

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Moerdijk

Ontwerp bestemmingsplan *'Stoofstraat'*



Gemeente Moerdijk

Ontwerp bestemmingsplan *'Stoofstraat'*

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.1709.Stoofstraat-0301
 - d.d. : 02-11-2011
 - gew. : 01-02-2013

Auteur:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaecker
Collegiale toets:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status:	ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Beschrijving ligging plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Omgeving van het plangebied	17
3.3	Huidige situatie	18
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Planbeschrijving en programma	19
4.2	Stedenbouwkundige motivering	19
4.3	Parkeren	20
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem	21
5.3	Waterhuishouding	23
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.5	Flora en fauna	27
5.6	Geluid	28
5.7	Bedrijven en milieuhinder	30
5.8	Externe veiligheid	31
5.9	Luchtkwaliteit	33
5.10	Kabels en leidingen	34
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	35
7	JURIDISCHE ASPECTEN	37
7.1	Inleiding	37
7.2	Plansystematiek	37
7.3	Bestemmingsplanregels	37
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Inspraak	41
8.3	Overleg	41

Bijlagen

An aerial photograph of a residential area labeled 'Torenveld'. A blue triangle highlights a specific location on the right side of the map, near a road and a body of water. Several red arrows point to other locations within the area, and a red line runs along the top right edge.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Moerdijk is voornemens om de gronden gelegen aan de Stoofstraat in Zevenbergen te herontwikkelen. Gedacht wordt aan de realisatie van een gebouw met een commerciële functie, appartementen en een ondergrondse parkeergarage. De basis hiervoor vormt het "Masterplan Centrum Zevenbergen" dat op 9 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Volgens het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Gemengd Gebied" en "Verkeer en Verblijf". De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

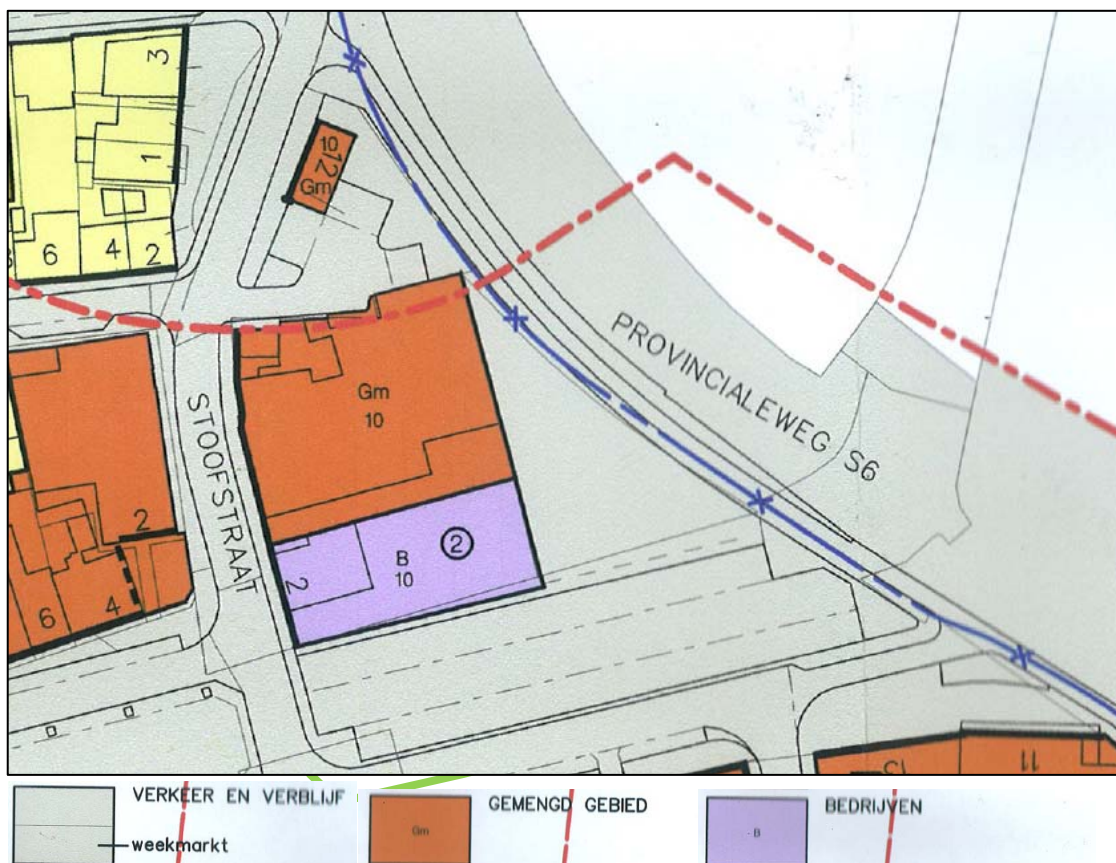
Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van een commerciële functie, appartementen en een ondergrondse parkeergarage in Zevenbergen. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Beschrijving ligging plangebied

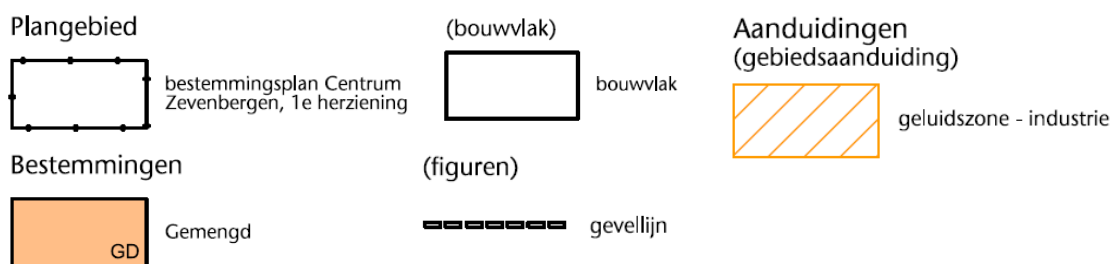
De gronden zijn gelegen aan de noordzijde van het centrum van Zevenbergen. Het betreft een driehoekig plangebied dat is gelegen tussen de Stoofstraat, de Zuidhaven en De Langeweg (provinciale weg). De percelen in het plangebied staan kadastraal geregistreerd onder de nummers 3515, 4360, 4458, 2885, en 4457. Op de gronden is op dit moment verspreid gelegen gedateerde bebouwing aanwezig alsmede enkele groenvoorzieningen.



Ligging plangebied aan de Stoofstraat te Zevenbergen



Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Zevenbergen". De rode stippellijn betreft de geluidscontour industrielawaai, de blauwe lijn betreft een afvalwaterleiding.



Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Zevenbergen – 1^e herziening

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeren in het plangebied twee bestemmingsplannen. Ten eerste het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen', zoals vastgesteld door de raad op 17 december 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 juli 2004. In dit bestemmingsplan zijn voor het onderhavige plangebied de bestemmingen "Gemengd gebied" en "Verkeer-Verblijfsgebied" gegeven.

Ten tweede het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen – 1^e herziening', zoals vastgesteld op 8 oktober 2009 en onherroepelijk per 20 januari 2010. In dit bestemmingplan worden de onderdelen van het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' waaraan goedkeuring was onthouden, gerepareerd. Eén van de onderdelen betreft het perceel aan de Stoofstraat 2. Hieraan is in het moederplan een bedrijfsbestemming gegeven, terwijl deze niet overeenkomt met de feitelijke situatie van woonhuis. Gezien de omgeving van dit perceel vormt de bedrijfsbestemming een duidelijke dissonant, daarom is met de eerste herziening de bestemming veranderd in 'Gemengde doeleinden'.

Naast de bovenstaande aanpassing is geconstateerd dat bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' de 50 db(A) geluidscontour van de geluidzone industrielawaai van het industrieterrein Schansdijk / De Koekoek verkeerd is opgenomen. Bij deze herziening heeft een reparatie plaatsgevonden.

1.5 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst het reeds bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied worden beschreven. Vervolgens zal hoofdstuk 3 ingaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten en in hoofdstuk 6 worden de financieel-economische uitvoeringsaspecten nader bekeken. De bestemmingsplanregels worden in hoofdstuk 7 verduidelijkt in de juridische planaspecten en tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en overleg beschreven.

