P202.
HAALBAARHEIDSDOCUMENT WONINGBOUWONTWIKKELING 7 BERGSCHE HOEVE ZEVENBERGEN

GEMEENTE MOERDIJK



20 mei 2022

Inhoud

Inhoud 2

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsstudie 3

1.3 Scope en detailniveau 3

1.4 Leeswijzer 4

2 Beschrijving locatie 5

2.1 Ligging plangebied 5

2.2 Eigendomsverhoudingen 5

3 Beheeraspecten 6

3.1 Inleiding 6

3.2 Geld 6

3.3 Risico's 6

3.4 Organisatie 7

3.5 Tijd / planning 8

3.6 Informatie 9

3.7 Kwaliteit 10

4 Ruimtelijke haalbaarheid 11

4.1 Inleiding 11

4.2 Ruimtelijk beleid 11

4.3 Onderzoeken 11

4.4 Functionele invulling 15

4.5 Ruimtelijke invulling 16

5 Financiële haalbaarheid 18

5.1 Inleiding 18

5.2 Projectexploitatie 18

5.3 Locatie Ontwikkel Overeenkomst 18

6 Maatschappelijke haalbaarheid 19

6.1 Inleiding 19

6.2 Inloopbijeenkomst 19

6.3 Stakeholders 20

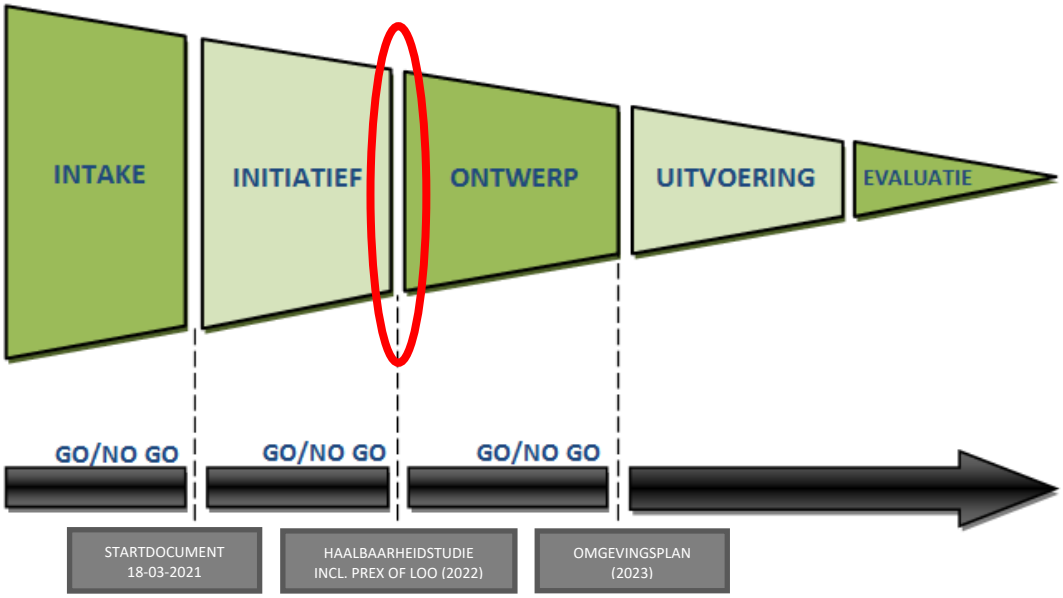
6.4 Vervolg 21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In november 2020 heeft Burgland Real Estate BV een koopovereenkomst gesloten met de heer Muns over de koop van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve in Zevenbergen. Dit met als doel om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw.

Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad het startdocument voor de herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is de realisatie van maximaal 36 appartementen. De initiatiefnemer wil voor de realisatie van deze 36 appartementen een bestemmingsplan in procedure brengen om dit mogelijk te maken. Alvorens we de planprocedure kunnen starten, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad van Moerdijk zich uitspreekt over dit haalbaarheidsonderzoek.



1.2 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 (licht, lucht, externe veiligheid, geluid, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid resulteert in een projectexploitatie en een Locatie Ontwikkelings Overeenkomst (LOO) met de initiatiefnemer. De maatschappelijke haalbaarheid toetst de initiatiefnemer zelf door de plannen voor te leggen aan de omgeving en de stadstafel. Het haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Het is gelijktijdig de start van de ontwerpfase en de basis voor het opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan.

1.3 Scope en detailniveau

Het opstellen en laten vaststellen van het haalbaarheidsdocument ligt bij de gemeente Moerdijk. De input voor met name het ruimtelijke en maatschappelijke aspect komt van de initiatiefnemer. Hierin trekken partijen gezamenlijk op bij de totstandkoming van dit haalbaarheidsdocument.

Het haalbaarheidsdocument is het resultaat van de initiatieffase en dat suggereert een bepaalde mate van detailniveau. De studie moet echter voldoende concreet zijn en voldoende detailniveau hebben dat deze als onderlegger kan dienen voor zowel een anterieure overeenkomst (LOO), als voor een op te stellen bestemmingsplan of omgevingsplan.
Het ontwikkelinitiatief ligt bij Burgland Real Estate BV en de gemeente heeft een faciliterende rol.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beheeraspecten uiteengezet. Aansluitend komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 4), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 6) aan de orde.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen op de hoek van de provinciale weg N285 en de Schansdijk. Het betreft een herontwikkeling van het restaurant De 7 Bergsche Hoeve, Schansdijk 3, 4761 RH te Zevenbergen. De 7 Bergsche Hoeve dateert uit 1953 en is eind jaren zeventig gekocht door de heer Muns om er een restaurant in te vestigen. In 2003 is het naastgelegen hotel gebouwd.



Ligging locatie ten opzichte van Zevenbergen

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het noorden van de kern Zevenbergen in de gemeente Moerdijk. De locatie ligt buiten de bebouwde kom. Het plangebied is gelegen aan de Schansdijk en ten westen van het kanaal Roode Vaart. De bebouwde kom van Zevenbergen ligt ten westen en ten zuiden van het plangebied. Bedrijventerrein De Koekoek ligt aan de andere kant van het kanaal. Ten noorden van de locatie is een hotel gelegen. Ten zuiden is een bloedlaboratorium gerealiseerd.

