

**Ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
'De Langeweg 14'
te Zevenbergen**

INZICHT
&
OVERZICHT

**Ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
'De Langeweg 14'
te Zevenbergen**

Opdrachtgever : Brabantse Waard
Postbus 10
4760 AA Zevenbergen

Projectnummer : 20110420-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 06

Datum : 23 september 2013

Opgesteld door : Mw. ing. M. Kooijman

Gecontroleerd door : ing. M. van Strien

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	11-12-2012	Ruimtelijke onderbouwing	MK	MS
D02	20-12-2012	Aanpassen nieuwe situatietekening	MK	MS
D03	18-06-2013	Verwerken opmerkingen gemeente/provincie	MK	MS
D04	24-06-2013	Verwerken opmerkingen Brabantse Waarde	MK	MS
D05	02-09-2013	Verwerken opmerkingen gemeente	MK	MS
D06	23-09-2013	Verwerken opmerkingen gemeente	MK	MS

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSVISIE	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Conclusie	11
3	BELEIDSKADERS	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Moerdijk 2030	19
3.3.2	De strategische Visie voor Moerdijk 2030	20
3.3.3	Gemeentelijk waterplan 2009-2015	21
3.3.4	Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013	21
3.4	Conclusie	22
4	MILIEU-ONDERZOEK	23
4.1	Verkeer en infrastructuur	23
4.2	Ruimtelijke milieuzonering en externe veiligheid	23
4.3	Geluidshinder	26
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.6	Bodem	30
4.7	Ecologie	31
	Soortenbescherming	32
4.8	Water	34
5	UITVOERBAARHEID	36
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.1.1	Vooroverleg	36
5.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 2

BIJLAGE:

- Bijlage 1: Illustratie Besluitvlak;
- Bijlage 2: Vooroverlegreactie-omgevingsvergunning 'De Langeweg 14 te Zevenbergen' van de Provincie Noord-Brabant

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Zorgboerderij Zwanenhoeve te Zevenbergen' van AGEL adviseurs d.d. 4 juni 2013, met kenmerk 20110420 definitief 03;
- Bijlage 2: 'Quickscan Flora- en faunawet, Zorgboerderij Zwanenhoeve te Zevenbergen' van AGEL adviseurs d.d. 19 december 2012, met kenmerk 2011420 definitief 02;
- Bijlage 3: 'Watertoets Zorgboerderij Zwanenhoeve te Zevenbergen' van AGEL adviseurs d.d. 19 november 2012, met kenmerk 20110420, definitief 01;
- Bijlage 4: 'Memo omgevingstoets Langeweg 14 te Zevenbergen' van AGEL adviseurs d.d. 28 mei 2013, met kenmerk 20110420;
- Bijlage 5: 'Verkennd bodem- en nader asbestonderzoek Zwanenhoeve te Zevenbergen', d.d. 20 december 2012, met kenmerk 20110420 D01;
- Bijlage 6: 'Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw groepszorgwoning Zwanenhoeve Langeweg 14 te Zevenbergen' van AGEL adviseurs d.d. 2 september 2013, met kenmerk 20110420-00

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Zuidwester huurt momenteel van Woningcorporatie Brabantse Waard de zorgboerderij met de bijbehorende voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van De Langeweg nummer 14. De agrarische bedrijfswoning staat echter reeds enkele jaren leeg. Tevens huurt zij het woonhuis (beschermde wonen) behorende bij de zorgboerderij 'De Zwanenhoeve' ter plaatse van De Langeweg nummer 16. De beschermde woonfunctie is voor het wonen en verblijven van mensen met een verstandelijke beperking die dag en nacht volledige zorg en aandacht vragen. Sommige mensen vragen echter iets minder aandacht en kunnen doorgroeien naar een meer zelfstandige, maar nog steeds beschermde, woonvorm. Op deze wijze wil Stichting Zuidwester haar cliënten stimuleren om het maximale uit hun mogelijkheden te halen. Gezamenlijk met Woningcorporatie Brabantse Waard is derhalve het plan ontwikkeld om een minder intensieve woonvorm te realiseren, maar waarbij nog wel altijd volledig kan worden terug gevallen op de volledig beschermde woonvorm ter plaatse van De Langeweg nummer 16. Op deze wijze wordt het voorzieningenaanbod van Stichting Zuidwester uitgebreid met verschillende (beschermde) vormen van wonen voor haar cliënten, zodat iedere bewoner zich kan ontplooiën naar zijn of haar mogelijkheden.