De resultaten van de planologische procedure zijn als bijlage bij de toelichting bijgesloten. De onderzoeksrapportages van de milieuhygiënische aspecten zijn separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Moerdijk heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan “Stoofstraat” relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie. Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij

alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige regeling betreft de ontwikkeling van een bouwvolume met een gemengde invulling nabij het centrum van Zevenbergen. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

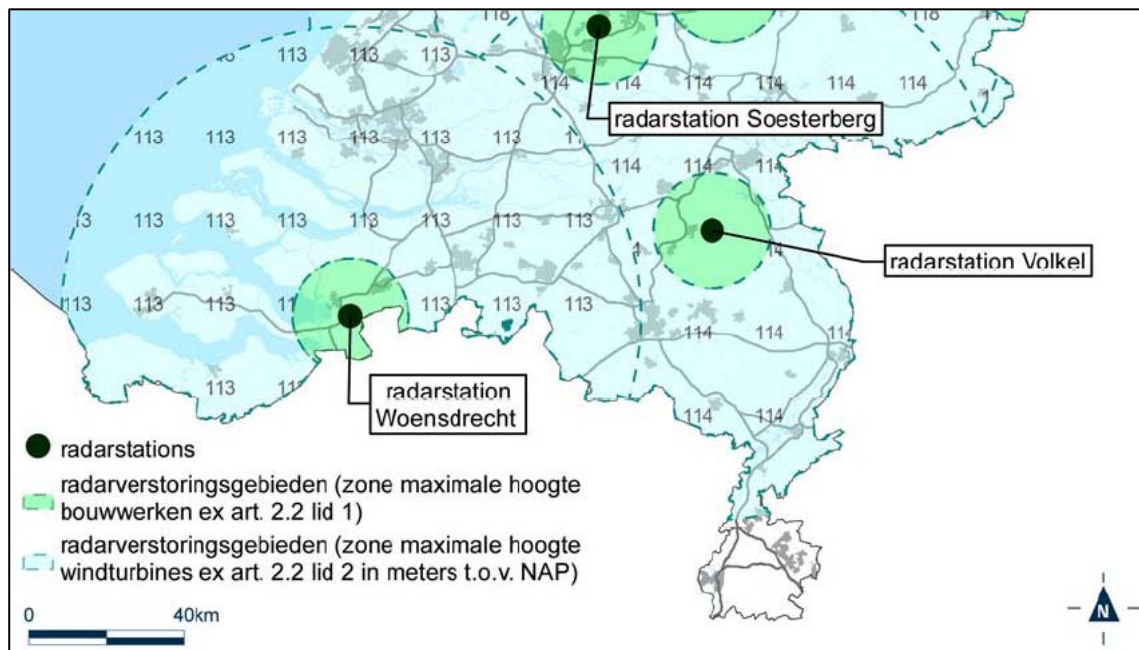
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in het hoofdstuk over de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een

maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Toetsingskader

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat

eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Zevenbergen geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Zevenbergen onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in het bestaande stedelijke gebied van Zevenbergen ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, door middel van herstructurering en inbreiding, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd.

Conclusie

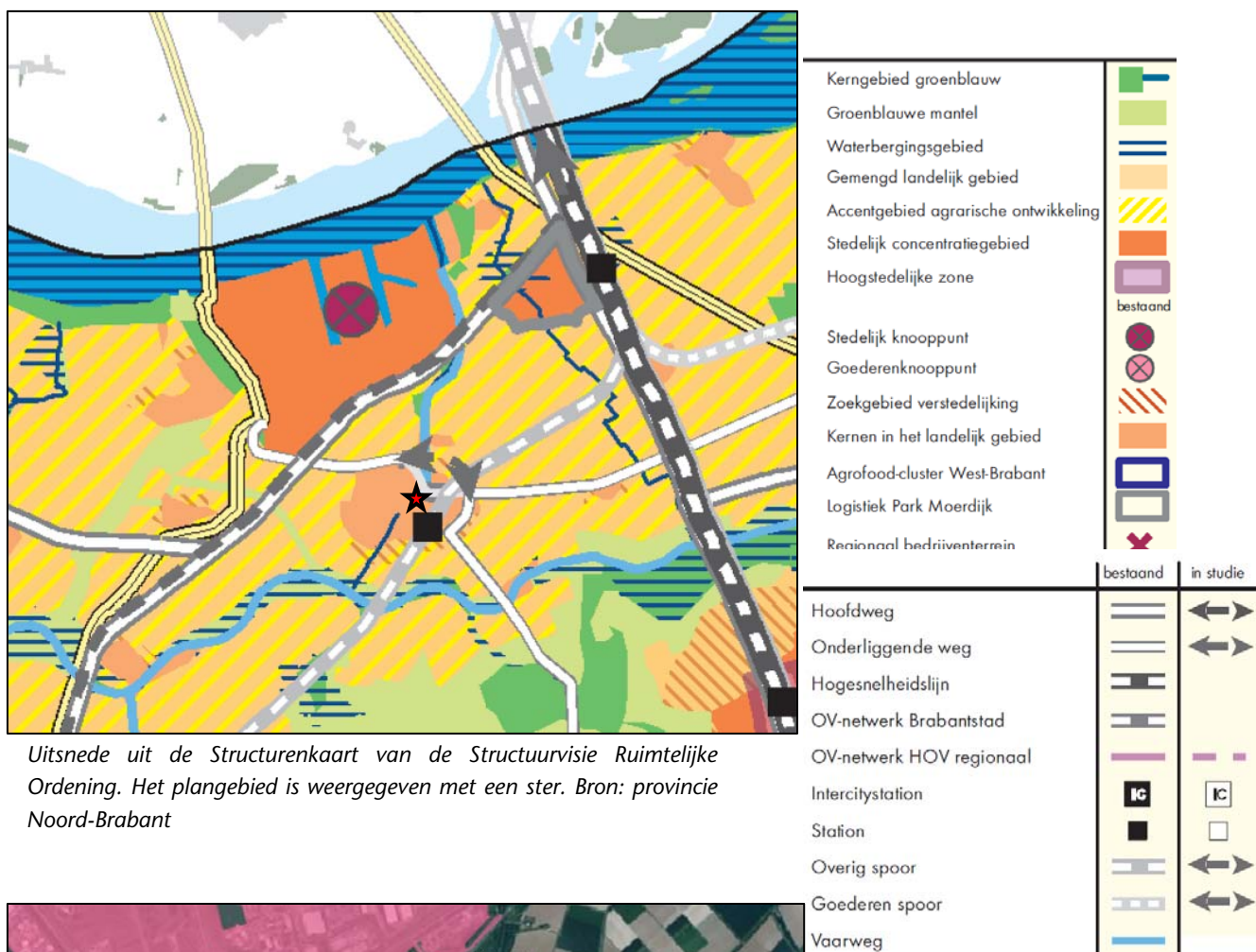
Het onderhavige initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2012, 2012

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kern Zevenbergen waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Beoordeling

De realisatie van het gebouw met onder meer woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Stoofstraat zowel inbreiding, als herstructurering, als intensivering van het ruimtegebruik plaats; er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied is de onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels voor verstedelijking van de Verordening ruimte 2012.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels uit de Verordening ruimte 2012.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Moerdijk 2030, 2009

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk unaniem de "Strategische visie Moerdijk 2030" vastgesteld. In deze visie voor de (middel)lange termijn geeft de gemeente richting aan de ontwikkelingen in de samenleving en aan de positie van de gemeente in de regio, waarbij de gemeente ambitieus is, maar wel realistisch.

Doel

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. De missie luidt:

“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.”

Vergrijzing en ontgroening

Een van de centrale thema's in de strategische visie is demografie. Moerdijk kiest ervoor in haar beleid aandacht te besteden aan vergrijzing en ontgroening en de nodige ontwikkelingen te starten zodat dat de bevolking in 2030 niet is gekrompen en de lokale mogelijkheden om de negatieve gevolgen van vergrijzing en ontgroening te onderdrukken zijn benut. Moerdijk neutraliseert de effecten van deze ontwikkelingen in eerste instantie door een goede, diverse kwaliteit van wonen aan te bieden o.a. door “onderscheidend bouwen”. De burgers van Moerdijk zullen zolang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak waarbij wordt uitgegaan van flexibele inrichting van woningen, (ver)nieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. De doorstroming op de lokale markt wordt bevorderd, door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen.

De gemeente Moerdijk zet in op de realisering van nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling vervangende nieuwbouw omvat welke een kwaliteitsimpuls zal betekenen voor het gehele plangebied. Hiermee wordt leegstand en verpaupering van de woonbuurt voorkomen. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede en draagt ertoe bij dat mensen met plezier in de kern Zevenbergen blijven wonen.

Structuurvisie Moerdijk 2030, 2011

Op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk de “Structuurvisie Moerdijk 2030” vastgesteld. Deze visie, welke een hoog abstractieniveau kent, is een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen van de missie uit de Strategische Visie 2030. Daarnaast vormt de structuurvisie een ruimtelijk afwegingskader voor toekomstige gemeentelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en exploitatieplannen. De visie vormt de basis voor gebiedsontwikkeling en geeft aanleiding tot kerngericht werken. De in de strategische visie geschetste maatschappelijke trends komen terug in de structuurvisie.