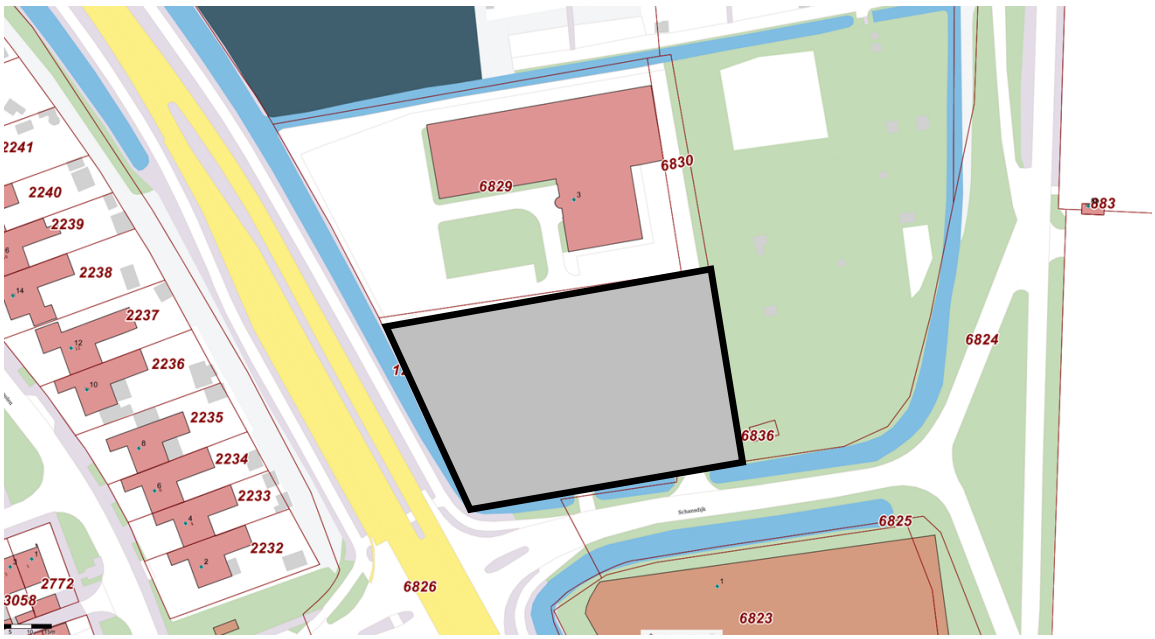
2.2 Eigendomsverhoudingen

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.480 m^2. Dit betreffen de kadastrale percelen L6828, L3942 en L6831:

- ZVB00L6828: 3.195 m^2
- ZVB00L3942: 205 m^2
- ZVB00L6831: 363 m^2

Het plangebied is kleiner dan de kadastrale percelen. Het verschil is ongeveer 300 m2. Deze strook ten noorden van het plangebied blijft beschikbaar voor verkeer en parkeren.

Het perceel L1259 was een “restperceel” van 8 m2 dat in eigendom was van de gemeente Moerdijk. In het kader van deze ontwikkeling is dit perceel verkocht aan de initiatiefnemer.



Kadastrale kaart locatie 7 Bergsche Hoeve - Zevenbergen

3 Beheeraspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de beheeraspecten aan de orde voor de sturing van het project. Het zijn de GROTIK elementen (Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit) waarvan we hieronder kort benoemen wat de stand van zaken is en wat de verwachting is voor het vervolg van het project.

3.2 Geld

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer alle door de gemeente te maken kosten betaald. Afspraken over de betaling van de door ons gemaakte kosten zullen worden vastgelegd in de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst (LOO) en hebben een wettelijk kader. Uitgangspunt van de gemeente Moerdijk is om met initiatiefnemers op vrijwillige basis (anterieur) afspraken te maken over het kostenverhaal en het ruimtelijk programma.

Voor het project 7 Bergsche Hoeve is een projectexploitatie opgesteld. Het is voor de gemeente een overzichtelijke en eenvoudige projectexploitatie omdat de gemeente volledig faciliterend is. De kosten in dit project zijn de afdrachten aan bovenwijks en ruimtelijke ordening en de gemeentelijke plankosten. Al deze kosten zijn gedekt vanuit bijdragen van de ontwikkelaar waardoor het projectresultaat neutraal sluit.

In de LOO zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken en deze te realiseren én om vast te leggen welke verbintenissen partijen terzake aangaan, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal. De ontwikkelaar is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd. Deze exploitatiebijdrage bedraagt in totaal € 221.000. Het bedrag is opgebouwd uit de kosten voor het ambtelijk apparaat (€ 50.000), een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (€ 144.000) en een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (€ 27.000). Met het

bedrag van € 50.000 zijn de gemeentelijke kosten gedekt. De andere bedragen zijn bijdragen aan de fondsen.

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument en ondertekening van de LOO start de procedure van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar stelt voor zijn rekening en risico het bestemmingsplan op conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

3.3 Risico's

Door de toekomstige afschaling van de N-285 kan er door de herontwikkeling van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve naar appartementen een mooi en goed woonklimaat ontstaan. Een woonmilieu dat past bij de behoefte in Zevenbergen. Met de komst van de nieuwe wijk Zevenbergen Noord kan de beoogde ontwikkeling prima aansluiting vinden bij de totale gebiedsontwikkeling.

Het project kent echter ook risico's. Mede door de faciliterende rol zijn de (eigen) risico's beperkt. Hieronder staan kort de belangrijkste risico's voor het project.

Haalbaarheid project in relatie tot de markt

Vooruitlopend op de aankoop van het terrein met opstallen heeft Burgland een quick scan uitgevoerd naar de haalbaarheid van het project. Conclusie was dat het project bij een gemiddelde appartementgrootte (100 - 120 m2) haalbaar blijkt. *Risico: initiatiefnemer*

Weerstand omgeving tegen sloop restaurant (boerderij uit 1953) en realisatie woningbouw

Het pand is niet aangemerkt als monument en geeft als zodanig geen belemmering tot sloop. Wel zou het goed zijn om het pand goed te documenteren en wellicht de Heemkunde kring erbij te betrekken. De eerste reacties van de omgeving zijn positief en duiden niet op weerstand. *Risico: initiatiefnemer*

Medewerking Provincie Noord-Brabant

De betreffende locatie maakt deel uit van het zogenaamde zoekgebied Uitbreiding Wonen en/of Werken van de provincie Noord-Brabant en komt hiermee in aanmerking voor een transformatie tot woningbouwlocatie. Afwijzing van de Provincie wordt derhalve niet verwacht. *Risico: initiatiefnemer*

