

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

Bestemmingsplan

"Koningin Julianalaan" te Helwijk



Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan

“Koningin Julianalaan” te Helwijk

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1709.koninginjulianaln-0401
d.d. : 05-02-2014

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status: vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5	Leeswijzer	4
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Nationaal beleid	5
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	BESTAANDE SITUATIE	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Gemeente Moerdijk	15
3.3	Dorpskern Helwijk.....	15
3.4	Huidig gebruik plangebied en omgeving	16
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	Planuitgangspunten 'Integrale ontwikkeling Helwijk'	17
4.2	Bebouwingsopzet	17
4.3	Verkeer en parkeren	18
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem.....	22
5.3	Waterhuishouding	23
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5	Flora en fauna.....	29
5.6	Akoestiek	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Kabels en leidingen.....	36
5.10	Luchtkwaliteit	36
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	38
6	FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	39
6.3	Economische uitvoerbaarheid	39
7	JURIDISCHE ASPECTEN	41
7.1	Algemene opzet.....	41
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	41
7.3	Bestemmingsplanregels	41
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Procedure	45

Bijlagen



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Maas-Jacobs BV en woningcorporatie Brabantse Waard zijn voornemens om op de hoek van de Koningin Julianalaan en de Prinses Beatrixstraat te Helwijk in de gemeente Moerdijk 12 appartementen te ontwikkelen. Thans is op deze locatie een autoshowroom gevestigd, deze wordt gesloopt om plaats te maken voor het appartementencomplex. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van een appartementencomplex op de locatie aan de Koningin Julianalaan te Helwijk. Daar dit bestemmingsplan op een stedenbouwkundig plan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

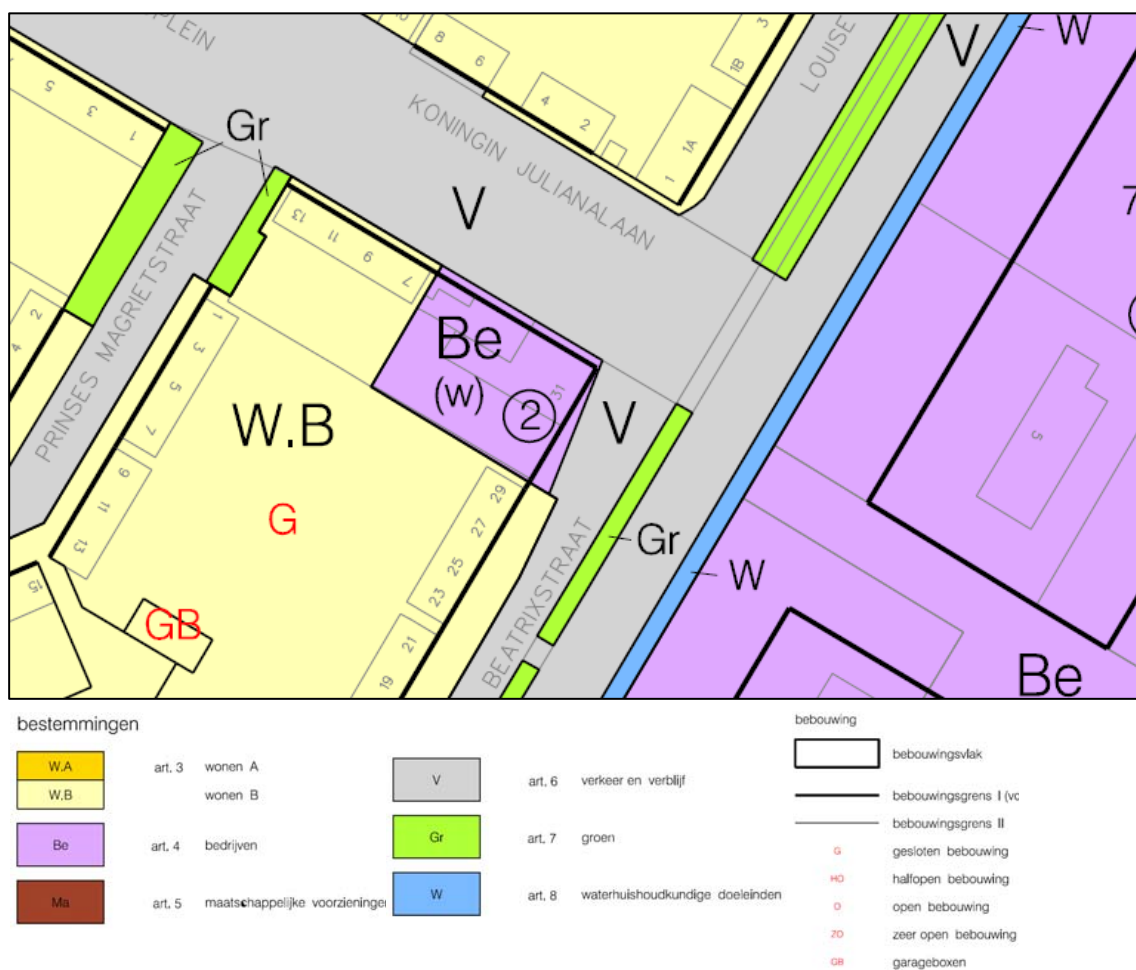
Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Moerdijk en is in het zuidoosten van de kern Helwijk gesitueerd. Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied. In het noorden grenst het plangebied aan de Koningin Julianalaan en in het zuiden aan de Prinses Beatrixstraat. In het westen en zuiden grenst het plangebied aan belendende percelen met woonbebouwing aan de Koningin Julianalaan 7 respectievelijk Prinses Beatrixstraat 29.



Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Helwijk” uit 2003. Het bestemmingsplan is vastgesteld in april 2003. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijven’. Op het perceel is toegestaan om bedrijfsbebouwing op te richten binnen het bouwvlak en is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Met betrekking tot de bij het bedrijf horende milieuzonering is bepaald dat zich in het plangebied bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 mogen vestigen. Het bebouwingspercentage van het perceel mag maximaal 75% bedragen. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 8 meter. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling zowel wat betreft grondgebruik als het de regels voor het bouwen niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan “Kern Helwijk” uit 2003. Het plangebied kent de bestemming ‘Bedrijven’.

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.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. 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.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. 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 Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten 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 van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- 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, bv. 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.

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.

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

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

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 aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang 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.

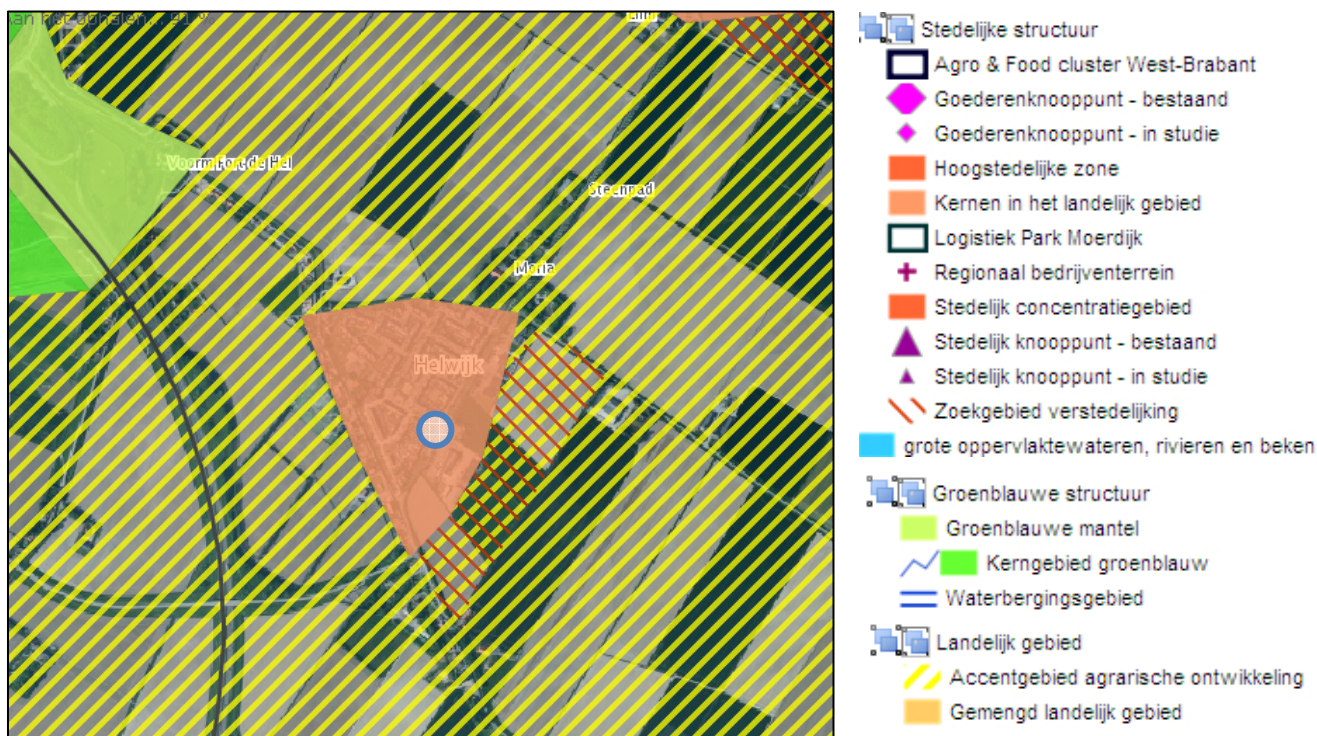
Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor het plangebied binnen de kern Helwijk 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 Helwijk 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 bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in de kern van Helwijk ligt en voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In 2014 is de SVRO partieel herzien. Deze herziening heeft geen gevolgen voor het onderhavige plan.

