

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling : 1 september 2020
Datum raadsbehandeling : 24 september 2020
Agendering en agendanummer : RA 1101
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 151977

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- Ingediende zienswijzen, voor zover nodig geanonimiseerd.
- Nota Zienswijzen, inclusief twee bijlagen.

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen;
3. De zienswijzen genummerd A, B, en C. ongegrond te verklaren;
4. De zienswijze ingediend door Directie Zevenbergsche Hoeve B.V. en Directie Golden Tulip Hotel Zevenbergen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP30, als gevolg van de wijzigingen zoals opgesomd in de conclusie van de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.
6. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP30 naar NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Voor een nog onbebouwd perceel aan de Schansdijk in Zevenbergen, naast restaurant de Zevenbergsche Hoeve, is een verzoek ingediend voor de bouw van een kantoor, met een ondergeschikt laboratorium. In het laboratorium worden bloedmonsters getest die vanuit verschillende aangesloten ziekenhuizen, onder ander het Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht, Sliedrecht en Zwijsendrecht, het Beatrix ziekenhuis in Gorinchem en het Amphia ziekenhuis in Breda. In het kantoor worden de uitslagen administratief verwerkt.

Op deze locatie is de realisatie van een kantoor al toegestaan. Het gaat hier om de locatie waar in het verleden plannen waren voor de bouw van een politiekantoor. Het nu ingediende plan past echter niet volledig binnen de bestaande bouwmogelijkheden. Het nieuwe kantoor wordt groter in oppervlakte en hoger dan de bestaande beheersverordening toe staat. Tenslotte past ook het ondergeschikte laboratorium niet in de geldende regels. Voor de ontwikkeling is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat volgens de procedure in de Wet ruimtelijke ordening voor de periode van 6 weken ter visie is gelegd. Op het plan zijn vier zienswijzen ingediend. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het plan, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Aanleiding is een verzoek van Burgland Real Estate B.V. voor de realisatie van een kantoor, met een ondergeschikt laboratorium, op een nog ongebouwd perceel aan de Schansdijk te Zevenbergen. Het gaat om de locatie waar in het verleden de bouw van een politiekantoor was gepland. Omdat het verzoek voor wat betreft de oppervlakte aan kantoor, hoogte en het ondergeschikte laboratorium niet in de geldende beheersverordening De Koekoek past, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is conform de voorgeschreven procedure in de Wet ruimtelijke ordening voor de periode van 6 weken ter visie gelegd. Op het plan zijn vier zienswijzen ingediend. In dit voorstel en de bijlagen wordt ingegaan op de zienswijzen en wordt een reactie daarop voorgesteld. Tot slot wordt uw raad voorgesteld een besluit te nemen over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Belang

Het belang van de initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling te kunnen ontwikkelen. Anderzijds het belang van de gemeente, omdat met deze ontwikkeling de werkgelegenheid in de gemeente vergroot kan worden. Daarnaast zal de ontwikkeling, vanwege de ligging aan de rand van het centrum, naar verwachting een positief effect hebben op het centrum van Zevenbergen.

Centrale vraag

Stemt uw raad in met het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Deze ontwikkeling betekent de invulling van een perceel dat al jarenlang braak ligt. De realisatie van dit kantoor betekent extra arbeidsplaatsen binnen de gemeente Moerdijk.

Kaders

Wet ruimtelijke ordening

Structuurvisie

Gebiedsvisie Zevenbergen Noord

Interim Omgevingsverordening ruimte

Argumenten

Pro

Met deze ontwikkeling wordt een jarenlang braakliggend perceel ingevuld met een functie die grotendeels past binnen de functie die altijd voorzien was voor deze locatie. De afwijking in hoogte en bedrijfsvloeroppervlak is, gezien de ligging in de randzone van de kern Zevenbergen, acceptabel. Daarnaast toont het bestemmingsplan aan dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. De ontwikkeling betekent een positieve economische ontwikkeling binnen de gemeente en zorgt voor een toename van het aantal arbeidsplaatsen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode 20 mei tot en met 1 juli 2020 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze door twee B.V.'s is ondertekend. Deze laatste zienswijze is na sluiting van de datum van tervisielegging nader aangevuld. In de bij dit voorstel behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan Schansdijk" zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. De zienswijzen A, B en C zijn geanonimiseerd omdat zij namens particulieren zijn ingediend. Zienswijze D is ingediend door een tweetal B.V.'s en daarom niet geanonimiseerd.