Afschaling provinciale weg N-285

Het College heeft eerder gesteld dat woningbouw pas mogelijk is als de provinciale weg is afgeschaald (van 80 naar 50 km). De Provincie heeft inmiddels laten weten dat dit op zijn vroegst in 2026 gaat gebeuren. De ontwikkelaar heeft nu een plan gemaakt dat voldoet aan de huidige normen, met name op het gebied van geluid. Hierdoor kan het project doorgang vinden en niet wachten op de afschaling. *Risico: initiatiefnemer*

Aanwezigheid van een bestaande persriool

Over de locatie loopt een bestaand persriool. Hier wordt in het verdere ontwerpproces rekening mee gehouden en lijkt vooralsnog niet tot grote risico's te leiden. *Risico: initiatiefnemer*

Introductie Omgevingswet

De huidige planning heeft als uitgangspunt dat er voor 31 december 2022 een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd moet zijn. Dit is bepalend om dit plan nog als een bestemmingsplan in procedure te brengen. Om dit mogelijk te maken brengen we geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure. Reden is dat de ontwikkelaar al een toets heeft gedaan op de maatschappelijke haalbaarheid. Uiteraard bieden we het concept bestemmingsplan wel aan voor het wettelijk vooroverleg. *Risico: initiatiefnemer en Gemeente*

Financieel

Na vaststelling van de haalbaarheidsstudie sluiten we een Locatie Ontwikkelings Overeenkomst (LOO) met de initiatiefnemer. Hiermee zijn de risico's voor de gemeente gedekt. De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn gedekt via de bijdragen zoals afgesproken in de LOO. De juridische consequenties voor mogelijke bezwaren tijdens de procedure liggen eveneens bij de initiatiefnemer. De gemeente draagt geen financieel risico in het plan. Alleen als het plan niet wordt vastgesteld is de ontwikkelaar niet verplicht de bijdragen zoals afgesproken in de LOO te voldoen. Op dat moment heeft de gemeente ambtelijke kosten gemaakt voor de procedure van het bestemmingsplan. Dit is het risico voor de gemeente. Het is een klein risico en de consequenties zijn minimaal. We nemen geen specifieke maatregelen om dit risico te beheersen.

3.4 Organisatie

De initiatiefnemer en eigenaar van de grond is Burgland Real Estate BV. Bij Burgland ligt het initiatief om dit project verder te brengen. De rol van de gemeente is om medewerking te verlenen aan dit initiatief en bij gebleken haalbaarheid het RO-proces (bestemmingsplan) te faciliteren. De bestuurlijk opdrachtgever voor dit project was wethouder Brummans. Na de installatie van het nieuwe college krijgt dit project een nieuwe bestuurlijk opdrachtgever. Vanuit de ambtelijke organisatie is Edwin Alderliesten ambtelijk opdrachtgever en wordt het project aangestuurd door een projectleider van team REO. In deze fase is dat Job Dijkstra.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verdere proces met de vergunningaanvraag en uiteindelijk de realisatie van de appartementen. De gemeente heeft een toezichthoudende rol op dit proces en de uitvoering.

3.5 Tijd / planning

Alle (ruimtelijke) projecten binnen gemeente Moerdijk worden opgedeeld in fasen, te weten: Intake-, Initiatief-, Ontwerp-, Uitvoerings- en Evaluatiefase.



Initiatieffase

In deze fase krijgt het stedenbouwkundig plan vorm en wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Indien het project haalbaar blijkt wordt in het geval van initiatief door derden een concept Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO) opgesteld. Het haalbaarheidsdocument vergezeld van een projectexploitatie wordt ter goedkeuring aangeboden aan de raad.

Ontwerpfase

In deze fase worden nadere aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan of opstellen omgevingsplan, worden de ontwerpen verder uitgewerkt, indien noodzakelijk gronden aangekocht en de feitelijke procedure ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan of opstellen omgevingsplan gestart. Het gewijzigde bestemmingsplan of opgestelde omgevingsplan wordt door de raad vastgesteld.

Uitvoeringsfase

In deze fase kan de daadwerkelijke realisatie starten. Voorbereidingen tot uitvoering worden getroffen, indien van toepassing vindt er een aanbesteding plaats en worden vergunningen aangevraagd, dan wel verleend.

Evaluatiefase

In deze fase wordt het project afgesloten. Het gehele proces wordt geëvalueerd en verbeterpunten worden meegenomen in nieuwe projecten.

Dit haalbaarheidsdocument vormt de afronding van de initiatieffase. Na ondertekening van de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst start de ontwerpfase. In dit geval heeft de ontwikkelaar op eigen risico al een bestemmingsplan laten opstellen. Hierdoor kan een snelle stap gezet worden in de ontwerpfase en het bestemmingsplan direct in procedure. Om deze procedure nog als bestemmingsplan te kunnen doorlopen, slaan we de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan over. Reden hiervoor is dat het hierdoor mogelijk blijft om met een bestemmingsplan in procedure te gaan omdat het ontwerp bestemmingsplan voor 31 december 2022 ter visie gelegd kan worden. Als we dit niet halen, valt het plan stil en kan er pas vanaf 1 januari 2023 een Omgevingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht. Deze maanden van vertraging zijn niet wenselijk in het kader van de versnelling van de woningbouwopgave.

Wel leggen we het plan voor in het kader van het wettelijk vooroverleg. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het plan al aan de omgeving gepresenteerd en is er dus een vorm van participatie geweest.

Voor de gehele looptijd van het project is de onderstaande planning beoogd. Een nadere gedetailleerde planning volgt na ondertekening van de LOO.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	17 maart 2021
Initiatieffase	Planuitwerking en onderzoek naar planologische-, financiële en ruimtelijke haalbaarheid.	College Raad	2e kwartaal 2022
	Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO)	Raad	2e kwartaal 2022
Ontwerpfase	RO-procedure (vaststelling nieuw	Raad	2e kwartaal 2023

	bestemmingsplan)		
Uitvoeringsfase	Realisatie		2023-2025
Evaluatiefase	Afronding project	College	2025

3.6 Informatie

Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen de projectorganisatie. De projectbestuurder wordt over de voortgang en ontwikkelingen binnen het project, op de hoogte gehouden door de projectleider. De projectbestuurder, de projectleider en de communicatieadviseur dragen gezamenlijk zorg voor de communicatie richting college, raadscommissie en gemeenteraad, eventueel met ondersteuning van de vakafdelingen. De gemeenteraad wordt via de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang.