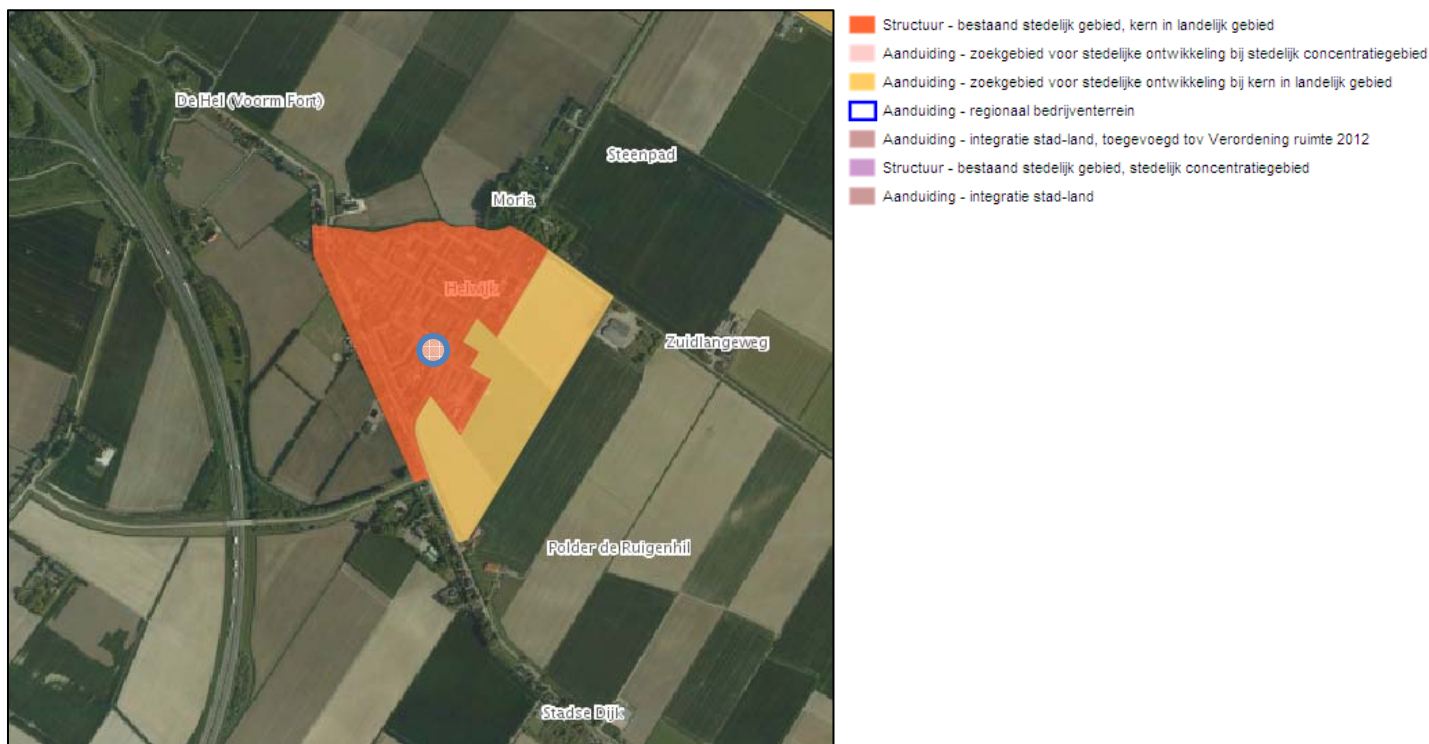
Verordening ruimte 2014, 2014

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 in februari 2014 vastgestelde Verordening ruimte 2014, 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.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De ligging van het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn.

Bron: provincie Noord-Brabant



Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn. Bron: provincie Noord-Brabant.

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 2014 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 4.3).

In artikel 4.3 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 realisatie van de appartementen in Helwijk past binnen de regionale woningbouwafspraken.

De kern Helwijk waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte 2014 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. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Koningin Julianalaan zowel inbreiding, herstructurering als intensivering van het ruimtegebruik plaats.

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. Daarnaast is ingezet op de realisering van nieuwbouw in het bijzonder starterswoningen. Voor zowel de ontwikkeling van starterswoningen als levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke sturende rol voor de gemeente. Als het gaat om huurwoningen is er sprake van voldoende en passend aanbod en een transparant verdelingsbeleid.

De gemeente Moerdijk zet in op de realisering van nieuwbouw en in het bijzonder starterswoningen. 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. Wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming is ook een pluspunt voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van deze locatie. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede en draagt ertoe bij dat mensen met plezier in de kern Helwijk blijven wonen.

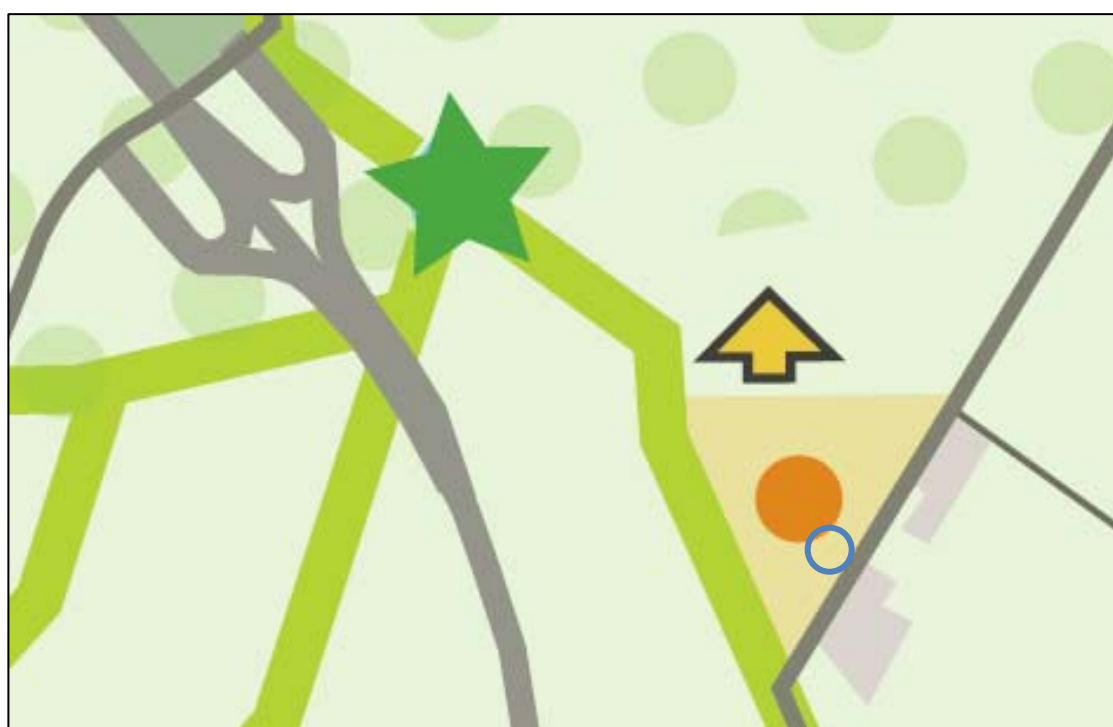
Structuurvisie Moerdijk 2030, 2011

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.

Helwijk

Ten aanzien van Helwijk wordt in de structuurvisie geconstateerd dat de kern sterk georiënteerd is op Willemstad. Daarnaast heeft Helwijk een eenzijdige woningvoorraad. De gemeente Moerdijk staat het beleid voor dat woningbouw in de kern kan plaatsvinden die is gericht op de herstructureringsopgave, bijdraagt aan verdunning en vergroening van wijken en bijdraagt aan de clustering van voorzieningen. Een belangrijk project hierin vormt het project “Integrale ontwikkeling Helwijk”, dat enerzijds een clustering van voorzieningen impliceert en anderzijds nieuwbouwmogelijkheden. Het onderhavige project maakt deel uit van deze nieuwbouwmogelijkheden. Voor Helwijk is uitbreiding en differentiatie van woningbouw naar behoefte mogelijk en kan lokale bedrijvigheid kleinschalig uitbreiden aan de oostzijde van de kern.



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

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

Herstructurering bestaande woongebieden

Een 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. Veel van de bestaande woningvoorraad bestaat uit jaren 50-, 60- en 70-woningen en is eenzijdig van opbouw. Deze wordt in de komende decennia opgeknapt. De herstructureringsopgave zal soms gepaard gaan met een verdunning van de woningdichtheid: er worden minder woningen teruggebouwd dan dat er nu staan. Hierdoor ontstaat er in de kern ruimte om bestaande andere (leefbaarheids)problemen zoals parkeer- en wateroverlast op te lossen en er komt ruimte voor extra groen en openbare speelruimte. Herstructurering en inbreiding (waar dat niet ten koste gaat van de dorpse karakteristiek) gaan vóór uitbreiding. Uitbreiding zal (beperkt en stapsgewijs) nodig zijn om de woningen terug te kunnen bouwen die door de verdunning bij herstructurering verdwijnen. Door een fonds in te stellen moet de woningbouw op uitbreidinglocaties financieel bijdragen aan de herstructureringsopgaven. De verdunning door herstructurering zal in beginsel worden gecompenseerd in of bij de bestaande kern zelf, waardoor het aantal huishoudens in een dorp in principe gelijk blijft. In de minder stedelijke delen van de gemeente zal de woningbehoefte door een reële kans op krimp echter beperkt(er) zijn. Hierdoor zal de overcapaciteit als gevolg van de verdunning worden gerealiseerd in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan betreft een herstructureringsopgave, zodoende sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het beleid uit de structuurvisie.

Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011, 2007

Beleidskader

Het Beleidsplan Wonen 2007-2011 "Een (t)huis voor iedereen" is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Het beleidsplan is onderbouwd met behulp van een woningbehoefteonderzoek onder de bevolking van de gemeente Moerdijk. De gemeente wil zoveel mogelijk aan deze wens van haar burgers tegemoetkomen. Door strategische nieuwbouw, gebaseerd op de woningbehoefte volgens het WBO en signalen vanuit de markt (o.a. woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars), wordt beoogd de gewenste kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijke verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd. De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Naast de benodigde reguliere woningbouw in de kleine kernen is daar ook altijd ruimte voor maatwerk.

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

Woningbouwcapaciteit

Het uitgangspunt voor het gemeentelijke reguliere woningbouwprogramma vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, gebaseerd op demografische ontwikkelingen en trends. Daarnaast mag de gemeente Moerdijk nog 1075 woningen bovenop het reguliere woningbouwprogramma bouwen. Deze extra woningen vloeien voort uit de compensatieregeling voor huisvesting werknemers industrieterrein Moerdijk en de bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk (MoerdijkMeerMogelijk). Op basis daarvan heeft de gemeente een woningbouwcapaciteit van 1925 woningen voor de periode tot 2022. De ontwikkeling Julianalaan te Helwijk past binnen de woningbouwplanning en -programmering en voorziet hiermee in de behoefte.

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.



Het plangebied gezien vanuit de Louise de Colignystraat



Het plangebied gezien vanuit de Koningin Julianalaan



Het plangebied gezien vanuit het Steenpad



Straatprofiel van het Steenpad, met aan de rechterzijde weergegeven het plangebied



*Bedrijfsgebouw Gems, gelegen ter hoogte van het plangebied aan de oostzijde van het Steenpad
Gemeente Moerdijk*



Kruising van de Koningin Julianalaan en de Prinses Margrietstraat

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plangebied is op de hoek van de Koningin Julianalaan met de Prinses Beatrixstraat te Helwijk. Deze straten bevinden zich in het zuidoostelijk deel van het dorp, direct grenzend aan het buitengebied. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Moerdijk, sectie D, perceelnummer 714, 1438 en 1439. De oppervlakte bedraagt circa 680 m².

3.2 Gemeente Moerdijk

De gemeente Moerdijk is gelegen in het noordwesten van de provincie Noord-Brabant en telt circa 36.500 inwoners. De gemeente wordt gevormd door elf karakteristieke kernen. De grootste vijf kernen zijn Zevenbergen, Klundert, Standdaarbuiten, Willemstad en Fijnaart. Een van de kleinere kernen binnen de gemeente betreft de kern Helwijk. De gemeente Moerdijk ligt in de regio West-Brabant aan de boorden van het Hollands Diep. De gemeente Moerdijk kent een van de grootste bedrijventerreinen van Nederland, het Haven- en Industrierrein Moerdijk. De gemeente Moerdijk is 180 km² groot en daarmee een van de grootste gemeenten van zuidwest Nederland. Naast de kernen en het grootschalige bedrijventerrein kent de gemeente Moerdijk een uitgestrekt buitengebied. Binnen dit buitengebied zijn cultuur-historisch waardevolle kernen en forten gelegen die deel uitmaken van de historische Zuiderwaterlinie.

3.3 Dorpskern Helwijk

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Helwijk is gelegen in het westen van de gemeente Moerdijk en telt circa 900 inwoners. Helwijk is vernoemd naar het nabijgelegen Fort de Hel. Helwijk kent een andere geschiedenis dan de andere in de gemeente Moerdijk gelegen, meer historische, kernen. In het gehucht Helwijk met enkele tientallen huizen en een kleuterschool begint de bouw van woningen voor de Deltawerkers. Provinciale planologen verwachten dat hier tegen 1980 een stadje met 10.000 inwoners zal zijn ontstaan. Deze bevolkingsgroei heeft echter nooit plaatsgevonden. De stichting van Helwijk vloeiende voort uit de monumentale status van Willemstad. Men wilde deze stad niet uitbreiden binnen het schootsveld van deze vestingstad. Helwijk kwam hierdoor geïsoleerd van Willemstad te liggen.