Ontwikkeling Noordrand Zevenbergen

Specifiek ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn een aantal grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Eén daarvan is de ontwikkeling van de noordrand van Zevenbergen. Onderdeel van dit plan is de omlegging van de N285 en de sanering van Caldic (betonmortelcentrale) en Wolst (chemisch productiebedrijf). Zevenbergen wordt veiliger en aantrekkelijker om te wonen en te leven als Wolst en Caldic worden gesaneerd. De geur-,

geluid- en verkeersoverlast voor de omwonenden wordt daardoor minder. Deze ontwikkeling heeft directe positieve invloed op het leefklimaat in het plangebied.

Herstructurering bestaande woongebieden

Een andere grote ontwikkeling is de herstructureringsopgave binnen de gemeente Moerdijk; het onderhavige plan maakt hier onderdeel van uit. Naast aan het realiseren van nieuwbouwwoningen wordt door de gemeente Moerdijk namelijk veel aandacht geschonken aan het optimaliseren van de (woon)omgeving van de huidige inwoners. Het onderhavige plan betreft een herstructureringsopgave, zodoende sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het beleid uit de structuurvisie.



LEGENDA	BESTAAND:	VOORZIENINGEN:
	- Gemeentegrens - Dorpen en steden - Buurtschappen - Bedrijventerrein - Stedelijk groen/sport - Landschappelijk groen	- Hoofdkern - Subkern - Subkern, inspelend op recreatie - Lokale voorzieningen - Lokale voorzieningen, inspelend op recreatie - Minimaal basisvoorzieningen

Uitsnede van de kern Zevenbergen uit de Structuurvisie Moerdijk 2030. De globale ligging van het plangebied is met een gestippelde cirkel weergegeven.

Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 – 2013, 2010

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. Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt met behulp van een parkeerbalans getoetst 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 de opgestelde parkeerbalans, geminimaliseerd of liefst integraal opgelost moeten worden. Investerings 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 hanteert 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. In Hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er ten aanzien van het onderhavige plan geen belemmeringen bestaan voor wat betreft het parkeren. Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente Moerdijk.

Masterplan Centrum Zevenbergen, 2011

In april 2011 is het Masterplan Centrum Zevenbergen vastgesteld. Dit document is het sluitstuk in een reeks beleidsdocumenten aangaande het centrum van Zevenbergen. De aanleiding tot het maken van beleid voor het centrum van Zevenbergen was gelegen in de constatering dat de kwaliteit van het centrum in velerlei opzichten terugloopt in combinatie met de overtuiging dat er kansen zijn tot ingrijpende verbeteringen. De basis voor het Masterplan wordt gevormd door vijf principiële keuzes en ingrepen. Ten eerste de keuze voor een compacte winkelstructuur, ten tweede ruim baan voor horeca, recreatie en cultuur, ten derde meervoudig ruimtegebruik en het belang van wonen, ten vierde een bereikbaar centrum en tenslotte een centrum dat dient als verblijfs- en ontmoetingsplek voor Zevenbergen.

In het Masterplan is op hoofdlijnen een nadere uitwerking gegeven van de vijf principes ten aanzien van een aantal locaties. Deze uitwerkingen zijn slechts indicatief en dienen louter als referentiekader. Te meer daar er nog een aantal belangrijke onzekerheden spelen met betrekking tot de aanleg van een noordelijke rondweg en de realisatie van een zoetwaterverbinding met het centrum (en de betekenis daarvan). Eén van de locaties waarvoor een uitwerking is gemaakt is het onderhavige plangebied aan de Stoofstraat.

Bij de uitwerking voor het gebied aan de Stoofstraat / De Langeweg is rekening gehouden met het geschetste scenario 'Frisse wind', welke de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk als voorkeursmodel heeft aangegeven voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Zevenbergen. In feite bestaat deze locatie uit twee delen. Het betreft allereerst de min of meer driehoekige locatie ingeklemd tussen de De Langeweg, Stoofstraat en haven. Zodra de status van De Langeweg is afgewaardeerd, door aanleg van de nieuwe noordelijke rondweg, is ook de locatie aan de 'overzijde' van De Langeweg daarbij te betrekken. Op dat moment kan hier een van de volwaardige entrees naar het centrumgebied gemaakt worden. De huidige invulling is extensief en rommelig, met loodsen en gericht met de gesloten achterzijde naar De Langeweg.

De locatie is beschikbaar voor transformatie. Bij de herontwikkeling zijn daarbij de volgende randvoorwaarden van belang:

- gezien de beschikbaarheid en de prominente positie in het centrum dient hier een snelle start gemaakt te worden met de transformatie;
- randvoorwaarde is een zodanig ontwerp dat realisatie mogelijk is zonder te hoeven wachten op de eventuele aanleg van de noordelijke randweg;
- realiseren van een blikvanger, als een nieuw icoon voor de entree van het centrum aan deze zijde;
- handhaven stuwput in het verlengde van de Langenoordstraat.

In het masterplan wordt geconstateerd dat het beschikbare gebied, mede vanwege de parkeerbehoefte en expeditie, te klein is om een supermarkt in te passen. Ook omdat vooralsnog een directe aansluiting op De Langeweg zou ontbreken, is een supermarkt op deze plaats onmogelijk. Bovendien zou realisatie van een supermarkt strijdig zijn met de keuze voor het 'compact-model' van het winkelcircuit. In het masterplan wordt een compact woonobject met maximaal ongeveer 25-35 appartementen en maximaal 1400 m² commerciële of culturele ruimte in de plint en eventueel op de eerste verdieping voor de hand liggend geacht. Gedacht wordt aan een alzijdig object, ruimte latend voor een goede oriëntatie op dit belangrijke knooppunt. Geconcludeerd wordt dat deze prominente plek in het nieuwe Zevenbergen een tijdloos accent verdient. Het masterplan geeft aan dat bij de uitwerking terdege rekening gehouden dient te worden met het geluid van het verkeer op De Langeweg. Het parkeren dient grotendeels op eigen terrein te worden opgelost. De begane grond van het op te richten object krijgt bij voorkeur een invulling met een levendige functie en wordt ontsloten vanaf de haven.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plangebied behoort tot het historische centrumgebied van de kern Zevenbergen. De kern Zevenbergen bestond al in de 13e eeuw en ligt relatief hoog ten opzichte van het omliggende open zeeleilandschap. Het historische centrumgebied dankt haar ontstaan aan de ligging aan de Roode Vaart die een belangrijke doorvoerbron vormde voor (agrarische) producten uit de omgeving. Zevenbergen fungeerde daarbij als belangrijke overslaghaven en handelscentrum. In de ruimtelijke opbouw van Zevenbergen is ook nu nog het lineaire verloop van de Roode Vaart duidelijk herkenbaar. Deze doorsnijdt de stadskern en verdeelt het gebied in een oostelijk en een westelijk deel. De Roode Vaart vormde aanvankelijk een directe doorgaande verbinding tussen de Mark en het Hollandsch Diep, maar de verbinding is door de demping ter plaatse van de haven in de jaren '60 opgeheven.

Zevenbergen is binnen de gemeente Moerdijk de grootste kern met het meest uitgebreide voorzieningenniveau. Zevenbergen is een stad met circa 14.000 inwoners. Het is een stad met een duidelijke woonfunctie, een groene stad en met een gemoedelijke sfeer. De wijken zijn groen van opzet, al geldt dit wat minder voor de oudere wijken. De stedenbouwkundige structuur van Zevenbergen is opgebouwd rondom de historische kern die ter plaatse van de haven bestaat uit een rechthoekig patroon van evenwijdig aan elkaar lopende straten. Op grotere schaal is een waaivormig patroon van straten te onderscheiden die uitkomen bij het station. De kern is daarbij kleinschalig en gevarieerd van karakter met individuele bebouwing in gesloten straatwanden. De latere woonwijken en bedrijventerreinen zijn als duidelijk herkenbare gebiedseenheden hieromheen ontwikkeld. Hierdoor heeft de stad een concentrische gebiedsopbouw met concentraties van wonen aan de noord- en westzijde en bedrijvigheid aan de noord- en oostzijde. Opvallend is de beperkte ruimtelijke ontwikkeling (Bosselaar) aan de zuidzijde van Zevenbergen.

De locatie is gelegen aan de noordzijde van het centrumgebied van Zevenbergen. Voorzieningen als winkels en horeca bevinden zich op loopafstand ten zuiden van de locatie. Ten noorden van de kern ligt bedrijventerrein De Koekoek. Hier domineren de bedrijfscomplexen van de voormalige suikerindustrie het beeld. Ten oosten van Zevenbergen ligt bedrijventerrein Zwanengat. De spoorlijn Dordrecht – Roosendaal vormt hier de ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken.