De door of in opdracht van gemeente opgestelde rapportages en/of persberichten worden in overleg tussen projectbestuurders, projectleider en communicatieadviseur voor externe communicatie beschikbaar gesteld.

Na vaststelling van de haalbaarheidsstudie is de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende stap in het project waarbij de raad een besluit neemt. Dit is de stap van ontwerpfase naar uitvoeringsfase. Op dat moment infromeren we opnieuw over de stand van zaken.

Externe communicatie

De externe communicatie is gericht op de omgeving. De gemeente en de ontwikkelaar trekken hierin samen op. De plannen om het restaurant de 7 Bergsche Hoeve te herontwikkelen zijn bekend bij de omgeving.

De maatschappelijke haalbaarheid is door de ontwikkelaar onderzocht tijdens een inloopbijeenkomst voor de stadstafel en de omwonenden. De reacties zijn voornamelijk positief. De gemaakte opmerkingen over het plan neemt de ontwikkelaar mee bij de verdere uitwerking. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

De komende momenten en bijeenkomsten wordt de informatie richting externen steeds concreter en specifieker. Het eerstvolgende moment is een bijeenkomst over het bestemmingsplan. De verwachting is dat dit ergens in het 4^{e} kwartaal van 2022 gaat plaatsvinden. Daarnaast heeft de ontwikkelaar toegezegd aan omwonenden het plan nogmaals toe te lichten voordat de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Dit met als doel om te laten zien wat er met de gemaakte opmerkingen is gedaan. Dit zal zijn na vaststelling van het bestemmingsplan in het 2^{e} kwartaal 2023.

3.7 Kwaliteit

In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke haalbaarheid getoetst aan de belangrijkste beleidskaders. Tevens is een beschrijving gemaakt van de functionele en ruimtelijke invulling van het plan. Dit geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe plan. De belangrijkste discussie in dit plan ging over

geluid. Door de ontwikkelaar is aangetoond dat met bouwkundige maatregelen voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Dit is bekeken en getoetst door de OMWB. Bij de toets van de omgevingsvergunning wordt dit nogmaals bekeken. Daarnaast wordt de situatie in de toekomst positiever als de afwaardering van de Provinciale weg is gerealiseerd.

4 Ruimtelijke haalbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtelijke haalbaarheid. We kijken naar het ruimtelijk beleid en de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan. Vervolgens geven we inzicht in de gewenste toekomstige functionele en ruimtelijke invulling van het gebied.

4.2 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. In de toelichting van het toekomstige bestemmingsplan wordt een gedetailleerde omschrijving gegeven van het beleid op deze verschillende niveaus. Hieronder staat een korte samenvatting met de belangrijkste conclusies voor de haalbaarheid.

Rijksbeleid

Het betreft een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Aan de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden voldaan en er is behoefte aan deze ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief. Vanuit het Rijksbeleid is de ontwikkeling haalbaar.

Provinciaal beleid

Het betreft een locatie in een gebied dat in ontwikkeling is. De verstedelijking van de directe omgeving is in gang gezet. Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord is ook een visie opgesteld voor de verstedelijking van het gebied. In dit licht is de realisatie van appartementen daarom passend in de omgeving, omdat in de gebiedsvisie is uitgewerkt dat de omgeving in de toekomst onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied. Ten slotte is uit het behoefteonderzoek gebleken dat er vraag is naar het voorziene woonprogramma.

Gemeentelijk beleid

Het plan voorziet in de realisatie van een tweetal appartementengebouwen op een locatie waar in de huidige situatie een restaurant en bedrijfswoning zijn gesitueerd. Door de komst van de woonbestemming wordt een gemengd gebied gecreëerd, waarin wonen en werken met elkaar samengaan. Dit past binnen de visie, waarin ruimte is voor onder andere experiment, innovatie en levendigheid. Zodoende sluit het plan goed aan bij de gebiedsvisie Zevenbergen Noord. Daarnaast is de ontwikkeling passend binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030, omdat concrete invulling wordt gegeven aan (toekomstig) leegstaande bebouwing en revitalisering.

4.3 Onderzoeken

De uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan worden uitvoering toegelicht in de toekomstige toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder gaan we kort in op de aspecten in relatie tot de haalbaarheid van het plan.

Archeologie

Volgens de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geldt ter plaatse van het plangebied een ‘Lage archeologische verwachting’ (beleidscategorie 6). Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is. Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde, en gezien het feit dat een gedeelte van het plangebied reeds verstoord is door aanwezige bebouwing is er voor dit planvoornemen geen archeologisch onderzoek benodigd. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woonfunctie.

Cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. De hoeve is naoorlogs (1953) en bevat geen monumentale waarde of behoudens waardige elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde woonfunctie.

Bodem en ondergrond

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan vormt straks een bijlage van het bestemmingsplan. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde functie met woningbouw.

Landschap en groen

Voor wat betreft Natura 2000 is op voorhand niet met zekerheid te stellen dat dit planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hiertoe is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door toedoen van dit planvoornemen. Er is geen Wet natuurbeheer-vergunning noodzakelijk. Het realiseren van appartementen is mogelijk.

Bij dit planvoornemen wordt natuur inclusief gebouwd. Natuur inclusief bouwen betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met onder andere de aspecten gezondere leefomgeving, klimaat adaptief en meer biodiversiteit. Het gaat om klimaat adaptief nadenken over verhardingen en het dak, de inrichting van de groene binnentuin en het toepassen van natuur inclusieve bouwonderdelen voor de gevel. Met inachtneming van deze maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving voor mens en natuur.

Ecologie

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht op omliggende beschermde natuurgebieden. Wat betreft soortenbescherming is in 2021 nader onderzoek uitgevoerd naar de soorten huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op deze soorten.
Bij de planrealisatie wordt rekening gehouden met de zorgplicht, de bij de algemeen voorkomende vogels beschreven werkwijze en er wordt natuur inclusief gebouwd.

Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie.

Gezien de beoogde ontwikkeling wordt er meer dan 500 m² verhard oppervlakte toegevoegd. Dit betekent dat conform de Keur van waterschap de Brabantse Delta compensatie verplicht is in de vorm van een voorziening om de versnelde afvoer van hemelwater in het riool te voorkomen. Het plangebied wordt met uitzondering van de bermen (circa 220 m2) bijna geheel verhard uitgevoerd.

