

Bestemmingsplan **Lage Wipstraat en Langenoordstraat** *vastgesteld*

Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan **'Lage Wipstraat en Langenoordstraat'**

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.1709.lagewipstraat-0401
 - d.d. : 02-08-2011
 - gew. : 14-02-2013

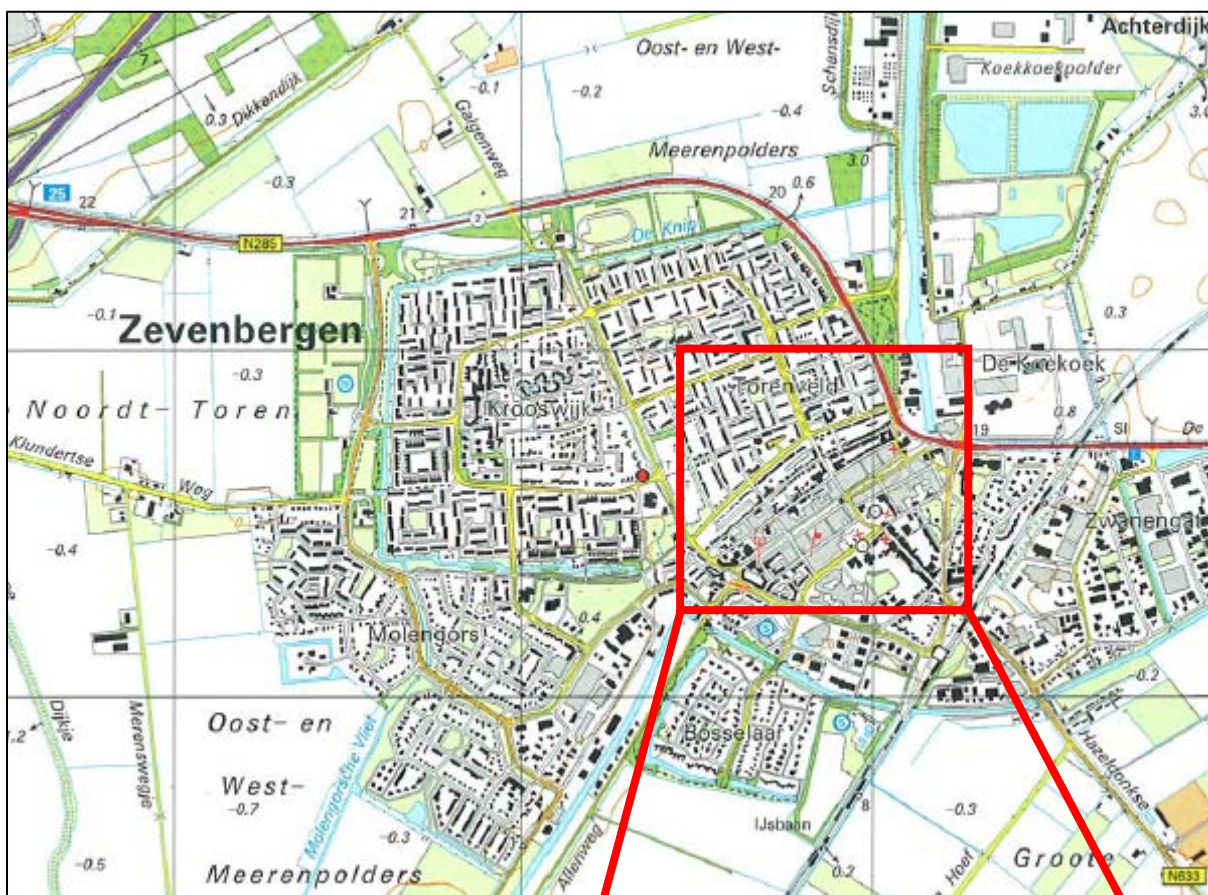
Auteur:	mevr. ing. D.N. Verhaak-Kruit
Collegiale toets:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	Vastgesteld 7 februari 2013

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Beschrijving plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	4
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	11
3	BESTAANDE SITUATIE	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Omgeving van het plangebied	15
3.3	Huidig situatie	16
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Verkavelingsopzet en bebouwing	19
4.2	Verkeer en parkeren	20
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem	21
5.3	Waterhuishouding	22
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
5.5	Flora en fauna	26
5.6	Geluid	27
5.7	Bedrijven en milieuhinder	29
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Kabels en leidingen	31
5.10	Luchtkwaliteit	31
5.11	Duurzaamheid	32
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	33
7	JURIDISCHE ASPECTEN	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Plansystematiek	35
7.3	Bestemmingsplanregels	35
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Inspraak	39
8.3	Overleg	39

Bijlagen in separate bijlagenbundel: Onderzoeksresultaten, Commentaarnota inspraak en overleg, Nota van zienswijzen



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart (Bron: Kadaster 2005)



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningstichting Brabantse Waard is voornemens een deel van haar woningbezit aan de Langenoordstraat en de Lage Wipstraat te Zevenbergen te herontwikkelen. Op de gronden bevinden zich 30 verouderde woningen en een (inmiddels gesloopte) opslagloods. Woningstichting Brabantse Waard gaat de bestaande woningen saneren en hiervoor worden 30 rijtjeswoningen en een zestal appartementen terug gebouwd. Met betrekking tot de plaats waar de appartementen worden voorzien, kan aldaar eventueel ook een andere woningtypologie worden gerealiseerd. In samenhang daarmee worden tevens 20 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het doel van het project is het geven van een kwaliteitsimpuls aan de Langenoordstraat en de Lage Wipstraat. Deze wijziging past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van zesendertig woningen in Zevenbergen. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Beschrijving plangebied

De planlocatie is gelegen in het centrum van Zevenbergen en is gesitueerd aan beide zijden van de Lage Wipstraat en tevens aan één zijde van de Langenoordstraat. Het betreft de woningen aan de Langenoordstraat met de huisnummers 28 t/m 36, alsmede de woningen aan de Lage Wipstraat met de huisnummers 3 t/m 35 en 20 t/m 34. Daarnaast behoort de locatie Lage Wipstraat 1 tot het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Zevenbergen, sectie M, perceelsnummers 3086, 3431, 3564, 4197, 4199, 4301, 4307, 4308 en 4310. In de Lage Wipstraat (perceel 4304) worden enkele openbare parkeervakken toegevoegd.



