

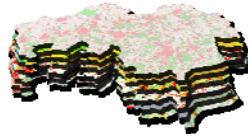
An aerial photograph of a residential neighborhood. A red rectangle is drawn on a street segment, indicating the location of the study area. The surrounding area includes various houses, trees, and a larger green field in the lower-left quadrant.

**Subtitel: 11 wooneenheden / appartementen
voor beschermd wonen**

Stationsstraat 16 te Zevenbergen

Status: **Definitief**

Projectnummer: **ROSZ**
Kenmerk: **ROSZ – Ruimtelijkeonderbouwing definitief**
Datum: **7 januari 2011**



Inhoudsopgave

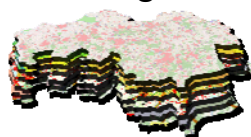
1	Inleiding	6
1.1	Opdrachtgever	6
1.2	Aard van het project	6
1.3	Aanleiding van de procedure	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Gebiedsprofiel	7
2.1	Ruimtelijke situatie	7
2.1.1	Plangebied en omgeving	7
2.1.2	Kadastrale situatie	8
2.1.3	Huidige inrichting Plangebied	8
2.2	Situatie en ondergrond	8
2.2.1	Bodemsoort	8
2.2.2	Geomorfologie	8
2.2.3	Hoogteligging	8
2.3	Historische ontwikkeling van het plangebied	8
2.4	Water	9
2.4.1	Oppervlaktewater	9
2.4.2	Doorlatendheid	9
2.5	Milieu	9
2.5.1	Geluidshinder	9
2.5.2	Geurhinder	9
2.5.3	Bodem	9
2.5.4	Externe veiligheid	9
2.6	Cultuurhistorie en archeologie	10
2.6.1	Cultuurhistorie	10
2.6.2	Archeologie	10
2.7	Verkeer en infrastructuur	10
2.7.1	Ontsluiting	10
2.7.2	Verharding en riolering	10
2.7.3	Technische infrastructuur	10
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.1.1	Structuurvisie	11
3.1.2	Verordening ruimte fase 1	11
3.1.3	Interimstructuurvisie	12
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.2.1	Bestemmingsplan	13
3.2.2	Gemeentelijke structuurvisie	13
3.2.3	Beleidsplan Wonen 2007- 2011 "Een (t)huis voor iedereen"	13



3.2.4 Strategische visie Moerdijk 2030	14
3.3 Water	16
3.3.1 Gemeentelijk waterplan Moerdijk	16
3.3.2 Bevoegdheid water plangebied	16
3.3.3 De Watertoets	17
3.4 Natuur en landschap	17
3.4.1 Ecologische en groene hoofdstructuur	17
3.4.2 Flora- en faunabescherming	17
3.5 Milieu	17
3.5.1 Geluid	17
3.5.2 Lucht	19
3.5.3 Bodem	19
3.5.4 Externe veiligheid	20
3.5.5 Duurzaam bouwen	20
3.5.6 Bedrijven en milieuzonering	20
3.6 Cultuurhistorie en archeologie	21
3.6.1 Wet op archeologische monumentenzorg	21
3.7 Verkeer en infrastructuur	21
4 Projectbeoordeling	22
4.0 Programma	22
4.1 Provinciaal beleid	22
4.1.1 Structuurvisie	22
4.1.2 Verordening ruimte fase 1	22
4.1.3 Interimstructuurvisie	22
4.2 Gemeentelijk beleid	23
4.2.1 Afwijking bestemmingsplan	23
4.2.2 Gemeentelijk Structuurvisie	23
4.2.3 Beleidsplan Wonen 2007- 2011 "Een (t)huis voor iedereen"	23
4.2.4 Strategische visie Moerdijk 2030	23
4.3 Water	23
4.4 Natuur en landschap	24
4.5 Milieu	24
4.5.1 Geluid	24
4.5.2 Lucht	25
4.5.3 Bodem	25
4.5.4 Externe veiligheid	26
4.5.5 Duurzaam bouwen	27
4.5.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	28
4.6.1 Cultuurhistorie	28
4.6.2 Archeologie	28
4.7 Verkeer en infrastructuur	28
4.7.1 Verkeer	28
4.7.2 Parkeren	28



4.8 Economische uitvoerbaarheid	29
5 Conclusie	30
Bijlage 1: Ligging plangebied	31
Bijlage 2: Foto's plangebied	32
Bijlage 3: Situatie en ondergrond	33
Bijlage 4: Natuur en landschap	34
Bijlage 5: Milieu	36
Bijlage 6: Cultuurhistorie en archeologie	37
Bijlage 7: Verkeer en infrastructuur	38
Bijlage 8: Provinciaal beleid	39
Bijlage 9: Stedenbouwkundig plan en gevels	41
Bijlage 10: Bronvermelding	42
Bijlage 11: Watertoets basisgegevens	43
Bijlage 12: Vigerend bestemmingsplan	44
Bijlage 13: Conclusie onderzoek belemmeringen Caldic Chemie	46



Hoofdstuk	Onderdeel	Inhoud
1	Inleiding	Beschrijving van het project
2	Gebiedsprofiel	Beschrijving van bestaande situatie
3	Beleidskader	Beschrijving van relevant beleid op verschillende niveaus
4	Projectbeoordeling	Stedenbouwkundige beschrijving en toetsing elementen hoofdstuk 2 en 3
5	Conclusie	Eindbeoordeling en motivatie totaalplan



1 Inleiding

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling van 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen. In dit hoofdstuk wordt een korte inleiding op het project en op het rapport gegeven.

1.1 Opdrachtgever

Woningstichting Geertruidenberg
Postbus 112
4930 AC Geertruidenberg

1.2 Aard van het project

De woningstichting Geertruidenberg is bezig met het opstellen van een plan voor de ontwikkeling van 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen aan de Stationsstraat 16 te Zevenbergen. Hierin zullen cliënten van Circonflex met de indicatie CIZ (verblijf zwaar) gaan wonen. Surplus wil er een cliëntenpopulatie vestigen, die past in de leefstijl- groepen platteland oud agrariërs, tuinbouwers e.d. en in de groep met een kunstzinnige en creatieve hobby, zoals kunstenaars en amateur- kunstenaars.

1.3 Aanleiding van de procedure

In het vigerend bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming Wonen (W). Het voorgenomen bouwplan wijkt onder andere op de volgende onderdelen af van de huidige bestemming;

- De wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen passen niet in de huidige bestemming Wonen (W). De huidige bestemming Wonen (W) moet worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M);
- Er wordt gebouwd buiten het aangegeven bebouwingsvlak;
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt in de nieuwe situatie meer dan 50%, bebouwd oppervlakte wordt 471 m² (incl. bestaand gebouw);
- Overschrijding maximale bouwhoogte van 10 meter. De liftschacht heeft een maximale bouwhoogte van 11,6 meter. Dit gedeelte heeft een overschrijding van 1,4 meter. De achterliggende aanbouw heeft een maximale bouwhoogte van 3,6 meter;

Het nieuwe plan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan. Via het volgen van een projectbesluit procedure wordt het nieuwe plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt het gebiedsprofiel weergegeven, waarbij geïnventariseerd is wat de bestaande en historische situatie is in en rondom het plangebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader. Vervolgens wordt de projectbeoordeling toegelicht in hoofdstuk vier. Ook beschrijft dit hoofdstuk de gevolgen van het plan voor het gebiedsprofiel en toetsing aan het beleid. Tot slot wordt de conclusie weergegeven in hoofdstuk vijf.



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

2 Gebiedsprofiel

In dit hoofdstuk wordt de inventarisatie van de bestaande en historische situatie, in en rondom het plangebied, beschreven.

2.1 Ruimtelijke situatie

2.1.1 Plangebied en omgeving

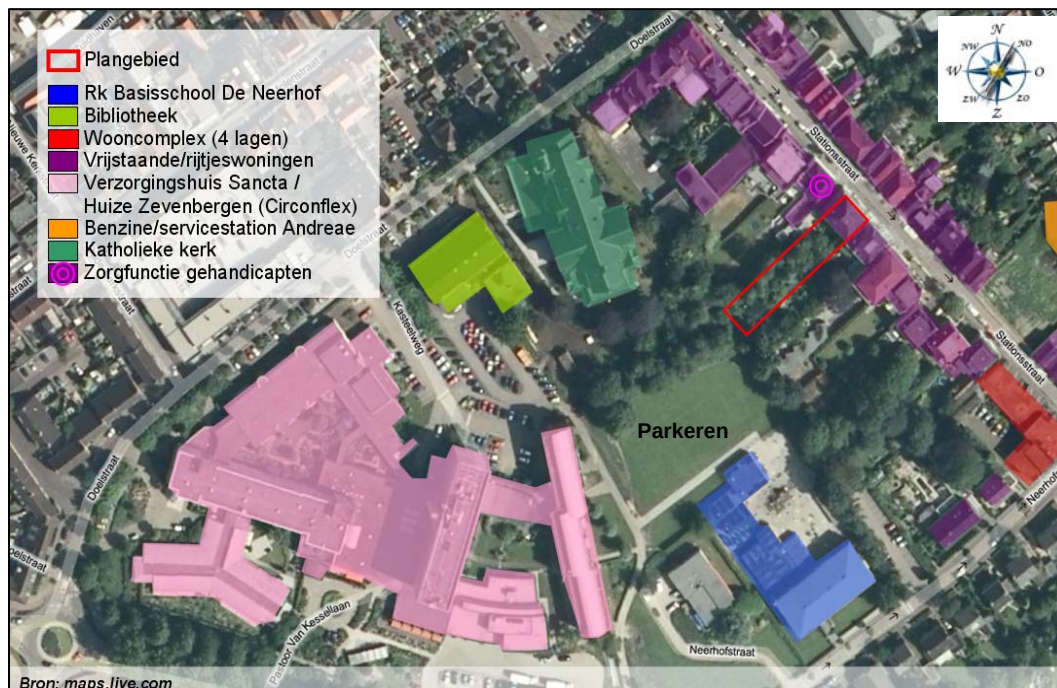
Plangebied en grenzen

Het plangebied ligt aan de Stationsstraat 16 binnen de bebouwde kom van Zevenbergen. De noordoostkant van het plangebied grenst aan de Stationsstraat. Ten zuidoosten grenst het plangebied aan de Stationsstraat 18 en ten noordwesten grenst het plangebied aan de Stationsstraat 14. De achterzijde van het plangebied (zuidwesten) grenst aan een open terrein, dat momenteel als gazon is ingericht.