Vanwege de noodzakelijke ondersteuning vanuit De Langeweg nummer 16 is het noodzakelijk de nieuwe beschermde woonvorm op korte afstand van De Langeweg nummer 16 te realiseren. De voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van De Langeweg nummer 14 is hiertoe de meest optimale oplossing. De bebouwing van de bedrijfswoning voldoet echter niet meer aan de bouwkundige eisen van deze tijd. Deze bebouwing zal gesloopt worden ten behoeve van het realiseren van een nieuwe kleinschalige beschermde woonvorm. De voorgestane woonvorm bestaat uit een groepszorgwoning ten behoeve van zes beschermde wooneenheden, verdeeld over twee bouwlagen met een gezamenlijke leefkeuken. Binnen deze ruimtelijke onderbouwing zal verder worden gesproken over een 'groepszorgwoning'. De toekomstige bewoners kunnen echter nog niet zelfstandig wonen en zijn nog afhankelijk van ondersteuning. Deze ondersteuning zal worden geboden door verschillende begeleiders in de vorm van het koken van eten, het doen van boodschappen, ondersteuning 's nachts via een directe telefoonverbinding met De Langeweg nummer 16, etc.. Verder zullen de toekomstige bewoners voor hun dagbesteding gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de zorgboerderij in de achtergelegen schuur en de achtergelegen tuin hiertoe biedt. Het is derhalve van belang dat de nieuwe groepswoning op korte afstand van de bestaande groepszorgwoning (De Langeweg 16) en de bestaande dagbesteding (schuur en tuin achter De Langeweg nummer 14) is gelegen.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook een verantwoording gegeven op de hier bedoelde kwaliteitsverbetering.

Ter plaatse van het voorliggend plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Moerdijk. Dit bestemmingsplan staat de voorgestane ontwikkeling, het realiseren van een beschermde groepszorgwoning, niet toe. Om voorliggend initiatief te kunnen realiseren is derhalve een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente heeft al laten weten, in principe, positief te zijn over het voorgedachte bouwplan.

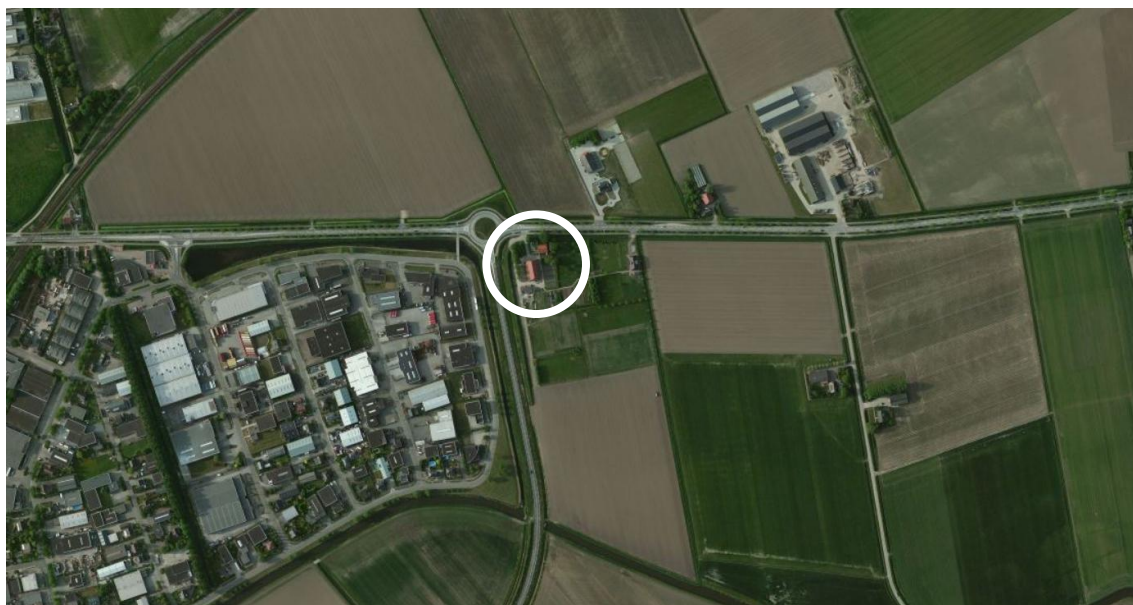
Conform de huidige wetgeving is in het kader van de omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan 'een goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing (planafwijkingbesluit) wordt een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 4