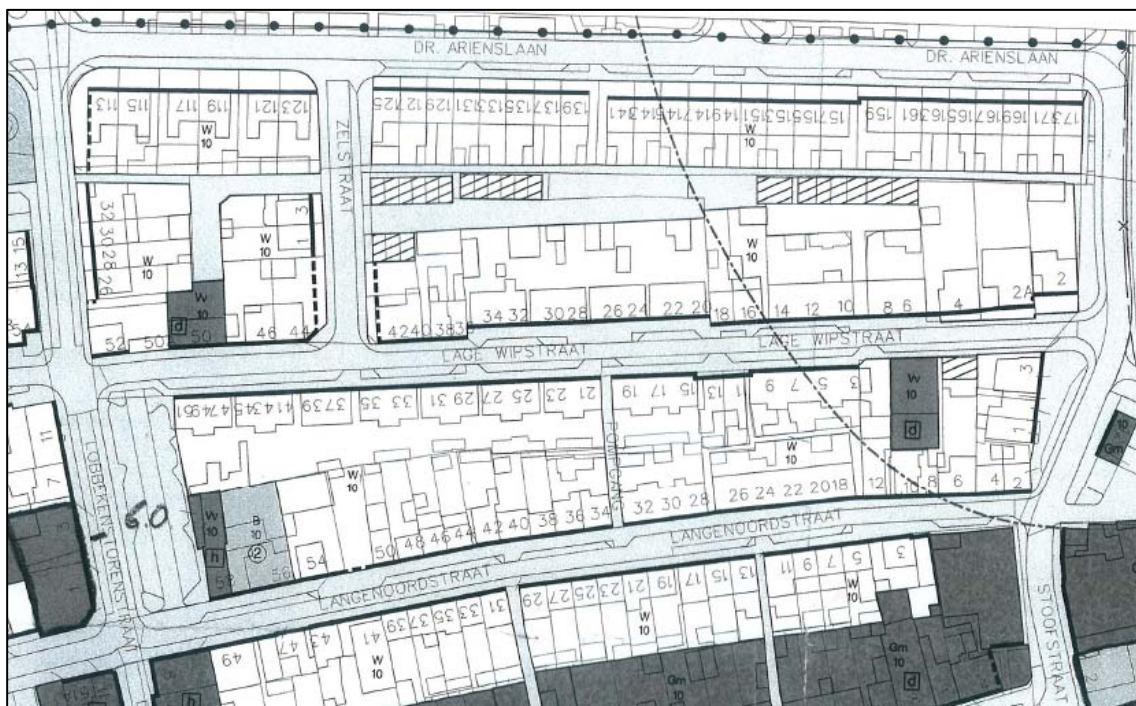
Kadastrale percelen die het plangebied vormen

Aan de zuidkant grenst de locatie aan de Langenoordstraat en ten noorden van de locatie loopt de Dr. Ariënslaan. Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door belendende percelen aan de Lage Wipstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterkanten van de lintbebouwing aan de Stoofstraat.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt voor het plangebied een eerste herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen', zoals vastgesteld door de raad op 17 december 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 juli 2004. Nagenoeg het gehele plangebied heeft reeds de bestemming 'Wonen', alleen de locatie waar de voormalige bedrijfsloods heeft gestaan, heeft de bestemming 'Verspreide voorzieningen'. De wegen in het plangebied kennen de bestemming 'Verkeer en verblijf'

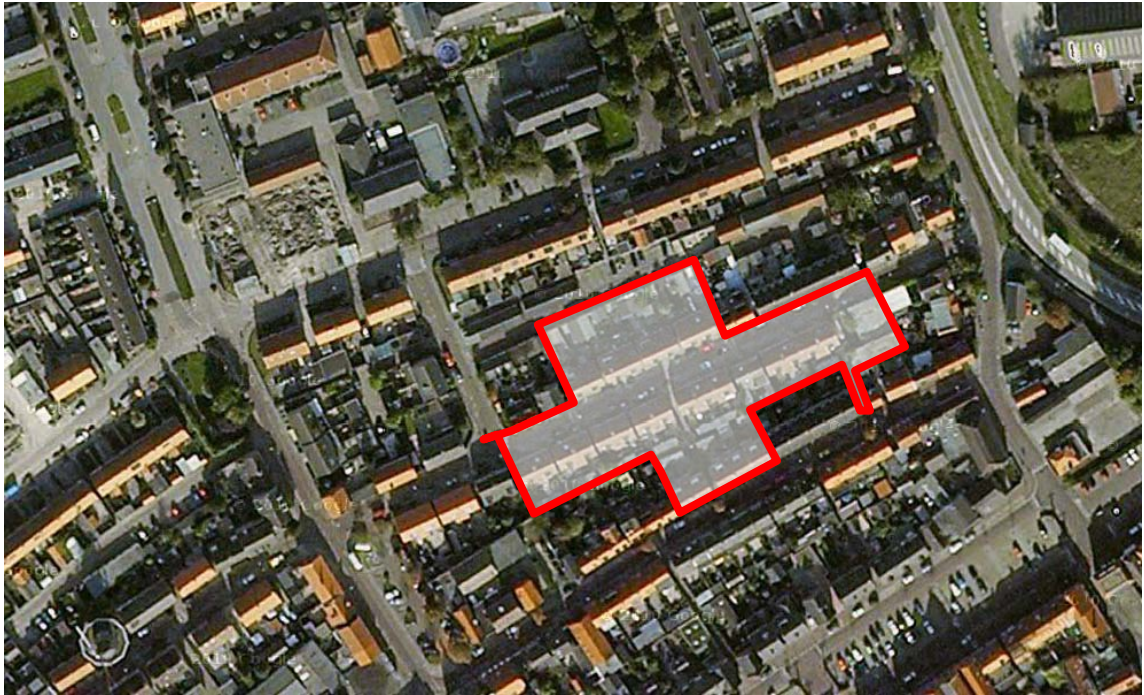
De herontwikkeling past op een aantal onderdelen niet binnen de vigerende bestemming: er is sprake van een toename van het aantal woningen, een overschrijding van de bouwbreedte bij de Pompgang, een overschrijding van het maximale bebouwingspercentage en een overschrijding van de bebouwingsgrens.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Centrum Zevenbergen' ter plaatse van het plangebied

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.



Luchtfoto kern Zevenbergen met begrenzing van het plangebied (Bron: GoogleEarth)

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Nationaal beleid

Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt ‘ruimte voor ontwikkeling’ centraal en gaat uit van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer ‘basiskwaliteit’.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen, doch zijn hierbij afhankelijk van het aantal woningen dat de provincie op basis van de regionale verdeling toekent. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter

geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Het onderhavige bestemmingsplan staat de bundeling van wonen voor in de bebouwde kom van Zevenbergen. Derhalve sluit het plan aan op de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Nota Ruimte.

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 de projectlocatie binnen de kern Zevenbergen geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen.

Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Zevenbergen onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke

kenmerken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

De kernen in het landelijk gebied, waartoe Zevenbergen behoort, hebben een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Het voorgenomen plan draagt bij in een kwaliteitsverbetering aan de Langenoordstraat en Lage Wipstraat. Herstructurering is nodig omdat de woningen aan het einde van hun technische levensduur zijn. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte, 2011

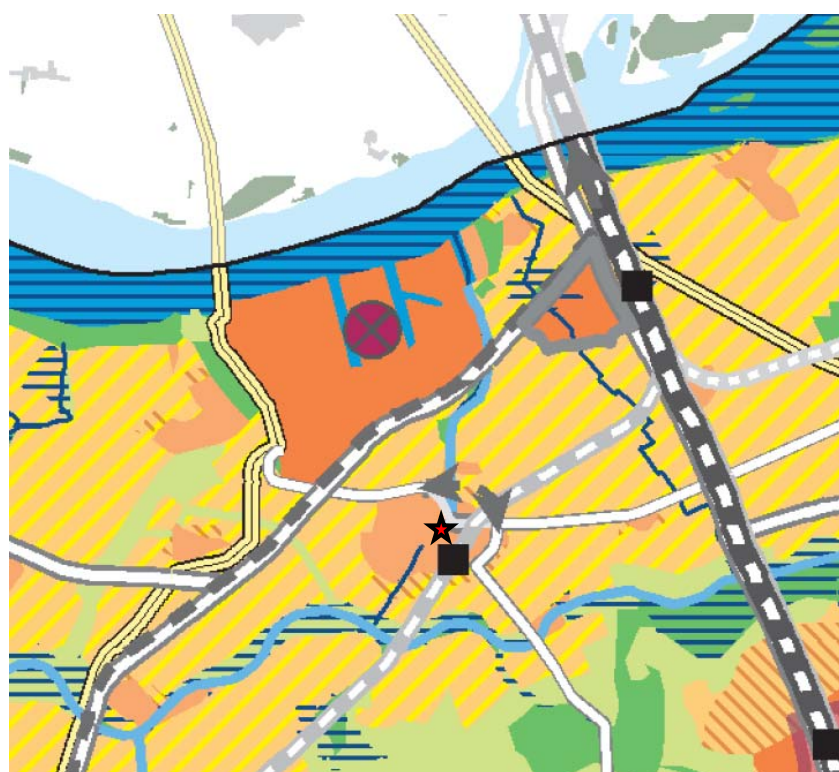
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening Ruimte.

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde geïntegreerde Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en fase 2) 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.

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 2011 het bestaand stedelijk 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.

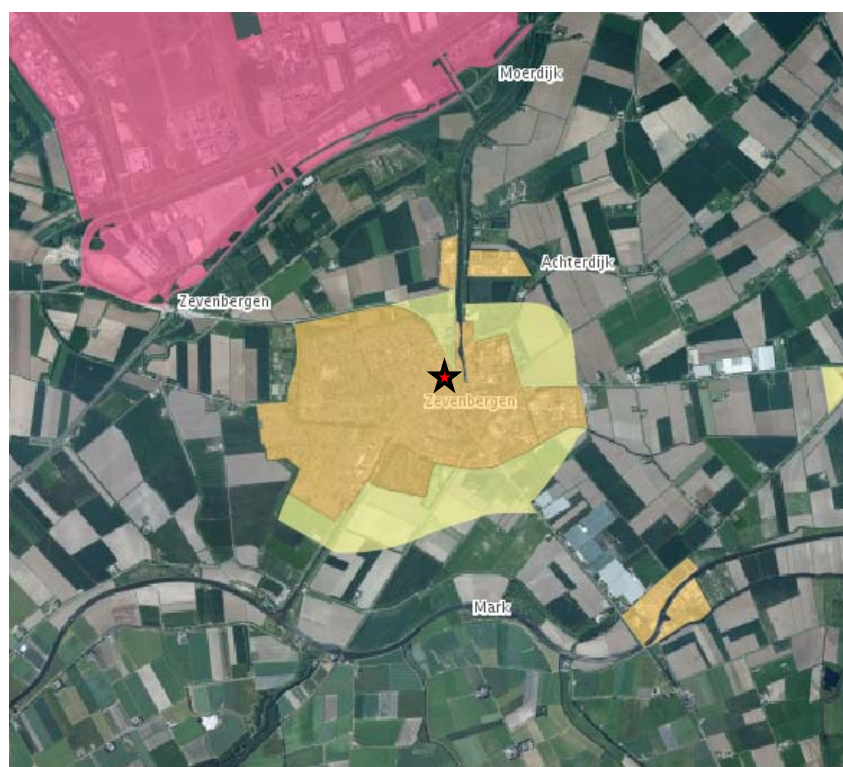
De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. 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.

Het onderhavige plan omvat zowel herstructurering als inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de regels uit de Verordening Ruimte 2011.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant

	bestaand	in studie
Hoofdweg		
Onderliggende weg		
Hogesnelheidslijn		
OV-netwerk Brabantstad		
OV-netwerk HOV regionaal		
Intercitystation		
Station		
Overig spoor		
Goederen spoor		
Vaarweg		



Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

- Stedelijke ontwikkeling
- Regionaal bedrijventerrein
 - Gebied integratie stad-land
 - Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
 - Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
 - Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
 - Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied

Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte 2011. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant.

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. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede en draagt ertoe bij dat mensen met plezier in de kern Zevenbergen blijven wonen.

Structuurvisie Moerdijk 2030, 2011

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

Ontwikkeling Noordrand Zevenbergen

Specifiek ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn een aantal grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Eén daarvan is de ontwikkeling van de noordrand van Zevenbergen. Onderdeel van dit plan is de omlegging van de N285 en de sanering van Caldic (betonmortelcentrale) en Wolst (chemisch productiebedrijf). Zevenbergen wordt veiliger en aantrekkelijker om te wonen en te leven als Wolst en Caldic worden gesaneerd. De geur-, geluid- en verkeersoverlast voor de omwonenden wordt daardoor minder. Deze ontwikkeling heeft directe positieve invloed op het leefklimaat in het plangebied.

Herstructurering bestaande woongebieden

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



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

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

Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011, 2007

De beleidsnota "Een (t)huis voor iedereen", vastgesteld door gemeenteraad Moerdijk op 28 juni 2007 is het eindresultaat van het interactieve proces dat is doorlopen om tot een gedragen beleidsnota te komen. Het beleidsplan is onderbouwd met behulp van een woningmarktonderzoek onder de bevolking van de gemeente Moerdijk, met extra aandacht

voor de starters en ouderen. Op basis van dat onderzoek is samen met externe partijen in het veld en de politiek vorm gegeven aan het beleidsplan.