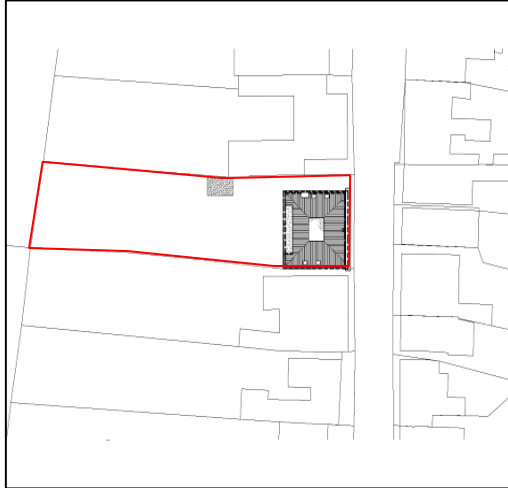
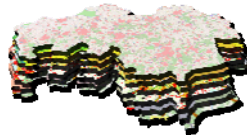
Omgeving plangebied

Figuur 2.1 geeft een overzicht van het plangebied en omgeving. De bebouwing langs de Stationsstraat bestaat hoofdzakelijk uit (beeldbepalende)vrijstaande woningen en rijtjeswoningen van twee bouwlagen met een kap welke een woonfunctie hebben. Het naastgelegen pand (Stationsstraat 14) betreft een wooncomplex voor niet-zelfredzame bewoners van Stichting Prisma.

Het gebied ten zuidwesten van het plangebied heeft een overwegend groen karakter en wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal maatschappelijke functies. Zo staat er ten zuiden van het plangebied een Rk basisschool en staat er ten westen van het plangebied een bibliotheekgebouw en een Katholieke kerk. Andere functies in de omgeving van het plangebied zijn Service Station Andreae, welke ten oosten van het plangebied ligt en verzorgingstehuis Sancta Maria/ Huize Zevenbergen (Circonflex), welke ten zuidwesten van het plangebied ligt.



Figuur 2.1: plangebied en omgeving (2006)



Figuur 2.2: Kadastrale situatie

2.1.2 Kadastrale situatie

Het plangebied betreft de locatie aan de Stationsstraat en is kadastraal bekend onder gemeente Moerdijk en betreft het volgende perceel: Sectie M, perceel 4574, en heeft een oppervlakte van 852 m². De kadastrale begrenzing is in figuur 2.2 rood aangegeven.

2.1.3 Huidige inrichting Plangebied

In de bestaande situatie bestaat de locatie uit een voormalige pastorie. De achtertuin bestaat uit braakliggend open terrein. Kaartmateriaal van de huidige situatie is terug te vinden in bijlage 1. Bijlage 2 bevat foto's van de bestaande situatie.

2.2 Situatie en ondergrond

2.2.1 Bodemsoort

Op de bodemkaart is het plangebied niet gedefinieerd, omdat het zich in bebouwd gebied bevindt. De bodem rondom Zevenbergen bestaat uit 'voedselrijke, vochtig tot natte zeekleigronden'. Het is daarom aannemelijk dat ook de bodem in het plangebied bestaat uit zeekleigronden. Een uitsnede van de bodemkaart is terug te vinden in bijlage 3.

2.2.2 Geomorfologie

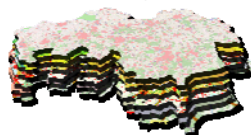
Op de geomorfologische kaart wordt het plangebied aangegeven als antropogeen. Rondom Zevenbergen is in het verleden zeekleigrond afgezet door de getijwerking. Een uitsnede van de bodemkaart is terug te vinden in bijlage 3.

2.2.3 Hoogteligging

De hoogteligging van het plangebied is op basis van de topografische kaart vastgesteld op circa één meter + NAP

2.3 Historische ontwikkeling van het plangebied

De heerlijkheid Zevenbergen is ontstaan als deling van het land van Strijen. Hierdoor maakte Zevenbergen deel uit van het graafschap Holland. Tot 1649 had Zevenbergen eigen heren, daarna het huis van Oranje. 1795 werd het stelsel van heerlijkheden afgeschaft en werd Zevenbergen een gemeente. In 1858 werd te Zevenbergen de eerste suikerfabriek in Nederland gebouwd. De Azelma tijdens de campagne 1910/1911. Hierdoor, maar ook door de algemene economische terugval in West-Europa van die tijd, werd de stad agrarisch gericht. Het hoofddoel werd toen het winnen van land voor landbouw en veeteelt op het water. Gedurende de Tweede Wereldoorlog is Zevenbergen zwaar getroffen. Bijna de gehele binnenstad werd vernield.



Na de oorlog kwam de heropbouw traag op gang. Na enige jaren kwam de gang erin en groeide Zevenbergen uit tot een stadje met streekfunctie wat betreft winkel- en woonbestand. In 1997 ging Zevenbergen op in de gemeente Moerdijk¹. De historische kaart, waarop de situatie rond 1900 wordt weergegeven is opgenomen in bijlage 6.

2.4 Water

2.4.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.4.2 Doorlatendheid

Op de kaart van kwel- en infiltratiegebieden, wordt het plangebied aangeduid als 'kwel in stedelijk gebied'. Verder is het plangebied niet aangewezen als 'natte natuurparel' en het plangebied valt buiten beschermd gebied met betrekking tot de verordening waterhuishouding

2.5 Milieu

2.5.1 Geluidshinder

Het bouwplan ligt binnen de zone van de Prins Hendrikstraat, de Stationslaan en binnen de zone van de spoorlijn van Dordrecht – Roosendaal. De Stationsstraat betreft een weg met een maximum snelheid van 30 km/h, conform de Wgh is aan deze weg geen zonebreedte verbonden en hoeft de geluidbelasting als gevolg van deze wegen niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer. In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder onderdeel D zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Het plangebied ligt niet in een geluidszone industrielawaai.

2.5.2 Geurhinder

Er zijn geen stankcirkels aangetroffen in het plangebied. Een stankcirkel is een denkbeeldige cirkel rond een veehouderij (de stankbron). Het is een hulpmiddel bij de beoordeling van aanvaardbare stankhinder door veehouderijen en geeft de afstand aan die aanwezig moet zijn tussen een veehouderij en een stankgevoelig object. De afstand is afhankelijk van het vergunde aantal dieren en de categorie waar het voor stank gevoelige object in ligt (I t/m IV).

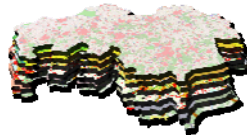
2.5.3 Bodem

Er zijn op de digitale kaart risicolocaties verontreiniging geen mogelijke verontreinigingen aangetroffen.

2.5.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geen risicovolle bedrijven. Ten oosten van het plangebied ligt op een afstand van circa 80 meter Service Station Andreae. Deze valt onder de categorie overige. Ten oosten van het plangebied loopt het intercitytraject Dordrecht – Roosendaal. Verder valt vrijwel geheel Zevenbergen, dus ook het plangebied binnen de risicocontouren van Caldic Chemieproductie B.V. De risicokaart van de provincie Noord-Brabant is opgenomen in bijlage 5.

¹ Bron; Regionaal Archief West-Brabant



2.6 Cultuurhistorie en archeologie

2.6.1 Cultuurhistorie

De provincie heeft de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven op de (provinciale) Cultuurhistorische waardenkaart. Deze is door Gedeputeerde Staten in 2006 vastgesteld. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. De provincie heeft de kaart in 2010 herzien. De inspraaktermijn is nu gesloten. De nieuwe Cultuurhistorische Waardenkaart moet nog officieel worden vastgesteld. Dat gebeurt na behandeling en vaststelling door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten. Naar verwachting zal de nieuwe CHW per januari 2011 inwerking treden.

De Stationsstraat heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge cultuurhistorische waarde. Het bestaande gebouw heeft de waardering overige bouwkunst toegekend gekregen. Het gebied langs de Stationsstraat en het gebied ten noordwesten van de Stationsstraat (het historische centrum) heeft een redelijk hoge historische waarde. Ook ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van een molen (molenbiotoop). Een uitdraai van de Cultuurhistorische Waardenkaart is opgenomen in bijlage 6.

2.6.2 Archeologie

Het plangebied is niet geïnventariseerd door middel van veldonderzoek. Wel is er bureauonderzoek verricht. Hierbij is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, versie 26 september 2006 nader bestudeerd. De genoemde kaart is opgenomen in bijlage 6. Hiervan valt af te leiden dat er binnen het plangebied sprake is van een lage indicatieve archeologische waarde. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

2.7 Verkeer en infrastructuur

2.7.1 Ontsluiting

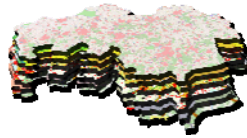
In de huidige situatie is het plangebied ontsloten aan de Stationsstraat.

2.7.2 Verharding en riolering

In de huidige situatie is verharding aanwezig, in de vorm van bebouwing, beschreven in paragraaf 2.2. In het plangebied is riolering aanwezig.

2.7.3 Technische infrastructuur

In 2007 is een KLIC-melding gedaan, waaruit blijkt dat er geen kabels & leidingen op het perceel aanwezig zijn. Een kaart met daarop de kabels en leidingen is opgenomen in bijlage 7.



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt de regelgeving en het vergunningenstelsel doorgenomen, voor zover die op dit project betrekking hebben.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025. De visie is leidraad voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Ze is de basis voor de wijze waarop instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening worden ingezet. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De hoofddambitie van de provincie is het streven naar een betere ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de leefomgeving is belangrijk in de afweging van mensen en bedrijven om zich te vestigen in een gebied. Brabant heeft met de afwisseling en contrasten tussen stad en land, de ligging in (inter)nationaal verband en een vitale economie, sterke troefkaarten in de hand. De provincie wil dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met deze bestaande kwaliteiten van Brabant. Niet alles kan overal. Maar als er ontwikkelingen zijn dan wil de provincie dat die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor versterken economische functies, landschap en ruimtelijke kwaliteit elkaar. In het kader van stedelijke ontwikkeling streeft de provincie naar de volgende inrichtingsprincipes:

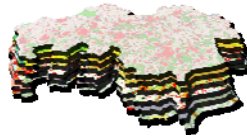
- Concentratie van verstedelijking;
- Zorgvuldig ruimtegebruik; het benutten van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan infrastructuur;
- Versterking van de kennisinnovatieve economie en economische clusters.

Het plangebied wordt op de Structurenkaart (bijlage 8) aangeduid als kern landelijk gebied.