Ruimtelijke analyse

De oriëntatie van de inwoners van Helwijk is nog steeds gericht op Willemstad. Het dorp is ingeklemd tussen de Helsedijk en het Steenpad en is op korte afstand gelegen van de snelweg A29. De dorpskern is gelegen in een weids buitengebied wat wordt gekenmerkt door zijn grote mate van openheid. Het buitengebied bestaat uit grootschalige zeekleipolders. De woonbebouwing van Helwijk stamt voor het grootste gedeelte uit de jaren '60 en '70. Door de ontwikkeling van de dorpskern in een relatief korte bouwperiode is er binnen de kern sprake van een relatief eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad bevindt zich in de sociale huursector. Naast de woonfunctie kent Helwijk ook kleinschalige bedrijvenlocaties. Aan het Steenpad is, aan de oostzijde van de kern, een klein bedrijventerrein gelegen met daarop circa tien bedrijven. Binnen de kern is er een beperkt voorzieningenaanbod aanwezig.

3.4 **Huidig gebruik plangebied en omgeving**

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostelijke rand van de dorpskern Helwijk. De zuidoostelijke grens van de dorpskern wordt gevormd door het Steenpad, een doorgaande weg tussen Willemstad en Fijnaart. Ten oosten van deze grens is een klein bedrijventerrein gelegen met daarop gevestigd enkele bedrijven. De percelen van de bedrijven zijn relatief ruim, evenals het straatprofiel van het Steenpad. Vanuit het Steenpad zijn er, doordat de bedrijfsbebouwing uit vrijstaande hoofdgebouwen bestaat, doorzichten naar het achter de dorpsrand beginnende open buitengebied. Parallel aan het Steenpad is de Prinses Beatrixstraat gelegen. Deze straat ontsluit de woningen die zijn georiënteerd op het Steenpad. Geconcludeerd kan worden dat door de ruime bedrijfspercelen, de doorzichten, het ruime straatprofiel en de aanwezigheid van een parallelweg deze dorpsrand zeer ruimtelijk is opgezet.

Vanuit het Steenpad is de Koningin Julianalaan de enige straat die, de parallelweg kruisende, de kern Helwijk vanuit het oosten ontsluit. De Koningin Julianalaan heeft een breed straatprofiel en bestaat uit twee van elkaar gescheiden rijstroken met eenrichtingsverkeer. In de ruime strook die de rijstroken scheidt zijn parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aanwezig. De hoek van de Koningin Julianalaan en de Prinses Beatrixstraat is daardoor aan te merken als oostelijke dorpsentree. Aan deze entree is het thans leegstaande bedrijfsgebouw van Garage Van der Linden gelegen. Het bedrijfsgebouw bestaat perceelsdekkend uit één bouwlaag. Grenzend aan de woonbebouwing aan de Prinses Beatrixstraat is tevens een tweede bouwlaag aanwezig, welke enkele meters terug is gelegen ten opzichte van de eerste bouwlaag. De eerste bouwlaag bevatte aan de zijde van de Koningin Julianalaan en gedeeltelijk de Prinses Beatrixstraat een autoshowroom, de gevels bestaan derhalve volledig uit glas. De entree tot de werkplaats was gelegen aan de Prinses Beatrixstraat. De tweede bouwlaag bevatte de bedrijfswoning.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planuitgangspunten 'Integrale ontwikkeling Helwijk'

Op de hoek van de Koningin Julianalaan en Prinses Beatrixstraat in Helwijk is het voormalige garagebedrijf Van der Linden gevestigd. Het onderhavige stedenbouwkundige plan betreft de herontwikkeling van de locatie van het voormalige garagebedrijf.



Indicatieve gevelaanzichten

4.2 Bebouwingsopzet

Uit de stedenbouwkundige studie voor de locatie 'Van der Linden', waarbij een aantal varianten onderzocht zijn, is de variant '2-4 hoog' als meest wenselijk naar voren gekomen. Deze variant laat een 4-laagse bebouwing zien op de hoek van het perceel met 2 appartementen per bouwlaag. Links en rechts van deze bebouwing ligt een 2-laagse bebouwing, als overgang naar de bestaande bebouwing. Deze bestaat uit sobere, gelijk uitziende geschakelde eengezinswoningen. Het perceel ligt aan de toegang van Helwijk. Door op de hoek van het perceel een 4-laagse bebouwing te situeren wordt deze toegang extra benadrukt. Het volume heeft een duidelijke richting, die de weg richting het dorpscentrum begeleid en heeft tevens een duidelijk gezicht aan de prinses Beatrixstraat. Het is een helder volume, beëindigd met een kap, dat zich qua vorm voegt in de bestaande bebouwing. Met de hoogte en de belijning

wordt aansluiting met de bestaande bebouwing gezocht. De lage volumes hebben een meer open karakter.

Aan de prinses Beatrixstraat ligt het lage volume los van het hoge volume middels de toegang van het gebouw, aan de koningin Julianalaan is het lage volume naar achteren geschoven. Deze lage volumes zorgen voor een wat zachtere overgang richting het hoge volume en laten de heldere vorm in tact. Door deze stedenbouwkundige opzet wordt de bebouwing vooral in de hoek van het perceel geconcentreerd en richten de woonruimten zich op de straatzijde, waardoor de belasting richting bestaande bebouwing klein is. Eén appartement heeft een toegang vanaf de straatzijde, alle overige appartementen worden ontsloten via een gezamenlijke entree. Bij twee appartementen valt de buitenberging binnen de contouren van het appartement. Alle overige buitenbergingen zijn te bereiken via een brandgang aan de achterzijde. Het pad tussen de bestaande bebouwing aan de Koningin Julianalaan is niet toegankelijk.

De bestaande garage bestaat uit een éénlaagse showroom met gedeeltelijk een tweede laag aan de zijde van de bestaande bebouwing aan de prinses Beatrixlaan. Ook staan er allerlei hoge afscheidingen op deze eerste laag, waardoor er een verloederd karakter is ontstaan. Met de nieuwbouw in twee lagen aan deze zijde verandert de aansluiting qua volume niet wel verandert het karakter van de bestaande garage in een rustige nette muur.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het appartementencomplex wordt ontsloten via de Koningin Julianalaan en de Prinses Beatrixstraat. De entree van het complex is gelegen aan de Koningin Julianalaan.

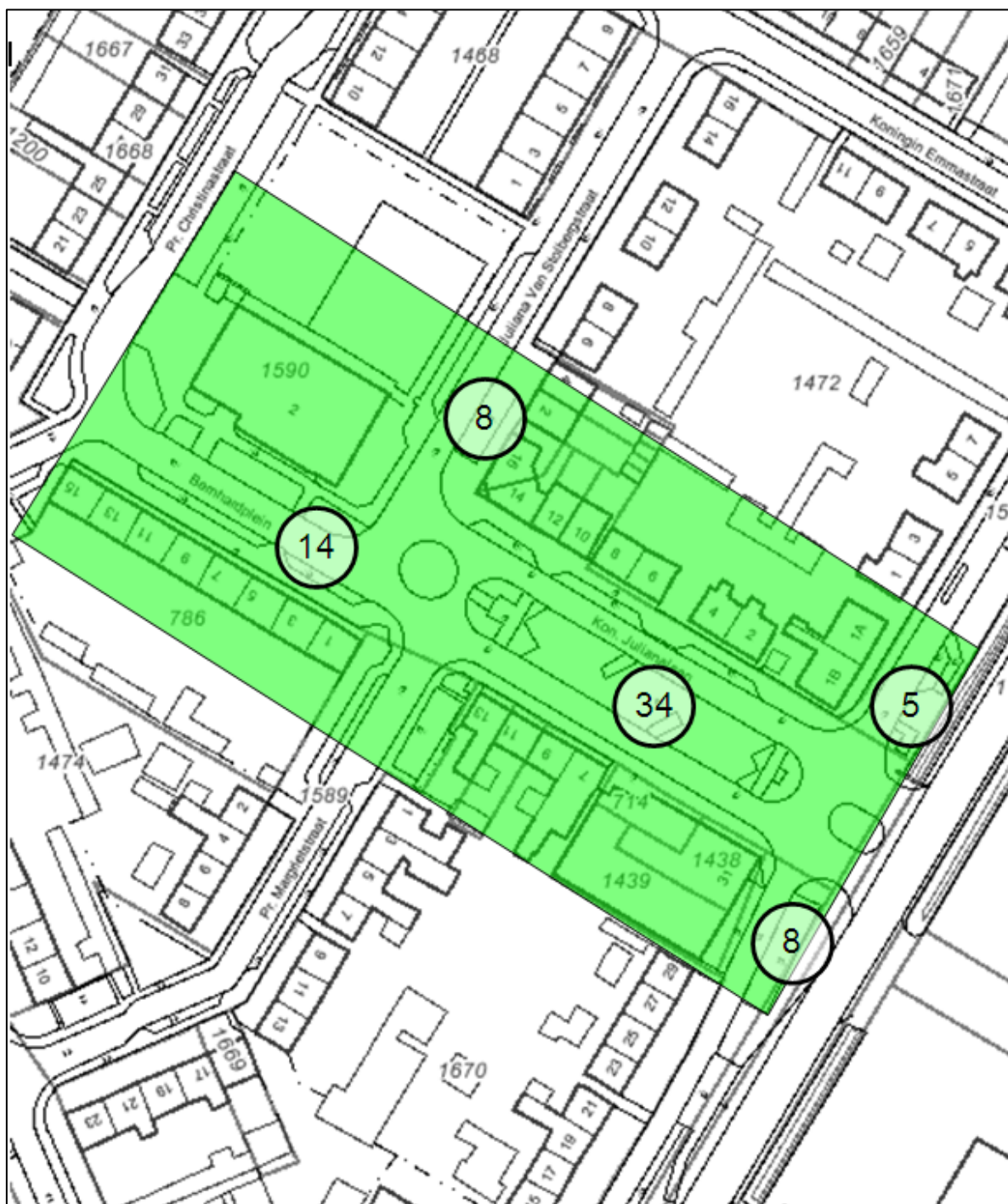
Parkeren

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen van de gemeente Moerdijk gehanteerd. De parkeernormen voor woningen zijn in de gemeente Moerdijk onderverdeeld naar woningcategorieën. Per prijsklasse (koop prijs of huurprijs) van een woning geldt een andere parkeernorm. Voor dure woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, voor middeldure woningen 1,8 parkeerplaatsen per woning en voor de categorie goedkoop 1,5 parkeerplaats per woning.

Ter plaatse van het plangebied worden 12 appartementen in de goedkope prijsklasse gerealiseerd. Bij toepassing van de norm van 1,5 parkeerplaats per woning dienen er in totaal 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op dit moment bestaat er in de openbare ruimte bij het appartementencomplex een overschot van 14 parkeerplaatsen. Dit blijkt uit een opgestelde parkeerbalans voor dit gebied. Deze balans is weergegeven op de volgende pagina's. Door het overschot te verrekenen met de normen dienen er 4 nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze vier parkeerplaatsen zullen in eerste instantie worden aangelegd in de middenberm van de Koningin Julianalaan, evenwijdig aan de reeds bestaande parkeerplaatsen.