Bijzondere aandacht voor huisvesting starters

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.

Beleidslijn starters

1. De koopwoningen voor starters tot € 160.000, - (zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsnota "een t(h)uis voor iedereen") zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet, berging en 2e slaapkamer (SWZ hanteert hiervoor geen vaste verkoopprijs)
2. Alle nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit. In het kader van levensloopbestendigheid, zorgverlening, energiebesparing en veiligheid zijn extra maatregelen gewenst.
3. Voor alle nieuwbouwprojecten geldt de minimale eis om te bouwen volgens Woonkeur (basispakket B en C);

Het voorgenomen plan omvat de herontwikkeling van bestaande woningen. Nieuwbouw en vernieuwing van de woningvoorraad dragen bij aan de evenwichtige bevolkingssamenstelling en keuzevrijheid voor de burger. Door middel van nieuwbouw in de verschillende kernen wordt beoogd meer variatie in het woningaanbod en woonmilieu te brengen. Het voorgenomen initiatief heeft hierop een positieve uitwerking.

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.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

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

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

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

3.2 Omgeving van het plangebied

De sfeer van het gebied waarin de projectlocatie is gelegen is te typeren als een arbeiderswijk; dit in tegenstelling tot het historische gebied direct ten zuiden van het centrum. Dit laatste gebied heeft een wat rijker uiterlijk. De linten in de wijk zijn historisch gegroeid en bestaat uit gebogen straten met individuele lintbebouwing. Kleine woningen met een individuele uitstraling zorgen voor een gevarieerd beeld. De bebouwing heeft een overwegend historisch karakter. De molen aan de Lage Wipstraat is een Rijksmonument. Het gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie waar incidenteel in de schaal van de woonbebouwing kleine bedrijfsfuncties of detailhandel aan toe zijn gevoegd. De woningen zijn georiënteerd op de straat en kennen geen

voortuin maar soms een voetpad. De herkenbaarheid van en variatie tussen de individuele woningen bepaalt voor een belangrijk deel het beeld. Opmerkelijk is dat, hoewel de woningen individueel gebouwd zijn, de meeste uit één laag met een langskap bestaan, waardoor een rustig straatbeeld ontstaat met een goothoogte die min of meer op gelijke hoogte ligt. De bebouwing in de wijk bestaat uit één of twee lagen die aaneengesloten of bijna aaneengesloten gebouwd zijn. De pandbreedte in het gebied bedraagt 6 tot 15 meter. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en voorzien van een kap.



Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het centrumgebied van Zevenbergen



Bovenaanzicht van het plangebied met daarop weergegeven de te slopen bebouwing

3.3 Huidig situatie

Bebouwing

Zowel de Langenoordstraat als de Lage Wipstraat zijn woonstraten. Binnen het plangebied bevindt zich een cluster van 30 woningen en achterliggende schuren. De loods naast Lage Wipstraat 3 is inmiddels gesloopt. Doorsteken tussen bouwblokken van de ene naar de andere straat zijn karakteristiek voor de binnenstad van Zevenbergen. Eén van deze doorsteken, de Pompgang, bevindt zich in het plangebied. De bebouwing in beide straten bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen met zadeldaken en met de kaprichting evenwijdig aan de straat. Incidenteel komen ook kappen haaks op de straatrichting of mansardekappen voor. De leeftijd van de bebouwing varieert. Opvallend is dat alle nieuwbouw in het algemeen bestaat uit hogere bouwmassa's (2 bouwlagen + kap). De voorgevelrooilijn van de bebouwing verspringt op een aantal plaatsen waardoor hier een wat breder straatprofiel ontstaat. De diepte van de percelen varieert van 15m tot 22,5m.

Parkeervoorzieningen

Parkeren in de straten gebeurt in de langsrichting in parkeerhavens die wisselend links en rechts van de straat gelegen zijn en op sommige plaatsen zowel links als rechts gesitueerd zijn. In het te (her)ontwikkelen gebied is sprake van een negatieve parkeerbalans. Dit betekent dat naar huidige maatstaven (veel) te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede.



Straatbeeld Lage Wipstraat



Straatbeeld Langenoordstraat



Bestaande gevels Lage Wipstraat



Langenoordstraat t.p.v. de Pompgang



Lage Wipstraat t.p.v. de Pompgang



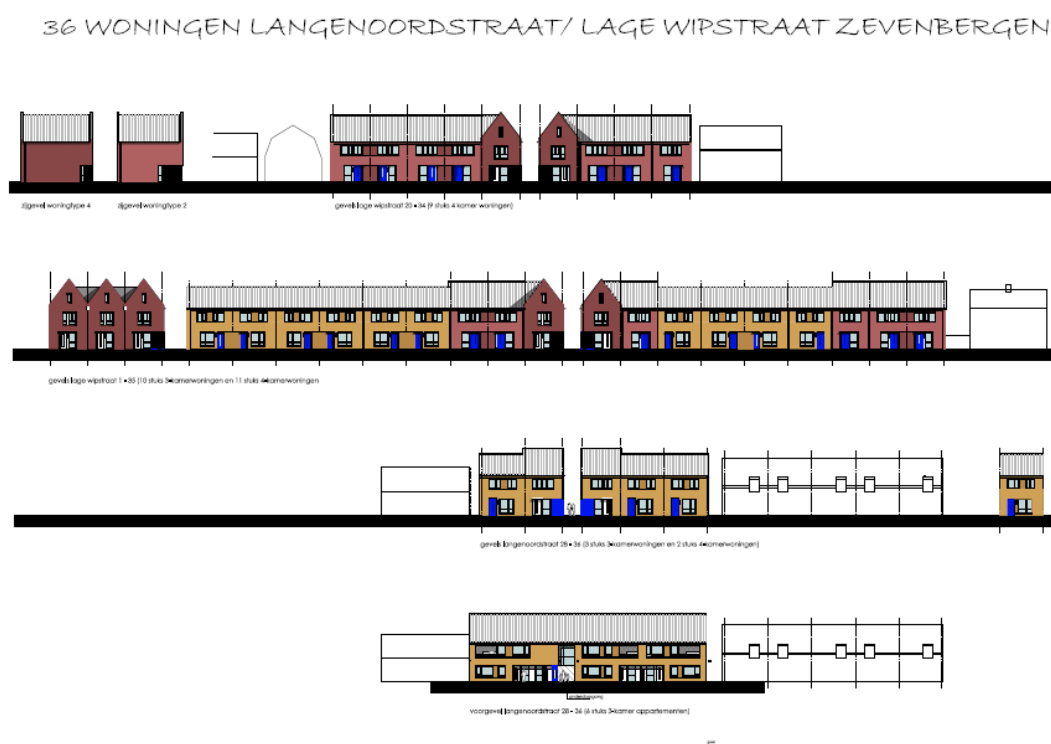
Impressie verkaveling nieuwbouw (indicatief)

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Verkavelingsopzet en bebouwing

Het voorgenomen initiatief omvat de sloop van 30 woningen en een loods (loods is reeds gesloopt) en de nieuwbouw van maximaal 36 grondgebonden woningen. Ter plaatse van de Langenoordstraat wordt het mogelijk om eventueel maximaal 6 appartementen te realiseren.