3.2 Omgeving van het plangebied

De sfeer van het gebied ten westen van het onderhavige plangebied is te typeren als een arbeiderswijk; dit in tegenstelling tot het historische gebied direct ten zuiden van het centrum. Dit laatste gebied heeft een wat rijker uiterlijk. De linten in de wijk zijn historisch gegroeid en bestaat uit gebogen straten met individuele lintbebouwing. Kleine woningen met een individuele uitstraling zorgen voor een gevarieerd beeld. De bebouwing heeft een overwegend historisch karakter. Ten zuiden van het plangebied is de voormalige haven gelegen, dit is terug te zien in het brede profiel van de openbare ruimte. De brede middenberm die is gelegen op de plaats waar voorheen de haven lag, is thans in gebruik als parkeerterrein. Aan de

Noordhaven 4 is een rouwcentrum gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt, aan de overzijde van De Langeweg, bedrijventerrein De Koekoek met haven. De oostelijke zijde van het plangebied kent een rommelig karakter met veel laagwaardig groen.

3.3 Huidige situatie

De huidige invulling van het plangebied is extensief en rommelig van aard, met loodsen die met de achterzijde gericht zijn naar De Langeweg. Daarnaast bevindt zich in het gebied verspreid gelegen gedateerde woonbebouwing, enkele groenvoorzieningen en enkele parkeerplaatsen.



Aanzichten van het plangebied vanaf De Langeweg (noordoostzijde)



Aanzichten van het plangebied vanaf de Zuidhaven (zuidzijde)



Aanzichten van het plangebied vanaf de Stooftstraat (westzijde)

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planbeschrijving en programma

Aan de Stoofstraat wordt de bouw van een appartementencomplex beoogd met in de plint commerciële functies. Vastgesteld is dat de eerste bouwlaag van het complex een commerciële functie krijgt. De tweede bouwlaag kan een commerciële functie of een woonfunctie betreffen. Tenslotte worden de derde tot en met de zesde verdieping in beslag genomen door een woonfunctie.

De commerciële functie kan betreffen detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie. Het maximaal aantal woningen is dertig, wanneer alleen op de eerste bouwlaag een commerciële functie is gevestigd en bedraagt eenentwintig wanneer op zowel de eerste als tweede bouwlaag een commerciële functie is gevestigd. Aan de Stoofstraat wordt het complex minder hoog dan aan De Langeweg.

4.2 Stedenbouwkundige motivering

De planologische regeling voor de ontwikkeling aan de Stoofstraat is een resultante van enerzijds de bestaande situatie en anderzijds de nieuwe, te verwachten, ontwikkelingen in het centrum van Zevenbergen. De locatie Stoofstraat ligt op de rand van het centrum, met aan de ene zijde relatief kleinschalige centrumbebouwing en aan de andere zijde de relatief grootschalige provinciale weg.

In het Masterplan Centrum Zevenbergen (2011) is gekozen voor een aantal ontwikkelingen die het centrum van Zevenbergen een nieuwe aanzicht zullen geven. Een van die ontwikkelingen is het creëren van een nieuwe entree aan de noordoostzijde van het centrum, waarbij de locatie Stoofstraat een belangrijke rol speelt. De ligging aan de provinciale weg en de beoogde functie als herkenbare entree vragen om een hoogteaccent op de locatie. Een hoogteaccent is het meest effectieve middel om het beoogde ruimtelijke effect op de locatie te waarborgen. Echter, de naastgelegen kleinschalige bebouwing heeft ook ruimtelijke kwaliteit, die zo goed mogelijk bewaard moet blijven.

Dit heeft tot de keuze geleid om de toegestane hoogte op de locatie Stoofstraat te differentiëren. Aan de zijde van de Provinciale weg is een maximale bouwhoogte van 22 meter mogelijk. Dit is voldoende om in de omgeving een duidelijk herkenbaar hoogteaccent te creëren. Aan de zijde van de Stoofstraat is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 13 meter. Dit om de overgang van de maximale bouwhoogte voor de al aanwezige bebouwing (10 meter) naar de maximale bouwhoogte aan de provinciale weg (22 meter) niet te abrupt te laten verlopen. Door de maximale bouwhoogte van het aan de Stoofstraat grenzende deel maar 3 meter hoger te leggen dan die van de omliggende bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving zo goed mogelijk bewaart.

4.3 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Moerdijk. Dit houdt in dat voor de volgende functies de volgende parkeernormen worden aangehouden.

- wonen : 1,8 parkeerplaats per woning (0,3 openbaar)
- detailhandel : 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- café, discotheek, cafetaria: 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- restaurant : 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- hotel/pension : 1,5 parkeerplaats per kamer
- zakelijke dienstverlening met baliefunctie : 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie : 1,9 parkeerplaats per 100 m² bvo

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de onderhavige ontwikkeling aan de Stooftstraat dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het onderhavige plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

5.2 Bodem

In opdracht van gemeente Moerdijk is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in de periode april tot en met juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Stooftstraat 2 tot en met 6 te Zevenbergen. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het veldwerk is uitgevoerd in de periode april t/m juni 2010. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling diverse relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen. Ter plaatse van de gehele locatie zijn bijmengingen met puin aangetroffen en plaatselijk zijn sporen kolen en brokken kolen aangetroffen. Ter plaatse van de deellocaties zijn, naast bijmengingen met puin, tevens zwakke tot sterke brandstofgeuren en olie-waterreacties aangetroffen.

Perceel en smeerput

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond sterk verontreinigd is met PCB en licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen en nikkel. Het worstcase monster met brokken kolen is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en zink. De grond ter plaatse van de onderkant van de aangetroffen smeerput is niet verontreinigd met VAK en/of minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd.

Verwacht wordt dat de verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB in direct verband staat met de aanwezige antropogene bijmengingen (puin en kolen). De exacte omvang van de sterke verontreiniging met PCB in de bovengrond is niet bekend. De verkregen resultaten geven

aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter vaststelling van de ernst en omvang van de verontreiniging. De resultaten geven, bij toekomstige ontwikkelingsplannen, aanleiding tot het saneren van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het niet bekend is om het volumecriterium voor grond al dan niet wordt overschreden is het met de huidige resultaten niet vast te stellen of hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voormalige tanks

Geconcludeerd kan worden dat de grond van het "worst case" grondmonster licht verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Ondanks de zintuiglijk aangetroffen olieverontreiniging worden de tijdens het eerder bodemonderzoek aangetroffen matige en sterke verontreinigingen analytisch niet opnieuw aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een zeer plaatselijke spot (<10 m³) met sterke minerale olie verontreiniging in de grond. De resultaten geven, bij toekomstige ontwikkelingsplannen, aanleiding tot het saneren van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het volumecriterium voor grond niet wordt overschreden is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voormalige afleverzuil

Geconcludeerd kan worden dat de grond zeer plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd. Ondanks de zintuiglijk aangetroffen olieverontreiniging wordt de tijdens het eerder bodemonderzoek aangetroffen matige verontreiniging met xyleen analytisch niet opnieuw aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een zeer plaatselijke spot met matige xyleen verontreiniging in de grond. Aangezien er geen sprake is van sterke verontreiniging en de verontreinigingen voor 1987 zijn ontstaan geven de resultaten formeel gezien geen aanleiding tot het saneren van de verontreiniging.

Voormalige leidingen

Geconcludeerd kan worden dat de grond zeer plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd. Het grondwater is matig verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met benzeen, naftaleen en xylenen. De tijdens het eerder bodemonderzoek aangetroffen sterke verontreiniging met ethylbenzeen in de grond wordt bij onderhavig bodemonderzoek niet opnieuw aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een zeer plaatselijke spot met matige xyleen (<10 m³) verontreiniging in de grond. Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat ter plaatse tevens een beperkte spot (circa 18 m³) met sterke minerale olie verontreiniging in de grond aanwezig is. De resultaten geven, bij toekomstige ontwikkelingsplannen, aanleiding tot het saneren van de verontreinigingen. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het volumecriterium voor grond niet wordt overschreden is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten geven bij ongewijzigd gebruik vooralsnog geen directe aanleiding tot het saneren van de verontreiniging, mede gezien de verontreiniging in de ondergrond aanwezig is (olieverontreinigingen) en grotendeels onder de

bebouwing/verharding aanwezig is (PCB) waardoor er geen blootstellingrisico's zijn. Verwacht wordt dat op de locatie totaal circa 65 m³ matig tot sterk verontreinigde grond aanwezig is.

Bij ontwikkeling van de locatie wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Daarna worden de diverse geconstateerde bodemverontreinigingen gesaneerd bij ontwikkeling van de locatie. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 **Waterhuishouding**

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 relevant thema zijn de volgende toekomstbeelden geformuleerd:

- Ten aanzien van 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.
- Ten aanzien van 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.
- Ten aanzien van afvalwater en afkoppelen: Bij herinrichtingen en rioolveranderingen 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.

