer erg belemmerd.
- Verdieping extra op huidig hotel is voor mij wat minder (Molenbergstraat 3/5).

Parkeren:

- Kan er eventueel afgesloten geparkeerd worden?
- Bezorgd om invulling zoals nu beoogd is ten aanzien van parkeren. Liever een substantieel deel ondergronds.
- De verenigingen die gebruik maken van de theaterzaal willen ook graag parkeergelegenheid hebben. Plus het theaterbezoek bij voorstellingen. Wij pleiten dus voor extra parkeerruimte onder de grond.

Overig:

- In verband met privacy geen ramen opnemen in de kopgevel van het appartementencomplex aan de kant van de Molenbergstraat.
- Zonnestudie zoals gepresenteerd klopt niet.
- Mooi, prima plan.
- Plan ziet er keurig uit.

Bijlagen

Bijlage 1	240516.inspire.Draaiboek De Borgh - bijeenkomst 22 mei 2024
Bijlage 2	240523.inspire.Overzicht reactie participatie 22 mei 2024
Bijlage 3	Reactieformulieren

Verslag Participatiebijeenkomst De Borgh (18-3-2026)

Tijd: 19:00 – 20:30 uur
Aanwezigen: ongeveer 100 personen (omwonenden en geïnteresseerden)

Inleiding

Dit participatieverslag geeft een samenvatting van de reacties die zijn opgehaald tijdens de tweede participatieavond voor de herontwikkeling van De Borgh in Zevenbergen. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de plannen en uitgenodigd om hun zorgen, aandachtspunten en ideeën te delen. De opgehaalde input wordt, waar mogelijk, meegenomen in de verdere planuitwerking.

Opzet van de avond

Tijdens de bijeenkomst werden bezoekers geïnformeerd over de voortgang en verdere uitwerking van het plan. De informatiemarkt bestond uit verschillende informatiepanelen waar bezoekers langs konden lopen. Hierbij konden zij vragen stellen aan vertegenwoordigers van:

- Vrolijk Leven (ontwikkelaar)
- Bouwbedrijf Vrolijk
- Quadrant Architecten

Onder andere de volgende onderdelen werden toegelicht:

- 3D massastudie van het plan
- De inrichting van de openbare ruimte
- De sfeerbeelden voor de openbare ruimte
- De concept plattegronden
- Het verdere proces en de planning

De informatiepanelen zijn ook digitaal terug te vinden via: www.deborgh.nl

Foto's van de participatieavond





Reacties van omwonenden

Verkeer en bereikbaarheid

Het meest genoemde aandachtspunt betreft de verkeerssituatie. Veel bewoners spreken hun zorgen uit over het mogelijk afsluiten van doorgaand verkeer rondom De Borgh via de Molenbergstraat. Deze route wordt als belangrijk ervaren voor de bereikbaarheid van de Molenbergstraat. Daarnaast wordt aangegeven dat de aansluiting op de Sint-Jorisstraat nu al als problematisch wordt ervaren door verkeersdrukte en wachttijden. Enkele Bewoners vrezen dat afsluiting van alternatieve routes dit verder zal verergeren.

Parkeren

Er zijn zorgen over de parkeerdruk in de omgeving. Bewoners geven aan dat de huidige situatie al als krap wordt ervaren door het uitwijken naar deze parkeerplaats door ambtenaren en medewerkers van de woningcorporatie. Er worden vragen gesteld over het totaal aantal parkeerplaatsen en de wijze waarop hierin wordt voorzien.

Openbare ruimte en verkeersveiligheid

Bewoners vragen aandacht voor de verkeersveiligheid, onder andere over het gebruik en de positie van de buurtbushalte. De huidige halte wordt door sommigen als hinderlijk en onveilig ervaren, met name in combinatie met een toename van verkeer. Daarnaast wordt gewezen op het gebruik van fietsroutes op wandelpaden door fietsers/fatbikers en jeugd, wat als onveilig wordt ervaren.

Privacy en woonkwaliteit

Een aantal bewoners uit zorgen over mogelijke inkijk vanuit nieuwe appartementen richting bestaande woningen en tuinen. Hierbij wordt specifiek gewezen op de situering van ramen en buitenruimtes zoals balkons en terrassen. Ook wordt aandacht gevraagd voor lichthinder van in- en uitrijdend verkeer, bijvoorbeeld door koplampen die woningen kunnen inschijnen.

Voorzieningen en functies

Er zijn vragen en zorgen over het behoud en de invulling van bestaande functies, met name rondom de theaterzaal en bijbehorende voorzieningen zoals kleedkamers en opslagruimte. Gebruikers geven aan het belangrijk te vinden dat culturele activiteiten gefaciliteerd blijven en dat hierover afstemming plaatsvindt.

Overige aandachtspunten

- Vragen over de planning van sloopwerkzaamheden en eventuele aanwezigheid van asbest;
- De locatie van afvalcontainers en de praktische bruikbaarheid daarvan;
- De wens om bestaande verkeersstructuren zoveel mogelijk te behouden;
- Suggesties om overlast tijdens de bouw te beperken (bijvoorbeeld door bouwmethoden).

Conclusie en vervolg

De participatieavond heeft inzichten opgeleverd, met name op het gebied van verkeer, parkeren, bereikbaarheid en leef kwaliteit. Deze aandachtspunten worden waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. In het vervolgproces wordt bekeken op welke wijze het ontwerp kan worden geoptimaliseerd en hoe omwonenden betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling. Aanvullende communicatie richting de omgeving, zal plaatsvinden zodra het plan verder is uitgewerkt en wanneer de formele omgevingsplanprocedure wordt voorbereid.