

## GEMEENTE MOERDIJK

### BESTEMMINGSPLAN "NOORDHOEKSEDIJK 12-14"



## PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Gouverneur Hultmanstraat 2 - 5224 CJ 's-Hertogenbosch - 06 5146 1115 [info@posd.eu](mailto:info@posd.eu)

**GEMEENTE MOERDIJK**

**BESTEMMINGSPLAN "NOORDHOEKSEDIJK 12-14"**

**TOELICHTING**

## **GEMEENTE MOERDIJK**

### **BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING NOORDHOEKSEDIJK 12-14 TE NOORDHOEK"**

#### **TOELICHTING**

#### **INHOUD**

1. INLEIDING
  - 1.1 Aanleiding
  - 1.2 Situering en begrenzing plangebied
  - 1.3 Vigerend bestemmingsplan
  - 1.4 planvorm
  - 1.5 planproces
  - 1.6 Leeswijzer
2. GEBIEDSVISIE
  - 2.1 De bestaande situatie in het plangebied
  - 2.2 Toekomstige situatie - beschrijving van het ruimtelijk plan
  - 2.3 conclusie
3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING
  - 3.1 Plangrens
  - 3.2 De verbeelding
  - 3.3 De regels
4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER
  - 4.1 Provinciaal beleid
  - 4.2 Gemeentelijk beleid
5. HET PROGRAMMA
  - 5.1 woningbouwprogramma
  - 5.2 Geplande veranderingen infrastructuur
6. MILIEU-ASPECTEN
  - 6.1 MER
  - 6.2 Verkeer en infrastructuur
  - 6.3 Externe veiligheid
  - 6.4 Geluidhinder
  - 6.5 Luchtkwaliteit

- 6.6 Archeologie
- 6.7 Bodem
- 6.8 Flora en fauna
- 6.9 Overige milieuzonering en categorie-indeling bedrijven
- 6.10 Water
- 6.11 Duurzaamheid
  
- 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
  - 7.1 Overleg
  - 7.2 inspraak
  
- 8. Economische haalbaarheid
  - 8.1 Financieel-economische haalbaarheid
  - 8.2 Eigendom
  - 8.3 Planschade

## **GEMEENTE MOERDIJK**

### **BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING NOORDHOEKSEDIJK 12-14 TE NOORDHOEK"**

#### **TOELICHTING**

##### **1. INLEIDING**

###### **1.1 Aanleiding**

Ter plaatse van een voormalige champignonkwekerij aan de Noordhoeksedijk is thans een verwerkingsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft te kennen gegeven de werkzaamheden ter plaatse te willen beëindigen. Op de betreffende locatie zullen elf tot dertien woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt geamoveerd, één woning staat al in het vigerende bestemmingsplan aangegeven als compensatie voor de af te breken bedrijfsbebouwing en de overige woningen worden met nieuwe contingenten gerealiseerd.

De nieuwe woningen voldoen niet aan het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft te kennen gegeven wel aan de realisering ervan mee te willen werken (als aan alle ruimtelijke randvoorwaarden is voldaan). Een en ander wordt in een bestemmingsplanherziening geregeld.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het handboek en de standaarden van de gemeente Moerdijk. Ten aanzien van deze toelichting is de volgorde van het handboek niet gevolgd, omdat de toelichting van dit bestemmingsplan nog uit 2005 stamt, ondertussen wel geactualiseerd is, maar voldoen aan de standaarden zou een algehele omzetting vergen, waarvoor niet gekozen is.

Doel van dit bestemmingsplan "Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek" is het bieden van een juridisch kader voor de realisering van elf nieuwe woningen op de locatie van het voormalige champignon verwerkende bedrijf.

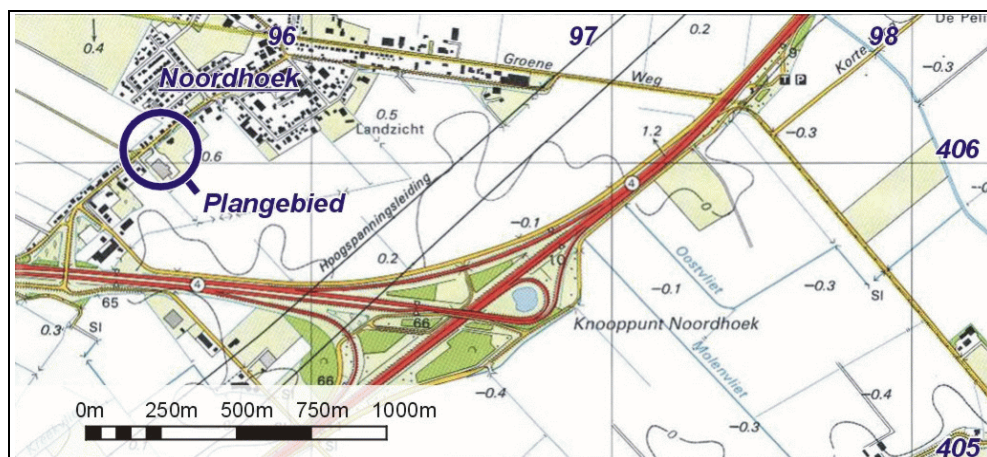
###### **1.2 Situering en begrenzing plangebied**

Het plangebied is gelegen in de gemeente Moerdijk aan de zuidwestzijde van de kern Noordhoek. Even ten oosten van het plangebied ligt het knooppunt Noordhoek, waar de rijkswegen A17 en A59 bij elkaar komen. De situatie is op afbeelding 1 aangegeven (topografische kaart schaal 1:25.000, blad 43H<sup>1</sup>, topografische atlas<sup>2</sup>, pag 41). De IDN van dit bestemmingsplan luidt: NL.IMRO.1709.Noordhoeksedijk-0401.

---

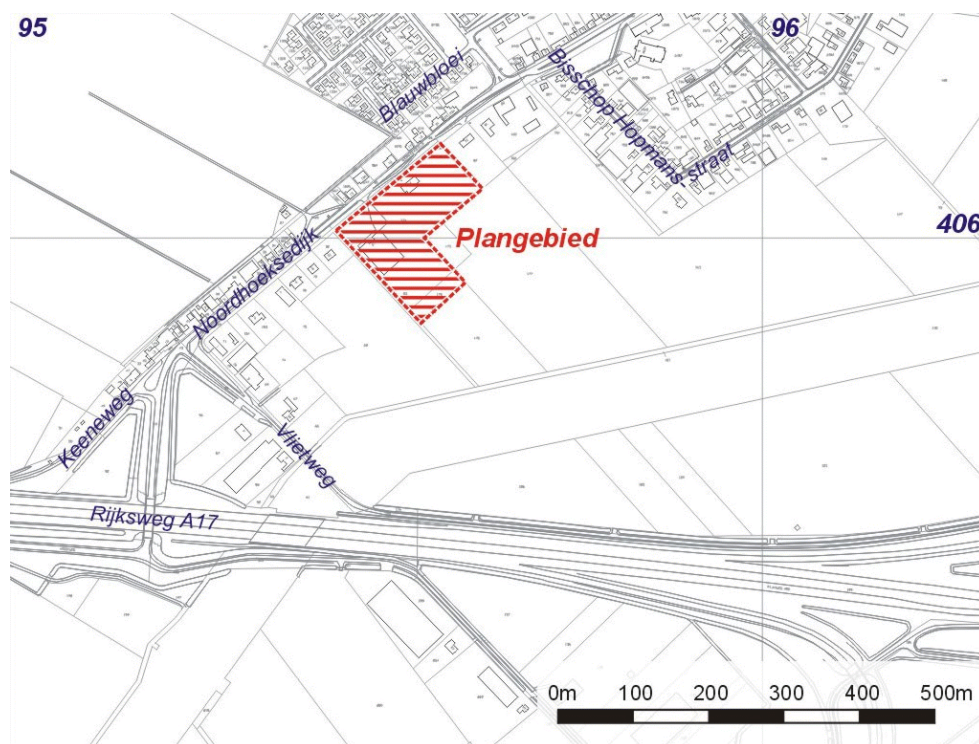
<sup>1</sup> Topografische Dienst, 1996

<sup>2</sup> Topografische Dienst, 1998



Afbeelding 1 situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noordhoeksedijk, even ten zuidwesten van het centrum van de kern Noordhoek. De Noordhoeksedijk is één van de uitvalswegen van de kern Noordhoek en heeft met name een ontsluitende functie voor het ten zuiden van het plangebied gelegen buitengebied van de gemeente moerdijk. De plangrenzen en namen van de belangrijkste wegen, zijn weergegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2 begrenzing plangebied en straatnamen

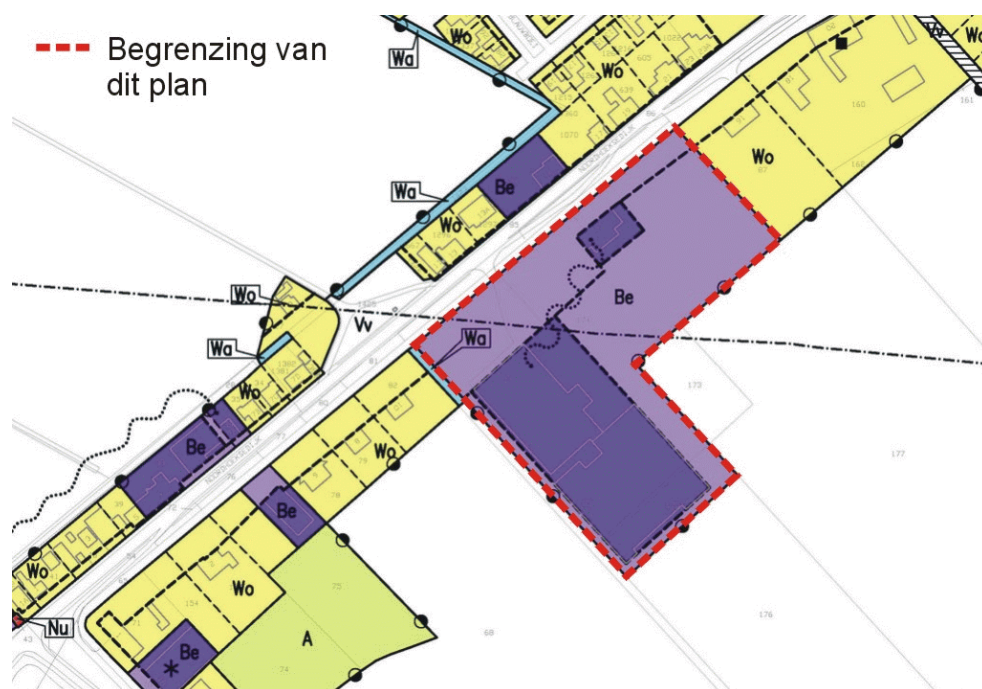


### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gehele kern Noordhoek, en daarmee het plangebied, is het bestemmingsplan “Kern Noordhoek<sup>3</sup>” van toepassing. Dit bestemmingsplan is opgezet om invulling te geven aan vrijgekomen bedrijfslocaties van voormalige champignonkwekerijen.

Volgens de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan rust op het plangebied de bestemming Bedrijven (Be). Blijkens de bijbehorende regels zijn de op de verbeelding als “bedrijven” (Be) aangewezen gronden bestemd ten dienste van:

*“bedrijfsdoeleinden met plaatselijk verzorgende en/of ambachtelijke bedrijven, alsmede vanouds in de kern Noordhoek gevestigde bedrijven, met de daarbij behorende bebouwing, erven, parkeergelegenheden en andere voorzieningen toegestaan, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst (bijlage van het bestemmingsplan “Kern Noordhoek”), dan wel niet in deze lijst voorkomen, maar die naar hun invloed op het woonmilieu gelijk zijn te stellen met bedrijven in milieucategorie 1 of 2; een en ander met uitzondering van agrarische bedrijven, detailhandelsbedrijven en bedrijven, die genoemd zijn in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), zoals dat geldt op de datum van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan”.*



Afbeelding 5 – vigerend bestemmingsplan

In het plangebied mag maximaal 1 bedrijfswoning worden opgericht, mits wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde eisen met betrekking tot lengte- breedte- en hoogtematen alsmede de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en Wethouders, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, bevoegd zijn de bestemming “bedrijven (Be)” te wijzigen in de bestemming “Wonen Wo”. Eén van die voorwaarden is dat het deelvlak moet worden gesplitst in twee deelvlakken, waarop telkens één woning met bijgebouwen is toegestaan.

<sup>3</sup> Gemeente Moerdijk, 2001-11

## **1.4 planvorm**

Het bestemmingsplan “Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek” is een ontwikkelingsplan. Het is opgesteld als gedetailleerd eindplan. Er zijn geen verdere uitwerkingen vereist om het doel van het plan: het bieden van een juridisch kader voor de realisering van elf tot dertien nieuwe woningen op de locatie van het huidige champignon verwerkende bedrijf, te kunnen verwezenlijken. Op basis van dit bestemmingsplan kunnen, zodra de benodigde vaststellingsprocedure doorlopen is, rechtstreeks bouwvergunningen verleend worden.

## **1.5 planproces**

Dit bestemmingsplan heeft een lange voorgeschiedenis. De haalbaarheid van de sanering van een ongewenste bedrijfssituatie binnen de bebouwde kom, was onzeker. Het perceel is inmiddels aangekocht door een particulier. Deze wil het plan gaan ontwikkelen.

In november 2009 is een concept-voorontwerpbestemmingsplan naar de gemeente Moerdijk gestuurd. In januari 2010 werden opmerkingen ontvangen die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

Het plan volgt verder de wettelijke vaststellingsprocedure. Allereerst wordt het plan voor overleg toegestuurd aan diverse instanties en wordt een inspraakprocedure gevolgd. De uitkomsten daarvan worden zo nodig verwerkt in het plan, waarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Vervolgens wordt het plan vastgesteld door de gemeenteraad.

## **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven, met daarin de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de juridische beschrijving van het bestemmingsplan (bestaande uit verbeelding en regels) gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt hier aan bod. In hoofdstuk 5 wordt het programma nader beschreven. In hoofdstuk 6 komt het milieu-onderzoek aan bod. Hoofdstuk 7 gaat over de maatschappelijke uitvoerbaarheid (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) en hoofdstuk 8 over de economische uitvoerbaarheid.