Het bouwplan omvat een combinatie van sociale huur en koop, voornamelijk gericht op starters en senioren. Het bestaande gebied kenmerkt zich door een grote variatie aan woningen, binnen een overwegend hetzelfde straatprofiel. Voor de nieuwbouw wordt deze variatie in stand gehouden. Kappen liggen in hoofdzaak evenwijdig aan de straat. Op een aantal woningen ligt de kap haaks op de weg, waardoor op basis van dezelfde plattegrond toch een ander gevelbeeld ontstaat. Door, terugliggend, de kappen op de tweede verdieping te koppelen kan hier eventueel een grotere woning worden gerealiseerd. Deze woningen zijn gesitueerd op de einden van de bouwblokken en ter accentuering van de Pompgang links en rechts hiervan. Door wisselende verkaveling, woningtypen en positionering van de kappen ontstaat variatie in het gevelbeeld. Ter plaatse van ondiepe percelen is gekozen voor een minder diepe, bredere woning. Het voorziene appartementencomplex aan de Langenoordstraat bestaat uit twee bouwblokken. De mogelijkheid wordt open gehouden om in plaats van appartementen op deze plaats grondgebonden woningen te realiseren.



Impressie gevelbeelden nieuwbouw (indicatief)

4.2 Verkeer en parkeren

Parkeernormen

Het voorgenomen plan voorziet in vervangende nieuwbouw. Zevenbergen is aangewezen met een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', voor dit type gebied is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit valt te concluderen dat er in de bestaande situatie sprake is van een tekort in parkeerruimte. Op dit moment heeft elke woning gemiddeld 0,94 parkeerplaats tot zijn beschikking. Om dit op peil te brengen met de actuele kengetallen zou er binnen het gebied voor elke woning 0,56 nieuwe parkeerplaats moeten worden toegevoegd. Opgemerkt dient te worden dat de parkeervraag van de voormalige loods niet in de parkeerbalans is meegenomen. De voormalige loods werd gebruikt voor detailhandel en genereerde conform de kengetallen uit het parkeerbeleidsplan een parkeervraag van 4,0 per 100m² bvo. De voormalige loods had een oppervlakte van circa 260m² bvo. De sloop van de loods betekende een parkeerafname van $(4,0 \times 260/100)$ 11 parkeerplaatsen. Hierdoor is het daadwerkelijke tekort voor het gebied waarschijnlijk kleiner dan het berekende tekort in de parkeerbalans. Voor onderhavig project zal de getalsmatige verdeling uit de parkeerbalans worden gehanteerd. Bij vervanging van 30 bestaande woningen door maximaal 36 nieuwe woningen, waarvan maximaal 6 appartementen, moeten er conform de parkeerbalans $(36 \times 0,56)$ 20 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal hangt samen met het prijspeil van de woningen. Bij een eventuele wijziging van de appartementen in de realisatie van grondgebonden woningen wordt de parkeerbalans hierop aangepast.

Toekomstige parkeervoorzieningen

In het gebied is het mogelijk op de volgende plaats parkeerplaatsen te realiseren. Achter de woningen aan de Lage Wipstraat 20 t/m 34. Hier worden op de erfgrans 20 parkeerplaatsen gerealiseerd die bereikbaar zijn via de Zelstraat. In de Lage Wipstraat kunnen gezien de beperkte ruimte maximaal 2 openbare langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal worden er 22 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Met de beoogde 22 parkeerplaatsen wordt de programmatische toename opgevangen en wordt er tevens tegemoet gekomen aan het huidige tekort.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Dr. Ariënslaan welke aansluiting heeft op de Pastoor van Kessellaan en de Prins Hendrikstraat.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

5.2 Bodem

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

- De Woningwet richt zich op de bodemkwaliteit in relatie tot het geplande gebruik, de Wet bodembescherming richt zich daarentegen voornamelijk op het huidige gebruik;
- De bodemtoets uit de Woningwet richt zich op de risico's voor gebruikers, voor de Wet bodembescherming zijn zowel humane risico's als de risico's voor het ecosysteem en verspreiding van belang;
- De saneringsregeling van de wet Bodembescherming is gericht op ernstige verontreiniging, terwijl voor de Woningwet zowel ernstige als niet-ernstige verontreiniging onder de bodemtoets vallen.

Dat betekent dat voor iedere locatie in het kader van een bestemmingsplan onderzoek gedaan moet worden naar de gesteldheid van de bodem, tenzij hiervoor voldoende informatie aanwezig is.

Resultaten bodemonderzoek

In opdracht van Stichting Woningbouw Zevenbergen heeft Inventerra in juli en augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek verricht. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het

vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor het toekomstige gebruik. Als uitgangspunt voor de opzet van het bodemonderzoek is de werkwijze volgens de NEN 5740 "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NEN, 2009) toegepast.

Op basis van onderhavig onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de puinhoudende kleiige grond op het terrein (0 - 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PAK;
- de zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond op het terrein (0,7 - 2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met molybdeen.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met puin in de bodem. Het aangetoonde licht verhoogde gehalte voor molybdeen is vermoedelijk een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde, wat in het grondwater in Nederland vaker wordt aangetoond. Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft, een representatief beeld van de algemene bodemkwaliteit, zodat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek volgens een aangepaste hypothese.

Omdat op de locatie graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, worden aan de vrijkomende grond beperkingen gesteld, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten. Vrijkomende grond dient conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd voor toepassingsmogelijkheden elders of voor afvoer naar een erkend verwerker. Geadviseerd wordt om dan de puinhoudende grond separaat te ontgraven en af te voeren, vanwege de afwijkende samenstelling en kwaliteit. Bij werkzaamheden in de grond dient tevens rekening gehouden te worden met de te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132.