Wij stellen u alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en op basis van Nota zienswijzen, de zienswijzen A, B en C ongegrond te verklaren en de zienswijze van Directie Zevenbergsche Hoeve B.V. en Directie Golden Tulip Hotel Zevenbergen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. De zienswijzen leiden tot een aanpassing in paragraaf 5.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan en tot een aantal aanpassingen in de regels, zodat beter gespecificeerd is welk soort laboratorium als ondergeschikte functie op deze locatie is toegestaan. Gezien deze aanpassingen in de regels stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Planidentificatie

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de standaardcodering IMRO2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt ervoor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisatie kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies. Deze IMRO-codering moet bij vaststelling worden gewijzigd, zodat de code weergeeft dat het om een vastgesteld plan gaat.

Wij stellen u voor te besluiten de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP30 naar NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP40.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek. Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro). In dit geval is de grond waarop de ontwikkeling plaats vindt eigendom van de gemeente. Een vergoeding van gemeentelijke kosten of eventuele verzoeken om planschade is verdisconteerd in de grondprijs. Een vergoeding van gemeentelijke kosten is verdisconteerd in de grondprijs. In de koopovereenkomst is het risico van eventuele planschadeverzoeken bij de initiatiefnemer neergelegd. Daarmee is het verhaal van gemeentelijke kosten anderszins verzekerd.

Tot slot worden de kosten van inzet van het gemeentelijke apparaat vergoed via een heffing op grond van de Legesverordening.

Wij stellen u dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Contra

Het gebouw dat met dit bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, is groter dan de geldende beheersverordening toestaat. De grootte is echter zodanig dat het goed past in deze zone aan de rand van de kern en langs een provinciale weg. Aan de zijde gericht naar het centrum van Zevenbergen is de afwijking slechts gering. De gemeentelijke welstandscommissie heeft een positieve reactie gegeven op het bouwplan. Concluderend past de afwijkende grootte in deze omgeving.

Alternatieven

Het alternatief is het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Omdat in de toelichting van het plan en in de Nota zienswijzen is aangetoond dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en binnen het geldende beleid voor deze locatie, wordt dit alternatief niet voorgesteld.

Maatschappelijk draagvlak

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend, waarbij één zienswijze namens twee bv's is ingediend.

Financiële consequenties

Dekking

Voor het in behandeling nemen van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, worden de leges zoals vastgesteld in de Legesverordening in rekening gebracht. De overige gemeentelijke kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs die voor de locatie in rekening wordt gebracht. In de koopovereenkomst is het risico op vergoeding van eventuele planschadeverzoeken volledig bij de initiatiefnemer neergelegd.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Uw besluit over de vaststelling wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. De indieners van een zienswijze krijgen daarnaast een persoonlijke reactie.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Planning: het doel van initiatiefnemer is om te starten met de bouw eind 2020/begin 2021. De verwachte bouwtijd bedraagt circa 12 maanden.

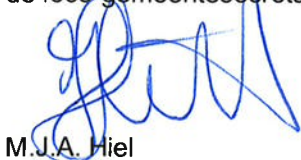
Risico's:

- Juridisch: Tegen uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, kan beroep aangetekend worden bij de Raad van State. Dit beroep staat open voor een ieder voor zover het gaat om de wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd. Voor het overige staat alleen open voor degenen die een zienswijze hebben ingediend, of die kunnen aantonen een legitieme reden te hebben waarom zij geen zienswijze hebben ingediend.
- Financieel: de financiële risico's zijn danwel verdisconteerd in de overeengekomen grondprijs danwel in de koopovereenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd..

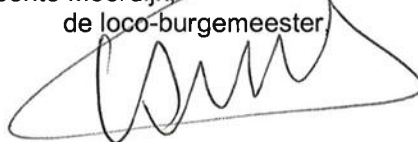
Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 28 juli 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de loco-gemeentesecretaris,



M.J.A. Hiel



E. Schoneveld

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 24 september 2020

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 juli 2020;

overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen van 20 mei tot en met 1 juli 2020 ter inzage heeft gelegen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingediend;
-

gelet op:

- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening;
- de Interim-Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant;

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen;
3. De zienswijzen genummerd A, B, en C. ongegrond te verklaren;
4. De zienswijze ingediend door Directie Zevenbergsche Hoeve B.V. en Directie Golden Tulip Hotel Zevenbergen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Schansdijk Zevenbergen zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP30, als gevolg van de wijzigingen zoals opgesomd in de conclusie van de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.
6. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP30 naar NL.IMRO.1709.BP.BPZBSchansdijk-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 24 september 2020,
de griffier, de voorzitter,



A. Goslings



J.P.M. Klijns