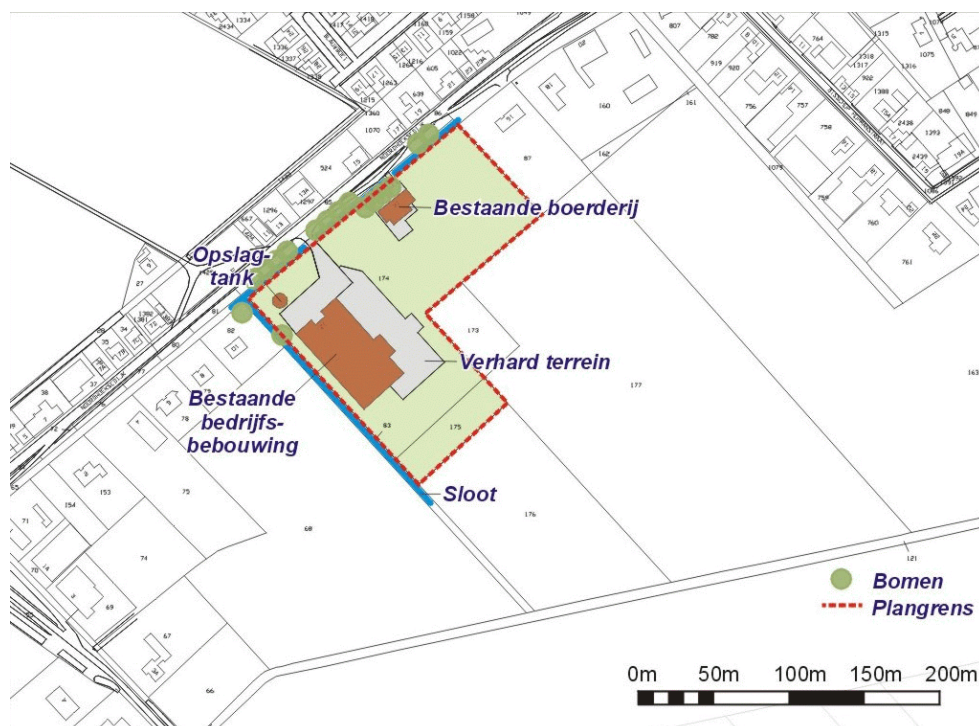


## 2. GEBIEDSVISIE

### 2.1 De bestaande situatie in het plangebied

#### 2.1.1 Ruimtelijke situatie

Het plangebied is gelegen aan de Noordhoeksedijk in het zuidwesten van de kern Noordhoek. Het plangebied omvat een bedrijfsperceel aan de voet van de Noordhoeksedijk en is gelegen te



Afbeelding 6 – bestaande situatie

midden van de lintbebouwing langs de Noordhoeksedijk.

De bebouwing langs de Noordhoeksedijk bestaat uit vrijstaande bebouwing, die zich kenmerkt door een sterke variatie in vormgeving, bouwhoogte, dakvorm en nokrichting. Opvallend is de strakke rooilijnsituatie waarin de bebouwing overwegend geplaatst is.

Opvallend zijn ook de grote verschillen tussen de bebouwing aan weerszijden van het straatprofiel. Met name de situering van woningen valt daarbij op. Aan de noordzijde van de dijk staat de bebouwing relatief dicht op elkaar en bovenaan de dijk, terwijl de bebouwing daar tegenover wat verder uit elkaar staat en juist aan de voet van het met gras en wilgen begroeide talud van de dijk. Daarnaast is tussen de woningen doorkijk naar het achter de bebouwing gelegen grootschalige, open buitengebied. Deze zijde van de dijk heeft dan ook een relatief groen karakter, terwijl de overzijde juist erg stenig aandoet.



*Afbeelding 7 en 8 – bestaande situatie aan de Noordhoeksedijk – de bestaande bebouwing tegenover het plangebied*

Op het plangebied staan in de huidige situatie twee panden en een grote opslagtank. In de eerste plaats is dat de bedrijfsbebouwing, die in het zuidwesten van het plangebied is gepositioneerd. Het betreft een tweetal grote aan elkaar gebouwde schuren die haaks op de Noordhoeksedijk zijn gesitueerd. De bedrijfsbebouwing staat op het achterste deel van het perceel. Tussen de Noordhoeksedijk en de bedrijfsbebouwing bevinden zich respectievelijk een groenstrook met daarop een grote ronde opslagtank en een brede verharde strook tegen de bedrijfsbebouwing aan. Ook langs de bedrijfsbebouwing bevindt zich een brede, met betonplaten verharde strook. Het terrein rondom de bedrijfsbebouwing heeft een eigen toerit

*Afbeelding 9 en 10 – bestaande bebouwing in het plangebied – de bedrijfsbebouwing en de voormalige boerderij.*

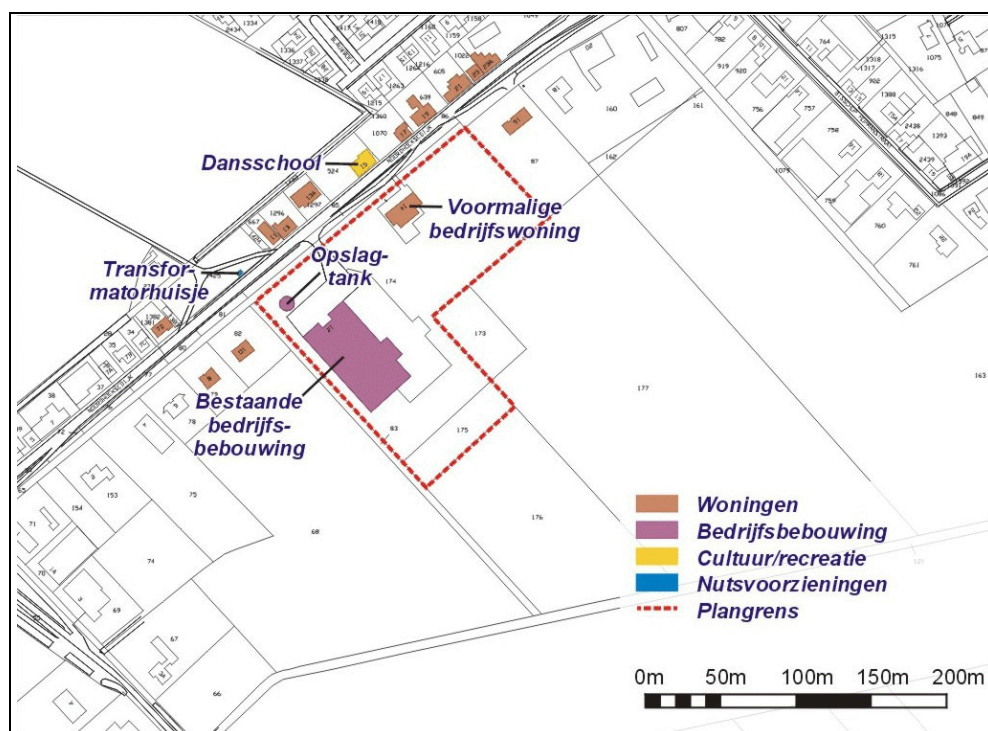


vanaf de Noordhoeksedijk.

Even ten noorden van de bedrijfsbebouwing staat een bedrijfswoning in de vorm van een boerderij. De boerderij is parallel aan de Noordhoeksedijk gelegen. Voor de boerderij ligt een verharde strook, die middels een toerit is aangesloten op de Noordhoeksedijk. Het terrein links en rechts van de boerderij bestaat uit akkerland.

### **2.1.2 De huidige functionele situatie**

Het plangebied is gelegen in een aan de kern noordhoek verbonden bebouwingslint. Binnen deze uitloper bevinden zich verschillende functies, waarvan de woonfunctie de voornaamste is. Tegenover het plangebied is een dansschool gelegen. Even ten zuiden daarvan bevindt zich een transformatorhuisje.



Afbeelding 11 omliggende functies

In de huidige situatie zijn op het plangebied twee gebouwen aanwezig, te weten de bedrijfsbebouwing aan de zuidwestzijde van het plangebied en de bedrijfswoning ten noorden daarvan. Beiden staan momenteel leeg. Ten behoeve van het ruimtelijke plan zal de bedrijfsbebouwing, inclusief de bedrijfswoning, worden gesloopt.

### 2.1.3 Geologische situatie

Noordhoek ligt in het West-Brabantse zeekleigebied. In de diepere ondergrond van dit gebied komen pleistocene zandgronden voor. Na de ijstijd, toen de gletsjers in Scandinavië begonnen te smelten, steeg de zeespiegel. De lage gebieden, waaronder de omgeving van Noordhoek, werden geleidelijk bedekt met een laag water. In dit brakke binnenwater groeide het zogenaamde hollandveen. Uiteindelijk ontstond er een venig en vochtig gebied. Vanaf ongeveer 1250 na Chr. werd dit veen overal in de omgeving afgegraven als brandstof. Er volgden hevige overstromingen, waarvan de St. Elizabethsvloed van 1421 de belangrijkste en meest bekende is. Als gevolg van de overstromingen veranderde het gebied in een wadvlakte, waar zeeklei werd afgezet.

### 2.1.4 Geohydrologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een slecht doorlatende toplaag, die bestaat uit afwisselingen van klei en veen, met plaatselijk inschakelingen van sterk slibhoudende en grofkorrelige lagen. De dikte van de deklaag ter plaatse bedraagt circa 5 meter. Daaronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket. Dit watervoerende pakket wordt gevormd door grove humeuze zanden, met een dikte van ruim 10 meter. De eerste waterscheidende laag bevindt zich ter plaatse van het plangebied op een diepte van circa 15 meter en bestaat uit overwegend fijne leemhoudende zanden en kleilagen.

In het eerste watervoerende pakket bevindt zich grondwater onder druk. Blijkens de kaarten behorend bij de Grondwaterkaart van Nederland<sup>4</sup> heeft dit grondwater een stijghoogte van 1 meter onder NAP. Het plangebied ligt op 0,6 meter boven NAP. Dit betekent dat kelders en of kruipruimten onder kunnen lopen indien de afdekkende laag wordt doorbroken.

#### **2.1.5 Bodemkundige situatie**

Blijkens de bodemkaart van Nederland<sup>5</sup> kan de bodemkundige situatie ter plaatse van het plangebied het beste worden omschreven als vaaggrond. Het betreft een afzetting van lagen zavel en/of klei op het Hollandveen. Vaak heeft de bodem een zware bovenlaag, die naar beneden toe geleidelijk lichter wordt. Op circa 1 meter minus het maaiveld worden dan zavel en dunne laagjes zand aangetroffen.

#### **2.1.6 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling**

Bepalend voor de huidige opbouw van het nederzettingspatroon is de inpoldering van het gebied geweest. Deze kon plaatsvinden nadat in 1518 het gebied verdeeld werd tussen Breda en Bergen op Zoom. De toen gegraven grenssloot tussen Standdaarbuiten (Bergen op Zoom) en Niervaert/Klundert (Breda) is nog steeds aanwezig en was tot 1997 gemeente-grens. De inpoldering van het Oudland van Standdaarbuiten kwam in 1526 gereed onder het Markiezaat van Bergen op Zoom. In het Klunderts gebied (toen nog de heerlijkheid Niervaert geheten) werd kort daarna de Bloemendaalse polder ingedijkt (1546) en ingericht.

De polders het Oudland van Standdaarbuiten en de Bloemendaalse Polder werden verkaveld en voorzien van boerderijen. Vrijwel alle gronden in de polder waren agrarisch in gebruik. Voor huisvesting was, zeker buiten de geplande dorpen, weinig grond over. Handwerkslieden en landarbeiders moesten genoeg nemen met vestiging op marginale gronden, zoals de dijktafsluitingen. Zo ontstonden er na enkele eeuwen concentraties van lintbebouwing langs de dijken.

---

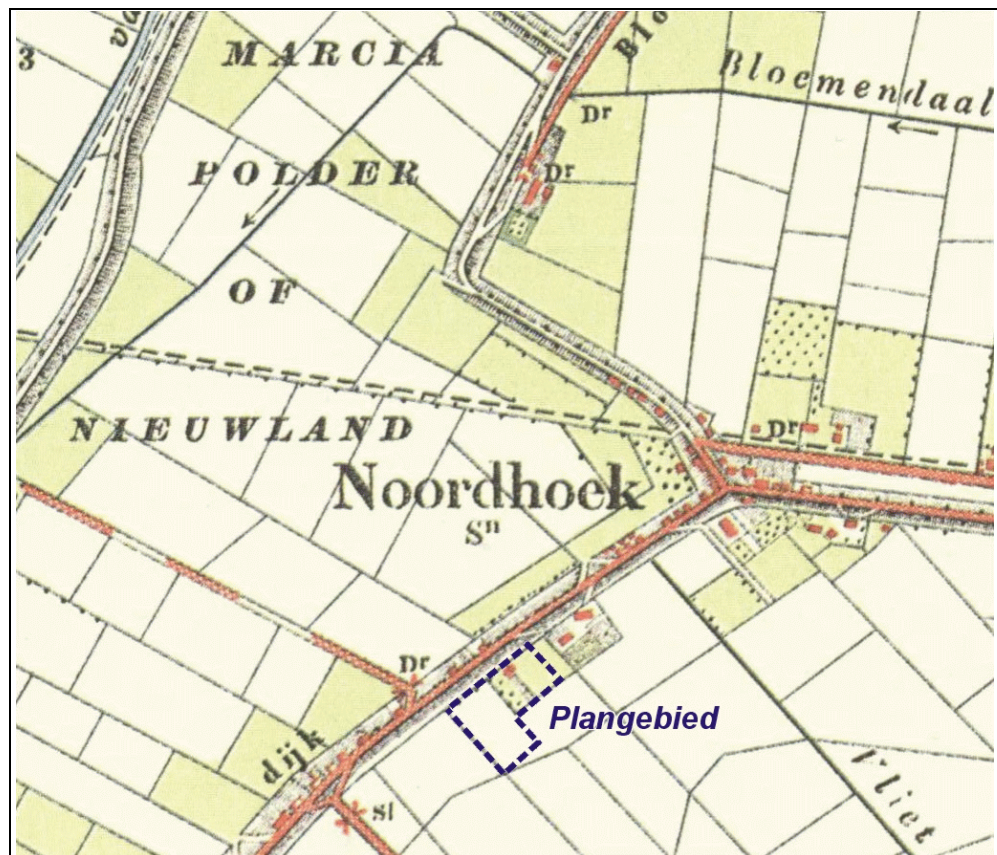
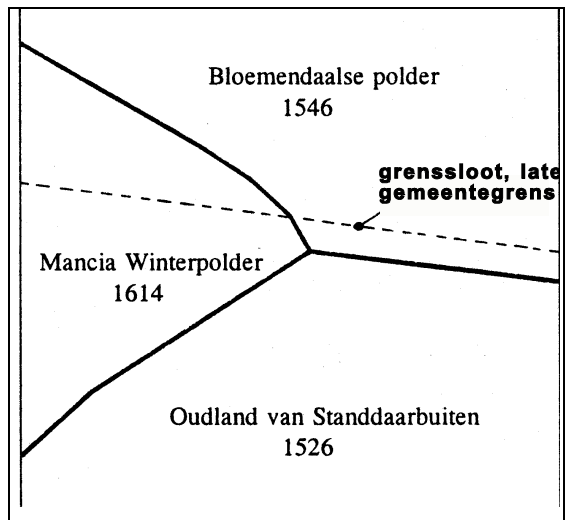
<sup>4</sup> Nederlands instituut voor toegepaste Geowetenschappen TNO, 1976

<sup>5</sup> Stiboka, 1967



In 1614 kwam de Mancía Winterpolder gereed, zodat de Standdaarbuitense dijk binnendijs kwam te liggen. De dijktafsluiting ter plaatse van Noordhoek werden daardoor interessant als vestigingsplaats. Met name de minder steile buitenzijde (voormalige zeezijde) kwam zo in gebruik als vestigingslocatie. Aanvankelijk lag er een gehucht met slechts een handjevol woningen, zoals zichtbaar in bijgaande afbeelding. De op het plangebied gelegen voormalige bedrijfswoning was toen ook al aanwezig. Pas na de 19e eeuw groeide Noordhoek relatief sterk.