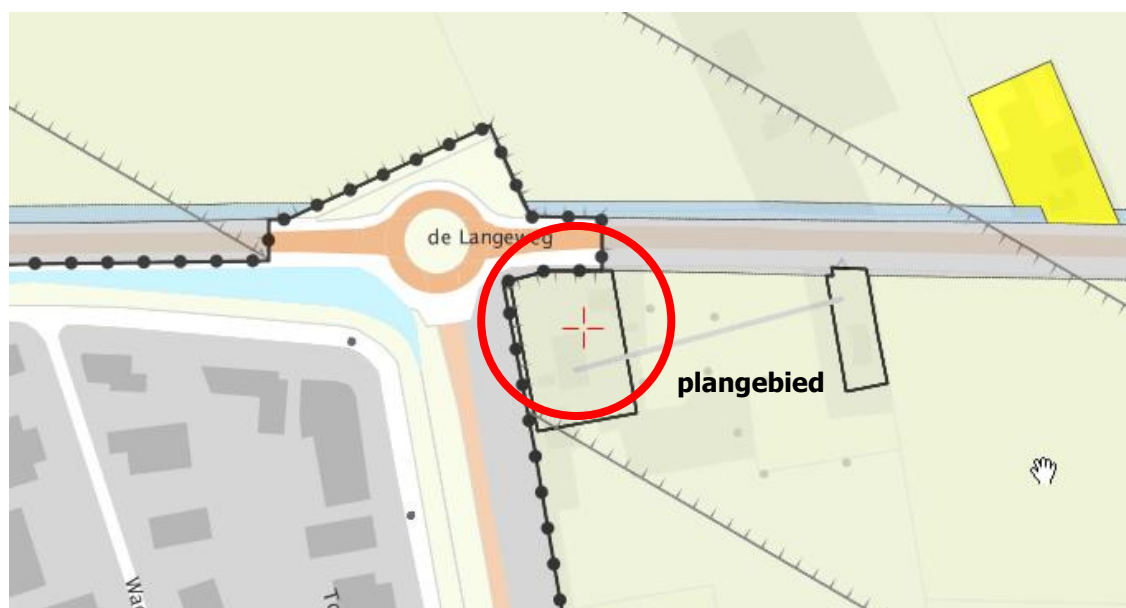
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Langeweg nummer 14, op het perceel van de bestaande zorgboerderij 'De Zwanenhoeve', te Zevenbergen. Ten westen van het perceel ligt de oostelijke randweg 'Oostrand' (N389) met daarachter het bedrijventerrein Zwanengat / De Hil. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied aan de rand van de kern Zevenbergen.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggend plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 september 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Legenda			
toon alles	horeca	Dubbelbestemmingen	overige zone
Best./inp.plan e.d.	kantoor	archeologisch/cultu.	overige zone
bestem.plangeb.	natuur	waterkering	Lettertekenaanduiding
Best.hoofdgroepen	recreatie	leiding	lettertekenaanduid.
agrarisch	tuin	onbekend	Maatvoeringen
bedrijf	verkeer	Bouwvlakken	maatvoering
groen	water	bouwvlak	Figuren
	wonen	Gebiedsaanduidingen	figuur IMRO2006

Het voorliggend plangebied is binnen het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Agrarische doeleinden' met de subbestemming 'zorgboerderij' (Azb). Deze gronden zijn bestemd voor 'Agrarische doeleinden' bestaande uit een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf dat kan bestaan uit één of meerdere hoofdtakken. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' is de locatie mede bestemd voor de opvang van volwassenen of gehandicapten, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie. Binnen het bouwvlak is het aantal woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan toegestaan. De bouwvlakken van De Langeweg nummer 14 en 16 zijn gekoppeld en dienen derhalve als één bouwvlak/bouwstede te worden gezien. De gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak mag maximaal 1,5 ha bedragen.

Ter plaatse is verder een straalpad gelegen. Binnen de zone van dit straalpad mag de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door interpolatie van de op de kaart bij het straalpad ingeschreven hoogtematen. De maximale bouwhoogte ter plaatse van dit straalpad bedraagt 19 meter.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was de zorgwoning voor 7 verstandelijk gehandicapten ter plaatse van De Langeweg nummer 16 reeds gerealiseerd. Ter plaatse van De Langeweg nummer 14 was een agrarische bedrijfswoning aanwezig met een schuur en paardenstal. De schuur en paardenstal worden gebruikt door de bewoners van de zorgboerderij en de bestemmingsvlakken zijn derhalve juridisch met elkaar gekoppeld.