In het landelijke gebied buiten de stedelijke regio's liggen de kernen met een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad en werklocaties. De kernen in het landelijk gebied hebben een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen. Bij het zoeken naar nieuwe ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

3.1.2 Verordening ruimte fase 1

Provinciale Staten hebben op 23 april 2010 de Verordening ruimte, fase 1, vastgesteld. De Verordening ruimte, fase 1, is op 1 juni 2010 in werking getreden. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraakprocedure. De inspraaktermijn is inmiddels gesloten. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding stedelijk gebied. Dit betreft een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur



van stedelijke functies zoals wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

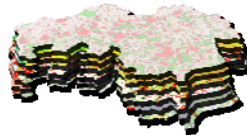
3.1.3 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte fase 1 is de Paraplunota komen te vervallen als beleidskader. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het plangebied wordt in de Interimstructuurvisie aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Met betrekking tot het aspect wonen streeft de provincie hier naar; continuïteit in woningbouwproductie, bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument en bevorderen van herstructurering van niet goed functionerende of verouderde stedelijk (woon)gebieden. Een kaart van de Interimstructuurvisie is opgenomen in bijlage 8.





Gehandicaptenhuisvesting

Ten aanzien van gehandicaptenhuisvesting bevat het beleidsplan de volgende uitgangspunten: De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende huisvesting moet zijn voor gehandicapten. Omdat woonvoorzieningen voor deze bijzondere doelgroep veelal een bovenlokale functie vervullen, is het van belang om te komen tot een (sub)regionale afstemming van deze groepen.

Richtlijnen nieuwbouw

Alle nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit. In het kader van levensloopbestendigheid, zorgverlening, energiebesparing en veiligheid zijn extra maatregelen gewenst.

Gebruikskwaliteit woningen en woongebouwen: Uitgangssituatie

In verband met de vergrijzing van de bevolking is in de Raamovereenkomst Volkshuisvesting, die is afgesloten met de woningbouwcorporaties, opgenomen dat nieuwe woningen en woongebouwen voor senioren voldoen aan de kwaliteitsnormering zoals vastgelegd in Woonkeur (basispakket B en C, woning en woongebouw). In het verlengde hiervan zijn in het kader van levensloopbestendig bouwen bij alle projecten de woonkeureisen voor alle nieuw te bouwen woningen opgenomen in de af te sluiten locatie –ontwikkelingsovereenkomst. Initiatiefnemers kunnen afwijken van de woonkeureisen maar dit zal per afwijking gemotiveerd moeten worden. Het is vervolgens aan de gemeente om te bepalen of die motivatie voldoende reden is om de betreffende maatregel te laten vervallen. Het kostenargument is daarbij doorgaans niet genoeg.

Beleidslijn

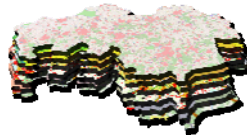
1. De koopwoningen voor starters tot € 160.000, - (zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsnota “een t(h)uis voor iedereen”) zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting , badkamerinrichting, toilet en berging.
2. Voor alle nieuwbouwprojecten geldt de minimale eis om te bouwen volgens Woonkeur (basispakket B en C).
3. Aanvullende beleidslijnen:
 - koopwoningen bouwen voor starters in een prijsklasse tot € 160.000 met Maatschappelijk gebonden Eigendom (MgE) in samenwerking met de woningbouwcorporaties;
 - De koopwoningen voor starters zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging en een 2e slaapkamer;
 - Bij meergezinsbouw naar alle bouwlagen een lift. Ook naar souterrain indien daar bergingen en of parkeergarage zijn gelegen;
 - Extra m² aan woonoppervlak bij zorgwoningen in het kader van een optimale zorgverlening (in overleg met zorgaanbieder).

3.2.4 Strategische visie Moerdijk 2030

De strategische visie voor de gemeente Moerdijk heeft tot doel te komen tot een:

1. ontwikkelingsrichting voor de lange termijn;
2. kapstok en referentiekader voor integraal afgestemd gemeentelijk beleid;
3. duidelijke missie die kan worden uitgedragen naar buurgemeenten, provincie en rijk.

De strategische visie maakt het mogelijk om op langere termijn een consistent beleid te voeren, en nieuwe ontwikkelingen snel te combineren met al ingeslagen richtingen, waarmee de gemeente Moerdijk een integraal beleid kan voeren en beter kan anticiperen op veranderingen in de maatschappij, wet of wensen.



Uitwerking

De strategische visie bevat een aantal fundamentele keuzes voor de gewenste toekomstrichting van de gemeente Moerdijk. De strategische visie bevat een aantal nieuwe randvoorwaarden op hoofdlijnen en voor de langere termijn. De strategische visie bevat de missie van de gemeente Moerdijk op weg naar 2030 en een strategie om deze te bereiken. Het is de rode draad voor het totale beleid van de gemeente Moerdijk.

Missie:

“Moerdijk is in 2030 een gemeente die, gelegen op de as Rotterdam-Antwerpen én als hoogwaardig logistiek centrum van West-Brabant, voor al haar inwoners een leefbare woonomgeving biedt met werkgelegenheid in de nabijheid. Een gemeente met rust, ruimte, recreatie en toeristische mogelijkheden in het westelijke deel en dynamiek, bedrijvigheid en bovenlokale voorzieningen, geconcentreerd in de kern Zevenbergen en het haven- en industrieterrein Moerdijk in het oostelijke deel van de gemeente.

Een gemeente waarin de kernen hun eigenheid bewaard hebben, maar ook duidelijk één gemeente vormen. Een gemeente met een sociaal gezicht, waar zorg en basisvoorzieningen dichtbij zijn en de menselijke maat geldt. Een gemeente die op een bewonersgerichte, innovatieve, efficiënte en effectieve wijze wordt bestuurd.”

Keuze aspect zorg

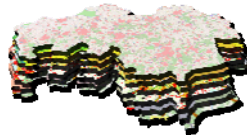
Voor het aspect zorg heeft de gemeente Moerdijk de keuze gemaakt dat in 2030 passende zorg voor iedereen bereikbaar is.

Toelichting

Zorg vraagt veel aandacht door de toenemende vergrijzing, ontgroening, extramuralisering en verdergaande regionale schaalvergroting (vershraling) van de zorgaanbieders zelf als gevolg van fusies. Zorg is een taak die niet exclusief het terrein is van de gemeente, ook zorginstellingen en verzekeraars hebben een verantwoordelijkheid in deze. De gemeente kiest voor een verregaande strategische samenwerking met deze partijen en zorgt dat zij hun verantwoordelijkheid nemen om zorg op maat te kunnen blijven bieden.

Uitgangspunt is dat men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Een optimale sociale cohesie maakt dit makkelijker, evenals de bouw van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. Belangrijk vertrekpunt hierbij is dat de zorgvrager – de consument – centraal staat. In overleg met de gemeente(n) en de zorgaanbieders wordt bepaald hoe het beste invulling kan worden gegeven aan de zorgvraag. Kleinschaligheid en mix van zorg, onderwijs en andere basisvoorzieningen worden dicht bij de bewoners, meestal per kern georganiseerd. Mensen die ouder worden en/of zorg nodig hebben kunnen, zolang zij in staat zijn de regie over hun eigen leven te voeren, de door hen gekozen levenswijze voortzetten.

In 2030 kennen alle kernen van Moerdijk passende zorg op maat als basisvoorziening. Er is een verregaande strategische samenwerking om zorg op maat te kunnen blijven bieden. De overige voorzieningen zoals bijvoorbeeld de huisartsenpost en het ziekenhuis zijn optimaal bereikbaar. Mensen die 24 uur per dag verpleegzorg nodig hebben, kunnen terecht bij de uitgebreide zorgfunctie in Zevenbergen en waar mogelijk in locaties in de andere kernen. In 2030 is zorg voor iedereen bereikbaar, wat niet altijd inhoudt dat zorg dichtbij huis is. Mobiliteit moet daarop afgestemd zijn, vanuit alle kernen is de bereikbaarheid van de zorgfuncties gegarandeerd.



3.3 Water

3.3.1 Gemeentelijk waterplan Moerdijk

Het waterplan Moerdijk 2009-2015 verwoordt de gezamenlijke visie voor de rol van water binnen de gemeentelijke ontwikkelingen. Het waterplan heeft geen wettelijke status maar is een afspraak tussen gemeente en waterschap. In het waterplan is een concreet maatregelenprogramma opgenomen voor de komende vijf jaar met een doorzicht tot 2027, de peildatum van de Kaderrichtlijn Water.

Verdeeld over een aantal thema's is in het waterplan een beeld geschetst van het toekomstig watersysteem in Moerdijk. 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 relevante thema zijn de volgende toekomstbeelden geformuleerd:

Waterkwantiteit

Het beschermingsniveau tegen wateroverlast wordt opgehoogd tot 1 maal per 2 jaar vanuit de riolering en 1 maal per 100 jaar vanuit het oppervlaktewater, conform de stedelijke wateropgave. Bovendien wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op deze beschermingsniveaus ontworpen.

Water in bebouwde leefomgeving

Bij alle ruimtelijke veranderingen wordt water als mede ordenend principe meegenomen. Door water te combineren met groen wordt de natuur in de stad versterkt en vormt het een verbinding met het landelijk gebied. De afvoer van regenwater uit het stedelijk gebied vindt plaats via een vastgestelde waterstructuur.

Afvalwater en afkoppelen

Bij herinrichtingen en rioolvervangingen worden kansen voor het afkoppelen van verhard oppervlak benut. Afkoppelen geschiedt op een verantwoorde wijze, waarbij verontreiniging van de bodem wordt geminimaliseerd door het treffen van bronmaatregelen en monitoring. De afgekoppelde hoeveelheid levert een belangrijke bijdrage aan de beperking van wateroverlast en reductie van de vuillast op het oppervlaktewater.

3.3.2 Bevoegdheid water plangebied

De Wet Gemeentelijke Watertaken is per 1 januari 2008 in werking en regelt een aantal nieuwe zaken, met name op het gebied van het regenwaterbeleid en grondwater. De hoofdpunten uit de wet worden gevormd door de splitsing van de zorgplicht uit de huidige Wet Milieubeheer voor de inzameling en transport van afvalwater in drie afzonderlijke zorgplichten, te weten een zorgplicht voor:

- Afvalwater: In hoofdzaak overeenkomend met de oude zorgplicht. Nieuwe verbrede Zorgplicht voor buitengebied. Het beheer van het rioleringssysteem in de omgeving van het plangebied is in handen van de gemeente Moerdijk.
- Hemelwater: Doelmatigheidsafweging met betrekking tot afkoppelen door gemeente, belangrijke primaire verantwoordelijkheid bij perceeleigenaar.
- Grondwater: Gemeente verantwoordelijk voor: goede ontwatering openbaar gebied, Inzameling en transport overtollig grondwater van particuliere terreinen en instellen loketfunctie voor klachten burgers. Waterschap heeft ontvangstplicht.



Zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied is in handen van het Waterschap Brabantse Delta. Het diepere grondwater is in beheer van de provincie Brabant.