Parkeerbalans Overig Moerdijk			Kon. Julianalaan Helwijk beëind			Gemeente Moerdijk									
begrenzing:	zie tekening.	19-01-2010	aantal x norm			Aanwezigheidpercentage									
Onderzoeksgebied:			aantal	norm (mat.sted overl)	theor	aandl	Werkdgn		Koop	Zaterdg	Zondag				
(berekening vgs Gemeentelijk Parkeerbeleid en CROW pub182)															
Parkeervraag	soort	toelichting		max	leenheid	max	bezoek	ochten	midag	avond%	avond	midag%	avond%	midag%	
woningen	duur			2	woning	0	0,3/w	50	60	100	90	60	60	70	
	midden		24	1,8	woning	43,2	0,3/won	50	60	100	90	60	60	70	
	goedkoop			1,5	woning	0	0,3/won	50	60	100	90	60	60	70	
	Studentenhuisvesting/studios			0,6	kamer	0	0,2/won	50	60	100	90	60	60	70	
detailhandel	wijk/buurt/dorpscentra			4,5	100m2bvo	0	85%	30	70	20	100	100	0	0	
	bouwmkt/tuincentr/kringloopw			2,7	100m2 bvo	0	85%	30	70	20	100	100	0	0	
	grootschalig >1500m2 bvo			8,5	100m2bvo	0	85%	30	70	20	100	100	0	0	
kantoren	met baliefunctie			3,3	100m2bvo	0	20%	100	100	5	10	5	0	0	
	zonder baliefunctie			2,1	100m2bvo	0	5%	100	100	5	10	5	0	0	
bedrijven	arb.extens-bez.exts/loods/grooth.			0,7	100m2bvo	0	5%	100	100	5	10	5	0	0	
	arb.mts-bez.exts/garage/transp			2,2	100m2bvo	0	5%	100	100	5	10	5	0	0	
	arb.exts-bez.ints/showroom			1,4	100m2bvo	0	35%	100	100	5	10	5	0	0	
	bedr.verz.gebouw			1,7	100m2bvo	0	10%	100	100	5	10	5	0	0	
	jachthaven			0,7	ligplaats	0	-	30	70	20	20	100	20	70	
sociaal medisch	verpleeg/verzorgingstehuis			0,7	wooneenh	0	60%	100	100	30	15	15	5	5	
	arts/maatsch/kruisg/therapeut/kruisgeb			2	beh.kamer	0	65%	100	100	30	15	15	5	5	
	apotheek			2,7	100m2bvo	0	-	30	70	20	100	100	0	0	
	ziekenhuis			1,7	bed	0	-	85	100	40	50	25	40	40	
onderwijs	beroeps MBO/ROC/HBO/WO			20	col.zaai	0	-	100	100	0	0	0	0	0	
	beroeps MBO/ROC/HBO/WO			7	leslokaal	0	-	100	100	0	0	0	0	0	
	voorb. VWO/HAVO/VMBO			1	leslokaal	0	-	100	100	0	0	0	0	0	
	Basis onderwijs excl halen/brengen	de Ruygenhil	3	1	leslokaal	3	-	100	100	0	0	0	0	0	
	crech/peutersp.zi/kinderdagv			0,8	arb.pl	0	-	100	100	0	0	0	0	0	
	avondschool			1	student	0	-	0	0	100	100	0	0	0	
horecavoorzieningen	hotel pension			1,5	kamer	0	-	30	40	90	95	70	100	40	
	restaurant			12	100m2bvo	0	80%	30	40	90	95	70	100	40	
	cafe bar discotheek cafetaria			7	100m2bvo	0	90%	30	40	90	85	75	100	45	
sociaal/cultureel	bibliotheek			0,9	100m2bvo	0	95%	30	70	100	70	75	0	0	
	museum			0,9	100m2bvo	0	95%	20	45	0	0	100	0	90	
	bioscoop theater schouwburg			0,3	zitplaats	0	-	15	30	90	90	60	100	60	
	cult.centrum/wikgebouw/ver.gebouw	de blokhut	3	4	100m2bvo	12	90%	10	40	100	100	60	90	25	
sportvoorzieningen	Gymzaal			2,5	100m2bvo	0	95%	30	50	100	90	100	90	85	
	sportthal (binnen) excl horeca/toesch			2,5	100m2bvo	0	95%	30	50	100	90	100	90	85	
	sportveld (buiten) +			27	ha.netto	0	95%	30	50	100	90	100	90	85	
	sportschool/dansstudio			4	100m2bvo	0	95%	30	50	100	90	100	90	85	
	squashbanen			2	baan	0	90%	30	50	100	90	100	90	85	
	tennisbaan			3	baan	0	90%	30	50	100	90	100	90	85	
	golfbaan			8	hole	0	95%	30	50	100	90	100	90	85	
	bowlingbaan/biljartzaai			2,5	baan	0	95%	30	50	100	90	100	90	85	
	evenementenhal/beursgebouw			8	100m2bvo	0	99%	30	50	100	90	100	90	85	
	zwembad			11	100m2bas	0	90%	30	50	100	90	100	90	85	
	manege			0,5	box	0	90%	30	50	100	90	100	90	85	
ovenge voorzieningen	overdekte speeltuin/hal			12	100m2bvo	0	90%	30	50	100	90	100	90	85	
	volkstun			0,3	perceel	0		30	50	10	10	100	10	50	
	reilgegebouw (kerk moskee)			0,2	zitplaats	0		10	10	10	10	100	100	100	
	begraafplaats/crem.			30	gel.begrav	0									
scholen/creche/enz	halen / brengen				school	0		100	100	0	0	0	0	0	
Totaal vraag per dagdeel (met dubbelgebruik)							68,2	25,8	33,72	55,2	50,88	33,12	36,72	33,24	
Parkeeraanbod			aantal	norm	leenheid										
straat/terrein	soort parkeervakken	toelichting													
openbaar	langsparkeren	jul v Stolberg	8	1	6m									8	
		berhardplein	14	1	6m									14	
		julianalaan	34	1	vak									34	
		de coligny	6	1	vak									6	
	dwarsparkeren in vakken	beatrixdaan	8	1	vak									8	
met openbaar	oprit zonder garage			0,8	oprit	oprit min 5 m diep en 2.5 m breed								0	
	lange oprit zonder garage			1	oprit	oprit min 10 m diep en 2.5 m breed								0	
	dubbele oprit z garage			1,7	oprit	oprit min 5 m diep en 4.5 m breed								0	
	garage zonder oprit (bij woning)			0,4	gar	garage min 5 m diep en 2.8 m breed								0	
	garage met enkele oprit			1	gar	oprit min 5 m diep en 2.5 m breed								0	
	garage met lange oprit			1,3	gar	oprit min 10 m diep en 2.5 m breed								0	
	garage met dubbele oprit			1,8	gar	oprit min 5 m diep en 4.5 m breed								0	
	garage box (niet bij won)			0,5	gar	garage min 5 m diep en 2.8 m breed								0	
	parkeerterrein (privé)			0,8	vak	parkeerterrein met slagboom of poort								0	
	parkeergarage (privé)			0,8	vak	parkeergarage met slagboom of poort								0	
	dwarsparkeren (gereserveerd)			0,8	vak	parkeervak met beugel								0	
														0	
Totaal aanbod (binnen onderzoeksgebied)														69	
Tekort - / teveel + (maximum norm / drukste periode):															
Te veel + 13,8															

Parkeerbalans



Aanbod parkeerplaatsen in de huidige situatie, behorende bij parkeerbalans

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan aan de Koning Julianalaan dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het bouwplan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 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;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- geur;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Tenslotte wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Besluit m.e.r.

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

In augustus 2009 is door AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het onderhavige plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. In het onderzoek wordt geconstateerd dat sinds de jaren '60 op de locatie een garagebedrijf gevestigd was voor de verkoop en reparatie van auto's. Tevens heeft verkoop van motorbrandstoffen plaatsgevonden. In 1987 is een eerdere bodemsanering uitgevoerd naar aanleiding van een calamiteit met een brandstofproduct. Nadien heeft in 1997 in het kader van de Subat-regeling een bodemsanering plaatsgevonden waarbij het tankstation ontmanteld is. Sinds 2000 wordt de locatie verhuurd en vinden geen reparatiewerkzaamheden meer plaats.

Bij de zintuiglijke beoordeling van de opgeboorde grond zijn er behoudens enkele sporen puin in de bovengrond van één uitpandige boring geen bodemvreemde materialen of andere kenmerken die duiden op een bodemverontreiniging aangetroffen. Tijdens het veld- en laboratoriumonderzoek zijn er behoudens licht verhoogd gehalte aan kobalt geen verontreinigingen in de bovengrond aangetoond. In de kleiige ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Zowel in de grond als in het grondwater is ter plaatse van de restverontreiniging van de in het verleden uitgevoerde bodemsanering geen verontreiniging met brandstofproduct aangetoond. Op basis hiervan heeft geen verspreiding plaatsgevonden.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank in de werkplaats is geen verhoogd gehalte aan minerale olie in de bovengrond aangetoond. Ter plaatse van de ondergrondse tank voor afgewerkte olie en ter plaatse van de oliewaterafscheider is zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreiniging met olieproduct in de grond aangetoond.

Conclusie

Op de locatie is nog een buiten gebruik zijnde olietank aanwezig. Op grond van het Activiteitenbesluit dienen buiten gebruik zijnde tanks verwijderd danwel onklaar gemaakt te worden door een daartoe erkend bedrijf. In dit kader dient een recent bodemonderzoek (< 0,5 jaar) bodemonderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem ter plaatse van de tank niet verontreinigd is. Aangezien bij het onderhavige onderzoek geen grondwateronderzoek nabij de ondergrondse tank heeft plaatsgevonden zal hierop aanvullend onderzoek bij de te saneren tank dienen plaats te vinden. De tank wordt gesaneerd; in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd tem behoeve van de sanering. Naast de sanering van de tank wordt tevens de oliewaterafscheider verwijderd en wordt de restverontreiniging van de in 1997 uitgevoerde sanering verwijderd.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m² “Waterneutraal” bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

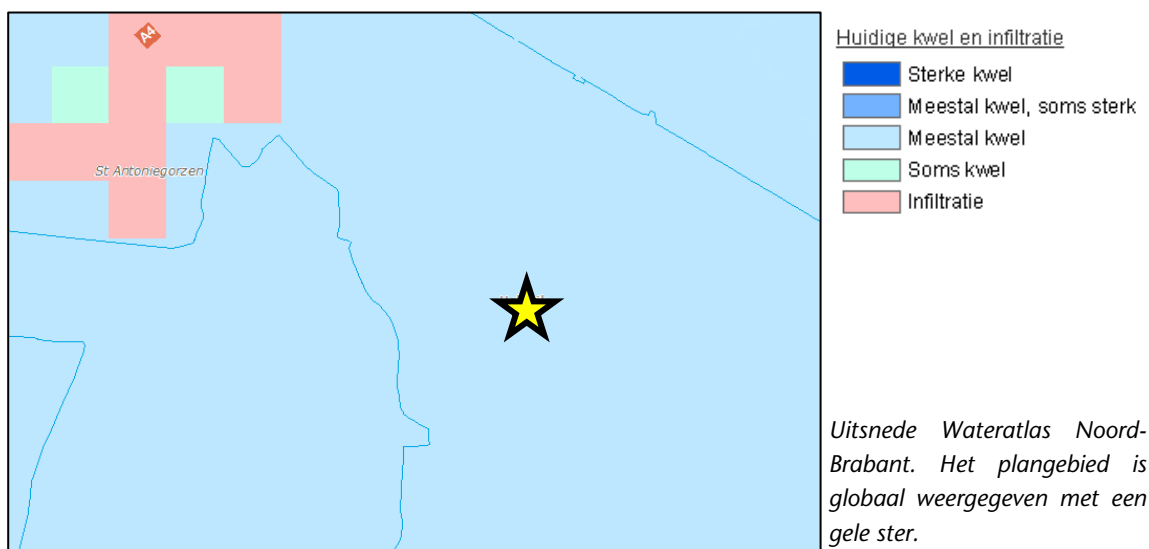
Beleid gemeente Moerdijk

Het Waterplan Moerdijk 2009-2015 is in november 2008 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Het plan beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het Waterschap Brabantse Delta. Deze visie betreft ‘een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat nu en in de toekomst voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels. Verdeeld over meerdere thema’s is de visie in het waterplan uitgewerkt. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat: water geen gevaar oplevert, het watersysteem geschikt is voor de functies die

het moet vervullen, alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd, water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen en iedereen zijn steentje bijdraagt.