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

Basisgegevens watertoets

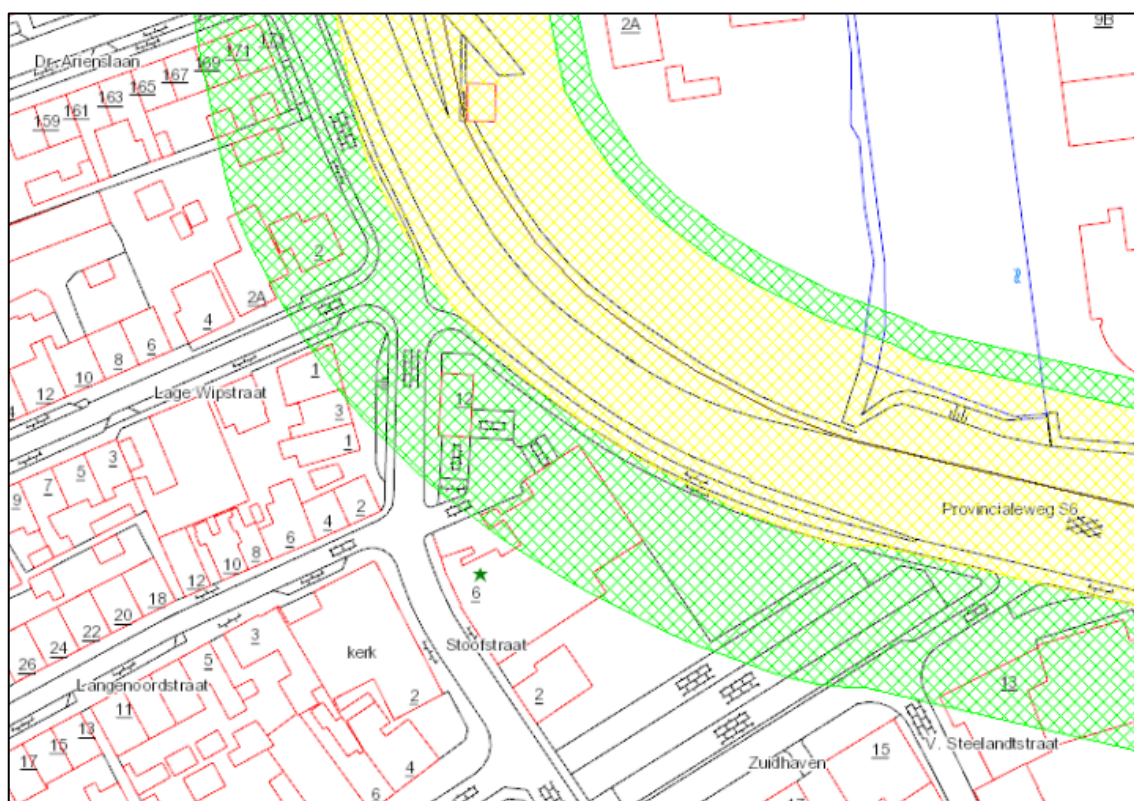
Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke

planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Naast de vervangende nieuwbouw wordt er nieuwe verharding aangelegd in de vorm van parkeerplaatsen en toegangswegen. Dit heeft een toename in verhard oppervlak tot gevolg. De voorgenomen ontwikkeling heeft een geringe toename in verhard oppervlak tot gevolg. Omdat het verhard oppervlak met minder dan 2000 m² toeneemt, hoeft er geen watervergunning voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak te worden aangevraagd bij het Waterschap. Het waterschap Brabantse Delta geeft er de voorkeur aan om het huishoudelijk afvalwater (VWA) 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 is het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht pvc uitgesloten. Dit om verontreiniging van hemelwater te voorkomen.

Aanwezigheid oppervlaktewater

In het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Een gedeelte van het plangebied is wel gelegen op een waterkering; dit is weergegeven op de onderstaande afbeelding (geel). Het plangebied is tevens gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Ten behoeve van de bescherming van deze waterkering wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen ter plaatse van de waterkering met daarin beschermende regels voor het functioneren daarvan.



Uitsnede kaart waterkeringen met beschermingszones. In geel is de ligging van waterkeringen weergegeven. In groen is de beschermingszone weergegeven. Bron: Waterschap Brabantse Delta

Grondwater

Volgens de grondwatertrappenkaart is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature tussen 40 cm en 80 cm beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld ligt. Hydrologisch gezien ligt de kern Zevenbergen op de grens van twee watersystemen: het watersysteem zand en veen in het oosten en het overgangssysteem richting zeeklei in het westen.

Doorlatendheid

Op de kaart van kwel- en infiltratiegebieden wordt het plangebied aangeduid als kwelgebied (in stedelijk gebied). Een kwelgebied is een gebied waar het grondwater opwelt naar het oppervlaktewater. 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.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.

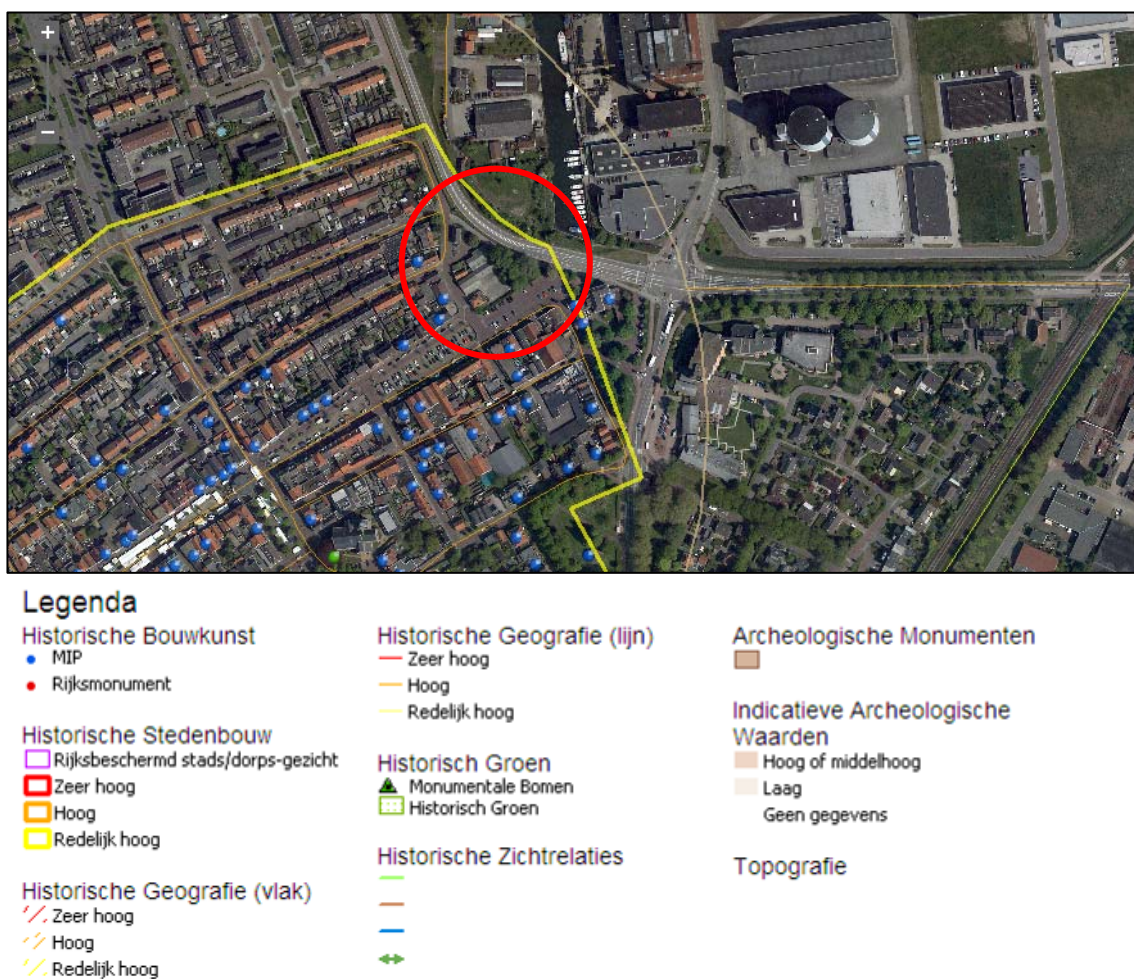
5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een gebied met een redelijk hoge historisch-geografische waarde; dit gebied is het centrum van Zevenbergen. Het plangebied zelf kent geen historisch geografische waarden. Tevens is het plangebied volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 gelegen in een molenbiotoop. Bij toetsing van het plangebied aan de normen voor een molenbiotoop, middels het invullen van de molenbiotoopformule, is gebleken dat de molenbiotoop niet zo ver reikt als is weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De windvang van de molen wordt derhalve middels het onderhavige bouwplan niet belemmerd.