3.3.3 De Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De watertoets basisgegevens zijn opgenomen in bijlage 11.

3.4 Natuur en landschap

3.4.1 Ecologische en groene hoofdstructuur

De groene hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden - voornamelijk landbouwgebieden - met aanwezige en te ontwikkelen belangrijke natuurwaarden. Het plangebied valt hier buiten.

De ecologische hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden zijn natuurterreinen, landgoederen, bossen, grote wateren en waardevolle agrarische cultuurlandschappen die minimaal 250 hectare groot zijn. Het plangebied valt hier buiten.

3.4.2 Flora- en faunabescherming

Er zijn verschillende soorten regelgeving die flora en fauna beschermt. Voor de soortenbescherming is dit Europese beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving middels de Nederlandse Flora en Faunawet. Enkele specifieke soorten, die (plaatselijk) met uitsterven worden bedreigd staan op de rode lijst.

Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Bij het aanvragen van een ontheffing moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat het maatschappelijk belang van de ingreep opweegt tegen de verwachten schade. Voor het plangebied hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De motivatie is opgenomen in paragraaf 4.4.

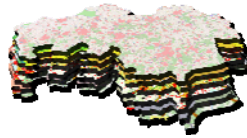
3.5 Milieu

3.5.1 Geluid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis. Eisen en richtlijnen uit de Wgh die van toepassing zijn op de betreffende woning zijn:

- Voor nieuw te bouwen woningen geldt een voorkeursgrenswaarde ten aanzien van de geluidbelasting van de gevels bij wegverkeerslawaai van 48 dB;
- Op grond van artikel 110g Wgh mag op de berekende of gemeten geluidbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wgh gestelde normen ten aanzien van de optredende



geluidbelasting op de gevel plaatsvindt. Voor wegen binnen de bebouwde kom (representatief te achten snelheid <70 km/uur) bedraagt deze aftrek 5 dB; voor overige wegen 2 dB;

- In bepaalde gevallen mogen Burgemeester en Wethouders toestemming geven voor een ontheffing, een zogenaamde Hogere Waarde. In binnenstedelijke situaties dienen Burgemeester en Wethouders zich voor nieuwbouw te houden aan de grenswaarde van 63 dB.
- Het hoogste toelaatbare binnenniveau in verblijfsgebieden/-ruimten van een woning bedraagt 33 dB.
- De toelaatbare geluidbelasting vanwege een spoorweg mag conform artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder niet meer bedragen dan 55 dB. Onder voorwaarden kan een hogere waarde worden vastgesteld op grond van artikel 4.10 van het Besluit Geluidhinder van ten hoogste 68 dB.

Zonering weg

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft een weg een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.
4. het eerste lid geldt niet met betrekking tot:
 - a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
 - b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

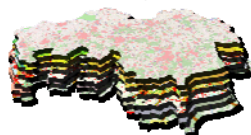
Beleidskader hogere waarde wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van een hogere waarde, met uitzondering van een activiteit verband houdend met de aanleg of wijziging van hoofdspoorwegen, de aanleg of reconstructie van provinciale of rijkswegen en de vaststelling of wijziging van een zone langs een industrieterrein met regionale belangen. Een hogere waarde kan worden vastgesteld tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting zoals genoemd in de Wet geluidhinder dan wel in het Besluit geluidhinder.

Situaties waarin het vaststellen van een hogere waarde mogelijk is:

Verkeer

1. een nog niet geprojecteerde woning buiten de bebouwde kom die:
 - ter plaatse noodzakelijk is om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 - ter plaatse gesitueerd wordt als vervanging van bestaande bebouwing.
2. een nog niet geprojecteerde woning binnen de bebouwde kom die:
 - door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming vormt voor andere gevoelige bestemmingen;
 - ter plaatse noodzakelijk is om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 - door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvult;
 - ter plaatse gesitueerd wordt als vervanging van bestaande bebouwing.
3. een geprojecteerde, in aanbouw zijnde of aanwezige woning in relatie met de aanleg van een nog niet geprojecteerde weg, dan wel in relatie met een reconstructie van een weg, voor zover die weg:
 - een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen;
 - een zodanige verkeersverzamel functie zal vervullen, dat de aanleg van de weg zal leiden tot een aanmerkelijk lagere geluidbelasting bij woningen binnen de zone van een andere weg.



Spoorweglawaaï

- de situaties genoemd onder verkeer punt 1 en punt 2

Industrielawaaï

1. een niet geprojecteerde woning ter plaatse nodig is om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
2. ten aanzien van een nog niet geprojecteerde woning die wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

3.5.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen. (Van dit onderdeel kan pas gebruik worden gemaakt als het NSL is vastgesteld.)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

NIBM grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interim-periode):

- < 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- < 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

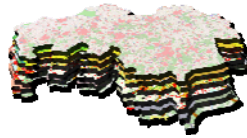
3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- < 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

3.5.3 Bodem

Per 1 januari 1995 is de wet Bodembescherming van kracht. Deze stelt regels aan de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Hiervoor was de Interim-wet bodemsanering van kracht. Daarnaast is de woningwet van kracht. Deze is met ingang van 1 januari 2003 gewijzigd. Ook deze stelt regels aan de hand van de bodemkwaliteit. Samengevat komt dat op het volgende neer:

- De woningwet richt zich op de bodemkwaliteit in relatie tot het geplande gebruik, de Wet bodembescherming richt zich daarentegen voornamelijk op het huidige gebruik.
- De bodemtoets uit de Woningwet richt zich op de risico's voor gebruikers, voor de Wet bodembescherming zijn zowel humane risico's als de risico's voor het ecosysteem en verspreiding van belang.



- De saneringsregeling van de wet Bodembescherming is gericht op ernstige verontreiniging, terwijl voor de Woningwet zowel ernstige als niet-ernstige verontreiniging onder de bodemtoets vallen. Dat betekent dat voor iedere locatie in het kader van een ruimtelijke onderbouwing onderzoek gedaan moet worden naar de gesteldheid van de bodem, tenzij hiervoor voldoende informatie aanwezig is.

3.5.4 Externe veiligheid

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR- risicocontouren. Voor nieuwe situaties geldt een PR contour van 10^{-6} . De PR contour geldt als een grenswaarde en mag niet overschreden worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet o.a. aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten e.d. Voor bedrijven is de regelgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVG).

3.5.5 Duurzaam bouwen

Om de duurzaamheid te versterken en te waarborgen is het convenant 'duurzaam bouwen West Brabant' opgesteld. Dit convenant is mede ondertekend door WSG. Doel van het convenant is de toevoeging van een kwaliteitsimpuls in nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad bij onderhoud, renovatie en herstructurering. 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.

3.5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de beoordeling welke bedrijven van invloed zijn op het plangebied is gebruik gemaakt van vergunning of AMvB (wettelijke afstanden) en Bedrijven en Milieuzonering (Uitgave van de VNG, editie 2009). In de laatste staan afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een "gemiddeld" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het bedrijfstype ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen, etc. is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van deze (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelgrens van de inrichting van het bedrijf en de gevel van de woningen van derden. Bij de beoordeling van de bedrijvigheid is uitgegaan van de indicatieve afstanden tenzij in de milieuvergunning of AMvB andere normen zijn opgenomen.



3.6 Cultuurhistorie en archeologie

3.6.1 Wet op archeologische monumentenzorg

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

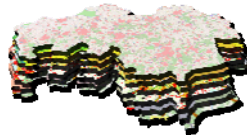
3.7 Verkeer en infrastructuur

Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 – 2013

Met het Parkeerbeleidsplan probeert de gemeente Moerdijk beter te kunnen sturen op toekomstige knelpunten. Daarnaast wil de gemeente de meest in het oog springende strategische knelpunten aanpakken.

De gemeente toetst bij nieuwe ruimtelijke plannen met behulp van een parkeerbalans of na realisatie de vraag en aanbod in balans zijn. Ruimtelijke plannen zijn ontwikkelingen, waarbij gezorgd moet worden dat parkeerproblemen in het aan het project grenzende (woon)gebied, op basis van een door afd. RBOR opgestelde parkeerbalans, geminimaliseerd of liefst integraal opgelost moeten worden. investeringen in onderhoud moeten tevens benut worden voor het verhogen van de kwaliteit, er dient verder gekeken te worden dan naar enkel vernieuwing.

De gemeente Moerdijk maakt gebruik van haar eigen parkeernormen die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het beleidsuitgangspunt dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein (binnen plangrenzen) worden gerealiseerd en dat deze om dubbelgebruik te stimuleren zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn voor openbaar gebruik (zeker ten aanzien van bezoekersparkeren).



4 Projectbeoordeling

4.0 Programma

Het programma omvat 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen. De opdrachtgever WSG heeft in overleg met en op verzoek van Surplus onderzocht of de locatie Stationsstraat 16 te Zevenbergen verbouwd zou kunnen worden tot wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen. Om het één en ander rendabel te kunnen realiseren zijn er diverse plannen ontwikkeld met 18 tot 20 appartementen. Dit stuitte echter gezien de massa op stedenbouwkundige bezwaren. Dit heeft geleid tot het reduceren van het aantal appartementen tot 11 stuks, zodat nu de uitbreiding van de hoofdmassa tot 15 meter diepte is gepland en hetgeen wat buiten het huidige bestemmingsplan valt, beperkt blijft tot één bouwlaag, met uitzondering van de trap en de lift, aan de achterzijde van de hoofdmassa. De uitbreiding is ondergeschikt aan de hoofdmassa. T.a.v. zichtlijnen, bezonning – schaduw, is de massa, in relatie tot zijn directe omgeving zo gunstig mogelijk gesitueerd. Met deze opzet is het college inmiddels akkoord gegaan. Het stedenbouwkundige ontwerp en bijbehorende aanzichten zijn opgenomen in bijlage 9. Het plan zoals aangegeven op tekening zal ook als zodanig worden uitgevoerd behoudens dat er intern wellicht nog sprake kan zijn van verschuiven van een binnenwand.

Relatie omgeving

M.b.t. de architectuur is gekozen voor een strakke massa en vormgeving. Op diverse plaatsen aan de Stationsstraat zijn bouwwerken / uitbreidingen aan de achterzijde uitgevoerd in moderne strakke architectuur; contrasterend met de (overwegend aanwezige) architectuur van de hoofdmassa. Het voorgenomen bouwplan sluit hiermee goed aan op de omgeving.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie

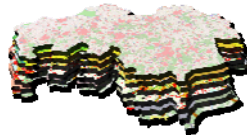
De kernen in het landelijk gebied hebben een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling van 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen sluit volledig aan op de zorgvraag vanuit de kern Zevenbergen. Het project betreft een stedelijke intensivering van een voormalige achtertuin in combinatie met de renovatie van het historische voorgebouw. Naast intensivering van de bestaande ruimte heeft het project ook een aanzienlijke bijdrage in de kwaliteitsverbetering voor dit gedeelte van de Stationsstraat. Hiermee worden de provinciale belangen ruimschoots gewaarborgd.