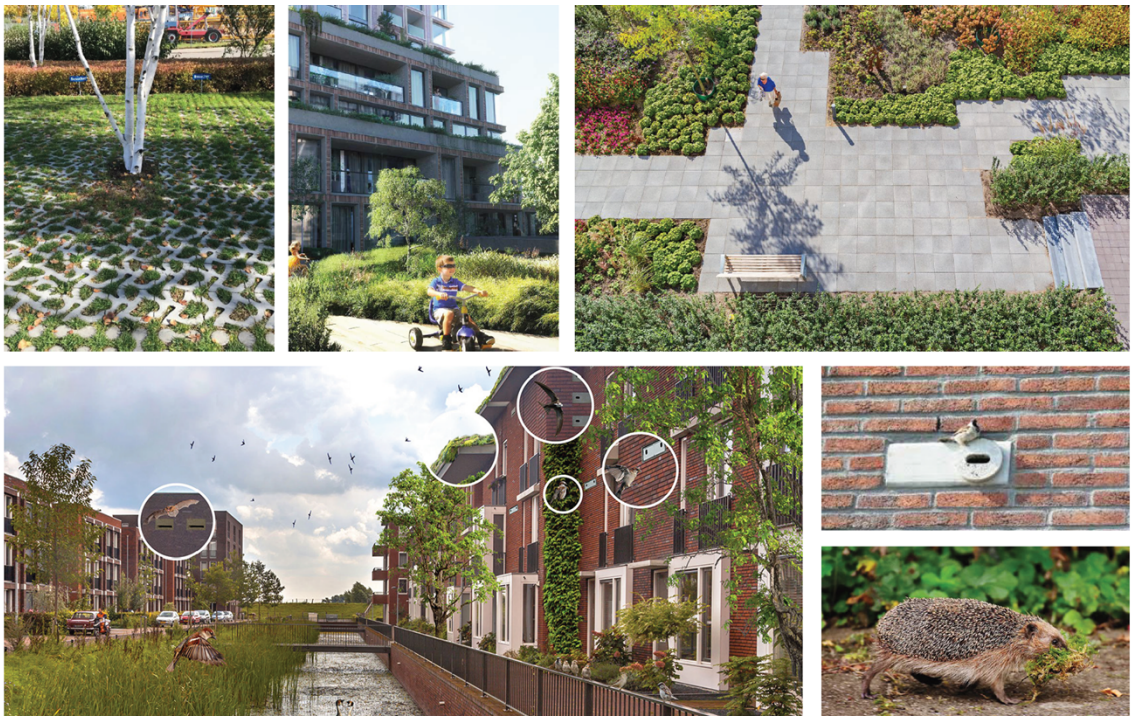
In dit geval gaat het om een verplichte compensatie van: 1196 x 1 x 0,06 = 72 m³.
Deze hemelwatervoorziening met een inhoud van minimaal 72 m³ wordt op eigen terrein gerealiseerd middels retentiekratten op het dak van de parkeergarage, ter plaatse van de

binnentuin. Er zijn drie typen retentiemogelijkheden voor ogen, namelijk een systeemopbouw ten behoeve van lage vegetatie, een systeemopbouw ten behoeve van boombakken en retentiekratten onder de tegels. Beoogd is deze drie systemen gecombineerd toe te passen. Het voldoet aan de gestelde eisen:

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

Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid wordt met dit bouwplan een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Moerdijk. Er worden hoogwaardige en onderhoudsarme materialen toegepast. Er wordt een hoog comfort gewaarborgd, door het toepassen van een goede bouwfysische schil met goede isolatiewaarden. Om opwarming en/of oververhitting te voorkomen is er kritisch gekeken naar de open-dicht verhouding van de gevel en kent het glas een zontoetredingsfactor ZTA-waarde van 0,6. Er wordt een bodemenergiesysteem met waterwaterwarmtepomp toegepast met als afgifte systeem lage temperatuur vloerverwarming in de appartementen. Dit is een zeer duurzaam energiesysteem met als voordeel dat er in de zomerperiode passief gekoeld kan worden. Er wordt een balansventilatiesysteem met WTW en CO2 sturing in de woonkamer aangelegd. De energie van de uitgaande lucht (warmte in de winter, koelte in de zomer) wordt overgedragen aan de binnenkomende lucht en heeft hiermee een positieve bijdrage in de verduurzaming. Tevens zorgt de CO2 sturing voor een constante goede luchtkwaliteit. Op deze manier worden tevens gevelroosters voorkomen welke zorgen voor warmteverlies en geluidslekken. Het elektraverbruik wordt ten delen gecompenseerd door het toepassen van PV-panelen op de hoge daken.



Voorbeelden natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid gaat echter verder dan energie alleen. Bij de realisatie wordt natuur inclusief gebouwd. Dit wil zeggen dat er meerdere bouwkundige toepassingen worden gerealiseerd die een positief effect hebben op flora & fauna en het klimaat. Er wordt gedacht aan nestkasten in de gevel, spandraden aan de gevels voor verticaal groen, een groen dak in combinatie met pv-panelen, half verhardingen in plaats van geheel verhard en waterbergende of -infiltrerende voorzieningen. In de binnentuin zijn onder andere fruitbomen voorzien. Deze combinatie van natuur inclusieve oplossingen zorgen voor een beter klimaat adaptief gebouw dat klaar is voor de toekomst.

Infrastructuur, verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Schansdijk. Deze straat is gelegen parallel ten westen van de Roode Vaart. Direct ten zuiden van het plangebied loopt een zijweg van de Schansdijk in oost-westelijke richting. De weg sluit ten zuidwesten van het plangebied aan op de Provinciale Rondweg N285. Gezien de ligging nabij de N285 is de locatie goed bereikbaar.
Aan de noordzijde van Zevenbergen wordt de noordelijke randweg aangelegd. Deze weg wordt aangelegd om de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de kern te vergroten. De aanleg van de randweg maakt de toekomstige gebiedsontwikkeling in Zevenbergen-Noord mogelijk en is een belangrijk onderdeel bij het doortrekken van de Roode Vaart tot in het centrum. De komst van de randweg heeft ook een positief effect op de leefbaarheid van de kern als verblijfsgebied.
Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de parkeernormen voldoen. Bij veranderingen van de bestaande situatie, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van een functie of een gebied, hanteert de gemeente Moerdijk de systematiek van parkeernormering via de Nota Parkeernormen. Het plan heeft in totaal 75 parkeerplaatsen. Daarvan zijn er 53 in de parkeergarage gepland (met een combilift). Daarnaast zijn er 22 parkeerplaatsen op het terrein waarvan 10 openbaar toegankelijk. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke normering. Die normering gaat uit van een parkeervraag van 36 appartementen x 1,7 parkeerplaatsen = 61,2 plaatsen, afgerond 62. Het parkeeraanbod op eigen terrein is 65 x 0,8 (eigen terrein kortingsfactor) = 52 plaatsen. Samen met 10 openbare plaatsen is dat 62 parkeerplaatsen.