De voorgestane ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande agrarische bedrijfswoning en het toevoegen van een groepszorgwoning bestaande uit 6 wooneenheden. Het realiseren van een groepszorgwoning is niet toegestaan binnen de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan.

De bebouwing van de voorgestane beschermde groepszorgwoning is volledig gesitueerd binnen het aangegeven bouwvlak, maar is ca. 75 m² groter dan de huidige agrarische bedrijfswoning. De gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing (nummer 14 en 16) bedraagt na realisatie van de beschermde groepszorgwoning ca. 1.100 m² (incl. vergroting van 75 m²), waarbij wordt voldaan aan het bouwvoorschrift van maximaal 1,5 ha aan bebouwing.

Realisatie van de hier voorgestane groepszorgwoning is op basis van de doeleindenomschrijving niet mogelijk binnen de het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de ruimtelijke en functionele context van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders aangehaald van nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieutechnische aspecten behandeld in het kader van de noodzakelijke toetsing. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Zevenbergen, welke de grootste kern binnen de gemeente Moerdijk vormt en deze kern kent dan ook het meest uitgebreide voorzieningenniveau.

De kern Zevenbergen is relatief hoog gelegen ten opzichte van het omliggende open zeeleilandschap. Oorspronkelijk was de kern het middelpunt van de veenontginning, later was het een handelsplaats. Uit bereikbaarheidsbehoefte werd De Roode Vaart gegraven om de kern voor schepen toegankelijk te houden. De Roode Vaart is de centrale, cultuurhistorisch waardevolle, structuurdrager van de kern en doorsnijdt de kern in noord-zuidelijke richting.

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit onbebouwde agrarische percelen. Ten noord-oosten van De Langeweg zijn enkele agrarische percelen met bedrijfsbebouwing gelegen. Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein Zwanengat / De Hil gelegen. Dit bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied doorkruist de provinciale weg 'Oostrand' (N389) het gebied. De Oostrand fungeert als randweg ten zuidoosten van de kern om de overlast van het sluipverkeer dwars door de kern Zevenbergen te verminderen. Ter plaatse van de kruising van de Oostrand met De Langeweg is een rotonde aanwezig.



Ten oosten van het perceel, ter plaatse van De Langeweg 16, is een bij de zorgboerderij behorend woonhuis gelegen. Dit woonhuis bestaat uit 7 slaapkamers, ten behoeve van beschermd wonen, die zijn ondergebracht in een moderne bouwvorm met een antroposofische ofwel organische architectuur. De bebouwing bestaat uit 1 laag met kap en is in 2010 opgeleverd en in gebruik genomen. De slaapkamers en bijbehorende algemene leefruimten worden gebruikt voor het permanent begeleid wonen van 7 verstandelijk gehandicapten.



Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 8

Deze verstandelijk gehandicapten wonen onder volledige begeleiding van diverse medewerkers van Stichting Zuidwester. Zij begeleiden de cliënten op het gebied van wonen, dagbesteding, individuele begeleiding en behandeling. Hiertoe is 24 uur per dag altijd minimaal 1 begeleider/medewerker aanwezig. De dagbesteding vindt voornamelijk plaats in en rondom de schuur en paardenstal aan de achterzijde van De Langeweg nummer 14. De cliënten telen hier onder begeleiding groente, fruit, aardappelen en kruiden. Verder worden enkele kleine dieren verzorgd.

Plangebied

De bebouwing op het perceel aan De Langeweg nummer 14 is op dit moment in gebruik als zorgboerderij met bijbehorende paardenstal. De voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief aanbouw), gelegen aan de voorzijde van het perceel, is in de loop der tijd in onbruik geraakt. De voormalige schuur en paardenstal zijn in gebruik als zorgboerderij 'De Zwanenhoeve'. De gronden rondom de gebouwen maken tevens onderdeel uit van de zorgboerderij. Ter plaatse zijn enkele moestuintjes en een privétuin gelegen en wordt de buitenruimte gebruikt voor de opslag van bijvoorbeeld de werktuigen van de zorgboerderij.

Verder is er aan de voorzijde enige verharding ten behoeve van het parkeren van auto's aanwezig. Het verkeer van en naar de zorgboerderij wordt ontsloten op De Langeweg en het parallel gelegen fietspad.