4.1.2 Verordening ruimte fase 1

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding stedelijk gebied. Deze gebieden komen doorgaans als eerste in aanmerking voor stedelijke ontwikkeling. Het beoogde plan is binnen de bestaande stedelijke contouren van de kern Zevenbergen goed te realiseren.

4.1.3 Interimstructuurvisie

Het voorgenomen plan draagt bij aan de bevordering van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens vanuit de kern. Ook levert het plan een positieve bijdrage aan continuïteit in de woningbouwproductie.



4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Afwijking bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan Centrum Zevenbergen. Het ontwerp bestemmingsplan Woonwijken Zevenbergen heeft ter inzage gelegen vanaf 26 augustus t/m 6 oktober 2010. Vaststelling van dit plan zal in februari 2011 plaatsvinden. In het vigerend bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming Wonen (W). Het voorgenomen bouwplan wijkt onder andere op de volgende onderdelen af van de huidige bestemming;

- De 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen passen niet in de huidige bestemming Wonen (W). De huidige bestemming Wonen (W) moet worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M);
- Er wordt gebouwd buiten het aangegeven bebouwingsvlak;
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt in de nieuwe situatie meer dan 50%, bebouwd oppervlakte wordt 471 m² (incl. bestaand gebouw);
- Overschrijding maximale bouwhoogte van 10 meter. De liftschacht heeft een maximale bouwhoogte van 11,4 meter. Dit gedeelte heeft een overschrijding van 1,4 meter. De achterliggende aanbouw heeft een maximale bouwhoogte van 3,6 meter;

4.2.2 Gemeentelijk Structuurvisie

Het realiseren van de 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen sluit goed aan bij de structuurvisie, waar onder andere wordt gestreefd naar inbreiding. Ook voorziet het plan in het aanbieden van woningen afgestemd op de kwalitatieve vraag vanuit de kernen.

4.2.3 Beleidsplan Wonen 2007- 2011 “Een (t)huis voor iedereen”

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende huisvesting moet zijn voor gehandicapten. Omdat de woonvoorziening van deze bijzondere doelgroep veelal een bovenlokale functie vervult zal hierover regionaal over worden afgestemd. Verder wordt er voldaan aan de gestelde eisen m.b.t. WoonKeur

4.2.4 Strategische visie Moerdijk 2030

Voor het aspect zorg heeft de gemeente Moerdijk de keuze gemaakt dat in 2030 passende zorg (zorg op maat) voor iedereen bereikbaar is. De voorgenomen ontwikkeling van 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen sluit volledig aan op de zorgvraag vanuit de kern Zevenbergen.

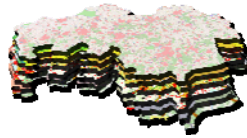
4.3 Water

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename in verhard oppervlak tot gevolg van ca. 358 m² (zie bijlage 11) Het verhard oppervlak is < 2000 m², daarom is in dit kader geen keurontheffing nodig en wordt er geen retentie geëist.

Het waterschap Brabantse Delta geeft er de voorkeur aan om het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) binnen het bouwplan te scheiden, zodat bij een toekomstige aanleg van een gescheiden stelsel in de omgeving, het bouwplan hierop aangesloten kan worden. Ten aanzien van materiaalgebruik geeft het waterschap er de sterke voorkeur aan om geen uitlopende bouwmaterialen toe te passen zoals lood, koper, zink en zacht pvc. Dit om verontreiniging van hemelwater te voorkomen.

Verwerking in bouwplan

In het plangebied zal een gescheiden afvoersysteem worden ontworpen. Ook wordt er geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee wordt er voldaan aan de gestelde eisen. Het plan is



nog niet aan het waterschap voorgelegd. Aangezien de oppervlakte van het schetsplan niet ingrijpend meer zal veranderen zal dit op korte termijn plaatsvinden.

4.4 Natuur en landschap

Natuurloket

Uit de inventarisatiegegevens van het Natuurloket (opgenomen in bijlage 4) blijkt dat het plangebied zich bevindt in kilometervak 101-406. In het kilometervak waarin het plangebied zich bevindt is een aantal soortgroepen aanwezig:

- 2 vaatplantensoorten die worden beschermd in de flora- en faunawet en waarvan er 1 soort op de Rode Lijst staat;
- 3 broedvogels, beschermd in de flora en faunawet;
- 24 watervogelsoorten die worden beschermd in de flora- en faunawet.

De waarnemingen doen geen recht aan de feitelijke situatie aangezien de locatie behoort tot het stedelijke gebied van Zevenbergen. De omgeving van het projectgebied is op dit moment nagenoeg geheel bebouwd en in gebruik voor verkeers-, woon- en verblijfsdoeleinden. Het projectgebied zelf is deels onbebouwd. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik in de omgeving – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten)- alsmede door de aard (gebruik) en inrichting van het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde soorten niet te verwachten. Dit wordt versterkt door het feit dat er zich in het naastgelegen kilometervak (100-406) geen beschermde soorten bevinden. Het aanvragen van een ontheffing voor beschermde diersoorten is hier dan ook niet relevant. Bij het plannen van de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met het broedseizoen om te voorkomen dat aanwezige broedsels worden verstoord. Verstoring van broedende vogels, nesten en eieren kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedtijd te laten plaatsvinden. In de Flora- en faunawet staat geen begin- of einddatum aangegeven van het broedseizoen, aangezien dit soortafhankelijk is. Algemeen wordt de periode van 15 maart tot 15 juli aangenomen als broedseizoen. Ook buiten deze periode moet alert gereageerd worden op eventuele broedgevallen op de locatie. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal derhalve het plangebied hierop gecontroleerd worden.

Kapvergunning

Er worden geen beschermde bomen gekapt, dus de aanvraag van een kapvergunning is hier niet aan de orde.

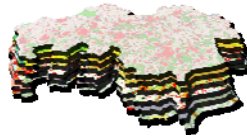
4.5 Milieu

4.5.1 Geluid

Het bouwplan ligt binnen de zone van de Prins Hendrikstraat, de Stationslaan en binnen de zone van de spoorlijn van Roosendaal naar Rotterdam. In opdracht van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) is door in december 2008 door Wematech Milieu Adviseurs B.V. een akoestisch onderzoek verricht. Hieruit komen de volgende gegevens naar voren:

Geluidbelasting ten gevolge van de Prins Hendrikstraat

De geluidbelasting vanwege de Prins Hendrikstraat bedraagt ten hoogste 35 dB op de voorgevel van het wooncomplex.



Geluidbelasting ten gevolge van de Stationslaan

De geluidbelasting vanwege de Stationslaan bedraagt ten hoogste 33 dB op de achtergevel van het wooncomplex.

Geluidbelasting vanwege de spoorweg

De geluidbelasting vanwege de spoorweg bedraagt ten hoogste 49 dB op de derde bouwlaag van het complex.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel niet wordt overschreden. Ingevolge artikel 83, lid 1 kan onder voorwaarden een hogere waarde worden aangevraagd van ten hoogste 58 dB. Gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden is het aanvragen van hogere waarden voor wegverkeerslawaaï niet aan de orde. Ook wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaaï niet overschreden.

4.5.2 Lucht

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Het plan draagt door de kleinschalige ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is voor dit project dus niet vereist.

4.5.3 Bodem

In opdracht van de Woningstichting Geertruidenberg is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk in september 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Stationsstraat 16 te Zevenbergen.

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van een appartementencomplex op het nu nog onbebouwde deel van het perceel.

Conclusies

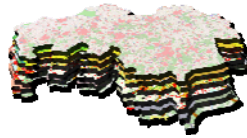
Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond (zand) is het gehalte aan minerale olie boven de streefwaarde aangetroffen. Dergelijke lichte verhogingen zijn gangbaar op langdurig in gebruik zijnde percelen;
- In de bodemlaag onder bovengenoemde zandlaag zijn de gehalten aan 10 PAK van VROM en minerale olie licht verhoogd aangetroffen;
- In de humeuze lemige ondergrond is het gehalte aan minerale olie boven de streefwaarde aangetroffen. Uit het chromatogram kan opgemaakt worden dat het oliegehalte met name toegeschreven kan worden aan humusbestanddelen (zware oliefracties) in de bodem;
- In het grondwater zijn op arseen na (minimaal boven streefwaarde) alle overige NEN-5740-parameters in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen.

Aanbevelingen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem, met inachtneming van onderstaande opmerking, geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Bij afvoer van grond dient qua kosten altijd rekening gehouden te worden met de regels uit het Bouwstoffenbesluit. Uitgaande van de nu verkregen resultaten dient af te voeren grond beschouwd te worden als categorie-1-grond.



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

4.5.4 Externe veiligheid

In opdracht van de gemeente Moerdijk heeft de Regionale Milieudienst West-Brabant in april 2008 onderzoek gedaan naar de belemmeringen welke door het bedrijf Caldic Chemie ten aanzien van 13 ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern Zevenbergen worden veroorzaakt. Hieronder valt ook de ontwikkeling van de 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen aan de Stationsstraat 16 te Zevenbergen. Uit het genoemde onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

In de nieuwe situatie is er sprake van een 10^{-6} contour welke tot op 200 meter van de inrichting Caldic is gelegen. Dat betekent dat er nu geen sprake meer is van een overschrijding van de grenswaarde. De plangebieden liggen buiten deze PR 10^{-6} contour, waardoor de aanwezigheid van Caldic Chemie geen directe beperking meer vormt voor de ontwikkeling van de ruimtelijke projecten. Echter is er ook nog een tweede pijler waaraan getoetst moet worden en dat is het groepsrisico. Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconstateerd dat de genoemde ontwikkelingen leiden tot een minimale stijging van groepsrisico. Dit is voornamelijk te wijten aan de grote afstand van de ontwikkelingen tot het bedrijf Caldic Chemie. De aanwezigheid van Caldic Chemie leidt niet tot een belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer. De praktijkervaring is dat deze zeer kritisch staat tegenover nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een gevaarbron. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 13. Volgens de risicokaart ligt formeel ook het invloedsgebied van Schütz over de ontwikkeling. Dit kan gewoon kwalitatief worden genoemd.

Transport

Plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van het wegverkeer blijkt niet aanwezig dan wel zodanig laag dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N285 en de gemeentelijke wegen geen beperkingen oplevert in het kader van de planontwikkeling.