*Afbeelding 12 inpolderingsgeschiedenis >*



*Afbeelding 13 situatie omstreeks 1900*

## 2.1.7 ruimtelijke ontwikkeling

De kern Noordhoek werd in de tweede wereldoorlog zwaar beschadigd. In de jaren vijftig werd de oorlogsschade hersteld en in de jaren zestig werd de kern in westelijke richting uitgebreid.

De vlasteelt, die sinds het midden van de 18<sup>e</sup> eeuw floreerde, werd na de tweede wereldoorlog om economische redenen vervangen door de champignonteelt. Standdaarbuiten en Noordhoek zijn de belangrijkste leveranciers van dit product in West-Brabant. Inmiddels is ook de relatief kleinschalige champignonteelt uit de kern verdwenen. Alleen de meer grootschalige bedrijven in het buitengebied hebben in het huidige tijdsgewricht voldoende toekomstperspectief.

### **2.1.8 Monumenten en historische bebouwing**

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig.

### **2.1.9 Visueel-landschappelijke situatie**

Het plangebied is gelegen in een aan de kern Noordhoek verbonden bebouwingslint. Het bebouwingslint omvat een smalle strook met dijkbebouwing aan weerszijden van de dijk. Tegenover het plangebied bevindt zich een compact gebouwde bebouwing. Daarentegen aan de zijde van het plangebied staat de bebouwing verder uit elkaar. Daardoor is er vanaf de Noordhoeksedijk op meerdere plaatsen zicht op het achter de bebouwing gelegen buitengebied. Het betreft een grootschalig open polderlandschap, dat voornamelijk in gebruik is als akkerland.

Kenmerkend voor het polderlandschap is het patroon van waterlopen, dat ook in en rondom het plangebied duidelijk herkenbaar is. Langs de Noordhoeksedijk bevindt zich aan de voet van de dijk een sloot. Ter plaatse van de zuidelijke perceelgrens bevindt zich een dwarsloot, die haaks op de dijk gelegen is en in zuidoostelijke richting loopt.

De visueel landschappelijke situatie in en rondom het plangebied is gekoppeld aan het systeem van waterlopen. Zowel aan de voorzijde van het plangebied als langs de dwarsloot bevindt zich een vrij gesloten, opgaande beplanting van wilgen. Deze beplanting maakt overigens geen deel uit van een laanbeplanting of andere groenstructuur. Ter plaatse van de oprit is deze beplanting onderbroken.

## **2.2 Toekomstige situatie - beschrijving van het ruimtelijk plan**

Het beoogde bouwplan voorziet in de sloop van de op het plangebied aanwezige bedrijfsbebouwing, inclusief de bestaande bedrijfswoning. Op de open ruimte zullen 11 nieuwe woningen worden opgericht, 5 aaneengebouwde starterswoningen, twee daaraan vastgebouwde hoekwoningen, drie ruime vrijstaande woningen en een ruime villa op een ruime kavel.

De nieuwe woningen liggen aan de voet van de dijk. Omdat het civiel- en verkeerstechnisch ongewenst is dat alle woningen een eigen toerit hebben, zal aan de voet van de dijk een parallelweg worden aangelegd. Middels de bestaande toerit zal deze weg worden ontsloten op de Noordhoeksedijk. De parallelweg heeft een dusdanige breedte dat op bepaalde plekken ook parkeren aan één zijde van de weg mogelijk is (zie inrichtingsschets – kaartbijlage bij deze toelichting). Op deze manier kan worden voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van deze woningen.





*Afbeelding 14 Ontworpen situatie*

De woningen zijn geplaatst in ongeveer dezelfde rooilijn als de woningen aan de Noordhoeksedijk nummers 10 en 16. De vrijstaande villa ligt vrij op de kavel, met de voorgevel ongeveer 45 m van de dijk. Om de openheid te waarborgen zullen alle woningen (behalve uiteraard de aaneengebouwde woningen) ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst.

Alle woningen bestaan uit twee bouwlagen en hebben een zadeldak of schilddak als kap. De woningen hebben een tuin op het zuiden. Gezien de situering van de woningen en de beperkte hoogte daarvan mag niet worden verwacht dat er schaduw hinder voor de overige woningen optreedt.

## 2.3 conclusie

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Momenteel zijn er op de locatie verouderde bedrijfsgebouwen aanwezig. De beschreven ontwikkeling past binnen het planologisch beleidskader dat in Hoofdstuk 4 beschreven is. Ook roepen de milieuaspecten, die in hoofdstuk 6 beschreven worden, geen belemmeringen op tegen de beoogde ontwikkeling. De beoogde nieuwbouw past in stedenbouwkundige zin in het bebouwingslint langs de Noordhoeksedijk. In ruimtelijk opzicht bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd wordt, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## **3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **3.1 Plangrens**

De plangrens is zodanig gekozen, dat het gehele gebied dat betrokken is bij de realisering van de 5 woningen daarin is opgenomen. Het betreft het locatie van het huidige champignon-verwerkende bedrijf en de daarbij behorende bedrijfswoning aan de Noordhoeksedijk nummers 12 en 14. De plangrens volgt de perceelsgrenzen van deze locatie.

### **3.2 De verbeelding**

De verbeelding is digitaal vervaardigd en IMRO-gecodeerd.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De legenda van de analoge verbeelding is weergegeven op het kaartblad.

### **3.3 De regels**

De regels zijn opgesteld overeenkomstig het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Moerdijk en de Modelregels Handboek bestemmingsplannen Moerdijk (versie juni 2009), zoals die door de gemeente gehanteerd worden.

#### **3.3.1 De bestemming "Agrarisch" [artikel 3]**

Aan de achterzijde van het plangebied ligt een deel dat niet als woondoeleinden bestemd is. De huidige bedrijfsbestemming is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt ook niet wenselijk. Deze gronden zijn bestemd tot "Agrarisch" (A) en zijn derhalve bedoeld voor agrarisch gebruik. Het gebruik als volkstuin wordt niet tot het agrarisch gebruik gerekend. Zowel in economisch, als in ruimtelijk opzicht wijkt een dergelijk gebruik immers af van het (bedrijfsmatig) agrarisch gebruik dat hier beoogd wordt. Op deze agrarische gronden mag niet worden gebouwd. Deze gronden maken immers deel uit van een aaneengesloten agrarisch gebied (overwegend in gebruik voor de akkerbouw), waar geen bebouwing voorkomt. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een agrarisch bouwblok, omdat de oppervlakte van het betreffende perceel daartoe volstrekt onvoldoende is en de grond bovendien ongeschikt is voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

#### **3.3.2 De bestemming "Tuin" [artikel 4]**

De gemeente Moerdijk heeft gekozen voor de systematiek, waarbij de voorzijde van het perceel, dat globaal gelegen is tussen de voorgevel van de woningen en de straat, onder een aparte bestemming "Tuin" te laten vallen. Deze bestemming omvat ook zijstroken naast de woningen, waar geen garages of andere aan- of bijgebouwen mogen worden opgericht. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en dergelijke.

Op sommige punten loopt de bestemming 'Tuin' door achter de voorkant van de bijbehorende woning. Bouwwerken, geen gebouwen zijn, met uitzondering van erfafscheidingen, mogen uitsluitend achter die lijn worden gebouwd. Verder zijn onder voorwaarden ondergeschikte bouwdelen van de bijbehorende woning mogelijk, zoals pilasters, erkers en luifels.

### **3.3.3 De bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" [artikel 5]**

De op de verbeelding als "Verkeer-Verblijfsgebied" (V-Vb) aangewezen grond is bestemd ten dienste van het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer en voor doeleinden van verblijf met wegen, voetpaden, stoepen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de aangelegene woningen. Parkeren geschiedt deels op eigen terrein en deels binnen deze bestemming. Er is plaats ingeruimd voor openbaar parkeren op parkeerstroken.

### **3.3.4 De bestemming "Wonen" (W) [artikel 6]**

De bestemming "Wonen" is gelegd op de geprojecteerde woningen met de daarbij behoren deelfuncties (zoals voor- en achtertuinen, bijgebouwen, garages etc.). De bestemmingsgrens volgt de geprojecteerde perceelsgrenzen tussen privé- en openbaar gebied. Om recht te kunnen doen aan de ruimtelijke karakteristiek ter plaatse is de plaatsing van de woning ten opzichte van de voorste perceelsgrens nadrukkelijk vastgelegd. Daartoe is op de verbeelding een voorgevelrooilijn getrokken waarin de woningen geplaatst dienen te worden. Voor het overige zijn de bestemmingsbepalingen zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan "Kom Noordhoek" en de standaardbepalingen van de gemeente Moerdijk. Door middel van een aanduiding is aangegeven hoeveel woningen er maximaal per bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Daar waar een 1 staat aangeduid mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden opgericht. Binnen het bouwvlak met "7" mogen 5 starterswoningen met 2 hoekwoningen worden gerealiseerd.

De meest zuid-oostelijk gelegen woning wordt geplaatst op een perceel van ruim 2 ha. Het is niet ongebruikelijk bij een dergelijke ruime woning op een ruim perceel meer aan- en bijgebouwen toe te staan dan voor andere woningen. In een randzone als de onderhavige is een maat van 90 m<sup>2</sup> niet ongebruikelijk. Daarbij komt dat er in de onderhavige situatie sprake is van sanering van een grootschalig bedrijfscomplex. Betrokkene wil het geplande bijgebouw gaan gebruiken voor de stalling van voertuigen, onderhoud van het perceel en eventueel voor het hobbymatig houden van een of enkele paarden.

## 4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

### 4.1 Provinciaal beleid

#### 4.1.1 Interim-structuurvisie en paraplunota

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die sinds 1 juli 2008 van kracht is, kent een belangrijke rol toe aan structuurvisies. Om aan de nieuwe situatie tegemoet te komen heeft de provincie Noord-Brabant een interimstructuurvisie opgesteld voor zijn grondgebied. De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De Interim Structuurvisie omvat globaal drie delen, de delen A, B en C.

##### *A > Visie, belangen en beleid*

Deel A bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

##### *B > Sturing en uitvoering*

Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.

##### *C > Ontwikkelingsprojecten West-Brabant*

Deel C geeft een beschrijving van nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

#### De Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro).

##### *I Algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening*

Dit beleid is overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

##### *II Uitwerking beleidslijnen Ruimtelijke Ordening*

Gedeputeerde Staten bevestigen in dit deel dat de bestaande beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen blijven. U vindt de nota's in het onderstaande 'Overzicht nota's en beleidsregels die deel uitmaken van de Paraplunota'.

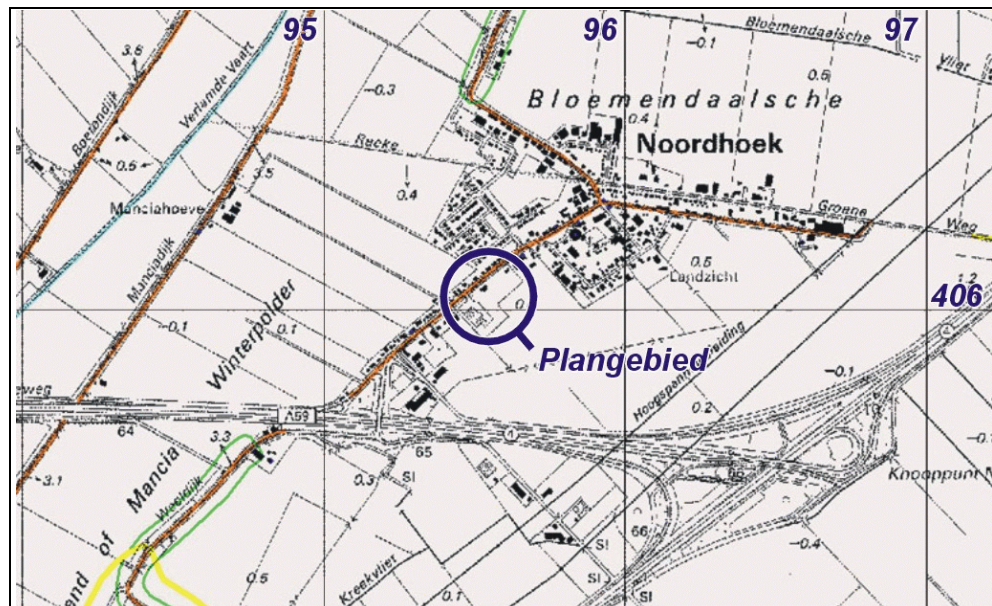
##### *III Toelichting op de Paraplunota*

Dit deel beschrijft de doelstelling en werking van de Paraplunota. De nota is een beleidsregel conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

#### 4.1.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie<sup>6</sup> wil de provincie Noord-Brabant een “handvat” bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van “monumenten”, maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de

*Afbeelding 3 de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant – de Noordhoeksedijk staat aangegeven als historisch-geografisch element van hoge waarde – voor het overige ontbreken cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied.*



landschappelijke structuur.

De kaart bestaat uit een inventarisatie van historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie, waaraan een waardering is gekoppeld. De consequenties voor het plangebied zijn beschreven in hoofdstuk 3.

#### 4.1.3 Habitatrichtlijn

De provincie heeft de nota “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant”<sup>7</sup> uitgebracht om degenen die in het kader van de ruimtelijke ordening te maken hebben met nieuwe ontwikkelingen, in een vroegtijdig stadium te wijzen op het eventueel voorkomen van habitatrichtlijnsoorten en de gevolgen daarvan. Verwezen wordt naar de desbetreffende paragraaf van de beschrijving van het plangebied.

<sup>6</sup> Provincie Noord-Brabant, 2000

<sup>7</sup> Provincie Noord-Brabant, 2002-2



#### 4.1.4 Water in Beeld

In het Tweede Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding. Herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering.

De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden. Belangrijk voor het maken van een ruimtelijke vertaling van waterbeleid is de beschikbaarheid van kaarten. Uit de inventarisatiefase van het project "Water als ordenend principe" bleek dat de beschikbare hydrologische informatie onbruikbaar was. Het bovenstaande heeft geleid tot het maken van het rapport "Watersystemen in beeld"<sup>8</sup>. De bevindingen uit dat rapport ten aanzien van het plangebied zijn beschreven in hoofdstuk 4.

#### 4.1.5 Aardkundige Waardenkaart

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globaal begrensd opgenomen. Op 26 augustus 2003 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant<sup>9</sup> vastgesteld ten behoeve van inspraak en advisering.