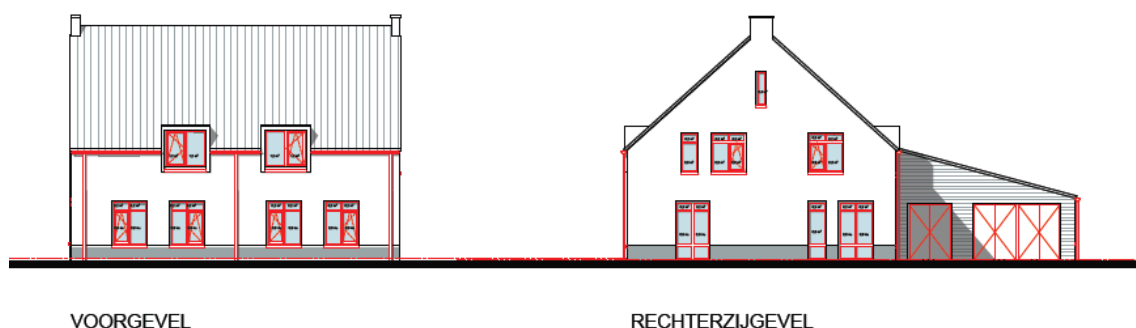
2.2 Toekomstige situatie

Een zorgboerderij is een agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een waardevolle dagtaak vinden. De zorgboerderij biedt dagbesteding voor mensen die zorg en begeleiding nodig hebben. Hoeveel zorg en begeleiding iemand nodig heeft verschilt per persoon. De zorgvrager kan ook ter plaatse van een zorgboerderij komen te wonen. De begeleiding op de boerderij en het beschermd wonen wordt verzorgd door een vast team van begeleiders.

Naast dagbesteding wordt vaak ook begeleid wonen aangeboden. Bij de zorgboerderij 'De Zwanenhoeve' te Zevenbergen zijn reeds acht slaapkamers voor permanent begeleid wonen ter plaatse van De Langeweg nummer 16 gerealiseerd. Inmiddels is gebleken dat de vraag naar deze vorm van wonen toeneemt. De wachtlijst bij Stichting Zuidwester naar beschermd/begeleid wonen wordt langer. Er wordt steeds vaker gezocht naar een specifieke woonvorm, die aansluit bij een bepaalde situatie. Men wil mensen de mogelijkheid bieden om met hun beperking toch een zekere mate van zelfstandig woongenot te bieden. Waarbij tevens een functioneel tijdverdrif kan worden aangeboden. Voor Stichting Zuidwester is het van belangrijk dat haar cliënten, net als ieder ander, van het leven kunnen genieten.

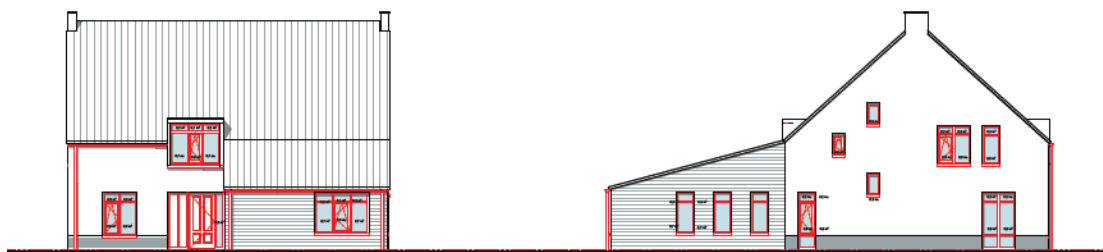
Er is derhalve gezocht naar mogelijkheden rondom de zorgboerderij om aanvullend enkele slaapkamers te realiseren. Aangezien de voormalige boerderijwoning in onbruik is geraakt, zou deze gebruikt kunnen worden als groepszorgwoning, bestaande uit 6 beschermde wooneenheden, behorende bij de zorgboerderij Zwanenhoeve voor permanente bewoning door verstandelijk gehandicapten. Ter plaatse van De Langeweg nummer 14 zal echter een meer beperkte vorm van begeleiding plaatsvinden in vergelijking met De Langeweg nummer 16. Sommige mensen kunnen met behulp van bepaalde middelen leren om meer zelfstandig te gaan wonen. Om deze mensen hiertoe de mogelijkheid te bieden, zal De Langeweg nummer 14 een vervolgstap gaan vormen vanuit De Langeweg nummer 16. Mogelijk dat mensen zelfs leren om volledig zelfstandig te wonen en vervolgens de overstap maken naar een reguliere woning elders in de gemeente.