Bij het risico veroorzaakt door het spoorverkeer wordt in de toekomst wel een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar berekend die binnen het onderzoeksgebied niet tot over (geprojecteerde) bebouwing reikt. Het groepsrisico veroorzaakt door het spoorverkeer zal in de nabije toekomst de oriënterende waarde overschrijden vandaar dat een verdere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Daarom dient bij ontwikkelingen op grond van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2004, gewijzigd 2008" voorgelegd te worden aan de regionale brandweer (Brandweer Midden- en West Brabant) om deze in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in relatie tot eventuele planontwikkeling.

Conclusie

Voor aanvang van de bouw dient nader advies gevraagd te worden bij de regionale brandweer, omtrent de ligging binnen de risicocontouren van Caldic en de nabijgelegen intercitytraject Dordrecht – Roosendaal. Caldic beschikt momenteel over een nieuwe vergunning (einde ter inzage legging: 23 augustus 2010). Volgens deze vergunning worden bepaalde activiteiten niet meer uitgevoerd en zijn de risicocontouren dusdanig gereduceerd dat invloedsgebied niet meer over het plangebied zou zijn gelegen. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief.



4.5.5 Duurzaam bouwen

In maart 2007 is de gemeente Moerdijk met de initiatienemers het convenant 'duurzaam bouwen West Brabant' aangegaan. Binnen het convenant wordt er extra inspanning gepleegd op de volgende thema's:

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

Met inachtneming de bovenstaande thema's wordt het aspect duurzaamheid gewaarborgd.

4.5.6 Bedrijven en milieuzonering

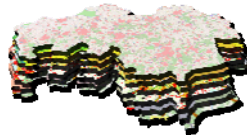
Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven/instellingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Er bevinden zich vijf bedrijven/instellingen in de nabijheid van het plangebied. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven met de daarbij behorende milieuzonering weergegeven.

Naam	Bedrijf/instelling	Adres	Categorie	In acht te nemen afstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
Sancta Maria (Circonflex)	Verzorgingstehuis	Kasteelweg 4	2	30	+/- 80
De Neerhof	Rk basisschool	Neerhofstraat 3	2	30	+/- 100
Service Station Andreae	Benzinesevicestation zonder LPG	Prins Hendrik straat 17	2	30	+/- 80
Bibliotheek Zevenbergen	Bibliotheek	Doelstraat 1	1	10	+/- 70
-	Katholieke kerk	-	2	30	+/- 35

Conclusie

De genoemde bedrijven/instellingen hebben alle een maximale milieuzonering van 10 of 30 meter door mogelijke geluids- en geuroverlast. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt in alle gevallen minimaal 35 meter. Naast de genoemde bedrijven vinden er in de panden aan de Stationsstraat 14 en 18 ook bedrijfsactiviteiten plaats. Dit betreft echter kleinschalige activiteiten (kantoor aan huis etc.), welke geen belasting voor de omgeving opleveren. Geconcludeerd kan worden dat de milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de geplande ontwikkeling.



Ontwikkeling 11 wooneenheden / appartementen

Omdat het gebruik van het pand wonen is, is er geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De zorg in de vorm van maaltijden en cliëntenzorg, wordt voorzien vanuit het nabij gelegen zorgcentrum Sancta Maria. Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering vormt dit onderdeel geen belemmering.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

4.6.1 Cultuurhistorie

Het huidige gebouw heeft de waardering overige bouwkunst toegekend gekregen. Het authentieke karakter van de pastoriwoning blijft zoveel mogelijk in stand. Het aanzicht van het pand wijzigt daarom niet. Met betrekking tot de bouwhoogte van de wooneenheden / appartementen is er rekening gehouden met de aanwezige molenbiotop.

4.6.2 Archeologie

Van Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, versie 26 september 2006 valt af te leiden dat het plangebied een lage archeologische trefkans heeft. Gezien de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten zal er voor aanvang van de bouw verkennend onderzoek d.m.v. boringen worden uitgevoerd.

4.7 Verkeer en infrastructuur

4.7.1 Verkeer

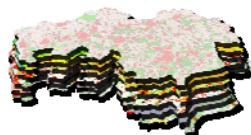
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Stationsstraat.

4.7.2 Parkeren

Het bouwplan omvat de realisatie van 11 wooneenheden / appartementen voor beschermd wonen. Zevenbergen is aangewezen met een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Op basis van de parkeernormen gemeente Moerdijk welke zijn opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013 wordt er een parkeernorm gehanteerd van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid (norm verpleeg- / verzorgingstehuis met een openbare karakter van 60%). Dit geeft een benodigd aantal van $(11 \times 0,7 =) 8$ parkeerplaatsen.

Uitwerking bouwplan

Parkeren wordt conform startovereenkomst om te voorzien in parkeren bij parkeergelegenheid van Surplus aan de achterzijde van de Stationsstraat (zie luchtfoto bijlage 1). Dit parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 100 parkeerplaatsen. Hierbinnen is de benodigde parkeernormvraag van 8 plaatsen prima op te lossen. De beoogde populatie voor het te bouwen 11 wooneenheden / appartementen is nog weinig mobiel en meestal niet meer per auto, zodat hiervoor geen parkeerruimte is vereist. Verder zal het complex door medewerkers/sters vanuit het zeer nabij gelegen Sancta Maria/Circonflex worden "bewerkt", welke medewerkers/sters hun eventuele auto's zullen en dienen te parkeren op het personeelsgedeelte van het parkeerterrein nabij het hoofdgebouw van Circonflex (zie foto's bijlage 2). Aangezien er vanuit hier gewerkt wordt ligt hier ook de oriëntatie. Er is aan de achterzijde van het plangebied een rechtstreekse verbindingen met het parkeerterrein nabij Circonflex, zodat men de locatie vanuit hier goed kan bereiken.



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

4.8 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer (Woningstichting Geertruidenberg) heeft het voornemen met de verhuur van de 11 wooneenheden / appartementen aan Circonflex de bouw, verwervings- en plankosten te bekostigen. WSG staat garant voor de huur en Circonflex staat garant voor de 24-uurs zorg. Men heeft berekend dat de plannen economisch gezien haalbaar zijn.

Planschade

Planschade is in overeenkomst geregeld. Eventuele schade ten gevolge van het bouwplan komt voor rekening van de initiatiefnemer.



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

5 Conclusie

Het nieuwe plan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan. Via het volgen van een projectbesluit procedure wordt het nieuwe plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Uit het samenvattende hoofdstuk 4 blijkt dat het plan goed past binnen het gebiedsprofiel en binnen het betreffende beleidskader.

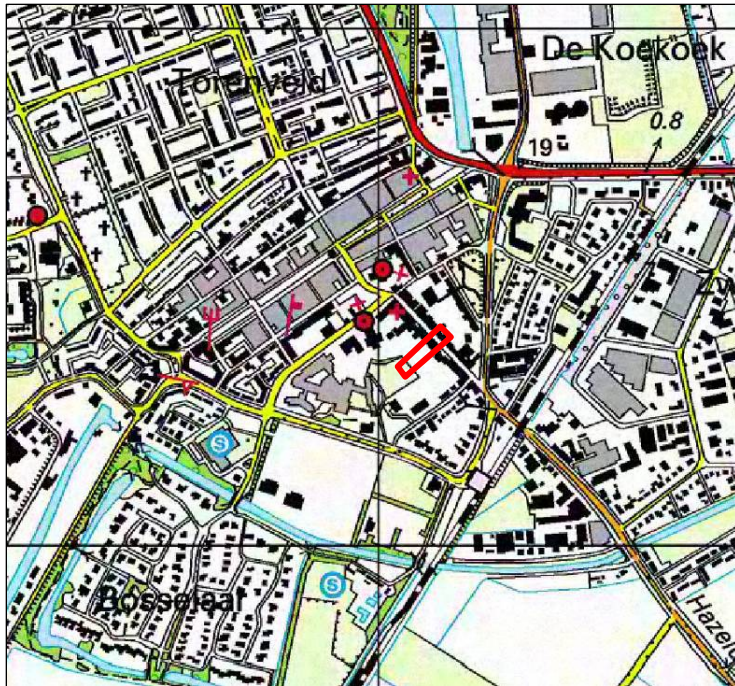
Het voorgenomen plan past binnen het vigerende beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk. Daarnaast sluit de vervangende nieuwbouw door zijn strakke massa en vormgeving aan bij de omliggende bebouwing. Ook is de functie beschermd wonen op deze locatie goed te realiseren, te meer, omdat het naastgelegen pand aan de Stationsstraat 14 een wooncomplex betreft voor niet-zelfredzame bewoners. Het ontwerp zal het plangebied en haar omgeving een kwaliteitsimpuls geven.

Er is bij het realiseren van de 11 wooneenheden / appartementen gekozen voor een geschikte locatie door de centrale ligging van het plangebied in de kern van Zevenbergen en de directe relatie met Circonflex. Het initiatief is op basis van de planologische aspecten die in de voorgaande hoofdstukken aan bod zijn gekomen op deze plaats toelaatbaar.



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

Bijlage 1: Ligging plangebied



Ligging plangebied



Luchtfoto

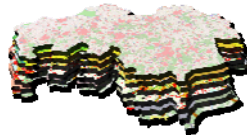


- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

Bijlage 2: Foto's plangebied



Parkeerterrein nabij het hoofdgebouw van Circonflex (circa 100 plaatsen)

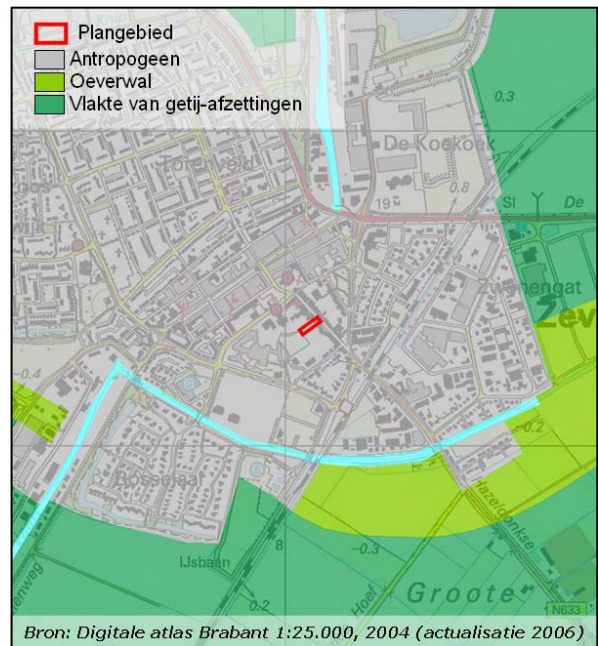


- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

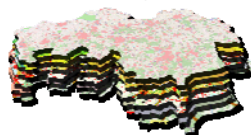
Bijlage 3: Situatie en ondergrond



Bodem



Geomorfologie



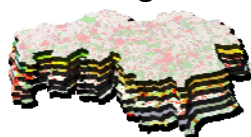
- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