5.3 Waterhuishouding

Gemeentelijk waterplan Moerdijk

Het waterplan Moerdijk 2009-2015 verwoordt de gezamenlijke visie voor de rol van water binnen de gemeentelijke ontwikkelingen. Het waterplan heeft geen wettelijke status maar is een afspraak tussen gemeente en waterschap. In het waterplan is een concreet maatregelenprogramma opgenomen voor de komende vijf jaar met een doorzicht tot 2027, de peildatum van de Kaderrichtlijn Water. Verdeeld over een aantal thema's is in het waterplan een beeld geschetst van het toekomstig watersysteem in Moerdijk. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

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

Per relevant thema zijn de volgende toekomstbeelden geformuleerd:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Het beschermingsniveau tegen wateroverlast wordt opgehoogd tot 1 maal per 2 jaar vanuit de riolering en 1 maal per 100 jaar vanuit het

oppervlaktewater, conform de stedelijke wateropgave. Bovendien wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op deze beschermingsniveaus ontworpen.

- Ten aanzien van water in bebouwde leefomgeving: Bij alle ruimtelijke veranderingen wordt water als mede ordenend principe meegenomen. Door water te combineren met groen wordt de natuur in de stad versterkt en vormt het een verbinding met het landelijk gebied. De afvoer van regenwater uit het stedelijk gebied vindt plaats via een vastgestelde waterstructuur.
- Ten aanzien van afvalwater en afkoppelen: Bij herinrichtingen en rioolvervangingen worden kansen voor het afkoppelen van verhard oppervlak benut. Afkoppelen geschiedt op een verantwoorde wijze, waarbij verontreiniging van de bodem wordt geminimaliseerd door het treffen van bronmaatregelen en monitoring. De afgekoppelde hoeveelheid levert een belangrijke bijdrage aan de beperking van wateroverlast en reductie van de vuillast op het oppervlaktewater.

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

Basisgegevens watertoets

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

Naast de vervangende woningbouw wordt er nieuwe verharding aangelegd in de vorm van parkeerplaatsen en toegangswegen. Dit heeft een toename in verhard oppervlak tot gevolg. De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename in verhard oppervlak tot gevolg van circa 288 m². Omdat het verhard oppervlak met minder dan 2000 m² toeneemt, hoeft er geen watervergunning voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak te worden aangevraagd bij het Waterschap. Het waterschap Brabantse Delta geeft er de voorkeur aan om het huishoudelijk afvalwater (VWA) en het hemelwater (HWA) binnen het bouwplan te scheiden, zodat bij een toekomstige aanleg van een gescheiden stelsel in de omgeving, het bouwplan hierop aangesloten kan worden. Ten aanzien van materiaalgebruik is het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht pvc uitgesloten. Dit om verontreiniging van hemelwater te voorkomen.

De in paragraaf 5.3 van de Toelichting genoemde keurontheffing is inmiddels vervangen door een watervergunning.

Aanwezigheid oppervlaktewater

In het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Volgens de grondwatertrappenkaart is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature tussen 40 cm en 80 cm beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld ligt. Hydrologisch gezien ligt de kern

Zevenbergen op de grens van twee watersystemen: het watersysteem zand en veen in het oosten en het overgangssysteem richting zeeklei in het westen.

Doorlatendheid

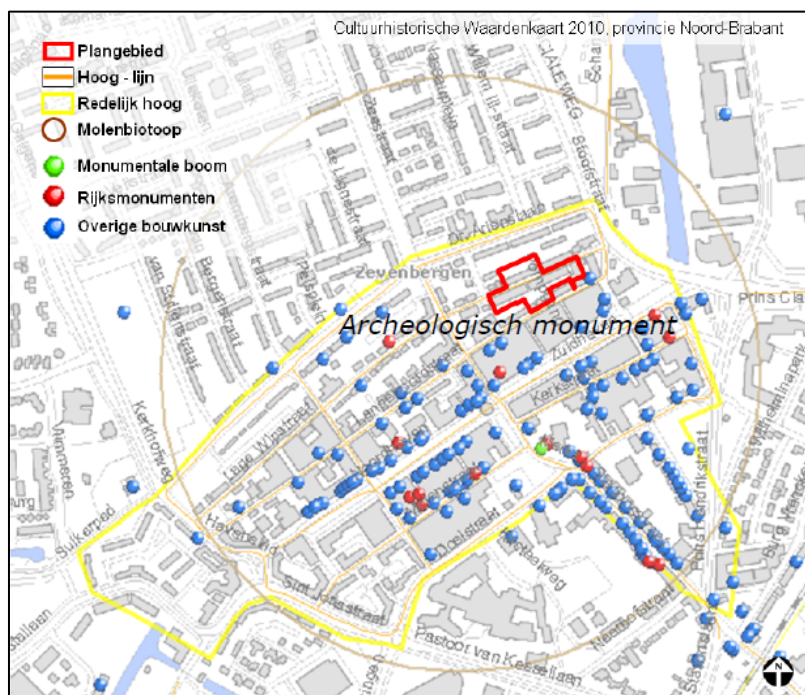
Op de kaart van kwel- en infiltratiegebieden wordt het plangebied aangeduid als kwelgebied (in stedelijk gebied). Een kwelgebied is een gebied waar het grondwater opwelt naar het oppervlaktewater.

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

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische waardenkaart tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingsvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010; het gebied is gelegen in een molenbiotop

Het gebied heeft een redelijk hoge historische waarde. De oorspronkelijke structuren zijn gaaf bewaard gebleven. Dit geldt plaatselijk ook voor de bebouwingbeelden, bestaande uit een functioneel gemengde bebouwing, merendeels tweelaags woonhuizen met haaks op de straat staande nokrichting. Het plangebied valt, in tegenstelling tot datgene aangegeven op de

Cultuurhistorische Waardenkaart, net buiten de vrijwaringszone van de Molen Fleur aan de Lage Wipstraat. Deze molen betreft een zogenaamde stellingkorenmolen uit 1841. Daarnaast is het plangebied gelegen in een archeologisch monument. In gebieden, die zijn aangewezen als archeologisch monument, geldt voor ontgrondingen, met oppervlakte van meer dan 2000 m², de vergunningplicht op basis van de Ontgrondingenwet.

Het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. De molen is gelegen binnen de stedelijke contouren van de kern Zevenbergen. De vrije windvang op de molen zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing. De vervangende bebouwing zal hier geen verdere afbreuk aan doen. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden. Hierdoor zal de windvang op de molen vanwege de nieuw op te richten bebouwing niet verder worden beperkt. Het plangebied is tevens gelegen in een archeologisch monument. De voorgenomen ontwikkeling omvat vervangende nieuwbouw. Hiervoor is vrijwel geen nieuwe ontgroning nodig en wordt de maximale richtwaarde van 2000 m² zeker niet overschreden. Er hoeft dus geen vergunning te worden aangevraagd.