Het plangebied is niet gelegen binnen een op de Aardkundige Waardenkaart als waardevol gekwalificeerd gebied.

### 4.2 Gemeentelijk beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Plus Moerdijk

Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1997 had de gemeente Moerdijk behoefte aan een integrale en gebiedsdekkende ruimtelijke visie, waarin de ruimtelijke kwaliteit kon worden vastgelegd. De structuurvisie Plus Moerdijk is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Moerdijk en provincie Noord Brabant en diende als proefproject voor de herziening van het streekplan.

De visie heeft een drietal doelen. Ten eerste is dat een groot draagvlak te creëren voor een integraal plan met een interactief planproces. Ten tweede is dat het opstellen van een plan dat gericht is op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ten derde is dat een vernieuwing en afstemming van het gemeentelijk en provinciaal beleid.

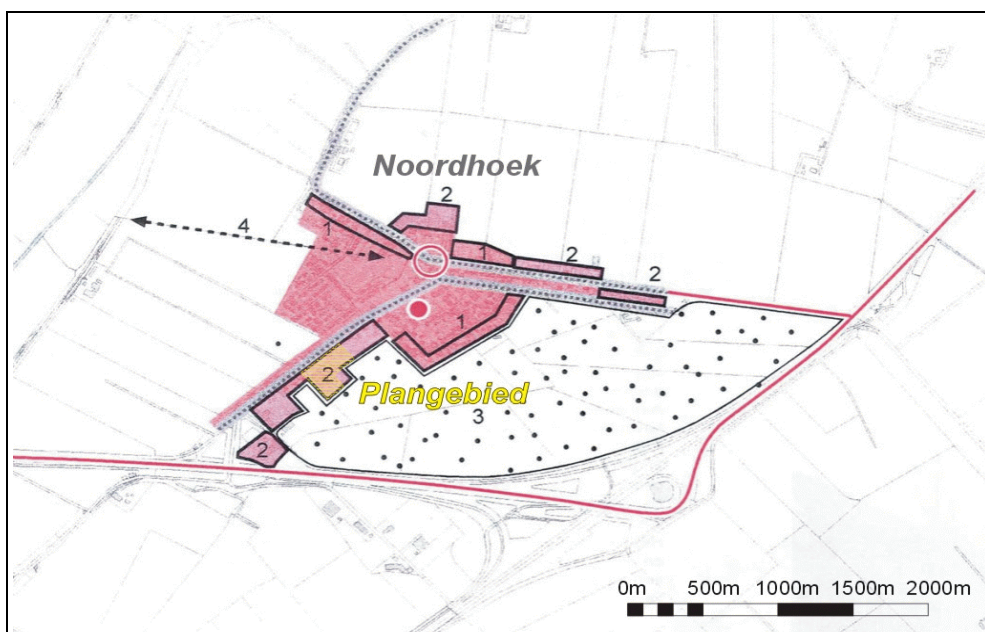
---

<sup>8</sup> Provincie Noord-Brabant, 2001

<sup>9</sup> Provincie Noord-Brabant, 2003

De Structuurvisie Plus Moerdijk wil kwaliteiten veilig stellen. Die kwaliteiten worden verwoord in een toekomstvisie en zijn te onderscheiden in verschillende thema's, zoals de kwaliteiten van het buitengebied, het economische draagvlak in de gemeente en de leefbaarheid in de kernen. Dit resulteert in de strategieën behoud en versterking of in de strategie vernieuwing.

Voor de kom Noordhoek betekent dit dat de bestaande bebouwing voor nieuwe functies gebruikt kan worden. Zo kan er een afweging gemaakt worden om de bestaande (champignon-) bedrijven om te vormen tot woningen (gebieden met de aanduiding "2"). De zichtlijn vanaf het kruispunt Noordhoeksedijk /Groeneweg richting de Keenehaven dient te worden versterkt ("4"). Door landschapsbouw aan de zuidkant van de kom kan de invloed van de snelweg beperkt worden ("3"). Het planvoornemen past in deze structuurvisie.



Afbeelding 4 structuurvisieplus Moerdijk - uitsnede noordhoek

#### 4.2.2 Beleidsnota "Nota Champignonkwekerijen, wat wil en kan ik ermee".

Noordhoek is vanouds een centrum van de champignonkwekerij. Gedurende de laatste jaren is echter tweederde van de champignonkwekerijen gestopt met hun activiteiten. De leegstaande champignonkwekerijen worden veelal anders gebruikt, dan waarvoor ze in het bestemmingsplan bestemd zijn. Om de hiermee gepaarde problematiek het hoofd te kunnen bieden heeft de gemeente Moerdijk de beleidsnota "nota champignonkwekerijen, wat wil en kan ik ermee"<sup>10</sup> opgesteld. De nota biedt een beleidsvisie ten aanzien van vrijkomende bebouwing. De voornaamste conclusies daaruit zijn:

##### *"Stedebouwkundige visie"*

*De terugloop in de champignonteelt is in de kom Noordhoek, evenals in de andere kernen in de gemeente, duidelijk zichtbaar. Leegstand heeft tot gevolg dat verpaupering snel toeslaat.*

<sup>10</sup> Gemeente Moerdijk, 2000

*Daarom is het van groot belang per situatie te bekijken of een leegstaande of leegkomende champignonkwekerij in aanmerking komt voor een bedrijfs- of woonbestemming.*

*De volgende alternatieven zijn denkbaar:*

- ***Wijzigen agrarische bestemming in bedrijfsbestemming;** voorwaarden zijn onder meer:*
  - *dat het hier gaat om kleine startende ondernemers,*
  - *dat vooraf wordt aangegeven hoe groot het maximaal aantal m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak is wat mag worden aangewend, door ten hoogste twee bedrijven uit de bedrijvenlijst VNG, tot maximaal categorie 2 in de kommen en maximaal categorie 3 in de randzones,*
  - *dat het parkeren op eigen erf moet plaats vinden,*
  - *dat het bedrijf geen verkeersaantrekkende functie mag hebben.*
  -
- ***Wijzigen agrarische bestemming in agrarisch aanverwant bedrijf;** voorwaarden zijn onder meer:*
  - *dat het hier gaat slechts om dienstverlening en ondersteunende taken voor de volgende agrarische aanverwante bedrijven; dierenkliniek, hoveniersbedrijf, tuincentrum is max. 1250 m<sup>2</sup> per bedrijf toegestaan. Andere agrarische aanverwante bedrijven zijn niet toegestaan.*
  -
- ***Wijzigen van bedrijfsbestemming in woonbestemming;** voorwaarden zijn onder meer:*
  - *dat er zich geen milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten in de directe woonomgeving mogen bevinden,*
  - *dat het bouwplan past in de toekomstvisie voor de kernen als inbreidingslocatie in de bestaande woonomgeving,*
  - *dat kan worden meegewerkt aan het realiseren van een bouwplan nadat het aantal m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen is teruggebracht tot maximaal 100 m<sup>2</sup>,*
  - *dat hierna pas een woning mag worden gebouwd welke moet voldoen aan de bij dit plan behorende regels,*
  - *dat dit moet passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2001 - 2004".*

Voor het beoogde plan zijn de voorwaarden met betrekking tot het wijzigen in een woonbestemming van toepassing.

#### **4.2.3 Woonbeleid**

##### *Beleidskader*

Het Beleidsplan Wonen 2007-2011 "Een (t)huis voor iedereen" is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Uit het woningbehoefteonderzoek (WBO) 2006, dat onder andere als basis heeft gediend voor het beleidsplan, blijkt dat de inwoners van de gemeente Moerdijk het goede woonklimaat in hun gemeente waarderen. Het WBO laat zien dat circa 90% van de inwoners na verhuizing bij voorkeur in de gemeente wil blijven wonen. De gemeente wil zoveel mogelijk aan deze wens van haar burgers tegemoetkomen. De gemeente Moerdijk behoort tot de landelijke gemeenten (aanduiding vanuit de provincie Noord-Brabant) en heeft dienovereenkomstig tot taak ten minste te bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De gemeente kampt met een negatief migratiesaldo. De gemeente wil niet alleen voorkomen dat het aantal inwoners verder terugloopt, maar heeft ook de ambitie om te groeien. Immers, het draagvlak voor het behoud van de voorzieningen moet op peil blijven. Vooralsnog is de gemeente qua woningbouw gehouden aan het kader dat behoort bij een landelijke gemeente. Door strategische nieuwbouw, gebaseerd op de woningbehoefte volgens

het WBO, wordt beoogd de gewenste kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijke verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd.

Gebouwd wordt naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Naast de benodigde reguliere woningbouw in de kleine kernen is daar ook altijd ruimte voor maatwerk.

Door middel van nieuwbouw in de verschillende kernen kan worden bijgedragen aan meer variatie in het woningaanbod en woonmilieus. De gemeente wil graag voor alle doelgroepen (onder andere starters en ouderen) een thuis bieden. Daarvoor is het belangrijk dat bewoners zoveel mogelijk de kans krijgen om in hun woonbehoefte in de gemeente Moerdijk te voorzien. Door voldoende woningen te bouwen en de keuzemogelijkheden te vergroten, hoeven inwoners van Moerdijk minder vaak uit te wijken naar andere gemeenten. Het is belangrijk dat in de verschillende kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw blijft bestaan. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente is belangrijk om de leefbaarheid in stand te houden. In de gemeente zijn voor de korte en langere termijn voldoende potentiële bouwlocaties beschikbaar om strategische en gedifferentieerde nieuwbouw te realiseren.

#### *Aantal woningen*

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn 11 nieuwe woningen gepland (en wordt een voormalige bedrijfswoning afgebroken). Deze woningen passen binnen de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de gemeente verwacht dat woningen nodig zullen zijn om de verwachte woningbehoefte door de grote toename van arbeidsplaatsen in de gemeente op te kunnen vangen.

#### *Woonkeur*

Voor alle nieuwbouwprojecten geldt de minimale eis om te bouwen volgens Woonkeur (basispakket B en C, woning en woongebouw).

#### *Huisvesting ten behoeve van Mantelzorg (2004)*

Op 27 mei 2004 heeft de raad besloten tot het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid in de verschillende bestemmingsplannen ten behoeve van het bieden van een huisvestingsvorm in aan-, uitbouwen en bijgebouwen van een woning, voor het verlenen van mantelzorg. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming. Het gebruik van het aan-, uitbouw en bijgebouw komt voor het verlenen van mantelzorg te vervallen zodra de noodzaak door verhuizing of overlijden niet meer nodig is.

### **4.2.4 Doelgroepen woningbouw**

Bij de (projectmatige) uitgifte van woningbouw of de uitgifte van bouwkvavels hanteert de gemeente de navolgende doelgroepen:

Doorstromers:

Onder Doorstromers in de zin van de gronduitgifteregeling wordt verstaan:

"de aanvrager en eventuele partner die minimaal één jaar woonachtig is/zijn in de gemeente Moerdijk en binnen de grenzen van de gemeente Moerdijk zelfstandig een sociale huurwoning

bewoont, die als gevolg van de aankoop van een woning of kavel, deze woning vrij van huur achterlaat".

Doorstromers komen ongeacht het aantal aanvragen in aanmerking voor deelname aan de loting.

Senioren:

Onder senioren in de zin van de gronduitgifteregeling wordt verstaan;

"de aanvrager en / of eventuele partner die op het moment van de sluitingsdatum voor inschrijving 55 jaar of ouder is en minimaal 1 jaar woonachtig is/zijn in de gemeente Moerdijk".

Senioren komen ongeacht het aantal aanvragen in aanmerking voor deelname aan de loting.

Starters:

Onder starters in de zin van de gronduitgifteregeling wordt verstaan;

"de aanvrager en / of eventuele partner die minimaal 1 jaar woonachtig is/zijn in de gemeente Moerdijk en welke zich voor het eerst begeeft op de koopmarkt."

Starters komen ongeacht het aantal aanvragen in aanmerking voor deelname aan de loting.

In het plangebied worden meerdere categorieën bediend: de blok aaneengebouwde woningen is primair bedoeld voor starters, waarbij de kopwoningen waarschijnlijk buiten deze categorie vallen; deze en de overige woningen zullen voornamelijk worden betrokken door doorstromers. Het onderhavige plan past in het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

#### **4.2.5 Waterplan Moerdijk**

Een waterplan heeft geen wettelijke status, het is een afsprakenkader tussen de gemeente en waterschap. Beide partijen stellen het plan bestuurlijk vast, waardoor het waterplan wel degelijk betekenis krijgt. In het waterplan is een concreet maatregelenprogramma opgenomen voor de komende vijf jaar met een doorkijk tot 2027, de peildatum van de Kaderrichtlijn Water (KRW). In het waterplan Moerdijk is het vigerend beleid van zowel Rijk, Provincie, waterschap als gemeente beschreven. Belangrijk daarbij is de verantwoordelijkheid van de gemeente voor de ontwatering van het stedelijk gebied en de taak van het waterschap om het af te voeren regen- en afvalwater te ontvangen. Het verbeteren van de waterkwaliteit is een gezamenlijke missie. Verdeeld over een aantal thema's is in dit waterplan de visie op het toekomstig watersysteem in Moerdijk uitgewerkt. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- water geen gevaar oplevert;
- het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
- alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
- water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen;
- iedereen zijn steentje bijdraagt.

Per thema is een toekomstbeeld geformuleerd.

Organisatie en communicatie

Water moet een plek tussen de oren krijgen. Om water te integreren in de dagelijkse gang van zaken wordt het belang van water en de rol die de verschillende participerende partijen, en specifiek ook de burgers, ten aanzien hiervan spelen breed uitgedragen.

Waterkwantiteit

Het beschermingsniveau tegen wateroverlast in de gemeente Moerdijk wordt opgehoogd om ook in de toekomst beschermd te zijn tegen (mogelijk) wateroverlast waarbij rekening gehouden wordt met klimaatscenario's (temperatuurstijging, drogere zomers afgewisseld met extreme hoosbuien, beduidend nattere winters en zeespiegelstijging)

#### Waterkwaliteit

In 2015 moet, volgens de Europese Unie, het (grond- en oppervlakte)watersysteem voldoen aan de Kaderrichtlijn Water en in een goede ecologische en chemische toestand zijn en blijven. Daarbij moet bijvoorbeeld aan de basisinspanning voldaan worden en een waterkwaliteitsspoor zijn gevolgd.

#### Water in de bebouwde leefomgeving

Bij ruimtelijke veranderingen wordt water als mede ordenend principe meegenomen. Door water te combineren met groen wordt de natuur in de stad versterkt en vormt een verbinding met het landelijk gebied. De afvoer van regenwater uit het stedelijk gebied vindt plaats via een vaste waterstructuur. Ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied worden beschouwd als kansen om de waterstructuur te optimaliseren, te versterken of te realiseren.

#### Stedelijk grondwater

Het inzicht in het functioneren van het grondwatersysteem wordt verhoogd door het opstellen van een (inter)gemeentelijk meetsysteem. Bovendien wordt gezamenlijk het initiatief genomen om grondwateroverlastlocaties op te sporen en te verhelpen. Er komt een centraal aanspreekpunt voor grondwaterproblemen.

#### Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het watersysteem en bijbehorende infrastructuur wordt geoptimaliseerd en afgestemd op de gebruiksfunctie. Taken en bevoegdheden van gemeente en waterschap zijn op elkaar afgestemd. Bij het ontwerp van nieuwe voorzieningen vindt in een zo vroeg mogelijk stadium afstemming plaats (beheerbewuste planvorming). Om het toekomstbeeld te bereiken is een scala aan maatregelen nodig. In bijlage 3 van dit rapport zijn de diverse maatregelen benoemd voorzien van onder andere een kostenindicatie, uitvoeringsperiode en de verantwoordelijk trekker. De belangrijkste, meest urgente maatregelen zijn (voor zover relevant voor de planvorming in het plangebied):

- Maatregelen om de kans op wateroverlast verder terug te dringen bestaan uit het afkoppelen van verhard oppervlak, het vergroten van riolen en het aanpakken van negatieve overstorten.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren wordt de basisinspanning afgerond en leveren gemeente, waterschap en havenschap een inhoudelijke bijdrage aan de op te stellen OAS voor diverse kernen. Daarnaast worden ecologische verbindingzones aangelegd. De gemeente en het waterschap zetten zich hiervoor beide maximaal in. Tot slot wordt aandacht besteed aan bronmaatregelen, zoals het beperken van chemische onkruidbestrijding en het naleven van het convenant duurzaam bouwen.
- Om water in bebouwde leefomgeving vorm te geven wordt niet alleen de verplichte watertoets gevolgd, maar wordt tevens de handhaving hiervan verbeterd. Om hemelwater gestructureerd uit stedelijk gebied af te voeren wordt een waterstructuurkaart opgesteld. Afkoppelen van verhard oppervlak blijft hierin een aandachtspunt. Daar waar kansen zich voordoen wordt meegelift met ruimtelijke ingrepen.
- Stedelijk grondwater krijgt meer aandacht door het in beeld brengen van grondwateroverlastlocaties, het formuleren van maatregelen, het instellen van een grondwatermeetnet en een grondwaterloket als onderdeel van het centrale loket.
- Beheer en onderhoud tot slot is van belang om de infrastructuur op het gewenste peil te houden. Het toepassen van nieuwe methoden (afkoppelen van verhard oppervlak en ontkluizen van watergangen) maakt het noodzakelijk een beheerstructuur en een onderhoudsplan op te stellen voor de kernen van de gemeente Moerdijk,



#### 4.2.6 beleidsconvenant duurzaam bouwen

##### *Deelnemers*

Het convenant is ondertekend door diverse West-Brabantse gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen. Het aantal ondertekenaars groeit nog elk jaar.

##### *Doel*

Doel van het convenant is de toevoeging van een kwaliteitsimpuls in nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad bij onderhoud, renovatie en herstructurering, in samenhang met de stedenbouwkundige opzet c.q. de inrichting van het plangebied. Dit wordt verwezenlijkt door in de planvorming een afgesproken extra inspanning te leveren in duurzame ontwikkeling. Duurzame ontwikkeling wordt daarbij niet als een toevoeging gezien, maar als integraal onderdeel van het kwaliteitsniveau van een project.

Een tweede doel van het convenant is meer eenheid te brengen in aanpak en uitvoering van duurzame ontwikkeling in de regio.

##### *Basisniveau*

Uitgangspunt is dat de ondertekenende partijen de vaste maatregelen en minimaal de kostenneutrale variabele maatregelen uit de nationale pakketten standaard in hun bouwplannen opnemen. Hetzelfde geldt voor het gebruik maken van de richtlijnen betreffende levensloopbestendig bouwen en veilig wonen.

##### *Ambities*

Door middel van dit convenant wordt per project aangegeven op welk(e) thema('s) een extra kwaliteitsimpuls wordt gegeven. De genoemde extra inspanning kan worden gepleegd op de volgende thema's:

|                            |                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Materiaalgebruik           | - zorgvuldig materiaalgebruik, rekening houdend met grondstoffen, productie en leefomgeving.                                                                                                                      |
| Gezondheid en binnenmilieu | - allergeenarm bouwen.                                                                                                                                                                                            |
| Energie                    | - EPC 0,72 of lager.                                                                                                                                                                                              |
| Water                      | - afkoppelen en berging in de wijk, niet-uitlogende bouwmaterialen.                                                                                                                                               |
| Ecologie                   | - het inpassen van aanwezige landschapselementen door het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Voorbeelden van elementen zijn natuurlijke erfafscheidingen, nestelruimtes, natuurlijke waterlopen en houtwallen. |
| Woonkwaliteit              | - woongenot (levensloopbestendig, comfort en veiligheid)                                                                                                                                                          |

Het geheel aan extra inspanningen wordt geconcretiseerd door toepassing van een extra investeringsniveau van tenminste € 5.000 per woning voor de nieuwbouw van woningen in de vrije sector én tenminste € 2.500 per woning voor woningen in de sociale sector. Hierin is het saldo van eventueel meer- en minderwerk met betrekking tot die duurzame voorzieningen verrekend. Het referentiekader is het Bouwbesluit. De gemeente verbindt zich de inspanning te maximaliseren door op het stedenbouwkundig en/of inrichtingsniveau een hiermee samenhangende kwaliteitsimpuls te geven in samenhang met de gekozen thema's. De uitwerking van de thema's dient daarom in overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar c.q. de bouwende partij te gebeuren. De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Tilburg (GPR) zal daarbij leidraad zijn.

## **5. HET PROGRAMMA**

### **5.1 woningbouwprogramma**

Het programma voor het plangebied Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek” omvat de realisering van 11 woningen op de locatie van een voormalig champignonverwerkend bedrijf. De bestaande bedrijfsopstellingen, inclusief de bedrijfswoning, zullen worden gesloopt.

Het woningbouwprogramma omvat 11 woningen in verschillende categorieën:

1 vrijstaande zeer ruime villa op een zeer ruime kavel  
3 vrijstaande woningen op ruime kavels  
Een rij van 7 woningen, bestaande uit 2 hoekwoningen en 5 tussenwoningen.

De laatste 7 woningen zijn primair bestemd voor starters. De hoekwoningen vallen in een iets hogere prijscategorie dan de tussenwoningen, zodat deze ten goede zullen komen aan iets meer bemiddelde starters of aan doorstromers.

### **5.2 Geplande veranderingen infrastructuur**

Ten behoeve van het beoogde ruimtelijk plan zal aan de voet van de dijk een parallelweg worden aangelegd. Deze parallelweg zal middels de bestaande oprit naar de huidige bedrijfswoning worden ontsloten. De nieuw te bouwen villa krijgt een eigen oprit (via de bestaande oprit naar de bedrijfsgebouwen). Er worden dus geen nieuwe opritten naar de Noordhoeksedijk aangelegd.

De parallelweg krijgt een dusdanige breedte (5,5 + 6 m) dat er naast de erftoegangsfunctie ook aan één zijde van de straat kan worden geparkeerd. De vrijstaande woningen zijn ten minste 5 meter van de weg af gesitueerd en hebben een oprit die aansluit op de parallelweg.

## 6. MILIEU-ASPECTEN

Ten behoeve van de opstelling van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die hierna achtereenvolgens beschreven worden. **Vóór** de start van de procedure van het bestemmingsplan dienen de uitgevoerde milieu-onderzoeken worden gecontroleerd (o.a. RMD, Waterschap, Archeoloog).

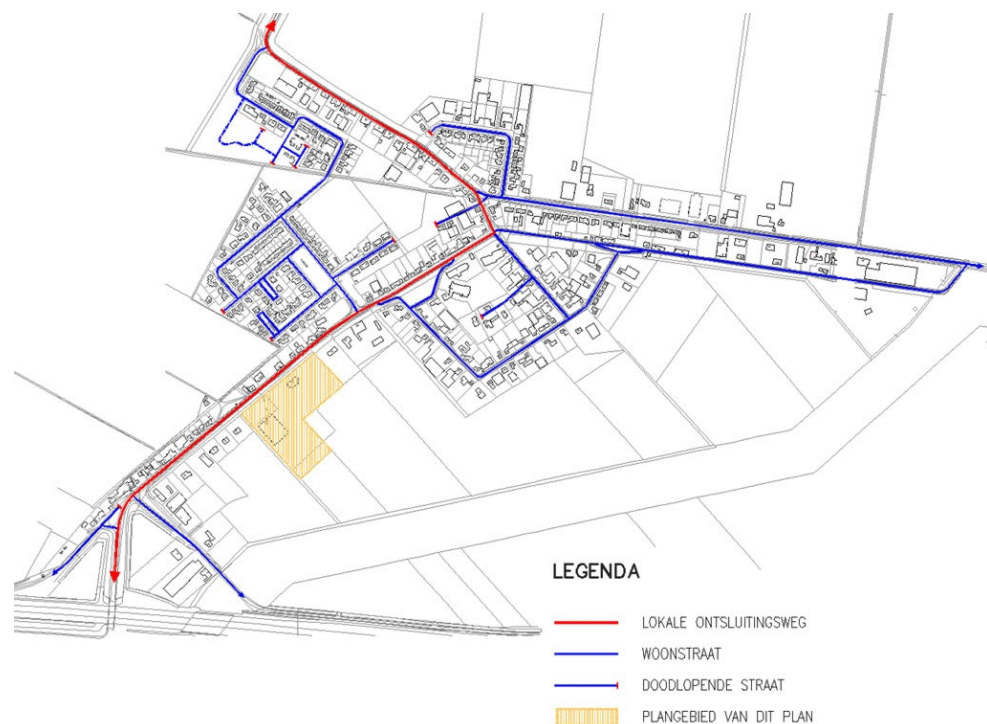
### 6.1 MER

De beoogde ontwikkeling valt ruim beneden de normering uit het besluit Milieubeheer. Er heeft voor deze 10 nieuwe woningen geen MER opgesteld te worden.

### 6.2 Verkeer en infrastructuur

#### 6.2.1 Wegenstructuur

Binnen de kern Noordhoek kunnen twee soorten wegen worden onderscheiden. In de eerste plaats zijn dat de erftoegangswegen. Deze hebben uitsluitend een verkeersfunctie ten behoeve van aanwonenden. Daarnaast zijn er de gebiedsontsluitingswegen, welke de ontsluiting vormen tussen de kern Noordhoek en de omliggende kernen.



*Afbeelding 5 wegenstructuur*

De Noordhoek, St. Jozefstraat en Noordhoeksedijk, waaraan het plangebied is gelegen, vormen samen de voornaamste gebiedsontsluitingswegen binnen de kern Noordhoek. Deze wegen verbinden de kern Noordhoek met de kernen Klundert in het noorden en Standaardbuiten in

het zuiden. Alle andere wegen binnen de kern noordhoek kunnen worden gekarakteriseerd als erftoegangsweg.

### 6.2.2 Parkeren

Ter plaatse van het plangebied zijn momenteel geen parkeervoorzieningen aangelegd. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

- De parkeernormen voor de woningen zijn door de gemeente Moerdijk bepaald: Dure woningen (alle vrijstaande en tweekappers): 2 parkeerplaatsen per woning
- Middeldure woningen (hoekwoningen van rijen): 1,8 parkeerplaatsen per woning
- Goedkope woningen (tussenwoningen): 1,5 parkeerplaatsen per woning.
- In het kental zit minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte.

Daarbij gelden de volgende rekenfactoren:

- Enkele oprit zonder garage telt als 0,8 parkeerplaats
- Lange oprit zonder garage telt als 1 parkeerplaats
- Dubbele oprit zonder garage telt als 1,7 parkeerplaats
- Garage met enkele oprit telt als 1,0 parkeerplaats
- Garage met lange oprit telt als 1,3 parkeerplaats
- Garage met dubbele oprit telt als 1,8 parkeerplaats.

| Tabel – berekening parkeerbehoefte |        |             |          |
|------------------------------------|--------|-------------|----------|
| Woning                             | Aantal | parkeernorm | behoefte |
| Vrijstaand                         | 4      | 2           | 8        |
| Hoekwoningen                       | 2      | 1,8         | 3,6      |
| Tussenwoningen                     | 5      | 1,5         | 7,5      |
|                                    | 11     |             | 19,1     |

De concrete parkeerbehoefte voor het plangebied is in totaal 19 parkeerplaatsen.

| Tabel – berekening parkeeraanbod |        |                                 |      |         |
|----------------------------------|--------|---------------------------------|------|---------|
| Woning                           | aantal | Soort parkeren op eigen terrein | norm | aanbod  |
| Vrijstaand 1                     | 1      | Dubbele garage met lange oprit  | 2    | 2       |
| Vrijstaand 2                     | 3      | Garage met lange oprit          | 1,3  | 3,9     |
| Hoekwoningen                     | 2      | Lange oprit                     | 1    | 2       |
| Tussenwoningen                   | 5      | -                               | -    | 0       |
| Totaal op eigen terrein          |        |                                 |      | 7,9 = 8 |
|                                  |        |                                 |      |         |
| Totaal openbaar terrein          |        |                                 |      | 11      |
| Totaal aanbod                    |        |                                 |      | 19      |

Uit de berekening blijkt dat voldaan wordt aan de minimale parkeerbehoefteberekening, zowel voor wat betreft het totaal, als voor wat betreft het parkeren in de openbare ruimte.

### 6.2.3 Langzaam verkeer

Ter plaatse van het plangebied bevinden fietsers zich op de rijbaan. Daarvoor bevinden zich aan weerszijden van de rijbaan fietssuggestiestroken. Er zijn langs de Noordhoeksedijk geen trottoirs aanwezig. Wel hebben diverse bewoners op eigen terrein een verharde of halfverharde strook aangelegd langs de rijbaan en fietssuggestiestroken.

## 6.2.4 Openbaar vervoer

De kern Noordhoek wordt aangedaan door een streekbusverbinding. De route daarvan verloopt via de Noordhoeksedijk en St. Jozefstraat. Aan de St. Jozefstraat, even ten noorden van het plangebied, bevindt zich een bushalte.

## 6.3 Externe veiligheid

### 6.3.1 Bevi

Uit de provinciale risicokaart is gebleken dat het plangebied o.a. is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Dit betreft het bedrijf Schütz, dat op ca. 3.700 meter afstand is gelegen aan de Westelijke Randweg op het industrieterrein Moerdijk. Inmiddels is voor dat bedrijf een nieuwe QRA opgesteld, waaruit is gebleken dat het bedrijf een invloedsgebied van ca. 1.875 m (F 1,5; toxisch) genereert ingeval van een calamiteit (worst case). Gezien het feit dat het plangebied op meer dan 3.000 meter van dit bedrijf (en van andere inrichtingen) is gelegen, kan gesteld worden dat het plangebied niet meer is gelegen binnen het invloedsgebied. Dus het Bevi is niet van toepassing op het plangebied.