De kwaliteit van de woning voldoet echter niet meer aan de voorwaarden van deze tijd. Tevens geeft de woning onvoldoende ruimte om te kunnen worden hergebruikt voor 6 wooneenheden. Er is derhalve besloten om deze woning (met aanbouw) te amoveren en ter plaatse van de 'voormalige' woning een nieuwe groepszorgwoning te realiseren. De stedenbouwkundige context van het perceel blijft op deze wijze gehandhaafd.



Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
 Brabantse Waard
 Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
 september 2013
 blad 10

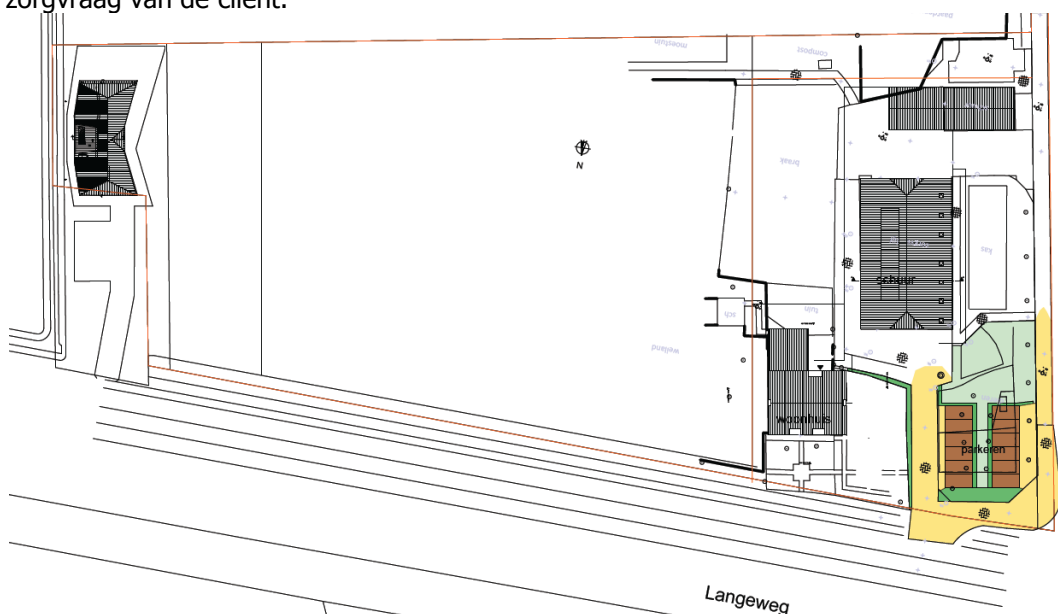


ACHTERGEVEL

LINKERZIJGEVEL

Voor de verdere architectonische uitwerking van het ontwerp wordt verwezen naar de Welstandsnota van de gemeente Moerdijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning) zal het ontwerp worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand door de Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk.

De groepszorgwoning sluit qua bebouwingsvorm aan op de bestaande voormalige bedrijfswoning. De inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning was ca. 1050 m³. De nieuwe groepszorgwoning heeft een inhoud van ca. 1550 m³. Deze vergroting van de inhoud is voornamelijk het gevolg van een kleine verbreding, verdieping en verhoging ten opzichte van de maatvoering van de voormalige agrarische bedrijfswoning. De voorgevel van de nieuwe en toekomstige bebouwing is echter op dezelfde plaats gelegen. De groepszorgwoning zal op de begane grond ruimte bieden aan 3 wooneenheden met een gezamenlijk keuken, berging en technische ruimte. Op de verdieping zal tevens ruimte worden geboden aan 3 wooneenheden met aanvullend een gezamenlijke wasruimte. Iedere woonruimte zal worden voorzien van een woonkamer/pantry, slaapkamer, badkamer, toilet en eigen hal. Binnen de groepszorgwoning is geen slaapgelegenheid voor een begeleider en is dus geen sprake van een 24-uursvoorziening, zoals ter plaatse van De Langeweg nummer 16 waar altijd een begeleider aanwezig is. Vanuit nummer 14 zal er echter een directe telefoonlijn zijn met de aanwezige begeleider ter plaatse van nummer 16. In de ochtend- en de avonduren en de weekenduren zal wel grotendeels een begeleider aanwezig zijn op nummer 14. Deze begeleider zal met name ondersteuning bieden in de keuken ten behoeve van het maken van een ontbijt, lunch en diner en de individuele zorgvraag van de cliënt.