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

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

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

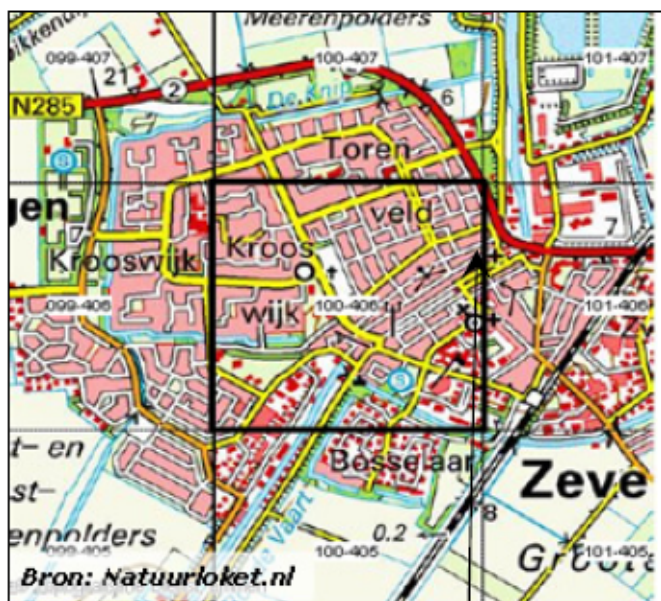
tijdens bijvoorbeeld planuitvoering onder de meldingsplicht vallen zoals vastgesteld in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.5 Flora en fauna

Er zijn verschillende soorten regelgeving die flora en fauna beschermt. Voor de soortenbescherming is dit Europese beleid verankerd in de Nederlandse wetgeving middels de Nederlandse Flora en Faunawet. Enkele specifieke soorten, die (plaatselijk) met uitsterven worden bedreigd staan op de rode lijst. Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Bij het aanvragen van een ontheffing moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat het maatschappelijk belang van de ingreep opweegt tegen de verwachten schade.

De aanwezige natuurwaarden zijn in de eerste plaats in beeld gebracht op basis van een analyse van bestaande inventarisatiegegevens, via het internet te raadplegen natuurloket. Uit de inventarisatiegegevens van natuurloket blijkt dat het plangebied zich bevindt in kilometerhok 100-406. Binnen het betreffende kilometervlak bevinden zich geen beschermde soorten.

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



Rapportage voor kilometerhok X:100 / Y:406								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrt*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Globale inventarisatie Natuurloket

5.6 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaai;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de N285, derhalve dient een onderzoek plaats te vinden.

Beoordeling

In december 2011 is door AGEL adviseurs akoestisch onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaaï ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de N285, derhalve is een onderzoek vereist. Ten behoeve van de cumulatie in het kader van het Bouwbesluit en een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de 30 km - wegen Lage Wipstraat en Langenoordstraat in de beoordeling meegenomen. De verkeersgegevens van de N285 zijn afkomstig van de website van de Provincie Noord-Brabant, de verkeersgegevens van de overige wegen zijn aangeleverd door de gemeente Moerdijk. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de N285 ter plaatse van de woningen in slechts één toetspunt hoger zal zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Met een geluidbelasting van maximaal 49 dB wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Uit de cumulatie in het kader van het Bouwbesluit blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de woningen aan de Lage Wipstraat en de Langenoordstraat geplande woningen hoger zal zijn dan 53 dB, hetgeen betekent dat mogelijk akoestische maatregelen nodig zullen zijn om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

Conclusie

Geluidwerende maatregelen zullen noodzakelijk zijn bij de woningen langs de Lange Wipstraat en de Langenoordstraat. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit.

Railverkeerslawaaï

Toetsingskader

Voor spoorwegen is de zonebreedte niet rechtstreeks in de Wet geluidhinder vastgelegd maar in een afzonderlijke zonekaart behorende bij het Besluit geluidhinder. Voor de spoorbaan Roosendaal – Lage Zwaluwe, traject 630, is een zonebreedte vastgesteld van 700 meter aan weerszijden van het spoor. Het ontwikkelingsplan valt daarbij binnen de zone van de spoorlijn zodat een toetsing aan de normstelling van Wet geluidhinder plaats dient te vinden. Voor railverkeerslawaaï bedraagt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe woningen 55 dB. Bij overschrijding kan onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde worden toegestaan. Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk zijn bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting..

Beoordeling

In december 2011 is akoestisch onderzoek verricht naar het railverkeerslawaaï ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van traject 630 ter plaatse van de planlocatie maximaal 50 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB.

Conclusie

Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Industrielawaai*Toetsingskader*

Met betrekking tot Industrielawaai dient de gevelbelasting ten gevolge van bedrijven en/of industrieterreinen in beeld gebracht te worden. Voor de beoordeling aan de normstelling uit de Wet geluidhinder dient de gevelbelasting getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor het toetsingskader wordt aansluiting gezocht bij het gestelde in de handreiking Industrielawaai en vergunningverlening. De handreiking koppelt de voor bedrijven mogelijk te stellen grenswaarde betreffende het geluid ter plaatse van woningen aan een gebiedstypering. De mogelijke grenswaarden zijn zodanig gekozen dat ter plaatse van de woningen geen hinder optreedt. Algemeen kan worden gesteld dat een etmaalwaarde van 50 dB(A) geen hinder oplevert.

Beoordeling

In december 2011 is akoestisch onderzoek verricht naar Industrielawaai door AGEL adviseurs ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. De geluidbelastingen ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Schansdijk - De Koekoek ter plaatse van de planlocatie zijn aangeleverd door de RMD te Roosendaal. De geluidbelasting bedraagt maximaal 49 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Conclusie

Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Cumulatie weg- en railverkeer

In de voorliggende situatie wordt alleen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor de bronsoort wegverkeer overschreden zodat cumulatie in het kader van de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Omdat het wegverkeer wel als relevant kan worden aangemerkt is, in de context van een goede ruimtelijke ordening, cumulatie met het weg-, railverkeer en Industrielawaai wel kwantitatief worden beschouwd. Hieruit blijkt dat de akoestische kwaliteit ter plaatse van de planlocatie als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als gevolg van wegverkeer alleen door het verkeer op de N285 wordt overschreden. Als gevolg van de spoorlijn en het industrieterrein vinden er geen overschrijdingen plaats. Omdat voldaan wordt aan criteria van het hogere waarde beleid van de gemeente Moerdijk, kan bij burgemeester en wethouders van deze gemeente een verzoek hogere waarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 1 dB en betreft slechts één woning

5.7 Bedrijven en milieuhinder

Bij de beoordeling welke bedrijven van invloed zijn op het plangebied is gebruik gemaakt van vergunning of AMvB (wettelijke afstanden) en Bedrijven en Milieuzonering (Uitgave van de VNG, editie 2009). In de laatste staan afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd

zijn op “gemiddeld” nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het bedrijfstype ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen, etc. is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van deze (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelgrens van de inrichting van het bedrijf en de gevel van de woningen van derden. Bij de beoordeling van de bedrijvigheid is uitgegaan van de indicatieve afstanden tenzij in de milieuvergunning of AMvB andere normen zijn opgenomen.