Infrastructuur, kabels en leidingen

In het westen van het plangebied loopt een rioolleiding onder druk. Deze leiding is in beheer van Waterschap Brabantse Delta. De leiding is met een dubbelbestemming planologisch beschermd in dit bestemmingsplan. Bij de bouw wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding en zullen met Waterschap Brabantse Delta afspraken worden gemaakt over de bescherming van de leiding.

Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling van een geluidsgevoelig object of terrein plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.
In dit geval worden geluidsgevoelige objecten gerealiseerd binnen een geluidzone, waardoor een toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gaat in dit geval om wegverkeerslawaai en industrielawaai. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van de eerste rekenresultaten is aangegeven dat het uitgangspunt is dat voor onderhavige appartementen geen procedure hogere waarde ten gevolge van

wegverkeerslawaai wordt doorlopen. Om dit te realiseren worden de appartementen uitgevoerd met dove gevels in combinatie met afsluitbare loggia's.

Aangezien een "dove gevel" geen gevel is volgens de Wgh en de achterliggende gevels in de afsluitbare loggia's geluid onbelast dienen te zijn, vindt formeel geen toetsing plaats aan de normen uit de Wgh. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat in een dove gevel geen te openen delen (ramen en deuren) zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, is hier in de plattegronden rekening mee gehouden. Derhalve zijn in het bouwplan per appartement alle verblijfsruimten gelegen aan één afsluitbare loggia. De spuiventilatie vindt plaats via de afsluitbare loggia's. Ter plaatse van deze loggia's moet wel sprake zijn van buitenluchtcondities. Met een aanvullend onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt wat de geluidwering van de gevels moet zijn, zodat kan worden aangetoond dat het binnenniveau in de afsluitbare loggia's c.q. achterliggende gevels maximaal 48 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. Voornoemde kan aangetoond worden door middel van een geluidweringberekening. Een dergelijke berekening kan echter pas worden uitgevoerd wanneer uitgewerkte bouwkundige tekeningen voorhanden zijn. Op basis van ervaring met vergelijkbare projecten is de in onderhavige situatie noodzakelijke reductie van 12 dB in principe haalbaar (in een vergelijkbaar project is met toepassing van een Sunflex glassysteem een reductie van 16 dB gerealiseerd). Bovendien hebben de balkons die aan de loggia's in onderhavig bouwplan zijn gelegen mogelijk nog een extra geluidreductie tot gevolg.

Luchtkwaliteit

Het plan gaat uit van de realisatie van 36 appartementen. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming wordt gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde woonfunctie en realisatie van het plan.

Milieucontouren

Met het toekomstige bestemmingsplan wordt een bestaande horecabestemming gewijzigd naar een woonbestemming zodat er een tweetal appartementengebouwen kunnen worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties, zoals een hotel, een (toekomstig) laboratorium, een tankstation en woningen. Door deze redenen is het gebied te typeren als 'gemengd gebied' en is bij de toetsing van de richtafstanden uitgegaan van een vermindering van één afstandsstap.
Vanuit het aspect milieuzonering is er geen belemmering voor de beoogde woonfunctie. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Externe veiligheid

Ten behoeve van dit planvoornemen is door Antea Groep een rapportage opgesteld in het kader van externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: de provinciale weg N285, de spoorlijn Moerdijk - Roosendaal, Brabant Water, de Rijksweg A17 en meerdere bedrijven op Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk. Uit de risicobeshouwing blijken de genoemde risicobronnen geen probleem voor de beoogde woonfunctie.

Sociale veiligheid

Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen twee bouwvolumes te realiseren om op die manier een groene binnenzone te maken dat als een binnenwereld kan worden gezien ten opzichte van de buitenwereld (buiten het plangebied). Op deze manier ontstaat er een huiselijke en groene ruimte voor de toekomstige bewoners van de appartementen ondanks het stedelijke karakter van de volumes. Deze binnenwereld is positief wat betreft sociale veiligheid en legt een relatie met de naastgelegen moestuinen.

4.4 Functionele invulling

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van het bestaande restaurant Zevenbergsche Hoeve. In plaats van het restaurant komen er 2 appartementengebouwen voor terug. In de voorbereiding van dit plan is sprake geweest van een combinatie van wonen met een zorg/dienstverlenende functie. Deze zorg/dienstverlenende functie zou vanuit het hotel moeten plaatsvinden. Dat sloot aan op de gemeentelijke opgave om langer zelfstandig thuis mogelijk te maken. Dat was één van de redenen om aan dit verzoek mee te werken.
In de loop van het proces is deze combinatie met zorg/dienstverlenende functies nog niet uitgewerkt tussen ontwikkelaar en het Fletcher Hotel. De reden hiervoor was dat de contacten moeizaam waren. Burgland zal met het Fletcher Hotel het gesprek aangaan in hoeverre de dienstverlenende functie van het hotel bij kan dragen aan de eventuele behoeften van toekomstige bewoners. Burgland wil de appartementen aanbieden aan verschillende doelgroepen, met een mogelijkheid tot zorg vanuit het Fletcher Hotel als daar behoefte aan is.

Het huidige plan gaat uit van in totaal 36 appartementen in de categorie duur (> € 355.000). Uit een behoefteonderzoek van Stec Groep is gebleken dat er behoefte is aan deze ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief.