Toekomstige situatietekening

Verkeer en parkeren

Ten aanzien van het voorliggend plan, waarbij een zestal wooneenheden binnen een groepszorgwoning gerealiseerd worden, kan worden volstaan met de toetsing aan de door de gemeente gehanteerde parkeernorm. In het gemeentelijk parkeerbeleid (Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013) wordt uitgegaan van verschillende hoofdgroepen van functies (waaronder de functie wonen) waaraan een parkeernorm is gekoppeld.

De functie in de vorm van een groepszorgwoning wordt niet specifiek benoemd in het beleid. De parkeernorm voor Wonen kan variëren (afhankelijk van het type woning) tussen de 0,6 en 2 parkeerplaatsen per woning. In de onderhavige situatie is het een feit dat de gehandicapte bewoners niet in het bezit zullen zijn van een auto. Derhalve is uitgegaan van een woonfunctie met de laagste parkeernorm; studentenhuisvesting/studio's. De parkeernorm voor deze functie is 1 parkeerplaats per kamer incl. bezoek.

Op basis van deze parkeernorm dienen aldus ($1 \times 6 =$) 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

In de huidige situatie zijn ten behoeve van de zorgboerderij geen parkeerplaatsen aanwezig. Voor de bezoekers en de begeleiders van de zorgboerderij is het echter noodzakelijk om hiervoor tevens enkele parkeerplaatsen te realiseren. De functie 'zorgboerderij' is echter niet specifiek benoemd binnen de parkeernorm van de gemeente Moerdijk. Uitgaande van enige begeleiding overdag door twee tot maximaal drie personen en bezoek vanuit de omgeving naar de zorgboerderij zijn naar verwachting 6 parkeerplaatsen voldoende.

Aangezien de 6 parkeerplaatsen voor de gehandicapte bewoners slechts incidenteel gebruikt zullen worden door bezoek en/of begeleiding, zijn deze parkeerplaatsen tevens beschikbaar voor bezoekers van de zorgboerderij tijdens eventuele piekmomenten.

Zoals de voorgaande afbeelding toont worden 12 parkeerplaatsen binnen het voorliggend plangebied gerealiseerd. Naast de 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de functie 'Maatschappelijk wonen' zijn er nog 6 parkeerplaatsen beschikbaar voor de functie 'Zorgboerderij'. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm.

De ontsluiting van deze parkeervoorzieningen vindt plaats via De Langeweg. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- c.q. uitrit van het perceel.

Toekomstige bestemming

Bij de volgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal onderhavige ontwikkeling worden meegenomen. De toekomstige bestemming zal een maatschappelijke insteek hebben, waarbij regulier wonen niet mogelijk is. De bestemming dient binnen de functieomschrijving een zorgboerderij met 14 beschermde wooneenheden toe te staan.

2.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend initiatief passend is binnen de bebouwingsstructuur van de directe omgeving van het plangebied. Ten aanzien van het parkeren worden geen belemmeringen voorzien.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, paragraaf 3.2.2) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkent, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

De voorliggende omgevingsvergunning is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

De Structuurvisie RO (SVRO) van de provincie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werkingen getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte, fase 1 en 2.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart bij de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Voor de gebieden met de aanduiding 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is hier aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. In deze gebieden ziet de provincie niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige sector maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, verbouwing van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

De nadere invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden vindt plaats binnen de provinciale verordening, welke in de navolgende paragrafen wordt beschreven.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In deze verordening worden de kaderstellende elementen uit het provinciale beleid vertaald in regels die direct van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