Archeologie

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 bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Bureauonderzoek op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, versie 2010 heeft uitgewezen dat er binnen het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. De vervangende nieuwbouw heeft vrijwel geen nieuwe verstoring van het bodemarchief tot gevolg. Door de huidige (te slopen) bebouwing is de bodem reeds verstoord. In dit kader wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er gelden dan ook geen restricties met betrekking tot de geplande ingrepen. Opgemerkt dient te worden dat eventuele vondsten die gedaan worden tijdens bijvoorbeeld planuitvoering onder de meldingsplicht vallen zoals vastgesteld in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.5 **Flora en fauna**

Er zijn verschillende soorten regelgeving die flora en fauna beschermen. Voor de soortenbescherming is dit Europese beleid 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.

Door Regelink ecologie en landschap is in november 2011 een ecologische quickscan gemaakt om de aanwezige flora en fauna in het plangebied vast te stellen. Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vleermuizen en vogels. Bij de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Enkele vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de aanwezige woonhuizen en/of de oude wilg in het bosplantsoen. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Voordat de sloop van de woonhuizen en bijgebouwen plaatsvindt

dient ook nader onderzoek te worden uitgevoerd naar broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Voor de woonhuizen dient onderzocht te worden of hierin nesten van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Bij ontwikkeling van de locatie wordt daarvoor wel een nader aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Daarnaast wordt een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Derhalve vormt, bij uitvoering van eventuele mitigerende maatregelen, dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh), eerste lid, hebben alle wegen een geluidzone, met uitzondering van:

1. wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Een geluidzone is een aandachtsgebied dat zich aan weerszijden van een weg even ver uit de as uitstrekt en waar een onderzoeksplicht van toepassing is in het kader van de Wgh, indien daarbinnen sprake is van, onder andere, oprichting of wijziging van gevoelige bestemmingen (waaronder woningen en scholen). De ruimte boven en onder een weg behoort eveneens tot de zone van een weg.

De breedte van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. Volgens artikel 1 van de Wgh moet als stedelijk gebied worden aangemerkt het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs auto(snel)wegen.

Beoordeling en conclusie

Uit de rekenresultaten, gegeven in het in de bijlagen bijgevoegde onderzoeksrapport, blijkt dat tengevolge van de N285 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt $L_{den} = 60$ dB. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de noordoost gevel met maximaal 12 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Maatregelen aan de bron door het aanbrengen van geluidarm asfalt, beperking van de intensiteit of het veranderen van het snelheidsregime behoren niet tot de mogelijkheden van het bevoegd gezag. Door middel van het oprichten van een geluidscherm kan, als overdrachtsmaatregel, de geluidbelasting vanwege de N285 gereduceerd worden. Vanwege de hoogte van het bouwblok ontmoet het oprichten van een scherm overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï te kunnen voldoen moeten meerdere gevels van de appartementen als dove gevel worden uitgevoerd of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Dit levert beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met het 'Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008'.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï wordt, gelijktijdig met de tervisielegging, een verzoek om hogere waarde bij burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk ingediend voor een waarde van $L_{den} = 60$ dB.

Daar waar ter plaatse van de gevels van de nieuwbouw de geluidbelasting meer bedraagt dan 48 dB, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten minimaal het verschil tussen de berekende etmaalwaarde (exclusief de aftrek art. 110g Wgh) van de gecumuleerde gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en 33 dB te bedragen. Hieruit volgt dat middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat, uitgaande van een gecumuleerde geluidbelasting van 65 dB, een binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd. In dit onderzoek zal ook moeten worden ingegaan op de te treffen maatregelen aan de woningen wanneer de binnenwaarde niet gegarandeerd kan worden.

Voor aanvang van de ontwikkeling wordt in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning een nader akoestisch onderzoek verricht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Industrielawaai

Wettelijk kader

Onder industrieterrein verstaat de Wet geluidhinder een terrein waaraan een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit (z.g. 'grote lawaaimakers'). Bij de vaststelling of een herziening van een bestemmingsplan, waarbij gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, wordt tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Beoordeling en conclusie

Uit de rekenresultaten, gegeven in het in de bijlagen bijgevoegde onderzoeksrapport, blijkt dat tengevolge van het industrieterrein de maximale grenswaarde van 55 dB(A) voor nieuwe situaties wordt overschreden. De geluidbelasting op de gevels van het bouwblok bedraagt maximaal 57 dB(A).

Het is redelijkerwijs niet te vergen om de vastgestelde geluidcontour voor het industrieterrein Schansdijk-De Koekoek in te perken ten behoeve van de onderhavige planontwikkeling. Daarom zal de noordoost gevel van de appartementen als dove gevel worden uitgevoerd en / of moet een zogenaamde vliesgevel (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het 'Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008'.

Als gevolg van de planontwikkeling dienen de verleende MTG-waarden voor Stoofstraat 2, 6 en 12 te worden ingetrokken. Geconcludeerd kan worden dat met het uitvoeren van de

genoemde mitigerende maatregelen dit aspect geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Spoorweglawaaai

Wettelijk kader

Artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder heeft aan dat een spoorweg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De breedte van de zone is aangegeven op de in artikel 1.3 van het Besluit bedoelde kaart.

Een geluidzone is een aandachtsgebied dat zich aan weerszijden van een spoorweg uitstrekt en waar een onderzoeksplicht van toepassing is in het kader van de Wgh, indien daarbinnen sprake is van, onder andere, oprichting of wijziging van gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en woningen). De ruimte boven en onder een spoorlijn behoort eveneens tot de zone van een spoorweg.

Beoordeling en conclusie

Uit de rekenresultaten, gegeven in het in de bijlagen bijgevoegde onderzoeksrapport, blijkt dat ten gevolge van spoortraject 630 (Dordrecht-Roosendaal) de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuhinder

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

De bebouwing langs de Noord- en Zuidhaven heeft de bestemming wonen, winkelen en werken en wordt als zodanig gebruikt. Op de projectlocatie zijn dezelfde functies voorzien. Daar de Noord- en Zuidhaven en de projectlocatie tevens grenzen aan de provinciale weg N285 kan voor deze gebieden gekozen worden voor 'functiemenging' als referentiegebied bij de wijze van meten. Voor het overige gebied in de nabijheid van de projectlocatie geldt het omgevingstype 'gemengd gebied' als referentiegebied bij de wijze van meten van het aspect bedrijven en milieuhinder.

Milieubelastende functies binnen de locatie

De locatie omvat een gebied waar sprake zal zijn van wonen, commerciële ruimten en parkeren in één gebouw. Ook wordt in de noordzijde van de locatie een parkeerterrein ingericht. Bij een keuze voor functiemenging binnen de locatie geeft de VNG-handreiking aan dat commerciële ruimten, waaronder detailhandel, kantoren, restaurants c.a. en persoonlijke verzorging, in categorie A vallen. De hierin uitgevoerde activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor

hun omgeving dat zij aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De omvang van het parkeerterrein is zeer gering en is bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Aandacht zal wel geschonken moeten worden aan de plaats van de in- en uitrit van de garage en de plaats van het emissiepunt van de afvoer van de uitlaatgassen uit de parkeergarage.

Invloed van de functies binnen de locatie op de omgeving

Binnen de locatie zijn een aantal milieubelastende functies voorzien t.w.: de parkeergarage, het parkeerterrein en de commerciële ruimten. De Noord- en Zuidhaven kan worden gekwalificeerd als een gebied met functiemenging. Wonen, werken en winkelen zijn sterk met elkaar verweven. Vanuit Bedrijven en milieuzonering is er voor de Noord- en Zuidhaven geen sprake van een belemmering voor de voorgestane invulling van de locatie. Ook voor de overige omgeving van het plangebied, gemengd gebied, is er vanuit bedrijven en milieuzonering geen sprake van een belemmering voor het realiseren van de parkeergarage en het parkeerterrein.

Bedrijvigheid in de omgeving van de locatie

Uit het bedrijvenregister, dat is geraadpleegd via de website van de gemeente Moerdijk en uit de registers van de Kamer van Koophandel blijkt, dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel in milieucategorie 1 en 2, dan wel in milieucategorie A, B of C vallen. Het bedrijf Wagemakers Konstruktiebedrijf B.V. aan de Schansdijk 4A valt in milieucategorie 3.2. Uit berekening van de richtafstanden bij de juiste referentiegebieden blijkt dat er geen sprake is van een belemmering voor het realiseren van de parkeergarage en het parkeerterrein.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de omgeving en omgekeerd. De voorgestane ontwikkelingen zijn inpasbaar in de omgeving.

5.8 Externe veiligheid

Bedrijven

Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht de bevoegde gezagen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling en conclusie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Moerdijk is gelegen.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Moerdijk het bevoegd gezag. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 2900 meter van het spooremlacement waarmee het nog net binnen het invloedsgebied is gelegen. Het invloedsgebied reikt tot op een afstand van 3000 meter.