Bijlage 4: Natuur en landschap



Rapportage voor kilometerhok X:101 / Y:406							
Soortgroep	FF1*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1			1	goed	-	1991-2006
Mossen					niet		1996-2006
Korstmossen					niet		1991-2006
Paddestoelen					niet		1991-2006
Zoogdieren					niet		1996-2006
Broedvogels		3			slecht	0%	1995-2006
Watervogels		24			goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet		1992-2006
Amfibieën					niet		1992-2006
Vissen					niet		1992-2006
Dagvlinders					goed	51-100%	1995-2006
Nachtvlinders					niet		1980-2005
Libellen					niet		1992-2006
Sprinkhanen					niet		1992-2006
Overige ongewervelden					niet		1992-2006

Inventarisatiegegevens Natuurloket (101-406)



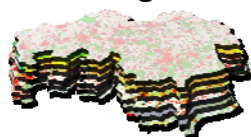
- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com



Rapportage voor kilometerhok X:100 / Y:406

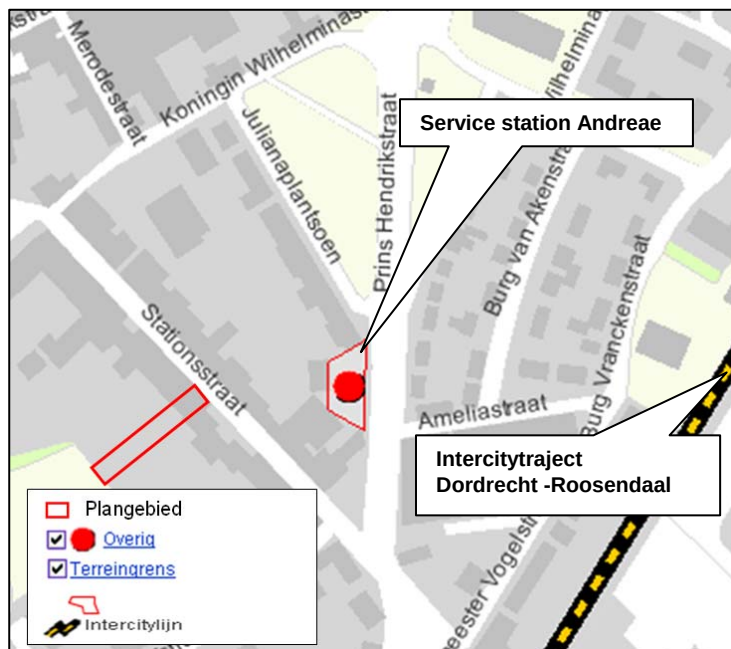
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Inventarisatiegegevens Natuurloket (100-406)

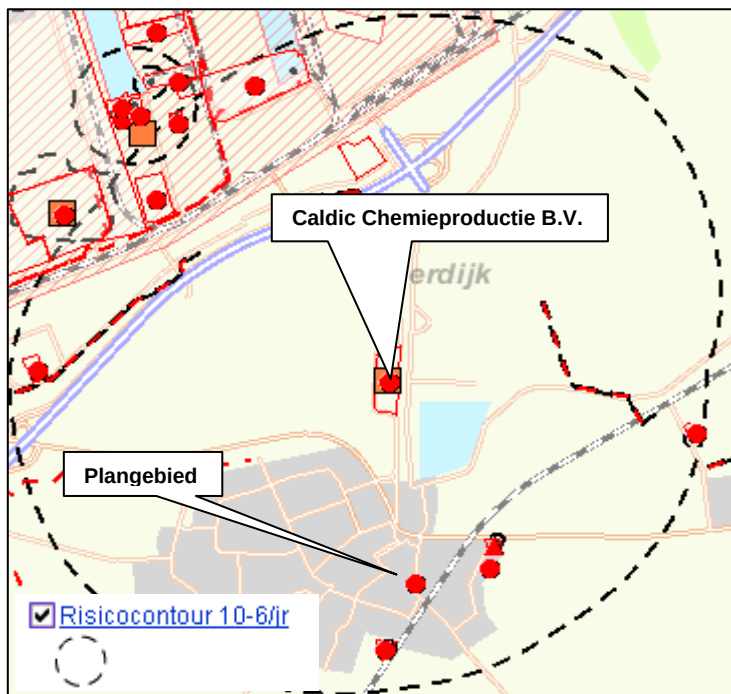


- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

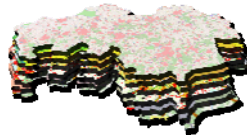
Bijlage 5: Milieu



Risicokaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

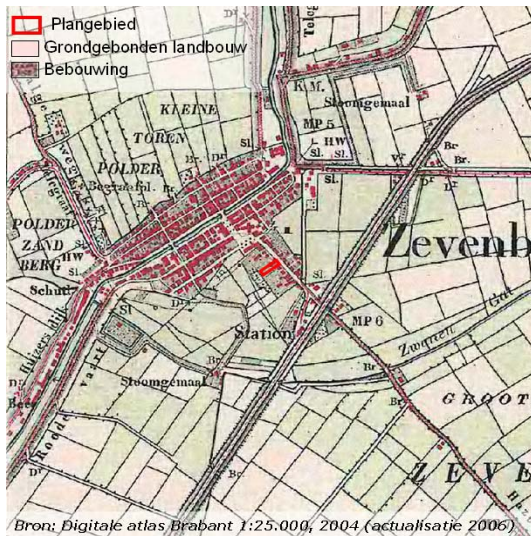


Risicokaart uitgezoomd (Bron: Provincie Noord-Brabant)

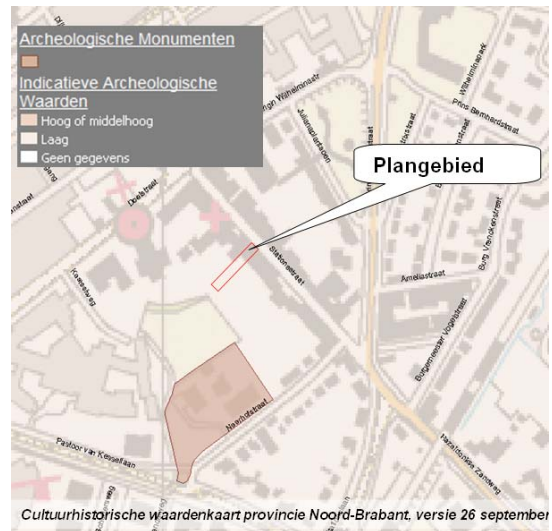


- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

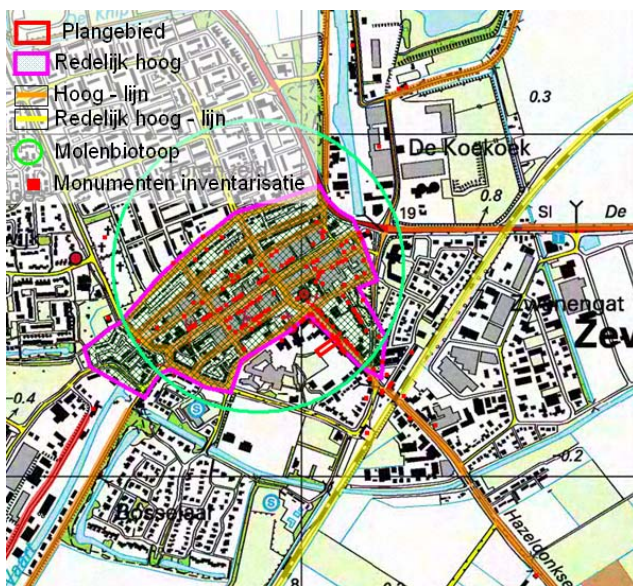
Bijlage 6: Cultuurhistorie en archeologie



Historische kaart



Archeologie (CHW,2006)



Cultuurhistorische waarden (CHW,2006)



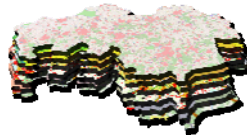
- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

Bijlage 7: Verkeer en infrastructuur



Kabels en leidingen

(Bron: Klic)