De Lage Wipstraat en Langenoordstraat zijn typische woonstraten. Afgezien van de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Er is dan ook geen sprake van de aanwezigheid van milieucirkels. Vanuit het aspect bedrijvigheid en milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Externe veiligheid

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);
3. het gebruik van luchthavens.

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. 1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) is op 31 maart 2009 een beoordeling gegeven ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Een groot deel van het plangebied is binnen de invloedssfeer van een Bevi-bedrijf (Caldic Chemie) gelegen. Het bedrijf ligt op 900 meter afstand van het plangebied. De invloedssfeer van Caldic Chemie reikt tot 5.400 meter van de inrichting en het plaatsgebonden risico ligt tot op 200 meter van de inrichting en ligt daarmee buiten het plangebied.

Daarnaast dient op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een verantwoording van het groepsrisico in onderhavig bestemmingsplan te worden opgenomen. Hiertoe wordt in het kader van het vooroverleg een advies aan de regionale brandweer gevraagd inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Ad. 2 Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N285 levert geen beperkingen op in het kader van de planontwikkeling. Tevens zijn er in of nabij het plangebied geen buisleidingen gelegen, die relevant zijn voor de externe veiligheid.

Ad. 3 Luchthavens

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een vliegveld.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

De Nederlandse bodem ligt vol met kabels en leidingen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de 'Grondroerdersregeling'. Deze wet is op 1 juli 2008 in werking getreden.

In 2010 is een KLIC-melding gedaan, waaruit blijkt dat in het plangebied kabels & leidingen aanwezig zijn van gas, water, elektriciteit, telefoon en het gemeentelijke riool. De kabels en leidingen bevinden zich echter buiten het te bebouwen gebied. Wel dient men rekening te houden met de aanwezige laagspanningskabel van Enexis in de Pompgang. Daarnaast zullen er nabij de kabels en leidingen enkele parkeerplaatsen worden aangelegd. Alvorens men graafwerkzaamheden uit gaat voeren nabij de kabels en leidingen dient men de exacte ligging middels proefsleuven vast te stellen. Hiermee wordt eventuele schade voorkomen.

5.10 Luchtkwaliteit

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

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU

derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

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

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

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

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

5.11 Duurzaamheid

In maart 2007 is de gemeente Moerdijk met de initiatiefnemers het convenant 'duurzaam bouwen West Brabant' aangegaan. Doel van het convenant is de toevoeging van een kwaliteitsimpuls in nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad bij onderhoud, renovatie en herstructurering. Dit wordt verwezenlijkt door in de planvorming een afgesproken extra inspanning te leveren in duurzame ontwikkeling. Duurzame ontwikkeling wordt daarbij niet als een toevoeging gezien, maar als integraal onderdeel van het kwaliteitsniveau van een project. Een tweede doel van het convenant is meer eenheid te brengen in aanpak en uitvoering van duurzame ontwikkeling in de regio. De gemeente en de initiatiefnemer streven een bovengemiddelde prestatie op het gebied van duurzaamheid na. Ten aanzien van het onderhavige project wordt invulling gegeven aan het convenant.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

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

7.2 Plansystematiek

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

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

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

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 3)

Op de Lage Wipstraat en de nieuw te realiseren parkeerplaatsen is de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” gelegd. Op deze gronden zijn wegen en parkeerplaatsen toegestaan alsmede daarbij behorende voorzieningen als nutsvoorzieningen en groen.

Wonen (artikel 4)

De nieuw te bouwen woningen hebben de bestemming “Wonen” gekregen. Voor deze bestemming is aansluiting gezocht met het vigerende bestemmingsplan “Centrum Zevenbergen”. De gronden zijn bestemd voor wonen in ten hoogste 36 woningen en daarbij behorende aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, almede voor aan wonen gerelateerde voorzieningen als tuinen, erven, brandgangen en overige verhardingen. Het betreft hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Op de gronden met de aanduiding “gestapeld”, zijn in eerste instantie gestapelde woningen/appartementen toegestaan, maar de optie om toch grondgebonden woningen te realiseren blijft rechtsreeks mogelijk. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 11 meter, voor aan- en bijgebouwen maximaal 6 meter. De diepte van de bouwvlakken is 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang” is een onderdoorgang mogelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zeven artikelen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 6)

Door middel van een gebiedsaanduiding “Geluidszone – Industrie” is de geluidszone van het industrieterrein Schansdijk/De Koekoek op de verbeelding opgenomen. Hierbij is de contour zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan “Centrum Zevenbergen- 1^e herziening” overgenomen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 8)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In artikel 8 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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 (artikel 12)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Lage Wipstraat en Langenoordstraat'.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie via inspraak, overleg en zienswijzen. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Lage Wipstraat en Langenoordstraat heeft met ingang van 19 april t/m 30 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 21 mei 2012.

Schriftelijke reacties zijn ingekomen van:

1. bewoner Langenoordstraat 38
2. bewoners Langenoordstraat 19, 21, 23, 25 en 27

De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties, de beantwoording ervan en het verslag van de inspraakavond zijn opgenomen in de Commentaarnota inspraak en overleg (bijlage 3 van de bijlagenbundel)

8.3 Overleg

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

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden en West Brabant.

Door de onder 1 en 2. genoemde instanties is schriftelijk gereageerd. De reactie van het waterschap heeft geleid tot aanpassing van de toelichting. De samenvatting en beantwoording van de reacties is opgenomen in de Commentaarnota inspraak en overleg (bijlage 3 van de bijlagenbundel).

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lage Wipstraat en Langenoordstraat' heeft van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze, ondertekend door een 6-tal belanghebbenden, schriftelijk bij de gemeenteraad ingediend. Deze ingebrachte zienswijze is tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Wipstraat en Langenoordstraat' en is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze wordt in hoofdstuk 2 van de Nota van Zienswijzen behandeld (bijlage 4 van de bijlagenbundel) en voorzien van een beantwoording en een conclusie. Daarnaast is het bestemmingsplan op enkele plaatsen aangevuld met ondergeschikte wijzigingen die voortvloeien uit de actualisatie van het Handboek van de gemeente Moerdijk (Modelregels Handboek bestemmingsplannen Moerdijk, versie februari 2012). Deze hebben echter geen ingrijpende gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

8.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Moerdijk op 7 februari 2013.

**Bijlage (separaat
in bijlagenbundel)**