### 6.3.2 buisleidingenstraat

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de landelijke buisleidingenstraat, die op ca. 120 meter ten zuidoosten van het plangebied loopt. Dit betreft een 100 meter brede strook (gereserveerd), waarin reeds hogedrukaardgasleidingen, brandstofleidingen en leidingen met toxische stoffen zijn gelegen. Deze buisleidingenstraat is slechts voor ca. 40% gevuld, waardoor er nog ruimte is voor nieuwe toekomstige leidingen.

| Eigenaar    | Leidingnaam       | Diameter (inch) | Max bedrijfsdruk (bar) | Pr 10 <sup>-6</sup> (m) | Effectafstand (m) |
|-------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| Gasunie     | Z-529             | 8,63            | 40                     | 0                       | 95                |
|             | A-667             | 48              | 80                     | 0                       | 515               |
|             |                   |                 |                        |                         |                   |
| Zebragas    | A503N             | 28              | 80                     | 250                     | 415               |
|             |                   |                 |                        |                         |                   |
| Total       | Crude oil         | 24              | 60                     | 25                      | 36                |
|             |                   |                 |                        |                         |                   |
| Shell       | Ethyleen WBT-100  | 10,75           | 98                     | 30                      | ?                 |
|             | Propyleen WBT-110 | 6,61            | 49                     | 30                      | ?                 |
|             | Propyleen PMK-110 | 6,61            | 49                     | 30                      | ?                 |
|             |                   |                 |                        |                         |                   |
| Air Liquide | Waterstof         | 6               | 74                     | ?                       | ?                 |
|             | Zuurstof          | 10,75           | 64                     | ?                       | ?                 |
|             | Stikstof          | 12,75           | 64                     | ?                       | ?                 |
|             |                   |                 |                        |                         |                   |
| DPO         | Nafta             | 10,75           | 80                     | 0                       | 31                |

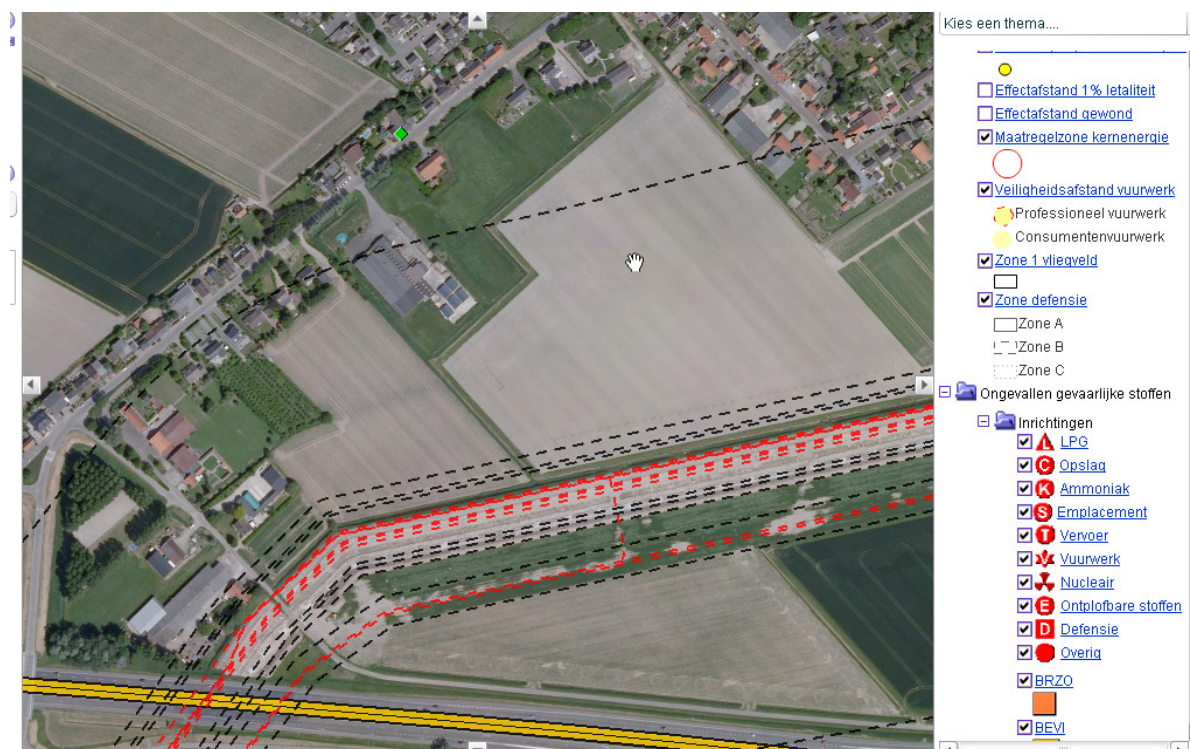
Tabel 1: overzicht EV-relevante buisleidingen in de landelijke buisleidingenstraat t.h.v. het plangebied (bron: gemeente Moerdijk: Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek).

De buisleidingenstraat is een verbijzondering van een buisleidingenstrook. Onder een buisleidingenstrook wordt verstaan een doorgaande strook met een breedte van 50 tot 200

meter, die als zodanig is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en daardoor planologisch is bestemd voor het leggen van buisleidingen.

Bij een dergelijke buisleidingenstrook behoren een veiligheidsgebied (breedte 55 meter aan weerszijden van de strook) en een toetsingsgebied (breedte 175 meter aan weerszijden van de strook). Het veiligheidsgebied is een verbijzondering van een deel van het toetsingsgebied. Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden.

Verwezen wordt naar de in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen Kwantitatieve risicoanalyse en de Verantwoording Groepsrisico Bestemmingsplan "Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek".



*Afbeelding 6 Risicocontouren – hierop is te zien dat het plangebied voor een deel binnen de risicocontour van de buisleidingenstraat loopt. Alleen de ruime vrijstaande woning aan de oostzijde komt voor een klein deel in de risicocontour terecht.*

Uit de onderzoeken blijkt dat binnen het plangebied eigenlijk alleen de contour van de Zebragasleiding relevant is. Deze PR-contour is over 1 (gedeelte van een) woning gelegen. Hierover is uitvoerig contact geweest en via verscherpt toezicht is een reductie van de contour geborgd. Het bouwvlak dient in ieder geval buiten de PR 10-6 contour te liggen. Er wordt geen contour op de verbeelding opgenomen, daar deze wordt gereduceerd. Reductie dient te hebben plaatsgevonden vóór het definitief worden van het bestemmingsplan.

### 6.3.3 overige aspecten

Naast de buisleidingenstraat is op ca. 570 meter een hoogspanningsleiding aanwezig (geen consequenties).

Daarnaast is op ca. 280 meter de A59 gelegen. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van eerdergenoemde Circulaire RNVGS dienen nieuwe ontwikkelingen welke zijn



gelegen binnen 200 meter van een transportas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden verantwoord. Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen deze zone en is een verantwoording niet noodzakelijk

Het plangebied is dan wel niet binnen 200 meter van de Rijksweg A59 gelegen. De circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (versie 1 januari 2010) spreekt ook over een maximaal invloedsgebied dat kan worden veroorzaakt door een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg. Ten aanzien van het transport van toxische stoffen kan er een maximaal invloedsgebied over het plangebied worden gegenereerd. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met deze effecten en wordt als zodanig meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico.

## 6.4 Geluidhinder

### 6.4.1 verkeerslawaaai

Ter plaatse van het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>11</sup>. In de betreffende rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

*"De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met minimaal 3 dB onderschreden als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Rijksweg A59. Bronmaatregelen (aanbrengen van geluidarm asfalt) of geluidreductie in de vorm van afscherming zijn in de onderhavige situatie niet noodzakelijk. Het aanvragen van hogere grenswaarden is niet aan de orde en de woningen kunnen zonder belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder gerealiseerd worden.*

*Voor de toetsing aan het Bouwbesluit bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB. Bij de berekening daarvan is de Noordhoeksedijk (30 km/h) meegenomen, naast de Rijksweg. Voor een traditionele gevel van een nieuwe woning mag uitgegaan worden van een isolatiewaarde van minimaal 20 dB. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit ter plaatse van geluidgevoelige ruimtes. Het bouwplan kan als gevolg van het wegverkeerslawaaai eveneens zonder belemmeringen vanuit het Bouwbesluit gerealiseerd worden."*

### 6.4.2 Industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidszone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Er zijn ook geen andere bedrijven in de nabijheid waarmee in akoestisch opzicht of uit een oogpunt van akoestisch woonmilieu rekening moet worden gehouden.

Behalve de hiervoor genoemde inrichtingen, zijn er nog andere bedrijven die geluid produceren. Een van de mogelijke geluidproducerende inrichtingen in de omgeving van het plangebied is de dansstudio aan de Noordhoeksedijk, tegenover het plangebied. Het adviesbureau Wematech heeft een akoestisch onderzoek naar de relatie tussen deze dansstudio en de voorgenomen bebouwing in het plangebied ingesteld<sup>12</sup>. Het rapport concludeert het volgende:

---

11 Wematech Milieu Adviseurs b.v.: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek, Roosendaal, 2009.

12 Wematech: Akoestische beschouwing Dansstudio Daas - Realisatie nieuwbouw woningen Noordhoeksestraat 12-14 te Noordhoek, Roosendaal, 08 november 2010

#### *"Conclusie*

*In onderhavige akoestische beschouwing is nagegaan in welke mate geluidhinder op kan treden vanuit Dansstudio Daas naar de nieuw te realiseren woningen aan de Noordhoeksedijk te Noordhoek. Hiervoor is voor het aspect geluid nagegaan welke hinder hier mogelijk van te verwachten is. Op basis van voorliggende beschouwing kan worden opgemaakt dat vanwege Dansstudio Daas hinder in de vorm van geluid niet te verwachten valt ter plaatse van het nieuwbouwplan. Daarnaast wordt de Dansstudio Daas niet belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering vanwege de realisatie van het bouwplan."*

### **6.4.3 Stiltegebieden**

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

### **6.5 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen. Het ligt in de planning dat het NSL in de loop van 2009 formeel wordt vastgesteld.

Met de komst van het NSL komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Omdat het NSL op dit moment nog niet formeel is vastgesteld, is in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' een overgangsregeling opgenomen tot het moment dat het NSL formeel is vastgesteld. Gedurende deze termijn wordt een striktere grens aangehouden waaronder plannen als niet significant worden beoordeeld. Tot aan het van kracht worden van het NSL geldt dat de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder dan 1% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 dient te zijn om het plan als niet significant aan te merken.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL bevat een groot deel van de projecten in Nederland die 'in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging en bevat daarnaast een pakket aan maatregelen waarmee het Rijk, provincies en gemeenten de luchtkwaliteit in de komende jaren verbeteren. Het idee hiervan is dat de projecten die de luchtkwaliteit verslechteren binnen het NSL worden gecompenseerd, zodat binnen afzienbare tijd (uiterlijk in 2015) kan worden voldaan aan de grenswaarden.

Ten gevolge van de inwerkingtreding van het NSL is de 'niet in betekenende mate' grens opgetrokken van 1% naar 3% (van de grenswaarden voor NO2 en PM10). Dit betekent dat vanaf die datum meer projecten als 'niet in betekenende mate' kunnen worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan "Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek" voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daardoor is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

## **6.6 Archeologie**

### **6.6.1 Inleiding**

Het gebied ter plaatse van en rondom de kern Noordhoek is na 1518 in pas echt beeld gekomen als vestigingslocatie. Tot die tijd was het gebied onderhevig aan overstromingen, waaronder de St. Elizabethsvloed van 1421. Door deze overstromingen werd binnen het gebied klei afgezet. Het gebied was dan ook van oudsher een goede locatie voor akkerbouw. De dijk is in 1525 aangelegd in verband met de aanleg van de polder Het Oudland van Standdaarbuiten.

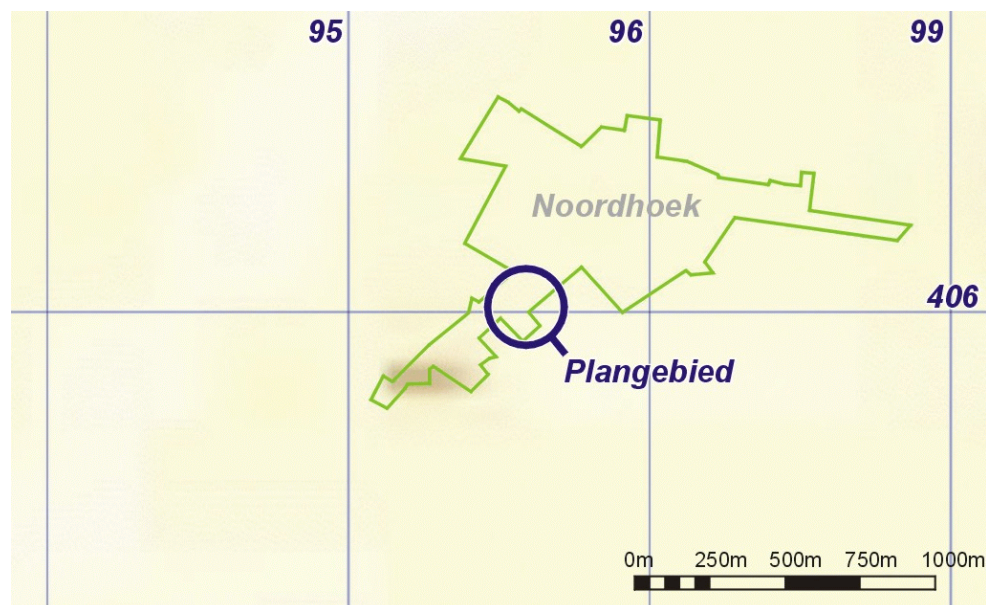
### **6.6.2 Geregistreerde archeologische vindplaatsen**

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland<sup>13</sup> bevinden zich in of nabij het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen.

### 6.6.3 Archeologische verwachtingswaarde

De archeologische verwachtingswaarde is in hoge mate gebaseerd op de grondsoort. Ter plaatse is, blijkens de geologische kaart van Nederland en de Bodemkaart een kleidek van ruim 1,5 m dik aanwezig. Daaronder bevindt zich een dikke laag Hollandveen. De kleilaag is afgezet sinds het begin van de Late Middeleeuwen, toen dit gebied open naar de zee lag en regelmatig overstroomd werd. In dit pakket zijn geen restanten van menselijke activiteiten te verwachten. De op de IKAW aangegeven verwachtingswaarde is dan ook laag.

Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden<sup>14</sup> wordt het gebied dan ook aangemerkt als gebied met een relatief lage archeologische trefkans. Dat wil zeggen dat er een relatief kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten.



Afbeelding 7 Archeologische waardenkaart (lage verwachtingswaarde, zoals de hele omgeving)

### 6.6.4 Beschrijving werkzaamheden

Ten behoeve van de op te richten woningen zullen in het plangebied graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering en de terreininrichting plaatsvinden. Het eventueel aanwezige bodemarchief zou hiermee verstoord kunnen raken.