Uit de QRA (2009) die is uitgevoerd voor het emplacement Moerdijk blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico is gelegen. Het groepsrisico bedraagt 0,2 maal de OW. De bevolkingsdichtheid van het plangebied neemt ter plaatse toe als gevolg van de ontwikkeling met maximaal 89 personen. Ondanks deze relatief aanzienlijke toename neemt het groepsrisico als gevolg hiervan niet toe omdat de afstand tot aan de bron groot is. Het plangebied ligt aan de rand van het invloedsgebied waardoor er feitelijk geen sprake is van een waarneembare toename van het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat de toename aan bevolking (als gevolg van de ontwikkelingen) niet leidt tot een significante stijging van het groepsrisico.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting is gelegen wordt, op grond van artikel 13 van het Bevi, een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico opgesteld door de gemeente Moerdijk. Hiertoe wordt advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. De kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico wordt toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.

Transport

Wettelijk kader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Daarnaast wordt eveneens gerekend met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook. In het toekomstige BTEV (Besluit Transportroutes Externe veiligheid) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling en conclusie

1. Spoorwegen en autowegen:

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van een spoorweg en autoweg. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en

hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied aan de Stoofstraat.

2. Vaarwegen:

In de nabije omgeving van het plangebied is de Roode vaart gelegen. De Roode Vaart is op grond van het Basisnet Water aangemerkt als een binnenvaarweg met de kleurcode groen. Dit houdt in dat het transport van gevaarlijke stoffen beperkt is. Voor deze binnenvaartcorridor geldt dan ook geen toetsingsafstand (veiligheidsafstand) en is derhalve niet opgenomen in bijlage 6 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar op het water. Daarnaast gelden geen verplichtingen met betrekking tot het groepsrisico.

3. Provinciale wegen:

Het plangebied is op minder dan 200 meter van de provinciale weg N285 gelegen, hetgeen betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg voor deze ruimtelijke ontwikkeling risicorelevant is.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico niet significant toeneemt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Ook indien rekening gehouden wordt met een groei van het transport van gevaarlijke stoffen in de toekomst, blijkt dat het groepsrisico niet meer dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt. Op basis hiervan en tevens anticiperend op het toekomstige beleid (Besluit transportroutes externe veiligheid) kan een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

4. Buisleidingen:

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop het Bevb van toepassing is, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen (diameter groter dan 50 mm en een werkdruk groter dan 16 bar). Gelet hierop hoeven er vanuit het Bevb geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

5.9 Luchtkwaliteit

Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied is een afvalwaterleiding gelegen. Ten behoeve van het beschermen van het functioneren van de leiding is in de regels de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen met daarin beschermende regels.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening is gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Gemengd (artikel 3)

Binnen de bestemming "Gemengd" is het wonen toegestaan en commerciële functies in de vorm van detailhandel, horeca-1 en zakelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie. Daarnaast zijn algemene zaken ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, groen en nutsvoorzieningen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en kent een lager (maximaal 3 bouwlagen) en een hoger gedeelte (maximaal 6 bouwlagen), dat is vastgelegd op de verbeelding. Op de 1^e bouwlaag zijn uitsluitend commerciële functies toegestaan. Op de tweede bouwlaag zijn of uitsluitend commerciële functies of uitsluitend woonfuncties toegestaan. De 3^e tot en met de 6^e bouwlaag is uitsluitend bestemd voor wonen. Het maximum aantal woningen is gerelateerd aan het gebruik van de tweede bouwlaag. Indien de bouwlaag wordt gebruikt voor commerciële functies is het maximum aantal woningen 21. Indien de tweede bouwlaag ingericht wordt voor wonen, dan bedraagt het maximum aantal woningen 30. Ten aanzien van de parkeernormering zijn nadere eisen opgenomen, waarmee burgemeester en wethouder bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de parkeernormen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien aangetoond is dat een afwijkend aantal parkeerplaatsen niet zorgt voor extra parkeerdruk en overlast.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is bedoeld voor gebruik van de gronden als verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en voor bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Leiding – Riool (artikel 5)

In het plangebied is een afvalwaterleiding gelegen. Ten behoeve van de bescherming van deze leiding is aan weerszijden een zone opgenomen waar beperkingen worden gesteld aan het bouwen.

Waterstaat – Waterkering (artikel 6)

De Provinciale weg is gelegen op een waterkering. Ter bescherming van deze waterkering is een dubbelbestemming opgenomen welke regels stelt aan werkzaamheden welke het functioneren van de kering aan kunnen tasten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zeven artikelen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bestemmingsplan hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

Door middel van een gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie' is de geluidszone van het industrieterrein Schansdijk/De koekoek op de kaart opgenomen. Deze zone valt over het gehele plangebied.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het bouwen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 10)

In dit artikel is bepaald dat de regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening uitsluitend van toepassing zijn, voor zover het de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen, brandweeringang, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen betreft.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In artikel 10 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten einde bestemmingsgrenzen te kunnen overschrijden in het geval van een technisch betere realisering van bestemmingen of indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag ten hoogste 1 meter bedragen en het bestemmingsvalk mag niet meer dan 5% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht (artikel 14)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels

opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 15)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Stoofstraat'.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Inspraak

In het kader van de terinzagelegging heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 19 april 2012 tot en met 30 mei 2012 ter inzage gelegen. Op 21 mei 2012 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Er is in totaal één inspraakreacties ingediend. In de in de bijlagen opgenomen Commentaarnota zijn de resultaten van de inspraak opgenomen

8.3 Overleg

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden. Hierop hebben twee instanties gereageerd, namelijk de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. In de in de bijlagen opgenomen Commentaarnota zijn de resultaten van het vooroverleg opgenomen.

Bijlage

***Commentaarnota inspraak en overleg ex.
artikel 3.1.1. Bro***

***Bestemmingsplan
Stoofstraat in Zevenbergen***

31 januari 2013

I. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan Stoofstraat in Zevenbergen aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Brandweer Midden en West Brabant.

Van de instanties genoemd onder 1 en 2 is een reactie ingekomen. De ingekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien. De brieven zelf zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving

Provinciale belangen

Door de provincie wordt geconcludeerd dat de provinciale belangen goed zijn geborgd. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van de Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Brabantse Delta

In haar brief van 29 mei 2012 wordt door het Waterschap Brabantse Delta het volgende opgemerkt:

Toelichting:

- Verzocht wordt om aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Het waterschap stelt voor om het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf:
"Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".
Verzocht wordt om aan te geven in hoeverre de geplande bebouwing binnen de zonering van de waterkering is gelegen. Binnen de zonering van de waterkering dient men rekening te houden met beperkte bouw mogelijkheden en eventuele aanvullende eisen van het waterschap.
- Verder wordt verzocht om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan een eventuele toename van het verharde oppervlak en de rioleringssituatie ter plaatse. Ook wordt verzocht in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water((bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Regels/Verbeelding:

- Verzocht wordt in de Planregels en de Verbeelding de (dubbel)bestemming waterkering op te nemen ter plaatse van de zonering van de waterkering, waarin beperkingen aan (toekomstige) bouw mogelijkheden worden gegeven.

Overige opmerkingen:

Er wordt nog op gewezen dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewater-lichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.

Op basis van het bovenstaande wordt onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven.

Reactie gemeente

Toelichting:

Inmiddels door de gemeente nader overleg met het Waterschap gevoerd en is de watertoets ingevuld. De resultaten hiervan worden opgenomen in de toelichting. Daarnaast zullen de suggesties van het Waterschap betreffende de tekstpassage over de keur en over de toename van het verharde oppervlak eveneens in de toelichting worden opgenomen.

Regels/Verbeelding

De dubbelbestemming waterkering ligt voor een klein gedeelte in het plangebied. De Verbeelding en de Regels worden aangepast.

Overige opmerkingen:

Van deze opmerking is door de gemeente voor kennisgeving aangenomen.

II. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Stoofstraat heeft met ingang van 19 april t/m 30 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 21 mei 2012. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd.

Er is een schriftelijke reactie ingekomen van de Kerkenraad van de Gereformeerde Kerk (vrijgemaakt), Noordhaven 2 in Zevenbergen.

Deze inspraakreactie is eveneens als bijlage bij deze Commentaarnota gevoegd.

Reactie:

- Men vindt de nieuw stedenbouwkundige invulling nogal omvangrijk voor deze relatief kleine locatie, zeker gelet op de maximale bouwhoogtes van 13 en 22 meter.
- De ontsluiting van de parkeergarage en commerciële ruimten en de overige te realiseren opstallen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Men acht het van belang dat de ontsluiting aan de zijde van de Zuidhaven wordt geprojecteerd, gelet op de smalle Stoofstraat en de verkeers- en geluidsoverlast van winkelend publiek bij opstelling op zon- en feestdagen.
- Men acht het van groot belang dat er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van het kerkgebouw Noordhaven 2 voorhanden blijft, ook bij de eventuele herstructurering van de Zuidhaven.
- Tot slot wordt aandacht gevraagd voor de rust op zon- en feestdagen, zodat de kerkelijke gemeente ongestoord haar kerkdiensten kan houden.