Impressie gebouw, kijken richting de Schansdijk

4.5 Ruimtelijke invulling

Het planvoornemen omvat de realisatie van twee appartementengebouwen na sloop van alle huidige bebouwing in het plangebied. Het programma bestaat uit de realisatie van 36 wooneenheden in de vorm van ruime en gelijkvloerse appartementen. Er zijn twee typen voorzien, namelijk één type bestaat uit circa 110-120 m² gbo (gebruiksoppervlakte) en het ander type bestaat uit circa 95-105 m² gbo (gebruiksoppervlakte). Het appartementencomplex

krijgt inpandige parkeerplaatsen die gelegen zijn op het maaiveld.
Per bouwlaag zijn vier appartementen voorzien. Eén appartementengebouw omvat 5 bouwlagen en één appartementengebouw omvat 4 bouwlagen, exclusief de parkeergarage op de begane grond. Het gebouw met 5 bouwlagen omvat een bouwhoogte van circa 18 meter. Het naastgelegen gebouw met 4 bouwlagen heeft een bouwhoogte van circa 15 meter.
Op deze manier ontstaat hierdoor vanuit een stedenbouwkundig oogpunt een geleidelijke overgang van enerzijds het hotel (10 meter bouwhoogte), de woningen aan de overzijde van de N285 (8 meter bouwhoogte) en het toekomstige laboratorium (17,5 meter bouwhoogte).
Beoogd is van de twee huidige inritten één inrit (toegang bedrijfswoning) te verwijderen. De bestaande inrit naar het hotel wordt hiermee dubbel gebruikt, voor zowel de nieuwe appartementen als het hotel. Vanuit de inrit worden toegangen verschaft tot de parkeergarage. Beoogd is ook op maaiveld enkele parkeerplaatsen te realiseren, die via de parkeergarage te zijn bereiken.



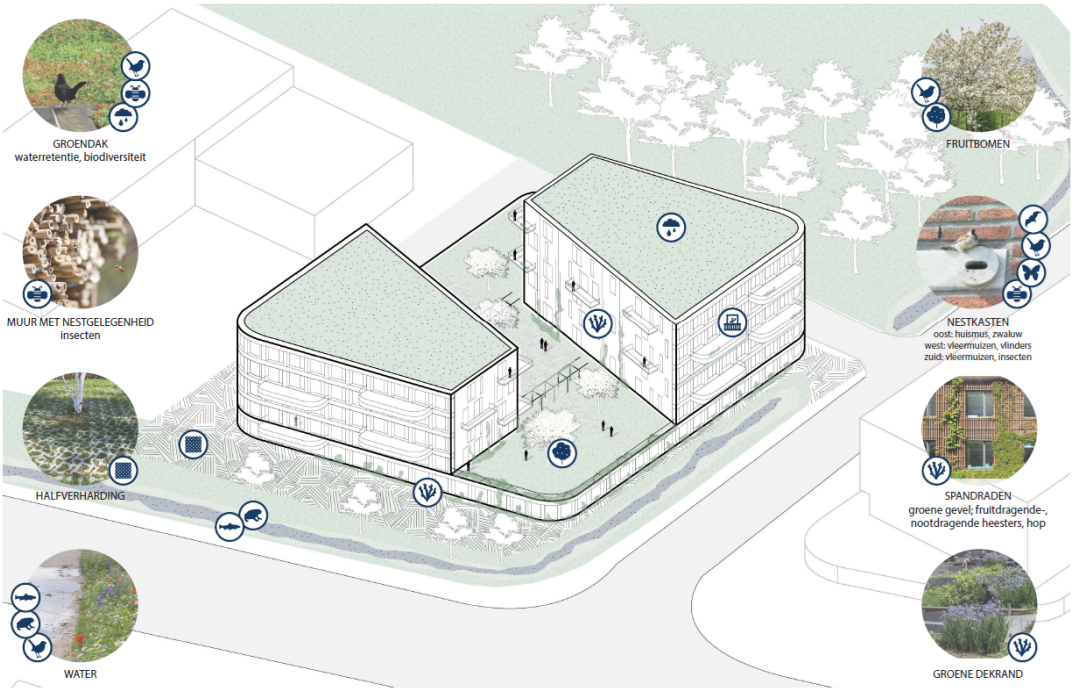
Impressie gebouw, gezien vanaf de Provinciale weg

Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen twee bouwvolumes te realiseren om op die manier onder andere een groene binnenzone realiseerbaar te maken dat als een binnenwereld kan worden gezien ten opzichte van de buitenwereld (buiten het plangebied). Op deze manier ontstaat er een huiselijke en groene ruimte voor de toekomstige bewoners van de appartementen ondanks het stedelijke karakter van de volumes. Daarnaast is ervoor gekozen de randen van de appartementen rond te maken, om op die manier een bepaalde verzachting toe te passen in het stedenbouwkundige beeld. Ook bij de materialisatie wordt rekening gehouden met bovengenoemde aspecten, om zowel de binnenwereld als de buitenwereld toonbaar te maken.



Impressie gebouw, zijde van de Schansdijk

Beoogd wordt om natuur inclusief te bouwen. Natuur inclusief bouwen betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met o.a. de aspecten gezondere leefomgeving, klimaat adaptief en meer biodiversiteit.



Voorbeelden natuur inclusief bouwen

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Inleiding

De haalbaarheidsstudie bestaat uit een ruimtelijke, financiële en maatschappelijke component. In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële haalbaarheid van het project. Dat doen we met een korte toelichting op de projectexploitatie, die als vertrouwelijke bijlage beschikbaar is gesteld. Daarnaast geven we een korte beschrijving van de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst (LOO), die eveneens als vertrouwelijke bijlage beschikbaar is gesteld.

5.2 Projectexploitatie

Voor het project 7 Bergsche Hoeve is een projectexploitatie opgesteld. Het is voor de gemeente een overzichtelijke en eenvoudige projectexploitatie omdat de gemeente volledig faciliterend is. De kosten in dit project zijn de afdrachten aan bovenwijks en ruimtelijke ordening en de gemeentelijke plankosten. Al deze kosten zijn gedekt vanuit bijdragen van de ontwikkelaar waardoor het projectresultaat neutraal sluit. De totale bijdrage van de ontwikkelaar aan afdrachten en gemeentelijke plankosten is € 221.000.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanpassen van de openbare ruimte om het plangebied, aansluiting op de openbare weg en riool en andere bijkomende werkzaamheden. De onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan voert de ontwikkelaar uit. De gronden zijn eveneens in handen van de ontwikkelaar. Recent is nog een klein restperceel van 8 m2 verkocht aan de ontwikkelaar. Bovenstaande afspraken liggen vast in de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst (LOO).