<sup>13</sup> ROB, 2000-1

<sup>14</sup> ROB, 2000-2

### 6.6.5 Conclusie Archeologie

Gezien de geringe verwachtingswaarde is er geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 6.6.6 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant (zie hoofdstuk 4) wordt de Noordhoeksedijk als historisch geografisch lijnelement met hoge waarde beoordeeld. Het betreft een dijk die in de eerste helft van de zestiende eeuw is aangelegd en in de huidige situatie geen waterstaatkundige functie meer heeft, maar nog wel een cultuurhistorische en landschappelijke waarde vertegenwoordigt. Het beoogde bouwplan zal geen afbreuk doen aan deze waarde.

## 6.7 Bodem

Recentelijk is een verkennend bodemonderzoek op deze locatie ingesteld<sup>15</sup>. In de betreffende rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

*“De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse. De eventueel tijdens toekomstige bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank is niet geschikt voor hergebruik ter plaatse. De eventueel tijdens toekomstige bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond op het overige terrein is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor schone grond. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de toepassingen van het Bouwstoffenbesluit in acht genomen te worden.”*

## 6.8 Flora en fauna

### 6.8.1 Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet aangewezen als Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied of Natuurbeschermingsgebied. In de naaste omgeving van het plangebied zijn ook niet zulke gebieden aanwezig.

### 6.8.2 Standaardrapportage prioritaire soorten

Blijkens de opgaven van Het Natuurloket<sup>16</sup> komen er binnen de kilometervierkanten waarin het plangebied gelegen is, 26 broedvogelsoorten uit de Flora- en faunawet, waaronder 1 rodelijst-soort voor en komen er 2 soorten watervogels, waarvan geen rodelijst-soorten voor.

Het kilometervierkant wordt in biologisch opzicht gekenmerkt door de aanwezigheid van akkerland en een stedelijke uitloper van de kern Noordhoek. Langs de Noordhoeksedijk zijn, ter plaatse van het plangebied enkele wilgen aanwezig. Open water bevindt zich in twee sloten, aan de voet van de dijk en ten zuiden van huidige bedrijfsbebouwing op het plangebied.

---

<sup>15</sup> Wematech, 2005

<sup>16</sup> Natuurloket, 2004

Overigens blijkt ook uit deze rapportage, dat de soortgroep broedvogels in één kilometer-vierkant goed is onderzocht en het andere kilometervierkant niet is onderzocht. De soortgroepen, waaronder watervogels, zijn in beide gevallen slecht, of zelfs niet onderzocht.

### 6.8.3 Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een handleiding opgesteld voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten<sup>17</sup>. Daarbij is het zaak om in een vroeg stadium te inventariseren of in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. De nota richt zich primair op Habitatrichtlijnsoorten, maar ook met soorten die op nationaal niveau via de Flora- en faunawet worden beschermd, dient rekening te worden gehouden. De betreffende nota geeft een stappenplan voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten. Door het stappenplan te doorlopen, kan voorkomen worden dat een reeds lopend project wordt stilgezet vanwege de aanwezigheid van een Habitatrichtlijnsoort.

- |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stap 1 | De verspreidingskaarten van de soorten raadplegen om te zien of het plangebied ligt binnen de aangegeven (mogelijke) verspreidingscontouren van de Habitatrichtlijnsoorten. Stap 1 is doorlopen. In de tabel in bijlage 4 is aangekruist of er één of meerdere soorten voorkomen. Blijkens de verspreidingskaarten zijn er geen soorten die ter hoogte van het plangebied (vrijwel) zeker voorkomen. De volgende soorten komen mogelijk voor: <i>de poelkikker, de rugstreeppad, en diverse vleermuissoorten.</i> |
| Stap 2 | Is dit het geval dan de toelichting bij de betreffende kaarten nader bestuderen. Een soort zal namelijk niet overal binnen het aangegeven gebied voorkomen, maar alleen op plaatsen die geschikt zijn als leefgebied voor die soort.                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poelkikker   | De Poelkikker wordt vooral aangetroffen in kleine en relatief voedselarme wateren op zandgrond zoals drinkpoelen, vennen, hoogveenwateren en slootjes. In voedselrijkere wateren in bijvoorbeeld het rivierengebied, komt de soort alleen voor in wateren met een uitbundige oever- en watervegetatie.                                 |
| Rugstreeppad | Rugstreeppadden zijn typische pioniers die zich ook in tijdelijke wateren zoals overstroomingsvlakten van beken en rivieren kunnen voortplanten. In Noord-Brabant komt de soort vooral in vennen voor. Ook op opgespoten terreinen voor nieuwbouwprojecten en industrieterreinen kan zich binnen korte tijd een populatie ontwikkelen. |

Blijkens de toelichting van de nota is de habitat van alle mogelijk voorkomende soorten beperkt tot wateren, zoals beken, vennen en dergelijke. In het plangebied zelf komt geen open water, maar direct daarbuiten wel. Derhalve zouden de genoemde soorten ter plaatse van het plangebied mogelijk voor kunnen komen.

Ten aanzien van de vleermuizen (nrs. 17 t/m 28 van bijlage 3) wordt opgemerkt dat het plangebied geen winterverblijfplaatsen bevat en dat er geen vleermuiskasten in de in of nabij het plangebied aanwezige bomen aanwezig zijn. Van een verstoring van de habitat van deze soorten is dan ook eveneens geen sprake.

### 6.8.4 Het plangebied

Tijdens het terreinbezoek 9 december 2004 zijn de in het plangebied aanwezige biotopen globaal beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde, waarbij een inschatting is gemaakt van de in potentie aanwezige flora- en faunasoorten.

---

<sup>17</sup> Provincie Noord-Brabant, 2002

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Noordhoek, en maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Noordhoeksedijk. Het plangebied omvat een langwerpige strook langs de Noordhoeksedijk waarop een bedrijfspand, een opslagtank en een bedrijfswoning zijn gelegen. Rondom de bedrijfshal is het terrein grotendeels verhard. Alleen aan de voorzijde van de bedrijfshal vinden we een groene strook, die aansluit bij de langs de Noordhoeksedijk gelegen sloot. Binnen de groene strook is de opslagtank gesitueerd.

Rondom de bedrijfswoning, die zich op enige afstand van de bedrijfshal bevindt, is er meer sprake van een landschappelijke situatie. In de ruimte tussen de bedrijfswoning en het bedrijfspand bevindt zich een smalle strook grasland. Deze strook sluit aan bij het direct achter het plangebied gelegen open buitengebied, dat overwegend als akkerland in gebruik is.

In het plangebied is, behoudens een haag rondom het achtererf van de bedrijfswoning, geen opgaande beplanting aanwezig. Langs de Noordhoeksedijk en de haaks daarop gelegen ontwateringssloot staat is wel opgaande beplanting aanwezig, bestaande uit wilgen en bomen (elzen of essen). Deze is gelegen tussen de Noordhoeksedijk en de daarlangs gelegen sloot.

Gezien de situatie in het plangebied kan worden verwacht dat er in het plangebied algemeen voorkomende diersoorten (zoals veldmuizen en mollen) in het plangebied zullen voorkomen ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Gezien de situering van de aanwezige boombeplanting mag worden verondersteld dat broedvogels niet voorkomen ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

In de smalle onverharde strook langs de sloot ten zuiden van de bedrijfshal zouden mogelijk watervogels en amfibieën voor kunnen komen.

#### **6.8.5 Geplande werkzaamheden**

De geplande werkzaamheden bestaan uit grondwerkzaamheden ten behoeve van de fundering van de op te richten woningen en de bouw- en inrichtingswerkzaamheden van het terrein rondom deze woningen alsmede de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de parallelweg.

De parallelweg zal worden aangesloten op de Noordhoeksedijk middels de reeds aanwezige toeritten tot het perceel. Daardoor hoeft de opgaande beplanting van wilgen tussen de Noordhoeksedijk en de daarlangs gelegen sloten niet te wijken. Er mag van worden uitgegaan dat er ter plaatse geen biotopen zullen worden verstoord en/of vernietigd.

#### **6.8.6 Conclusies**

- Uit de rapportage van het natuurloket blijkt, dat er in het kilometerhok waarbinnen het plangebied ligt, 26 broedvogelsoorten uit de Flora- en faunawet, waaronder 1 rodelijstsoort en 2 soorten watervogels zijn waargenomen zijn waargenomen. Uit deze rapportage blijkt niet of deze beschermde soorten ook in het plangebied zelf voorkomen.
- Blijkens de toelichting van de nota Habitatrichtlijnsoorten en gezien de aard van de biotopen in en direct rondom het plangebied zouden de poelkikker en rugstreeppad ter plaatse van het plangebied mogelijk voor kunnen komen. Als gevolg van de aanleg van de parallelweg zou de habitat van één van deze soorten mogelijk worden verstoord. Derhalve dient een onderzoek te worden ingesteld naar het al dan niet aanwezig zijn van deze beschermde soorten in het plangebied.

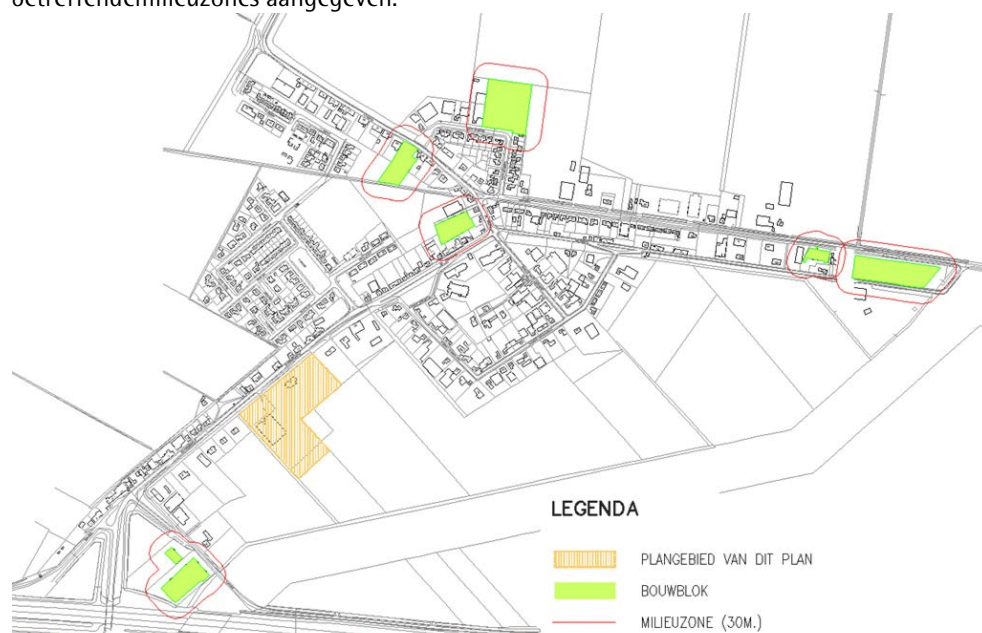


- Gebleken is, dat het plangebied voornamelijk van betekenis is voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën (die beschermd zijn in het kader van de Flora en faunawet). Deze soorten worden door de geplande werkzaamheden verstoord. Indien vaste verblijf-, rust- en voortplantingsplaatsen van aanwezige beschermde planten- en diersoorten worden geschaad of verdwijnen, is een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet noodzakelijk, evenals voor het verontrusten van aanwezige diersoorten.
- De minister heeft aangegeven dat op korte termijn de regeling gewijzigd zal worden, waarbij de niet-bedreigde soorten uit de lijst van beschermde soorten zullen worden geschrapt. Op voorhand is reeds te zeggen, dat er in het plangebied geen bedreigde soorten voorkomen. Als de betreffende wijziging van de regeling van kracht is, zal er dus geen ontheffing Flora en faunawet noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de geplande werkzaamheden.
- Gezien de aard van de biotopen mag worden verondersteld dat ter plaatse van de geprojecteerde woning geen broedvogels zullen voorkomen. Mogelijk aanwezige nestplaatsen in de boombeplanting langs de Noordhoeksedijk zullen door de beoogde ingrepen niet worden verstoord of vernietigd.

## 6.9 Overige milieuzonering en categorie-indeling bedrijven

### 6.9.1 Champignonkwekerijen

Binnen de kern Noordhoek zijn een aantal champignonkwekerijen gelegen. Conform de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG uit 1998 gelden in de omgeving van champignonkwekerijen beperkingen ten aanzien van milieugevoelige bestemmingen. Voor champignonkwekerijen gelden milieucirkels van 30 meter. Op afbeelding 21 zijn de betreffende milieuzones aangegeven.



Afbeelding 8 agrarische bedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen één van de milieuzones.

### 6.9.2 Overige bedrijvigheid

Binnen de kern Noordhoek zijn enkele landbouwers c.q. tuinbouwers woonachtig, met productiegronden op afstand. Deze veroorzaken geen milieukundige beperkingen ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan.



*Afbeelding 9 – bestaande bedrijven – rondom het plangebied is een afstandslijn van 100 m getrokken; het blijkt, dat alleen de dansschool binnen deze lijn ligt.*

Binnen een straal van 100 m rondom het plangebied (zie afbeelding 13), bevinden zich, buiten de dansschool tegenover het plangebied, geen bedrijven. Dansscholen (SBI 9234.1) vallen volgens de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering"<sup>18</sup> in categorie 2 (afstand tot gevoelige bestemming 30 m). De afstand van de dansschool tot de geprojecteerde woningen bedraagt op het dichtstbijzijnde punt: ruim 37 m. De aard en omvang van de dansschool is zodanig, dat deze geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied, zoals ook wordt geconcludeerd in het rapport van het bureau Wematech dat in paragraaf 6.4.2 wordt besproken..

### 6.9.3 geurhinder

Binnen de wettelijk vastgelegde marges kunnen gemeenten eigen normen ten aanzien van geurhinder vaststellen die afwijken van de vaste waarden uit de Wet geurhinder en veehouderij. De gemeente Moerdijk heeft geen gebruik gemaakt van die mogelijkheid en geen eigen geurbeleid vastgesteld. Daardoor gelden de vaste wettelijke normen. De beoogde burgerwoningen zijn geurgevoelige objecten.

---

<sup>18</sup> VNG: Bedrijven en milieuzonering, Den Haag, 2009.

In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen of andere geurproducerende bedrijven aanwezig. Daardoor is er geen sprake van geurcontouren. Het woonmilieu in de beoogde nieuwe woningen is voor wat het aspect geurhinder betreft daardoor gewaarborgd.

## 6.10 Water

### 6.10.1 Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Brabantse Delta te Breda. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Van belang voor de planontwikkeling is ook de Keur van het Waterschap Brabantse Delta. Zo is het onder meer verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

Het beleid ten aanzien van het waterbeheer in de gemeente Moerdijk is neergelegd in een waterplan. Het Waterplan Moerdijk wordt beschreven in paragraaf 4.2.5.