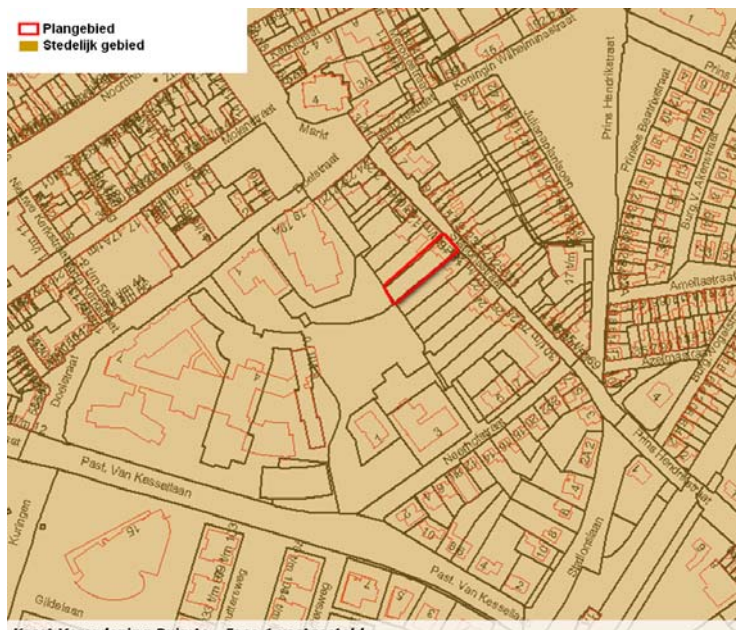


- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

Bijlage 8: Provinciaal beleid



Structuurvisie



Verordening fase 1



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com



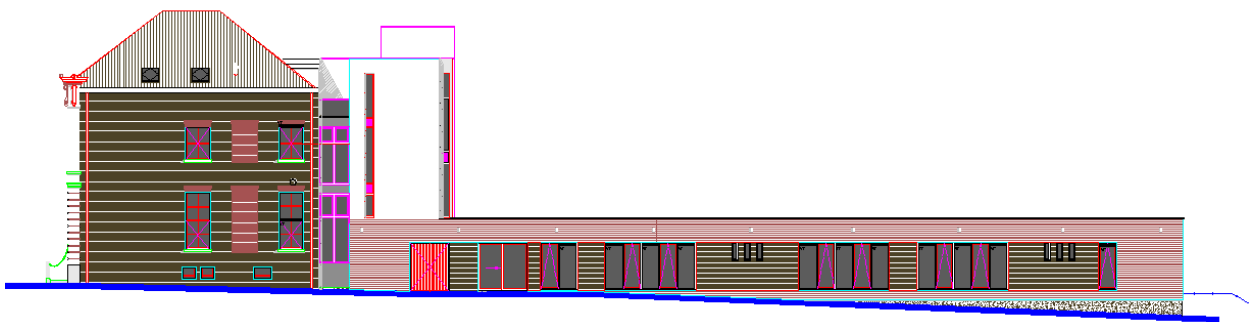
Interimstructuurvisie



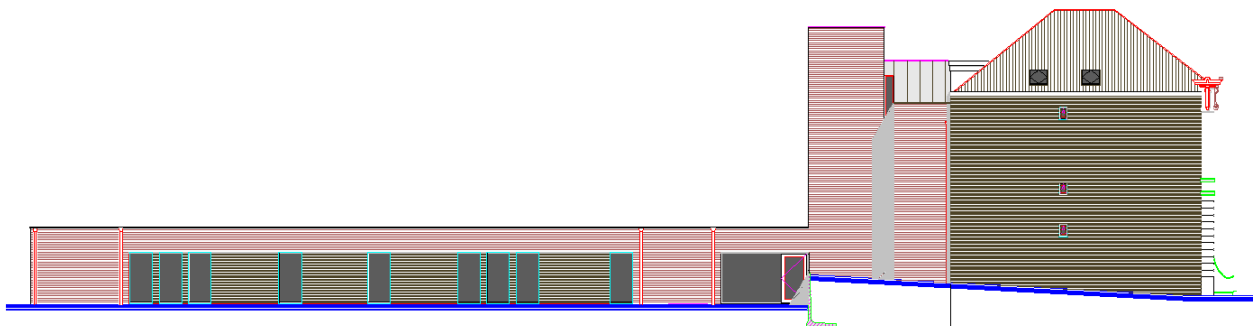
- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

Bijlage 9: Stedenbouwkundig plan en gevels

Marquart Architecten, 03-08-2010



Rechterzijde



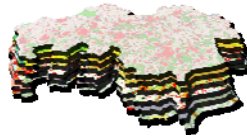
Linkerzijde



Voorzijde



Achterzijde



Bijlage 10: Bronvermelding

Literatuur

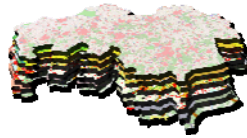
- ANWB, Topografische Atlas 1:25000, Den Haag: 2004
- Bakker milieuadvies, Verkennend bodemonderzoek Stationsstraat 16, Zevenbergen, 2007
- Bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen', Gemeente Moerdijk, 2004
- Historische Atlas Noord-Brabant 1:25.000, Robas producties, 1989
- Provinciaal Waterhuishoudingsplan-2, provincie Noord Brabant
- Regionale Milieudienst West-Brabant, Advies externe veiligheid BEVI & REVI, 2008
- Stiboka, Bodemkaart van Nederland 1:50000, Wageningen, Staring Centrum, 1983
- Stiboka, Geomorfologische kaart van Nederland 1:50000, Wageningen: Staring Centrum, 1984
- Topografische digitale atlas Noord-Brabant
- Wematech Milieu Adviseurs B.V., Akoestisch onderzoek gevelbelasting Stationsstraat 16 te Zevenbergen, 2008
- Woningbehoefte onderzoek gemeente Moerdijk, Companen, 2006
- Wolters Noordhoff Atlasproducties, Grote Provinciale Atlas 1:25000, Tweede editie, Groningen: 1998

Websites

- brabant.nl
- googleearth.com
- kadaster.nl
- moerdijk.nl
- natuurloket.nl

Overig

- KLIC-melding

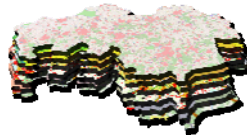


Bijlage 11: Watertoets basisgegevens

Watertoets - basisgegevens

	Oppervlakte totaal		oppervlakte bebouwing		oppervlakte verharding		Totaal verhard opp	
Bestaande situatie	852	m2	160	m2	175	m2	335	m2
Nieuwe situatie	852	m2	471	m2	222	m2	693	m2

De toename van het verhard oppervlak is ca. 358 m².



Bijlage 12: Vigerend bestemmingsplan

ARTIKEL 3. WONEN (W)

3.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- wonen, inclusief aan huis verbonden beroepen;
- uitsluitend garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" op de plankaart;
- een geluidsschermbaan ter plaatse van de aanduiding "geluidsschermbaan toegestaan" op de plankaart;
- voet- en fietspaden;

alsmede voor de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als "rijksmonument" aangeduide gebouwen.

3.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

3.2.1. Bebouwing algemeen

- a. De bebouwingsgrenzen I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder c bepaalde.
- b. Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven mag bebouwing uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, behoudens het onder c bepaalde.
- c. Overschrijding van bebouwingsgrenzen I en II en het bebouwingsvlak is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, indien dit uit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en tevens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de diepte bedraagt niet meer dan 1,25 m;
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de weg, bedraagt niet minder dan 1 m.
- d. Het bebouwingspercentage van het bebouwbaar gedeelte van het bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen;
- e. Het aantal woningen per bestemmingsvlak, zoals dat aanwezig is ten tijde van de terzieslechting van dit plan in ontwerp, mag niet worden uitgebreid. Een en ander met dien verstande dat in afwijking hiervan op de gronden gelegen binnen de aanduiding "grens inbreidingslocatie" ten hoogste 19 nieuwe woningen mogen worden toegevoegd.



- gasthuisring 5 5041 dp tilburg
- postbus 10038 5000 ja tilburg
- telefoon (013) 543 43 65
- telefax (013) 535 00 71
- e-mail info@robwagemakers.com

3.2.2. Hoofdgebouwen

- a. De bestaande bouwwijze mag niet worden veranderd.
- b. De voorgevel mag alleen worden gesitueerd in bebouwingsgrens 1 of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter.
- c. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen moeten bedragen:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen: aan beide zijden niet minder dan 3 m;
 - voor halfvrijstaande en aaneengebouwde hoofdgebouwen: aan één zijde niet minder dan 3 m;
 - voor aaneengebouwd: bij eindwoningen niet minder dan 3 m;
 indien de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt geldt deze afstand.
- d. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen 15 m;
 - voor halfvrijstaande en/of aaneengebouwde hoofdgebouwen 10 m.
 Indien de breedte in de bestaande situatie meer bedraagt geldt deze breedte.
- e. De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - bij vrijstaande hoofdgebouwen 15 m;
 - bij halfvrijstaande en/of aaneengebouwde hoofdgebouwen 10 m, tenzij het bouwperceel gemeten vanaf de voorste perceelsgrens meer dan 25 meter bedraagt, dan mag de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m zijn.
 Indien de diepte in de bestaande situatie meer bedraagt geldt deze diepte.
- f. Er mogen ten hoogste 2 bouwlagen en een kap worden gerealiseerd, behoudens voor de gronden gelegen binnen de aanduiding "grens uitbreidingslocatie" op de plankaart, waar ten hoogste 3 bouwlagen met plat dak mogen worden gerealiseerd;
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte
- h. De dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 65°.

3.4. Vrijstelling wonen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1. onder e voor het uitbreiden van het aantal woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw moet passen binnen de aan de gemeente Moerdijk toegewezen woningcontigentering en het door de gemeenteraad vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma;
- b. de benodigde parkeermogelijkheden moeten zoveel mogelijk op het eigen terrein, dan wel in het, in de directe omgeving aanwezige openbaar gebied aanwezig zijn;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- g. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.



Bijlage 13: Conclusie onderzoek belemmeringen Caldic Chemie

Advies externe veiligheid BEVI & REVI

Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconstateerd dat de genoemde ontwikkelingen leiden tot een minimale stijging van groepsrisico. Dit is voornamelijk te wijten aan de grote afstand van de ontwikkelingen tot het bedrijf Caldic Chemie. In het onderzoek is de Visie Noordrand niet gemodelleerd. Wel is bepaald binnen welke bandbreedte de gemeente deze visie kan ontwikkelen. Hierover zal de gemeente buiten deze notitie worden geïnformeerd.

De aanwezigheid van Caldic Chemie leidt niet tot een belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van het aangepaste rekenmodel en de onderzoeksresultaten kan per ruimtelijke ontwikkeling de invloed van Caldic Chemie in de ruimtelijke onderbouwing worden omschreven. Daarnaast dient iedere ontwikkeling separaat te worden verantwoord. Voorgesteld wordt om deze onderzoeksresultaten te bespreken met zowel de Regionale Brandweer als de Provincie Noord-Brabant en een gezamenlijke visie over de mogelijkheden binnen het invloedsgebied van Caldic Chemie te leggen. Dit om misverstanden en belemmeringen in de toekomst te voorkomen.

Een ontwikkeling die in de toekomst het invloedsgebied van Caldic Chemie, alsmede de hoogte van het groepsrisico hierbinnen, zal beïnvloeden is de aanpassing van de Handleiding Risicoberekeningen Bevi, naar verwachting in januari 2009. In deze handleiding zal dan ook een aangepaste rekenmethode voor risicoberekeningen aan PGS-opslagruimten worden geïntroduceerd. Deze rekenmethodiek zal dan ook worden doorvertaald naar het rekenprogramma Safeti-NL.

Zowel het RIVM als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat de conservatieve benaderingswijze van een loodsbrandmodel, welke nu nog in het Safeti-rekenprogramma is opgenomen, zal worden aangepast aan de laatste inzichten.

Een belangrijke wijziging hierin ten aanzien van het risico dat door Caldic Chemie wordt veroorzaakt, is de verlaging van het omzettingspercentage naar NO₂ (toxische verbrandingsproducten) van 35% naar 10%. Dit zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot een kleiner invloedsgebied. Het is goed mogelijk dat dan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen niet meer zullen liggen binnen het invloedsgebied.

Opgemerkt dient te worden dat een aantal ruimtelijke projecten eveneens zijn gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N285 en/of de spoorbaan Roosendaal – Lage Zwaluwe. Dit betreffen de projecten; Huizersdijk AM-wonen, Herstructurering Huizersdijk, Herontwikkeling De Knip, Aanleunwoningen de Westhoek, Herontwikkeling Kompas, Herontwikkeling Stationsstraat en Langenoordstraat.

Bij de ruimtelijke onderbouwing dient hier aandacht aan te worden besteed. Met name ter hoogte van het NS-station Zevenbergen is er een knelpunt, omdat er ten aanzien van dit kilometervak sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde.

Opdrachtgever:	Gemeente Moerdijk Dhr. E. Vinken
Uitvoering:	Regionale Milieudienst West-Brabant Postbus 16 4700 AA ROOSENDAAL
Opgesteld door:	J. van Venrooij
Collegiale toetsing:	K. Aarts
Projectnummer:	
Status:	Definitief
Datum rapport:	11 april 2008