5.3 Locatie Ontwikkelings Overeenkomst

In de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst (LOO) leggen gemeente en ontwikkelaar de afspraken vast omtrent de voorbereiding en uitvoering van het project. Na vaststelling van de haalbaarheidsstudie en ondertekening van de LOO start de procedure van het bestemmingsplan. In de LOO zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten.

In de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst is de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

6 Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

De haalbaarheidsstudie bestaat uit een ruimtelijke, financiële en maatschappelijke component. In dit hoofdstuk gaan we in op de maatschappelijke haalbaarheid van het project. Om deze maatschappelijke haalbaarheid te toetsen heeft de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en de stadstafel Zevenbergen. De opkomst was goed bezocht met in totaal ongeveer 30 mensen.



Overzicht plangebied met globaal (rode lijn) verspreidingsgebied uitnodiging inloopbijeenkomst

6.2 Inloopbijeenkomst

De eerste reactie van de stadstafel en de omwonenden is positief. Een ontwikkeling met woningbouw op de plek van de voormalige woonboerderij zien omwonenden wel zitten. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn opmerkingen geïnventariseerd die bij de verdere planuitwerking kunnen worden meegenomen. Het gaat om de volgende punten:

1) Inrichting openbare gebied: wordt er tussen het lab en de appartementenontwikkeling een veilige situatie gecreëerd door bijvoorbeeld een looppad in te tekenen?
2) Verkeersbewegingen Schansdijk: zorg voor een veilige situatie ook met inachtneming van de landbouwvoertuigen.
3) Bomen bij de entree van ons perceel: gaat de ecoloog deze bekijken en wat is de kwaliteit daarvan?
4) Balkons aan de kant van de provinciale weg: de bewoners woonachtig aan de Watermolen zijn bang voor mogelijke inkijk. Hun vraag is of wij de balustrades niet van glas maar van een andere afwerking kunnen voorzien. Een optie hiervoor zou melkglas kunnen zijn. Dit punt nemen wij mee in de verdere uitwerking van ons plan.

5) Informatie over vergunning: de omwonenden zouden graag van ons een brief ontvangen wanneer de omgevingsvergunning wordt ingediend. Wij zullen de omwonenden daaromtrent informeren, met daarbij een planboekje van hetgeen is ingediend.
6) Groenhaag voor parkeerlaag: de omwonenden zien graag een hogere groenhaag om de parkeerlaag uit het zicht te houden.

6.3 Stakeholders

De stadstafel Zevenbergen en de omwonenden/belanghebbenden hebben na de inloopbijeenkomst, met behulp van een vragenlijst, de initiatiefnemer van verdere input voorzien. Vanuit de stadstafel, bewoners aan de Watermolen, het Fletcher hotel en de eigenaar van het bloedlaboratorium zijn reacties ontvangen en hieronder samengevat.

Stadstafel

De stadstafel is zeer content over de ingetekende appartementenontwikkeling. Het is een mooi ontwerp en past goed in de omgeving.

Bewoners aan de Watermolen

Van de bewoners woonachtig aan de Watermolen 2, 6 en 12 is een ingevulde vragenlijst ontvangen.

De bewoner van Watermolen 2 had de vragenlijst op voorhand ingevuld en het antwoord NEE op zijn formulier gezet als het ging om woningbouw op deze locatie. Na de inloopbijeenkomst is zijn mening bijgesteld en ziet hij woningbouw als optie, mits inkijk wordt voorkomen en het plan wordt aangepast. Het ontwerp past volgens hem bij de locatie, echter stelt hij wel voor om de garage half verdiept te realiseren en aanvullende maatregelen te nemen om de veiligheid te waarborgen voor de omwonenden. Aanpassing van de infrastructuur is hiervoor nodig.

De bewoners aan de Watermolen 6 staan positief tegenover woningbouw op deze locatie, mits wij rekening houden met de bestaande privacy. Het ontwerp vinden zij echter te hoog en de parkeergelegenheid zou ondergronds gerealiseerd moeten worden. Hun voorkeur heeft om de achterste toren met een verdieping te verhogen en de toren daarvoor met een bouwlaag te verlagen. Verder zijn de bewoners zeer te spreken over de architectuur en vragen zij aandacht voor een veilige infrastructuur en de realisatie van een wintergroene groenstrook aan de achterkant van de Watermolen, die de privacy van de bewoners zal waarborgen.

De bewoners aan de Watermolen 12 zijn ook positief over woningbouw op deze locatie. Het volume is geschikt voor de locatie, maar het moet niet meer worden. Ook deze bewoners vinden de privacy belangrijk en zouden graag zien dat de balkons geen doorkijk geven, om zo de inkijk op de tuinen te verminderen. Ook deze bewoners geven graag extra aandacht aan de verkeersveiligheid en het liefste zouden zij 1 bouwlaag van de bebouwing afhalen.

Fletcher Hotel

Het Fletcher Hotel is zeer content over de appartementenontwikkeling. Zij vinden het een mooie verruiming van het centrum van Zevenbergen. Het ontwerp past goed bij het hotel en bloedlaboratorium. De gekozen architectuur sluit goed aan bij deze gebouwen en zij geven verder geen verbeterpunten ten aanzien van het huidige ontwerp.

Bloedlaboratorium

De eigenaar van het bloedlaboratorium is zeer positief over de appartementenontwikkeling. De ontwikkeling past goed bij het hotel en het lab en is daarmee een goede toevoeging.

De gemaakte opmerkingen neemt de initiatiefnemer mee in het vervolg van het ontwerpproces. Nadat het plan in procedure is gebracht, organiseert de gemeente samen met de initiatiefnemer een tweede inloopbijeenkomst. Enerzijds om het bestemmingsplan en de procedure toe te lichten (gemeente) en anderzijds om te laten zien wat er met de opmerkingen van de eerste bijeenkomst gedaan is (initiatiefnemer).

6.4 Vervolg

Op basis van de positieve inloopbijeenkomst en de ontvangen reacties is de mening dat het plan maatschappelijke draagvlak heeft in de omgeving. Tijdens de inloopavond heeft de ontwikkelaar gecommuniceerd dat er een nieuwe inloopavond zal zijn alvorens de vergunningsstukken worden ingediend. Dit om te laten zien wat er met de feedback is gedaan.

Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan is er ook nog de mogelijkheid om tijdens de ter visie legging een inloopbijeenkomst te organiseren waar vragen over het bestemmingsplan gesteld kunnen worden. Dit moment bepalen we na ondertekening van de LOO en het in procedure brengen van het bestemmingsplan.