Beoordeling

Het plangebied aan de Koningin Julianalaan is gelegen op de rand met het buitengebied. Ter plaatse is sprake van een cluster van bebouwing. De locatie waar het nieuwe appartementencomplex wordt opgericht is thans geheel verhard.



Beschrijving geohydrologische situatie projectlocatie

Ten aanzien van de geohydrologische indeling van de projectlocatie vermeldt de grondwaterkaart van Nederland, Dienst Grondwaterverkenning TNO het volgende:

- de ondergrond in westelijk Noord-Brabant is laagsgewijs opgebouwd uit afzettingen die worden ingedeeld in relatief goed en relatief slecht doorlatende lagen;
- in de ondergrond komen twee watervoerende pakketten voor die min of meer worden gescheiden door een slecht doorlatende laag, de Afzetting van Kallo;
- het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente en Sterksel) is over het algemeen zeer wisselend en varieert sterk in dikte;
- het grondwater in de watervoerende lagen wordt gevoed door de neerslag en stroomt af in westelijke richting;
- de projectlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied;
- de projectlocatie grenst niet aan sloten en greppels.

In het onderhavig plangebied is sprake van leemarm en zwak lemig fijn zandgronden. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 1 m -NAP, waardoor het grondwater zich op ± 3 m-v zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens gegevens van digitale wateratlas de provincie Brabant, in noordwestelijke richting. Uit de wateratlas blijkt tevens dat indien gewenst er infiltratie kan plaats vinden.

Toetsing afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op

daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).

Onderhavig project betreft niet louter een nieuwbouwproject maar sloop van een bestaande showroom en herbouw van een appartementengebouw waardoor aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de binnen de projectlocatie gesitueerde appartementen zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Tenslotte is het van belang dat er geen uitlopende materialen worden toegepast.

Toetsing afvoer hemelwater

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Voor de waterhuishoudkundige maatregelen is rekening gehouden met de ontwerp-uitgangspunten van het waterschap. Hieronder zijn de relevante ontwerpuitgangspunten samengevat:

1. Bij een regenbui met herhalingstijd van 10 jaar (44 mm in 24 uur) plus 10% ter compensatie van klimaatsveranderingen mag het waterpeil maximaal 0,5 m stijgen;
2. Bij een regenbui met herhalingstijd van 100 jaar (77 mm in 12 uur) mag het waterpeil stijgen tot 0,05 m-maaiveld;
3. De beoogde waterdiepte is bij voorkeur minimaal 1,0 m-mv (afhankelijk van lokale omstandigheden).

Onderhavig plangebied heeft een totaal oppervlak van circa 680 m², dit betreft grotendeels verhard oppervlak. Het grondoppervlak van het nieuw te bouwen appartementencomplex is gelijk aan dat van de huidige bebouwing. Het exacte nieuwe oppervlak aan verharding is nog niet bekend maar gezien de totale omvang van het plangebied kan logischerwijs worden gesteld dat het nieuwe af te koppelen verhard oppervlak door toedoen van onderhavig plan lager is dan de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m².

Dit betekent dat het geoorloofd is om het af te voeren hemelwater af te koppelen op het bestaande rioolstelsel. Daarbij heeft de gemeente sinds april 2011 een grondwatermeetnet in gebruik. Nabij de projectlocatie is een peilbuis aangebracht, waarin hogere grondwaterstanden zijn gemeten dan het genoemde gemiddelde van ± 1 m –NAP. Er wordt derhalve niet gekozen om het hemelwater te infiltreren in het plangebied.

Conclusie

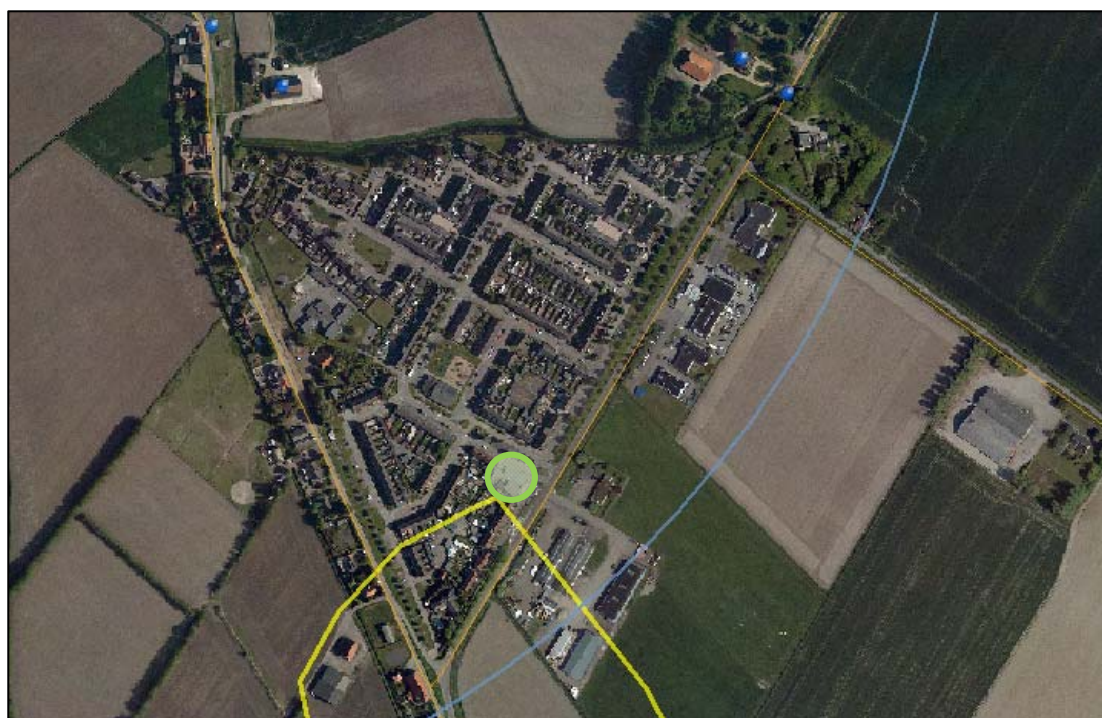
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een groene cirkel.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beleid provincie Noord-Brabant

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.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Op korte afstand van het plangebied is het Steenpad gelegen, deze straat is aangemerkt als een lijnstructuur met een hoge historisch-geografische waarde. De onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van deze structuur. Het plangebied is tevens gelegen binnen het schootsveld van Fort De Hel. De onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van het schootsveld. De aanwezige stedenbouwkundige waarden in het plangebied, niet geduid als cultuurhistorisch waardevol, wordt in dit bestemmingsplan beschreven bij de beschrijving van de bestaande situatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Op archeologische verwachtingskaarten zijn de betreffende gronden niet gekarteerd. Gronden die in de naaste omgeving liggen en door middel van een archeologisch onderzoek zijn onderzocht bleken een lage archeologische verwachtingswaarde te hebben. Daarnaast is het plangebied intensief gebruikt en is de grond in sterke mate geroerd. Op basis van deze gegevens mag worden aangenomen dat er geen bijzondere archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in september 2013 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Geconstateerd wordt dat op de onderzoekslocatie geen broedvogels te verwachten zijn waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd. De bebouwing is ongeschikt voor jaarrond beschermde soorten als huismus en gierzwaluw, die binnen de bebouwde kom voorkomen. Dit komt doordat het gebouw is voorzien van een plat dak, zonder dakpannen. Beide soorten broeden veelal onder dakpannen. Daarnaast zijn er geen dakranden, nisjes of spleten aanwezig waarvan deze of andere soorten gebruik kunnen maken. De broedvogels die onder de beschermingscategorie 5 vallen zijn voornamelijk hollenbroeders.

Op de onderzoekslocatie bevinden zich geen bomen met holtes of nestkasten. In de te slopen bebouwing zijn eveneens geen nissen aanwezig waar vogels kunnen broeden. Wegens het ontbreken van potentiële nestlocaties zijn broedvogels uit de beschermingscategorie 5 uitgesloten. Ook overige soorten als ekster en zwarte kraai zijn door het ontbreken van geschikte broedmogelijkheden niet te verwachten. De bebouwing is weinig geschikt als potentiële nestlocatie voor broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn geen nestresten van broedvogels aangetroffen. De beplanting op de onderzoekslocatie biedt wegens de hoogte en structuur eveneens geen nestgelegenheid voor broedvogels. Sommige vogelsoorten zoals houtduif, kauw en huismus, maar ook ransuilen, maken vooral buiten het broedseizoen gebruik van gemeenschappelijke slaappleatsen. Meestal wordt hierbij beschutting gezocht in de vorm van dichte begroeiing, hoge bomen, of de veiligheid van open water. Wegens het ontbreken van dit soort elementen zijn op de onderzoekslocatie geen gemeenschappelijke slaappleatsen te verwachten.

Op enkele plekken is de bebouwing op de onderzoekslocatie geschikt als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Er is ruimte tussen kozijnen aanwezig, gaten/ spleten in muren en ruimte achter betimmeringen waar vleermuizen kunnen verblijven. De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf, kraamverblijf en als baltsverblijf. Naast de onderzoekslocatie bevindt zich eveneens bebouwing. Het is niet aannemelijk dat eventuele verblijfplaatsen hierin hinder ondervinden door de werkzaamheden op de onderzoekslocatie. Wegens het ontbreken van hoge opgaande begroeiing zijn er op de onderzoekslocatie geen foerageermogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

De onderzoekslocatie is grotendeels bebouwd en verhard waardoor er voor grondgebonden zoogdieren geen geschikt habitat aanwezig is. Ten aanzien van de streng beschermde gebouwbewonende steenmarter geldt dat Helwijk buiten het actuele verspreidingsgebied is gelegen. Eveneens is het gebouw niet toegankelijk voor de soort waardoor het voorkomen van steenmarter is uitgesloten.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming kan worden gesteld dat de locatie niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot de EHS. Aantasting is niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Hollands Diep is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, niet aan de orde.