### 6.10.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern Noordhoek. Het plangebied maakt deel uit van lintbebouwing langs de Noordhoeksedijk. Direct achter het plangebied bevindt zich het buitengebied, dat het beste getypeerd kan worden als grootschalig, open polderlandschap. Ten behoeve van de ontwatering van de polder zijn rondom het plangebied diverse waterlopen aanwezig. In de eerste plaats is dat de sloot parallel aan de Noordhoeksedijk. Daarnaast bevindt zich direct ten zuiden van het bedrijfspand een sloot haaks op de dijk.

### 6.10.3 Bodemopbouw

De bodem van het plangebied bestaat uit zeeklei met een wisselende dikte. Daaronder wordt Hollandveen aangetroffen.

### 6.10.4 Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de bodemkaart<sup>19</sup>. Ter plaatse van het plangebied wordt grondwatertrap VI aangetroffen. Blijkens tabel 2 bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm. onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm. onder maaiveld.

| Tabel 2 indeling grondwatertrappen       |   |    |     |     |     |       |     |
|------------------------------------------|---|----|-----|-----|-----|-------|-----|
| Grondwatertrap                           | I | II | III | IV  | V   | VI    | VII |
| gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm | - | -  | <40 | >40 | <40 | 40-80 | >80 |

<sup>19</sup> Stichting voor Bodemkartering, 1967

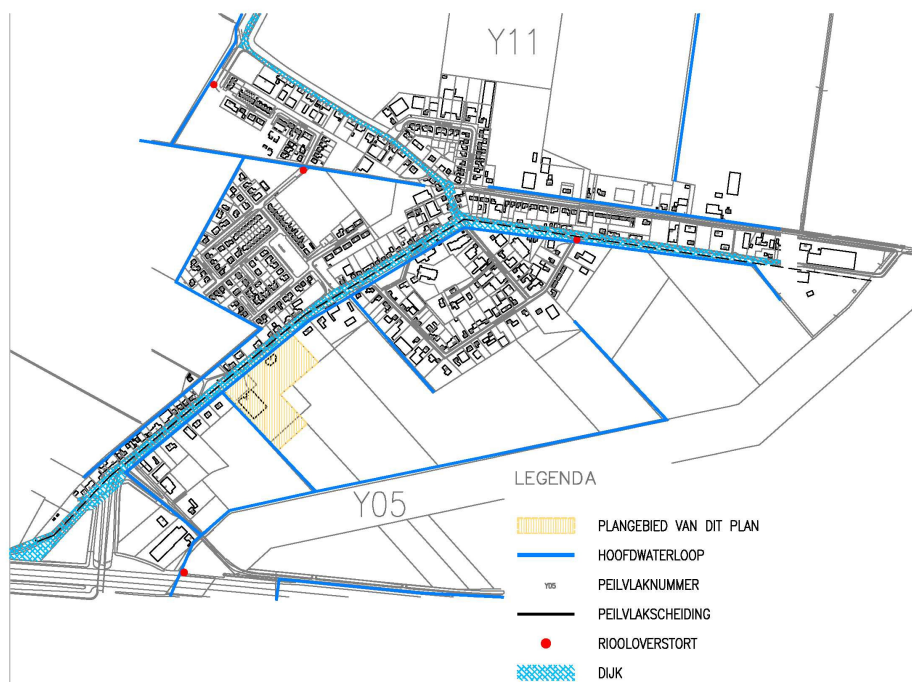
|                                                                 |     |       |        |        |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------------|-----|-------|--------|--------|------|------|------|
| beneden maaiveld                                                |     |       |        |        |      |      |      |
| gemiddelde laagste<br>grondwaterstand in cm<br>beneden maaiveld | <50 | 50-80 | 80-120 | 80-120 | >120 | >120 | >120 |
| bron: bodemkaart                                                |     |       |        |        |      |      |      |

Gezien de hoogste gemiddelde grondwaterstand kan geconcludeerd worden dat er mogelijk niet altijd voldoende drooglegging is. Eventueel aan te leggen kelders zullen geheel waterdicht moeten worden uitgevoerd. Er dient kruipruimteloos te worden gebouwd.

### 6.10.5 Bestaand oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen langs de Noordhoeksedijk. De Noordhoeksedijk heeft in de huidige situatie geen waterstaatkundige functie meer.

Parallel aan de dijk bevindt zich aan weerszijden van het dijklichaam een sloot. Deze sloten bevinden zich aan de voet van de dijk. Aan de zijde van het plangebied kent de sloot diverse vertakkingen. Deze vertakkingen liggen haaks op de sloot langs de Noordhoeksedijk en lopen het buitengebied in, dat direct achter het plangebied gelegen is. Een van deze sloten ligt direct ten zuidwesten van het plangebied. In het plangebied is geen open water aanwezig.



Afbeelding 10 – watersysteem

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten.

### 6.10.6 Riolering

Er is in de kom Noordhoek een gemengd rioleringsstelsel aanwezig, dat bestaat uit een bemalingsgebied en twee onderbemalingsgebieden. Middels 4 gemalen en 5 overstorten wordt het afvalwater afgevoerd.

In verband met de kwaliteit van het water is het gebruik van lood, koper, zink, en zacht PVC en andere uitlogende bouwmaterialen, onder meer voor hemelwaterafvoeren, niet toegestaan (convenant duurzaam bouwen).

## **6.10.7 Geplande veranderingen**

### **6.10.7.1 Gevolgen voor het bestaande watersysteem**

Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zal er geen verandering plaatsvinden aan het bestaande watersysteem. De bestaande sloten zullen worden gehandhaafd. De nieuw aan te leggen parallelweg is bereikbaar middels de bestaande toerit tot de locatie. De andere bestaande toerit zal worden gebruikt door de nieuw te bouwen villa. Er zullen dus geen nieuwe toeritten op de Noordhoeksedijk worden aangelegd.

### **6.10.7.2 Hemelwaterafvoer**

Met het amoveren van de bestaande bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de aanwezige verharding, en de nieuwbouw van 11 woningen en de daarbij behorende terreinverhardingen zal er verandering van het verharde oppervlak plaatsvinden.

|                                                                                |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Opp. te amoveren bedrijfsbebouwing:                                            | 2525 m <sup>2</sup>   |
| Opp. te verwijderen verharding:                                                | 3300 m <sup>2</sup> + |
|                                                                                | 5825 m <sup>2</sup>   |
| Opp. toe te voegen bebouwing (gemiddeld 200m <sup>2</sup> per woning) : (max.) | 2200 m <sup>2</sup>   |
| Opp. erfverharding (schatting; 75m <sup>2</sup> per woning):                   | 825 m <sup>2</sup> +  |
|                                                                                | 3025 m <sup>2</sup>   |

Uit het bovenstaande volgt dat er sprake is van een afname van de verharde oppervlakte van 2800 m<sup>2</sup>.

Vroeger was men gewoon hemelwater via het riool af te voeren. Het gevolg was dat er bij hevige regenbuien overbelasting van het rioolstelsel plaatsvond. Bovendien versterkte men de verdroging doordat er minder natuurlijke aanvulling van het grondwater plaatsvond. Daarom heeft men enige tijd geleden besloten dat dit geen duurzame manier van omgang met water is. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het geval van de Noordhoeksedijk, dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

Bij de planvorming van het watersysteem dienen de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater te worden overwogen:

1. liefst hergebruiken (bijvoorbeeld spoeiwater in kassen);
2. als dat niet kan infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten);

3. als dat niet kan buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver of ondergrondse retentievoorzieningen;

4. als dat niet mogelijk is afvoer (via riolering)

De mogelijkheden van hergebruik van het schone hemelwater worden onderzocht, maar zullen beperkt zijn. Infiltratie lijkt gezien de gemiddelde hoogste grondwaterstand en de samenstelling van de bodem lastig tot niet mogelijk. Buffering van het hemelwater in het terrein door middel van een slootje/slootjes, waarna het geloosd kan worden op één van de aanwezige sloten, behoort wel tot de mogelijkheden.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er een toename zijn van de af te voeren hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Voor wat betreft de droogweerafvoer zullen de nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel (gemengd systeem).

Voor werkzaamheden op of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken en/of retourneren van water kan op basis van de Keur een melding bij of vergunning van het waterschap benodigd zijn.

#### 6.10.8 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Dit heeft plaatsgevonden (zie bijlagen).

#### 6.11 Duurzaamheid

In paragraaf 2.2.6 is in het kort de beleidsconvenant duurzaam bouwen besproken. Daarin is weergegeven dat de gemeente Moerdijk de ambitie heeft om per project aan te geven op welk(e) thema('s) een extra kwaliteitsimpuls wordt gegeven. De genoemde extra inspanning kan worden gepleegd op de volgende thema's:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Materiaalgebruik           | <ul style="list-style-type: none"><li>- zorgvuldig materiaalgebruik, rekening houdend met grondstoffen, productie en leefomgeving.</li></ul> <p><i>Vooruitlopend op de bouwplannen voor de verschillende gebouwen in het gebied kan gesteld worden dat gebruik zal worden gemaakt van duurzame grondstoffen etc. volgens de geldende richtlijnen en normen.</i></p> |
| Gezondheid en binnenmilieu | <ul style="list-style-type: none"><li>- allergeenarm bouwen.</li></ul> <p><i>Vooruitlopend op de bouwplannen voor de verschillende gebouwen in het gebied kan gesteld worden dat gebruik zal worden gemaakt van grondstoffen en werkwijzen die allergeenarm zijn.</i></p>                                                                                           |
| Energie                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- EPC 0,72 of lager.</li></ul> <p><i>De EPC zal bij de definitieve bouwplannen bepaald worden. Voldaan zal worden aan deze norm.</i></p>                                                                                                                                                                                      |
| Water                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- afkoppelen en berging in de wijk, niet-uitlogende bouwmaterialen.</li></ul> <p><i>In de waterparagraaf is al aangegeven dat de schoonwaterafvoer zal worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer. Het schone hemelwater zal op eigen</i></p>                                                                                  |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ecologie      | <p><i>terrein opgevangen worden. De mogelijkheden van hergebruik van het schone water worden onderzocht, maar zullen beperkt zijn. Er zullen uitsluitend niet-uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.</i></p> <p>- het inpassen van aanwezige landschapselementen door het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Voorbeelden van elementen zijn natuurlijke erfafscheidingen, nestelruimtes, natuurlijke waterlopen en houtwallen.</p> <p><i>In het plangebied is één bestaande boom aanwezig. Deze behoeft voor de realisering van het plan niet gekapt te worden. In de omgeving van het plangebied zijn diverse opgaande bomen aanwezig. Deze staan op voldoende afstand van de te realiseren bebouwing en zullen dus geen hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden. Voor het overige zijn er geen te handhaven elementen aanwezig.</i></p> |
| Woonkwaliteit | <p>woongenot (levensloopbestendig, comfort en veiligheid)</p> <p><i>Bij het opstellen van de bouwplannen zal voldoende aandacht worden besteed aan het woongenot. Of met name de starterswoningen geheel levensloopbestendig zullen kunnen worden gemaakt is, in verband met de beperkte prijsstelling, de vraag. Wel wordt het casco zodanig uitgevoerd, dat er sprake is van aanpasbaar wonen in de toekomst. Voor wat de veiligheid betreft wordt gestreefd naar de normering volgens het politiekeurmerk veilig wonen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

De gemeente Moerdijk heeft aangegeven dat de toepassing van de GPR-methodiek (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor duurzaam bouwen) de paraplu is boven duurzaam bouwen in de gemeente.



## **7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Overleg**

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan "Noordhoeksedijk 12-14" in Noordhoek aan de volgende instanties toegestuurd:

- Provincie Noord-Brabant, directie ROH
- VROM-Inspectie Regio Zuid
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden en West Brabant.

Reacties zijn ontvangen van de Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Brabantse Delta. De ingekomen reacties zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd. De reacties van de gemeente op de afzonderlijke ingebrachte punten is in de Commentaarnota weergegeven. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De toelichting, de regels en de verbeelding zijn op enkele punten aangepast overeenkomstig de Commentaarnota.

### **7.2 inspraak**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Noordhoeksedijk 12-14" in Noordhoek heeft met ingang van 24 maart tot en met 4 mei 2011 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 13 april 2011. Het verslag van deze avond is als bijlage bij de commentaarnota gevoegd. Een schriftelijke reactie is ingekomen van een particulier uit Noordhoek. Deze reactie is eveneens als bijlage bij de toelichting gevoegd. Deze reactie gaf, zoals in de Commentaarnota aangegeven, geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 8. Economische haalbaarheid

### 8.1 Financieel-economische haalbaarheid

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de aanvrager. Deze neemt alle kosten voor zijn rekening. De kosten zullen worden gedekt uit de opbrengst van de verkoop van bouwgronden. De verwachte opbrengsten zullen de kosten voor het bouwrijp en woonrijp opleveren van de gronden overstijgen. Er zijn geen kosten die de beoogde realisering van 11 bouw kavels op voorhand onevenredig hoog zullen maken. Het bestemmingsplan dient in financieel-economische zin haalbaar te worden geacht.

### 8.2 Eigendom

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de aanvrager. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het plan ook in dit opzicht haalbaar moet worden geacht.

### 8.3 Planschade

Bij het beoordelen van de planschade is de verhouding met hetgeen in het geldende bestemmingsplan maximaal toegestaan is, van belang. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vindt ter plaatse van het huidige bedrijfspand een vermindering plaats van zowel de bebouwde oppervlakte als van het verhard oppervlak. Daarentegen zal aan weerszijden van de huidige bedrijfswoningen een kleine toename van de bebouwde oppervlakte en het verhard oppervlak plaatsvinden.

Het uitzicht van nabijge woningen aan de Noordhoeksedijk (tegenover het plangebied) wordt slechts in beperkte mate verminderd. Daarentegen verbetert de ruimtelijk kwaliteit ter plaatse wel aanzienlijk door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en het oprichten van 11 nieuwe woningen.

De economische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet wezenlijk veranderd of verkleind.

Op basis van deze overwegingen wordt verwacht dat de door het onderhavige plan veroorzaakte planschade uiterst gering zal zijn.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

#### *Bijlagen bij deze toelichting*

|                   |                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bijlage 1</i>  | <i>Commentaarnota</i>                                                                              |
| <i>Bijlage 2</i>  | <i>Advies/reactie ROH</i>                                                                          |
| <i>Bijlage 3</i>  | <i>Advies/reactie VROM</i>                                                                         |
| <i>Bijlage 4</i>  | <i>Advies/reactie Waterschap</i>                                                                   |
| <i>Bijlage 5</i>  | <i>reactie particulier</i>                                                                         |
| <i>Bijlage 6</i>  | <i>inspraakavond</i>                                                                               |
| <i>Bijlage 7</i>  | <i>Kwantitatieve Risicoanalyse Hogedruk aardgasleiding: A503N (Zebra Gasnetwerk BV)</i>            |
| <i>Bijlage 8</i>  | <i>Verantwoording Groepsrisico Bestemmingsplan "Herziening Noordhoeksedijk 12-14 te Noordhoek"</i> |
| <i>Bijlage 9</i>  | <i>Reactie brandweer.</i>                                                                          |
| <i>Bijlage 10</i> | <i>Zienswijzennota</i>                                                                             |