Reactie gemeente

Met het vaststellen van het Masterplan Centrum Zevenbergen heeft de raad ervoor gekozen om door middel van principiële keuzes en ingrepen, de kwaliteit van het centrum te verbeteren. In het masterplan is daarvoor tevens een nadere uitwerking gegeven aan enkele locaties, waaronder de locatie Stoofstraat. Bij herontwikkeling van deze locatie moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Een van deze randvoorwaarden is dat er een blikvanger moet worden gerealiseerd, als een nieuw icoon voor de entree van het centrum aan deze zijde. Om die reden is gekozen voor een groot object, met een omvang die inderdaad groter is dan wat op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Met dit object wordt voorzien in de wens van de raad om op deze prominente locatie een accent neer te zetten. Om deze reden vindt de gemeente het dan ook verantwoord om de genoemde bouwhoogtes van respectievelijk 13m en 22m op de locatie Stoofstraat toe te staan.

Het realiseren van parkeergelegenheden ten behoeve van de gebruikers van het te realiseren pand is in de Regels vastgelegd. De parkeergelegenheid voor het gebied buiten het plangebied maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, bij een eventuele herstructurering van de Zuidhaven zullen direct omwonenden vooraf op de hoogte worden gesteld.

De locatie is gelegen in het centrum, waar veel verschillende functies samenkomen. Dit zorgt voor een levendig gebied. Op onderhavige locatie wordt een appartementencomplex beoogd, met op de begane grond en eventueel op de eerste verdieping commerciële functies in de vorm van detailhandel, horeca of zakelijke dienstverlening. Vanzelfsprekend wordt er door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt en worden ieders belangen betrokken bij de ontwikkelingen. Met betrekking tot het handhaven van de zondagsrust en het toestaan van zondagopening van winkels en dergelijke wordt verwezen naar onder andere de Verordening winkeltijden Moerdijk. In het bestemmingsplan kunnen dergelijke zaken niet worden vastgelegd.

Deze inspraakreacties geven (geen) aanleiding tot het aanpassen van de Toelichting, de Regels of de Verbeelding.

III. Ambtshalve aanpassingen

In het plangebied ligt eveneens een afvalwaterleiding. De Verbeelding en de Regels worden dienovereenkomstig aangepast.



Gemeente Moerdijk
De heer A. van Dongen
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Afd.

MOERDIJK

RMO

31 MEI 2012

Nr:

850954

Uw e-mail van : 18 april 2012

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *12UT007566*

Barcode :



Behandeld door : de heer J. Klaassen

Doorkiesnummer : 076 564 14 54

Datum : 29 mei 2012

Verzenddatum :

30 MEI 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Stoofstraat te Zevenbergen

Geachte heer Van Dongen,

Op 18 april 2012 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Stoofstraat te Zevenbergen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Wij verzoeken u aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden op basis van de Keur van het waterschap. Wij stellen het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".

Wij verzoeken u aan te geven in hoeverre de geplande bebouwing binnen de zonering van de waterkering is gelegen. Binnen de zonering van de waterkering dient men rekening te houden met beperkte bouwmogelijkheden en eventuele aanvullende eisen van het waterschap.

Verder verzoeken wij u aandacht te schenken aan een eventuele toename van het verharde oppervlak en de rioleringssituatie ter plaatse. Ook verzoeken wij u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Planregels en Verbeelding

Wij verzoeken u in de planregels en de verbeelding de (dubbel)bestemming waterkering op te nemen ter plaatse van de zonering van de waterkering, waarin beperkingen aan (toekomstige) bouwmogelijkheden worden gegeven.

Overige opmerkingen

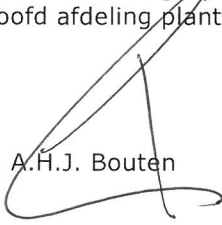
Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, telefoonnummer 076 564 13 45.

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud van bovenstaande punten een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Klaassen van het waterschap op het telefoonnummer 076 564 14 54.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



Het college van burgemeester en
wethouders van Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Afd.

MOERDIJK

Rmo

-3 MEI 2012

Nr:

346118

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 02 MEI 2012

Onderwerp

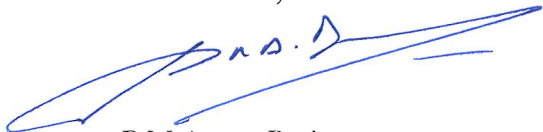
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Stoofstraat'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Stoofstraat'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beck,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

2 mei 2012

Ons kenmerk

C2072759/3015098

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

K. v.d. Velden

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 24 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijslage(n)

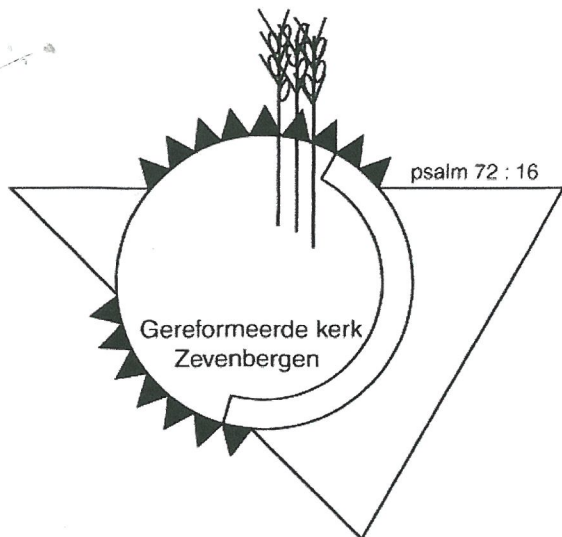
-

E-mail

kvdvelden@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.





NOORDHAVENKERK
POSTBUS 296 · 4760 AG ZEVENBERGEN
WILHELMINAPARK 2 · 4761 AL ZEVENBERGEN · 0168 – 329989
SCRIBA@GKV-ZEVENBERGEN.NL

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Zevenbergen, 29 mei 2012.

Geacht College,

Op 21 mei 2012 heeft een openbare inspraakavond plaatsgevonden waar het voorontwerp bestemmingsplan “Stoofstraat” van de gemeente Moerdijk nader is toegelicht.

De vertegenwoordiger namens onze kerkenraad, de heer G. Ploeg, is daarbij aanwezig geweest. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

Wij juichen de sloop van de huidige bebouwing en de ontwikkeling van deze locatie toe.

Echter de nieuwe stedenbouwkundige invulling lijkt ons nogal omvangrijk voor deze relatief kleine locatie. Zo wordt de maximale bouwhoogte aan de zijde van de Stoofstraat en tegenover de zijgevel van ons kerkgebouw 13 meter en aan de zijde van de Provinciale weg 22 meter. Gegeven de beperkte bouwhoogte in de directe omgeving van de Stoofstraat achten wij dit vrij fors.

U beoogt op de begane grond een (verdiepte) parkeerkelder te doen realiseren met daarboven een commerciële bouwlaag waarin detailhandel (geen supermarkt), horeca en kantoren denkbaar zijn. De ontsluiting van de parkeergarage en commerciële ruimten en de overige te realiseren opstallen, is niet vastgelegd in het ontwerpplan. U duidt de toekomstige bouwlocatie aan als te zijn bestemd voor “Gemengde Doeleinden”. Er zal geen zware horeca worden toegestaan zoals een disco etc., maar er moet gedacht worden aan een restaurant. Het is uw bedoeling om het geheel te doen realiseren door een externe marktpartij, die het plan verder zal moeten uitwerken binnen de gegeven randvoorwaarden.

Het lijkt ons voor de hand liggen dat de ontsluiting van de gebouwen aan de zijde van de Zuidhaven plaatsvindt, dus in het verlengde van de rooilijn van de Noordhaven. Voor onze kerkelijke gemeente achten wij het van belang dat aan die Zuidhavenzijde de ontsluitingen worden geprojecteerd, gegeven de smalle Stoofstraat en de verkeers- en geluidsoverlast en overlast van winkelend publiek bij openstelling op zon- en feestdagen.

Uiteraard is het voor onze kerkelijke gemeente van groot belang, dat er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van ons kerkgebouw voorhanden blijft, ook bij herstructurering van de Zuidhaven.

Ten slotte vragen wij uw aandacht voor de rust op zon- en feestdagen, zodat onze kerkelijke gemeente ongestoord haar kerkdiensten kan houden.

Wij verzoeken u bij de verdere uitwerking van uw plannen rekening te houden met het vorenstaande en wensen u succes met de realisatie daarvan.

De Kerkenraad van de Gereformeerde Kerk (vrijgemaakt)
NoordhavenKerk, Noordhaven 2

Jan Bijl jr., scriba