Conclusie

Met zekerheid kan worden gesteld dat het plangebied niet beschikt over op een na alle beschermde flora en fauna in Nederland. Momenteel zijn er onvoldoende bruikbare gegevens beschikbaar over de aanwezigheid van vleermuizen op de onderzoekslocatie. Gelet op de potentiële verblijfplaatsen die de bebouwing biedt, is het mogelijk dat er overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot vleermuizen. In 2014 wordt een vleermuizenonderzoek uitgevoerd om de functie van de onderzoekslocatie voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Een

omgevingsvergunning voor het slopen wordt pas verleend indien is aangetoond dat er geen vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn danwel wanneer mitigerende maatregelen zijn genomen in het geval de vleermuizen wel aanwezig zijn.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Adviesburo Van der Boom is in november 2013 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen. Geconstateerd wordt dat de woningbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Helwijk binnen de geluidzone van het Steenpad. De appartementen liggen op ca. 22 meter uit de as van het Steenpad. De woningen liggen tevens op 125 meter uit de as van de Helsedijk, binnen de geluidzone van de weg. De verkeersintensiteit op deze weg is zeer laag. De Helsedijk is daarom akoestisch niet relevant. De Koningin Julianalaan, de Prinses Margrietstraat en de Prinses Beatrixstraat zijn 30 km wegen zonder geluidzone. Deze wegen hebben eveneens een lage verkeersintensiteit en zijn eveneens akoestisch niet relevant.

De geluidbelasting op gevels van de appartementen grenzend aan het Steenpad bedraagt 51 dB op de begane grond en 52 dB op de verdiepingen na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh

door wegverkeer op het Steenpad. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op enkele rekenpunten overschreden. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in de overige rekenpunten niet overschreden.

Om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï te kunnen voldoen moeten bouwkundige maatregelen worden genomen. Daarbij dient in alle gevallen rekening te worden gehouden met additionele voorwaarden die het 'Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008' stelt. Het realiseren van de bouwkundige maatregelen én voldoen aan de in het beleidskader genoemde voorwaarden leveren beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt maximaal enkele decibellen in twee rekenpunten. De maximaal te verlenen hogere waarde wordt niet overschreden, zodat de mogelijkheid bestaat tot het vaststellen van een hogere waarde, in combinatie met een onderzoek naar de geluidwering van de gevels. De karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht moet tenminste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting van die scheidingsconstructie en onderstaande maximale binnenwaarden in verblijfsruimten.

Conclusie

Voor de zes appartementen grenzend aan het Steenpad (rekenpunt 1 en 2) wordt een hogere waarde aangevraagd van 51 dB op de begane grond en 52 dB op de verdiepingen voor wegverkeer op het Steenpad.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Door Schoonderbeek en Partners is op 15 februari 2012 een onderzoek Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen. In het onderzoek is uitgegaan van de ligging van het plangebied in een zogenoemd 'gemengd gebied'. In de VNG-brochure wordt dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden kunnen daarom met één afstandstap worden verlaagd ten opzichte van de richtafstanden die in de VNG-brochure staan.

Geconstateerd wordt dat, op basis van de methode 'inwaarts zoneren', de volgende bedrijven in de omgeving relevant zijn voor het plangebied.

Bestemming	Adres	Naam	Milieu-categorie	Richt-afstand	Afstand tot appartementen
Maatschappelijke voorziening	Prins Bernhardplein 2	Buurthuis De Blokhut	2	10 m (geluid)	68 m
Maatschappelijke voorziening	Prinses Christinastr. 19	Basisschool De Ruigenhil	2	10 m (geluid)	120 m
Bedrijf	Helsedijk 57	Inyotex Recycling BV	2	10 m (geluid)	522 m
Bedrijf	Helsedijk 23	Breeflex	2	10 m (geluid)	158 m
Bedrijf	Steenpad 23	Gems BV	3.1	30 m (geluid)	32 m
Bedrijf	Steenpad 19	Shape & Shake	2	10 m (geluid)	30 m
Bedrijf	Steenpad 13	Ecotax	2	10 m (geur/gel.)	122 m
Bedrijf	Steenpad 11	NIBE	3.1	30 m (geluid)	160 m
Bedrijf	Steenpad 5	Glynwed	3.1	30 m (geur / gel.)	280 m
Bedrijf	Prins Hendrikstr.	--	2	10 m (geluid)	310 m
Bedrijf	Steenpad 9	Autofood benzinepomp met LPG	3.1	30 m (gevaar)	192 m

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm

(de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

Door Schoonderbeek en Partners is op 15 februari 2012 een onderzoek naar geurhinder door veehouderijen uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen. In het onderzoek is uitgegaan van de ligging van het plangebied in een zogenoemd 'gemengd gebied'. In de VNG-brochure wordt dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden kunnen daarom met één afstandstap worden verlaagd ten opzichte van de richtafstanden die in de VNG-brochure staan.

Geconstateerd wordt dat, op basis van de methode 'inwaarts zoneren', de volgende bedrijven in de omgeving relevant zijn voor het plangebied.

Bestemming	Adres	Aantal vee	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot appartementen
Veehouderij	Zuidlangeweg 1b	134 melkkoeien 84 jongvee	3.2	50 m (geur)	630 m
Veehouderij	Stadsedijk 151	42000 kuikens	4.1	100 m (geur)	395 m

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de

besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruikruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

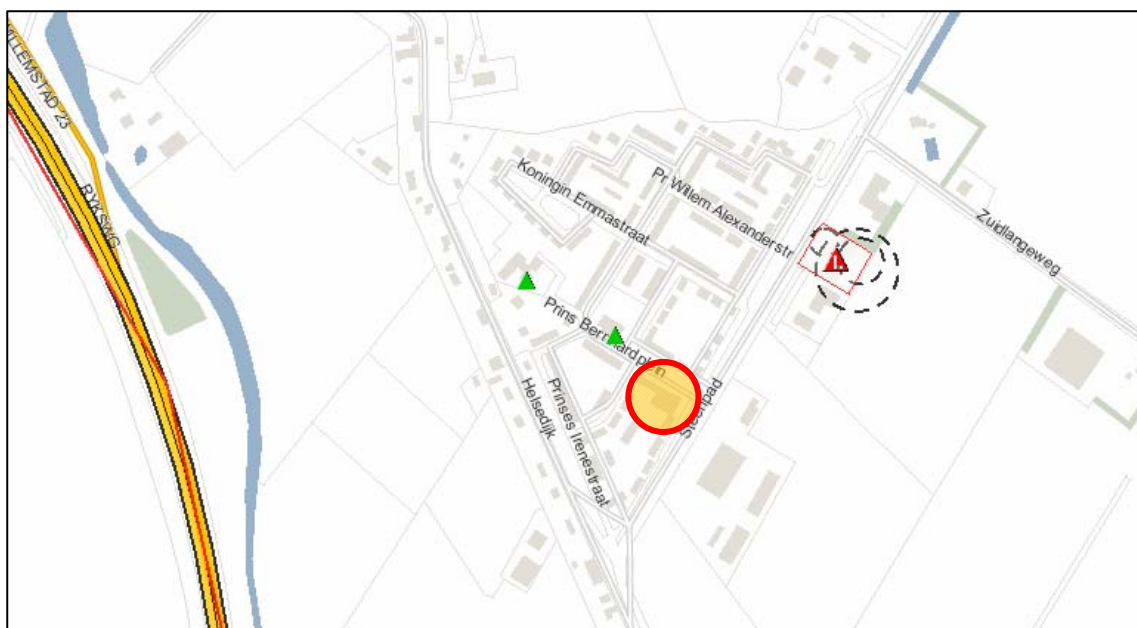
Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



Veiligheidsafstanden ☒ Risicocontour 10-6/r ☒ Maatregelzone kernenergie ☒ Veiligheidsafstand vuurwerk ☐ Professioneel vuurwerk ☐ Consumentenvuurwerk ☒ Zone 1 vliegveld ☒ Zone defensie ☐ Zone A ☐ Zone B ☐ Zone C ☒ Ongevallen gevaarlijke stoffen ☒ Inrichtingen ☒ LPG ☒ Opslag ☒ Ammoniak ☒ Emplacement ☒ Vervoer ☒ Vuurwerk ☒ Nucleair ☒ Defensie ☒ Overig ☒ BRZO ☒ Terreingrens	Transport ☒ Weg ☒ Spoorweg ☒ Waterweg ☒ Buisleiding Ongevallen verkeer en vervoer ☒ Luchtvaartongeval ☐ Militair vliegveld ☐ Civiel vliegveld ☐ Laagvliegroule ☒ Ongeval op water ☐ Aanlandingslocatie ☐ (Zee)haven ☐ Vaarroule ☐ Wadlooproule ☐ Watersportgebied ☒ Ongeval op land ☐ Hogesnelheidslijn ☐ Intercitlijn ☐ Autosnelweg ☐ (Provinciale) autoweg ☒ Ongeval in tunnel	Natuurrampen ☒ Overstroming ☐ Overstromingsdiepte ☐ Overstromingsgebied ☒ Buitendijksgebied Paniek / verstoring ☒ Paniek / verstoring ☐ Paniek in menigte ☐ Verstoring openbare orde ☐ Paniek / verstoring Kwetsbare objecten ☒ Woonverblijf ☒ Hotel / pensioen ☒ Onderwijsinstelling ☒ Ziekenhuis ☒ Tehuis ☒ Publieksgebouw ☒ Kantoor / bedrijf ☒ Ander object
---	--	---

Uitsnede uit de Risicoatlas Noord-Brabant. Het plangebied is in rood aangegeven. Bron: provincie Noord-Brabant

5.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een 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 een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een 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).

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. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende 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. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een appartementencomplex met 12 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

De ontwikkeling van de woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aan de ontwikkeling bestaat een grote behoefte. Op deze locatie is thans de bebouwing van een voormalig garagebedrijf aanwezig. Door de onderhavige ontwikkeling vindt er zowel inbreiding als herstructurering plaats. Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling voorziet in een duurzaam gebruik van de ruimte.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

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 Toepassing Grondexploitatiewet

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, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was 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.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten (inclusief eventuele planschadekosten) worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Moerdijk sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

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 Opbouw van het bestemmingsplan

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 2012 (SVBP 2012).

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

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

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:

Wonen

De nieuw te bouwen woningen hebben de bestemming “Wonen” gekregen. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de 4 bouwlagen maximaal 14 meter en ter plaatse van de 2 bouwlagen maximaal 7 meter. Het bouwvlak is conform het bouwplan op de verbeelding weergegeven. Aan-huis-verbonden beroepen zijn binnen de woonbestemming onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” zijn uitsluitend bijgebouwen (bergingen) toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel 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

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 bestemmingsvlak mag niet meer dan 5% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

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

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Regionale Brandweer;
3. Waterschap Brabantse Delta.

Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de provinciale belangen goed zijn geborgd. Er worden geen opmerkingen gegeven. Van de regionale brandweer is geen reactie ontvangen. Het Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat wordt voldaan aan het waterschapsbeleid. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord weergegeven in de Commentaarnota. Deze nota is toegevoegd in Bijlage A.

Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd van 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober 2013. Belanghebbenden kunnen gebruikmaken van de mogelijkheid om gedurende deze periode in te spreken op het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn in deze periode twee inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn ontvankelijk en ongegrond verklaard. De reacties zijn samengevat en beantwoord weergegeven in de Commentaarnota. Deze nota is toegevoegd in Bijlage A.

Tervisielegging

In het kader van de tervisielegging heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Koningin Julianalaan van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 voor een ieder ter visie gelegen. Er is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Deze zienswijze is tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en is dus ontvankelijk. Als gevolg van hiervan heeft er géén aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden. De samengevatte zienswijze en de beantwoording daarvan is verwerkt in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan (Bijlage B).

Bijlage
Commentaarnota

A

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

***Bestemmingsplan
Koningin Julianalaan in Helwijk***

6 november 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 Koningin Julianalaan in Helwijk aan de volgende instanties toegestuurd:

- Provincie Noord-Brabant, directie ROH;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden en West Brabant.

De ingekomen reacties zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving

Door de provincie wordt in haar brief van 26 augustus 2013 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 3 oktober 2013 wordt door het Waterschap Brabantse Delta opgemerkt dat de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m². Als gevolg hiervan is er geen retentievoorziening vereist. Het Waterschap Brabantse Delta oordeelt dan ook positief in het kader van de Watertoets.

Reactie gemeente

De reactie van het Waterschap Brabantse Delta wordt voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Midden en West Brabant

Van de Brandweer Midden en West Brabant is geen reactie ontvangen.

II. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Koningin Julianalaan heeft vanaf 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft op maandag 9 september 2013 een openbare inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van die avond is bijgevoegd.

Er zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ingekomen. Deze zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

Inspraakreactie 1 (bewoner Koningin Julianalaan 9)

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan Koningin Julianalaan in Helwijk 12 appartementen mogelijk maakt. Hij is van mening dat dit tot gevolg zal hebben dat de drukte in de straat zal toenemen, hetgeen in allerlei opzichten (verkeer, geluid, muziek, bezoek etc.) ten koste zal gaan van de rust. Hij vindt dat er op dit perceel hooguit 6 tot 8 appartementen mogelijk gemaakt moeten worden. Daarnaast is hij van oordeel dat hoogbouw niet in het beeld van de bestaande wijk past.

Reactie gemeente:

In relatie tot de huidige bestemming "Bedrijven" zal de wijziging naar "Wonen" een sterke verbetering van de leefomgeving voor de omliggende woningen tot gevolg hebben. De milieubelasting die een bedrijfsfunctie kan veroorzaken is vanzelfsprekend vele malen hoger dan die van woningen. Het feit dat het huidige gebouw op dit moment niet in gebruik is, en dus geen milieubelasting veroorzaakt, doet hier niets aan af aangezien de bestemming Bedrijven op elk moment weer kan worden ingevuld als deze niet gewijzigd wordt.

De wijziging van de bestemming "Bedrijven" naar "Wonen" is de meest passende in deze omgeving, aangezien alle omringende percelen ook al de bestemming "Wonen" hebben.

Het aantal woningen is een optimum tussen enerzijds de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locatie zelf en anderzijds de noodzaak om het plan financieel haalbaar te maken. Financieel gezien zouden meer woningen wenselijk zijn geweest, echter stedenbouwkundig gezien zouden meer woningen een onacceptabele extra druk op de leefomgeving hebben gelegd. De gekozen hoogte en het aantal woningen zijn de balans tussen beide aspecten.

Wat de hoogte betreft moet opgemerkt worden dat de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan Koningin Julianalaan slechts 2 meter hoger is dan die zou zijn geweest in het geval van grondgebonden woningen. Met de huidige regelgeving is die namelijk, net als voor de omliggende bestaande woningen, 12 meter. De hoogte van het plan geeft daarnaast een bescheiden accent op een locatie die als entree van Helwijk gekenmerkt kan worden, wat de identiteit en de oriënteerbaarheid van de kern ten goede komt. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de omliggende bebouwing door de maximale hoogte, aansluitend aan de bestaande bebouwing, beperkt te houden tot 7 meter.

Inspraakreactie 2 (bewoner Koningin Julianalaan 4)

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. De hoogbouw met 4 bouwlagen voor 12 woningen op een zeer klein oppervlak betekent een toename van meer dan 100% aan woningen in de straat.
2. Door de hoogbouw ontstaat een inbreuk op het privé leven voor de huidige bewoners.
3. Het klein aantal extra parkeerplaatsen is onvoldoende, zodat er een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan.
4. 12 extra huurwoningen komt de diversiteit niet ten goede, hetgeen in strijd is met een eerdere uitspraak dat er een mix van huur- en koopwoningen moet worden gerealiseerd.
5. Door de enorme hoogbouw, vlak bij de bestaande woningen, wordt het beeld van de laan uit zijn context getrokken.

Reactie gemeente:

Reactie:

1. Het aantal woningen wat dit bestemmingsplan mogelijk maakt is afgestemd op de omgeving. Er is voldoende parkeergelegenheid en er is rekening gehouden met de privacy van de bewoners van de omliggende woningen door de situering van de mogelijke bouwhoogtes in het plan. Er is geen reden om aan te nemen dat het aantal woningen de leefomgeving verslechtert.
2. Er is met het situeren van de maximale bouwhoogtes rekening gehouden met de privacy van de bewoners van de omliggende woningen. De toegestane bouwhoogte, direct grenzend aan de bestaande woningen, is 7 meter, terwijl de toegestane bouwhoogte van de aangrenzende woningen in het geldende bestemmingsplan Kern Helwijk 12 meter is. De maximale bouwhoogte van het hoogteaccent is zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing geplaatst om het privacyverlies te minimaliseren.
3. Op basis van concrete tellingen van de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving is in het bestemmingsplan aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen zijn nadat er 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn toegevoegd. Er is ook daadwerkelijk ruimte voor deze 4 parkeerplaatsen.
4. Diversiteit bestaat niet alleen uit het verschil tussen huur- en koopwoningen. Het plan voorziet in appartementen, een woningtype dat nog niet in Helwijk aanwezig is en waar volgens het woningbehoefteonderzoek vraag naar is. Het plan zal de diversiteit in Helwijk wel degelijk vergroten.
5. De hoogte van het plan geeft een bescheiden accent op een locatie die als entree van Helwijk gekenmerkt kan worden, hetgeen de identiteit en de oriënteerbaarheid van de kern ten goede komt. Stedenbouwkundig is een dergelijk ingreep een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en overigens verre van ongebruikelijk.

Resumé

De ingekomen inspraakreacties geven geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen.

III. Ambtshalve aanpassingen

In de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt op blz. 42 vermeld dat ter plaatse van de 4 bouwlagen de hoogte maximaal 14 meter en ter plaatse van de 2 bouwlagen de hoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Per abuis is op de Verbeelding aangegeven dat de maximum bouwhoogte resp. 12 meter en 7 meter mag bedragen.

In het ontwerpbestemmingsplan zal deze ommissie worden hersteld en zal op de Verbeelding een maximum bouwhoogte van resp. 14 meter en 7 meter worden opgenomen.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, directie ROH

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

RMO Ontw.
A v Drogen
435929

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



VERZONDEN 30 AUG. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Koningin Julianalaan te Helwijk'

Datum

26 augustus 2013

Ons kenmerk

C2127399/3459219

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bccoolen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Koningin Julianalaan te Helwijk'.

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

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

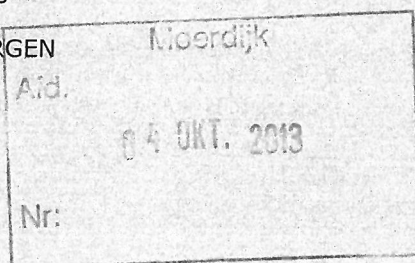
Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta



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



Uw e-mail van : 15 augustus 2013

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *13UT012292*

Barcode :



Behandeld door : de heer J. Klaassen

Doorkiesnummer : 076-564 14 54

Datum : 3 oktober 2013

Verzenddatum :

03 OKT 2013

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Koningin Julianalaan in Helwijk

Geachte heer Van Dongen,

Op 15 augustus 2013 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Koningin Julianalaan in Helwijk 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 voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In de toelichting wordt aangegeven dat het waterschap waterneutraal bouwen slechts van belang acht bij een verhard oppervlak groter dan 2000². Bij alle nieuwe ontwikkelingen is het waterschap hier echter voorstander van, indien er geen sprake zal zijn van uitbreiding van het verhard oppervlak van meer dan 2000² worden echter geen retentievoorzieningen geëist. Dat is hier inderdaad het geval.

Planregels en Verbeelding

Er zijn geen opmerkingen bij de planregels en de verbeelding.

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 op telefoonnummer 076 564 13 45.

Ten aanzien van het plan hebben wij geen verdere opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer J. Klaassen van het waterschap, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 145 4.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

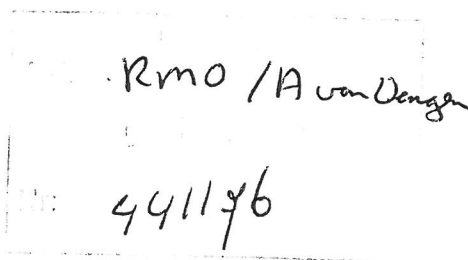
ir. A.H.J. Bouten

Inspraakreacties bewoners van Koningin Julianalaan 9 en 4

27-9-2013

Aan:
Burgemeester & Wethouders Moerdijk
Postbus 4, 4760 AA Moerdijk

Van:
Bart Maris
Koningin Julianalaan 9
4797 HS Willemstad



Geachte Burgemeester & Wethouders Moerdijk,

Naar aanleiding van de presentatie van het Bestemmingsplan Koningin Julianalaan Helwijk wil ik als volgt reageren. Ik ben tegen het ontwerpplan zoals het er nu ligt.

Mijn kritiek op het ontwerpplan is de volgende:

12 huishoudens op een dergelijk klein stukje grond zal tot gevolg hebben dat er een stuk meer drukte ontstaat in de straat in allerlei opzichten (verkeer, geluid, muziek, bezoek, etc.) en dit ten koste gaat van de relatieve rust die we nu in de straat hebben en het zal dus een hele verandering teweeg brengen. Voor zo een klein stuk grond lijkt me 6 of hooguit 8 woningen een stuk redelijker. Verder past het ontwerp (hoogbouw) niet in het beeld van de wijk.

Mvg, Bart Maris

A handwritten signature, likely of Bart Maris, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line.

Willemstad, 27-09-2013

Aan:

Burgemeester en Wethouders Moerdijk,
postbus 4, 4760AA Zevenbergen.

129. 1200
- 2 09. 2013

Nr: 441525

Onderwerp: Bestemmingsplan Kon.Julianalaan hoek Pr.Beatrixstraat
Helwijk.

Gaarne wil ik u aandacht voor de volgende bezwaarpunten.

Bezwaar1,

Volgens ontwerp komt er hoogbouw van 4 woonlagen op een zeer klein oppervlak namelijk 12 woningen, mijnsinzien een te groot aantal gezien een toename van meer als 100% aan woningen in een straat.

Bezwaar 2,

Door de hoogbouw is er een grote mate van inbreuk van het prive leven, met name voor de bewoners van de beatrixstraat.

Bezwaar3.

Volgens ontwerp plan komen er maar een klein aantal parkeerplaatsen bij,

er zal dus tekort ontstaan aan parkeerplaatsen met name als er activiteiten in het dorps huis de blokhut zijn .

Bezwaar 4,

Er komen 12 huurwoningen bij , wat diversiteit niet tegood komt, helwijk bestaat namelijk al uit 90% huurwoningen, wil je dus een leefbaar Helwijk houden en verbeteren zal je volgens mij en een uitspraak van een vroegere wethouder een mix van huur en koopwoningen moeten realiseren.

Bezwaar 5,

Door de enorme hoogbouw zal het beeld van de laan uit zijn contex getrokken worden , mede doordat het vlakbij de bestaande woningen gebouwd wordt.

In afwachting op uw antwoordt verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

W.A. van de Ree

Kon. Julianalaan 4,

4797HS Willemstad.

Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan Koningin Julianalaan in Helwijk op 9 september 2013 in De Blokhut in Helwijk

Aanwezig:

namens gemeente: wethouder L. Koevoets, M. Zantingh en A. van Dongen

namens Brabantse Waard: B. Walet

namens Anomalie Architecten: M. van Boven

zie presentielijst

Wethouder L. Koevoets heet de aanwezigen welkom op deze inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan Koningin Julianalaan in Helwijk, zoals dat nog t/m 2 oktober 2013 ter inzage ligt. Hij geeft hierop het woord aan de projectleider, mevrouw M. Zantingh.

M. Zantingh gaat in op de voorgeschiedenis en het doel van dit project. Ze licht het plangebied toe, bestaande uit de locatie hoek Koningin Julianalaan - Steenpad, waar het huidige bedrijf van Van der Linden staat en waar het nieuwe appartementengebouw moet komen.

Hierna gaat ze in het kort in op het proces. Op dit moment ligt het Voorontwerp ter inzage. Hierop kan door omwonenden en andere belangstellenden worden gereageerd. De reacties worden beantwoord door het college in een Commentaarnota, waarna het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage zal gaan.

Tegen dat ontwerp kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden al dan niet meegenomen en in de op te stellen Nota zienswijzen beantwoord, waarna de gemeenteraad overgaat tot het (al dan niet gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Tegen dat besluit staat dan weer beroep open bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan bestaat uit een Toelichting, de Regels en de Verbeelding. Het plan gaat uit van de bouw van 12 appartementen, waarbij de hoogte in het middengedeelte maximaal 14 meter mag bedragen en op de beide hoekpunten maximaal 7 meter. Op de Verbeelding staat nu nog 12 meter, maar dat zal bij het ontwerp bestemmingsplan worden hersteld.

Hierna geeft mevrouw B. Walet, namens Brabantse Waard, een korte toelichting op het initiatief. Uit het Woningbehoefte-onderzoek is gebleken dat er in Helwijk behoefte bestaat aan een aantal appartementen voor senioren. Om die reden heeft Brabantse Waard de locatie Van der Linden aangekocht en is men met het Architectenbureau Anomalie Architecten tot een concept bouwplan gekomen om ter plaatse te gaan realiseren. Dat gebouw zal dan het zicht op de entree van Helwijk moeten gaan bepalen.

Door mevrouw M. van Boven van Anomalie Architecten wordt hierna een toelichting gegeven op het concept bouwplan dat is opgesteld. Uit een aantal varianten is uiteindelijk gekozen voor 4 bouwlagen op de hoek van de Koningin Julianalaan/Steenpad en 2 bouwlagen aansluitend op de beide bestaande rijenwoningen. Hierdoor wordt een geleidelijke overgang in bouwhoogte verkregen. Aan de hand van artist impressions en gevelbeelden geeft ze een uitvoerige uitleg over het beoogde uiterlijk van het te realiseren gebouw.

Ook geeft ze aan dat er een onderzoek is uitgevoerd naar eventuele schaduwwerking op de bestaande woningen. In september zal relatief de meeste overlast kunnen optreden. Aan de hand van het onderzoek blijkt dat de schaduwwerking, gezien de ligging van het plangebied t.o.v. de staande woningen, minimaal zijn. In de periode van mei tot en met augustus is de schaduwwerking helemaal te verwaarlozen.

Hierna is er gelegenheid voor het stellen van vragen.

V: Waaruit bestaat het uitgevoerde Haalbaarheidsonderzoek?

A: Door Brabantse Waard is een Woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er voldoende vraag is naar de te realiseren appartementen.

V: Is er onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in de buurt van het plangebied?

A: Er is inderdaad een parkeerbehoefte-onderzoek gedaan. De behoefte aan parkeerplaatsen wordt grotendeels opgevangen door de bestaande parkeervakken. Wel zullen 4 extra vakken worden aangelegd in de Koningin Julianalaan.

V: Een van de omwonenden aan de Koningin Julianalaan vraagt of er vanuit het te bouwen appartementencomplex uitzicht zal zijn op de achtertuinen van de bestaande woningen.

A: Gekozen is voor de woongedeeltes aan de voorzijde van het gebouw. Van overlast door inkijk in de tuinen zal om die reden dan ook geen sprake zijn.

V: Moeten er persé 12 appartementen worden gerealiseerd, kan men niet volstaan met minder?

A: Het oorspronkelijke plan bestond uit 14 appartementen, dit is teruggebracht tot 12. Het Woningbehoefte-onderzoek geeft aan dat hiervoor voldoende belangstelling zal bestaan.

V: Een van de aanwezigen vindt het gebouw veel te kolossaal. De bovenste 4^e bouwlaag is niet nodig en zou moeten worden geschrapt.

A: Voor bestaande nieuwe woningen wordt een maximale bouwhoogte aangehouden van 11 meter. In dit geval gaat het om een gebouw van een paar meter hoger, waarbij echter een overgang wordt gecreëerd van de bestaande lagere woningen naar een hoogte van maximaal 14 meter. Gelet op de brede straat aan de voorzijde is dit stedenbouwkundig heel goed in te passen.

V: Hoeveel woningen komen er op de benedenverdieping, wat is de vloeroppervlakte per appartement, zijn het alleen huurappartementen, wat wordt de huurprijs per appartement, wat is de doelgroep en komt er een lift in het gebouw.

A: Op de begane grond komen 4 appartementen, de woonoppervlakte zal ongeveer 75 à 80 m² bedragen, het betreft enkel huurappartementen en de huurprijs zal tussen de € 500,-- en € 600,-- komen te liggen. De huurprijs ligt in ieder geval beneden de huursubsidiegrens. De doelgroep zijn senioren en er komt inderdaad een lift.

V: Worden er woningen toegewezen aan kandidaten die net boven de sociale inkomensgrens zitten?

A: Er wordt door Brabantse Waard in principe als uitgangspunt aangehouden dat ongeveer 10% van de te realiseren woningen daarvoor beschikbaar is.

V: Wat als de vraag naar appartementen groter is dan het aanbod van 12?

A: Er worden maximaal 12 appartementen gebouwd.

V: Waarom wordt deze inspraakavond pas na 3 weken in de periode van 6 weken georganiseerd. Kan dat niet eerder?

A: Het is bij de gemeente gebruikelijk om dat in de 2^e of 3^e week te doen. Zo kan tevoren het plan worden ingezien en heeft men nog 3 weken de gelegenheid om te reageren.

Mevrouw M. Zantingh dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit hierna deze bijeenkomst.

Presentiellijst inspraakavond "Koningin Julianalaan in Helwijk"
Maandag 9 september 2013 in De Blokhut in Helwijk

	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	J Knook	Kon. Julianalaan	4797HS	Willemstad
2	E. Maliepaard Knook	" 2	4797HS	"
3	H. Vrijthoek	" 13	4797HS	Willemstad
4	J. den Hollander	Beairstraat 29	4797HV	"
5	Jan. J. Barents	Kon. Julianalaan 10	4797HS	"
6	M. Maliepaard	Pr. Constantyns 131	4797HD	"
7	H. Vrijthoek	Kon. Emmaster 47	4797HJ	"
8	E. Maliepaard	Pr. Christinestraat 1	4797HV	Willemstad
9	M. Rijnijk	Kon. Emmaster 37	4797HJ	"
10	G. Nieuwenhuis	Pr. J. Truistraat 15	4797HB	Willemstad Helwijk
11	A. Spijkers	Kon. Emmaster 17	4797HJ	Helwijk
12	B. Spijkers	Kon. Emmaster 30	4797HJ	Helwijk
13	D. O'Leary	Kon. Emmaster 5	4797HJ	Helwijk
14	B. Maris	Kon. Julianalaan 9	4797HS	Willemstad
15	Meer Haag Wanjie	Pr. Hendrikstraat 3	4797HA	Willemstad
16	B. Verhey	Prioristraat 6	4797EC	Willemstad
17	A. de Ree	Pr. Margrietstraat 12	4797HC	Willemstad Helwijk
18	D. Belloni	Pr. Margrietstraat 5	4797HM	Helwijk
19	Fam. de Ree	Kon. Julianalaan 14	4797HS	Helwijk
20	A. Moerman	Pr. Christinestraat 163	4797HP	Helwijk
21	J. Muskee	Pr. Christinestraat 17	4797HN	Helwijk
22	M. Kamp	Kon. Emmaster 8	4797HK	Willemstad
23	Jes den Hollander	Kon. Emmaster 131	4797HJ	HELVYK
24				
25				

Bijlage
Nota van Zienswijzen

B

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Koningin Julianalaan in Helwijk

3 februari 2014

In het geldende bestemmingsplan is de vestiging van een bedrijf, met een maximale milieucategorie 2, met een bedrijfswoning mogelijk. De toegestane hoogte bedraagt 8 meter. Tot voor kort was hier een autoshowroom gevestigd. Om de herontwikkeling van dit perceel mogelijk te maken en ter plaatse een appartementencomplex te realiseren, is verzocht om een herziening van het geldende bestemmingsplan vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Koningin Julianalaan” heeft in de periode van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er is 1 zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is tijdig, binnen de bovengenoemde termijn, ingekomen en is dus ontvankelijk.

Hieronder is de zienswijze, ingediend door de bewoner van het pand Koningin Julianalaan 9 in Helwijk, samengevat en voorzien van een beantwoording en een conclusie.

Zienswijze

1. De toename van 12 naar 24 huishoudens in de Koningin Julianalaan heeft een enorme impact op de straat en de drukte zal in alle opzichten enorm toenemen, waardoor voor veel mensen het woongenot zal verminderen.

Zoals ook reeds is aangegeven in de Commentaarnota d.d. 6 november 2013 is de gemeente van mening dat de wijziging naar de bestemming “Wonen”, in vergelijking met de huidige bestemming “Bedrijven”, een sterke verbetering van de leefomgeving voor de omliggende woningen tot gevolg zal hebben.

Het aantal woningen van 12 is de beste oplossing tussen enerzijds de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locatie zelf en anderzijds de noodzaak om het plan financieel haalbaar te maken. Financieel gezien zouden meer woningen wenselijk zijn geweest, echter stedenbouwkundig gezien zouden meer woningen een onacceptabele extra druk op de leefomgeving hebben gelegd. De gekozen hoogte en het aantal woningen zijn de balans tussen beide aspecten.

2. In de zienswijze wordt aangegeven dat er, vanwege het feit dat het plan financieel haalbaar moet zijn, om die reden 12 woningen in het plan moeten komen. Geconcludeerd wordt dat het geld belangrijker is dan het woongenot van de bewoners.

Zie de reactie onder 1.

3. Door de hoogte van 14 meter van het appartementengebouw ontstaat een groot verschil in hoogte met de bestaande woningen, terwijl de afstand tussen de bestaande woningen en het nieuw te bouwen complex slechts ongeveer 10 meter bedraagt.

Wat de hoogte betreft is in de eerder genoemde Commentaarnota ook reeds opgemerkt dat dat de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan Koningin Julianalaan slechts 2 meter hoger is dan die zou zijn geweest in het geval van grondgebonden woningen. Met de huidige regelgeving is die namelijk, net als voor de omliggende bestaande woningen, 12

meter. De hoogte van het plan geeft daarnaast een bescheiden accent op een locatie die als entree van Helwijk gekenmerkt kan worden, wat de identiteit en de oriënteerbaarheid van de kern ten goede komt. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de omliggende bebouwing door de maximale hoogte, aansluitend aan de bestaande bebouwing, beperkt te houden tot 7 meter.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