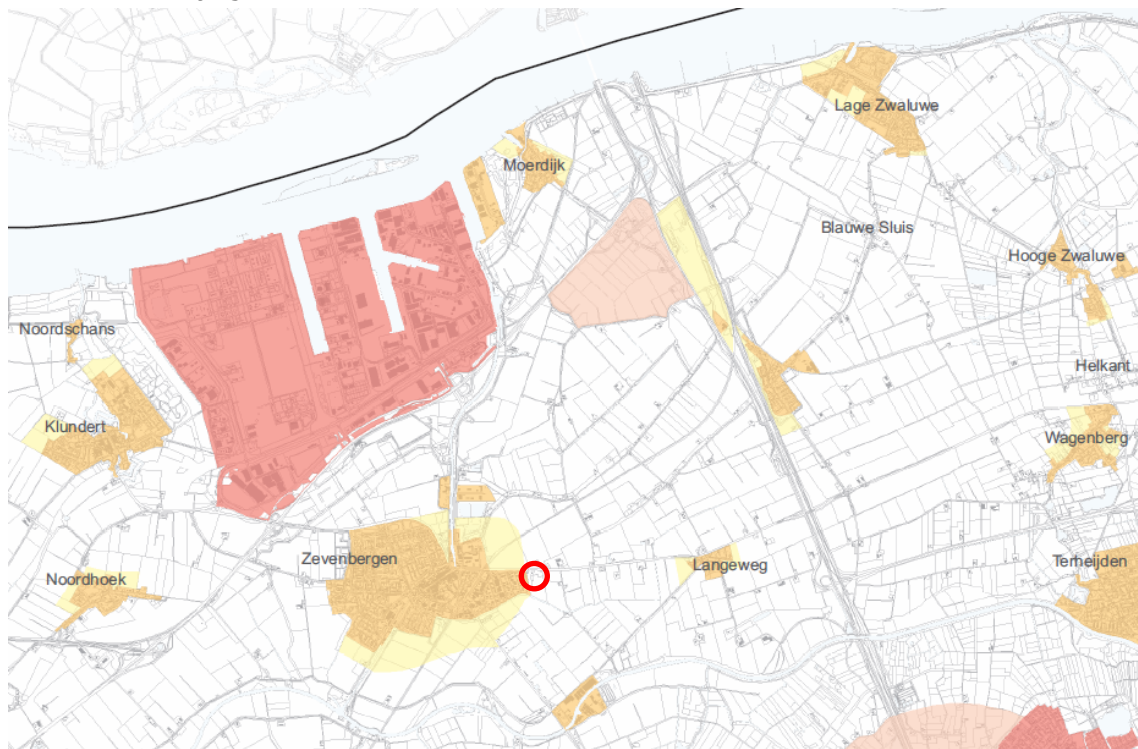
Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 16

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

Het onderstaand kaartbeeld toont dat het voorliggend plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied.



De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) niet gewenst zijn buiten het bestaande stedelijk gebied. Er is voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering van stedelijk gebied. Maar ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik, als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Vanwege de directe relatie met de aanwezige zorgboerderij en het begeleid wonen ter plaatse van De Langeweg nummer 16 is er een directe relatie met de omgeving van het plangebied. Het is derhalve belangrijk dat de onderhavige functie op korte afstand van zowel de zorgboerderij 'De Zwanenhoeve' als De Langeweg nummer 16 komt te liggen. Om aan te sluiten bij de wens van de provincie is derhalve gezocht naar mogelijkheden binnen het ruimtebeslag van de bestaande locatie en zijn omgeving. De ontwikkeling betreft het slopen van de voormalige agrarische bedrijfswoning en het realiseren van een groepszorgwoning ten behoeve van zes wooneenheden op dezelfde plaats met een vergelijkbaar ruimtebeslag. De ruimtelijke inpassing blijft derhalve ongewijzigd. Er wordt op deze wijze aangesloten bij het beleid van de provincie in het kader van hergebruik van bestaande locaties in het buitengebied.

Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 17

Kwaliteitsverbetering landschap:

Buiten de gebieden van bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling alleen mogelijk binnen de zoekgebieden voor verstedelijking, mits de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording bevat. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een maatschappelijke groepszorgwoning, welke als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in hoofdlijnen bepaald in hoofdstuk 2 van de verordening. In artikel 2.1 van de Verordening ruimte 2012 is bepaald dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning, die voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In deze plantoelichting wordt de verantwoording gegeven, zoals wordt bedoeld in artikel 2.1 van de Verordening ruimte.

Ten behoeve van de praktische toepassing van artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte is door de provincie de handreiking 'Kwaliteitsverbetering Landschap' opgesteld. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader. Gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de verordening. Door het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) West-Brabant is een notitie opgesteld ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. In deze notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is vastgelegd hoe in deze regio zal worden omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Door het RRO zijn derhalve een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkeling bepaald.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijk invloed, dan wel ruimtelijk ontwikkeling die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing;

Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of bestemmingsplan herziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een ander categorie.

Op basis van bovenstaande categorie-indeling kan worden geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling betreft. Er zal derhalve een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats dienen te vinden.

In opdracht van Brabantse Waard is door AGEL adviseurs een memo vervaardigd met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw aan De Langeweg nummer 14 te Zevenbergen. Deze memo met als kenmerk 2011420-00 d.d. 02-09-2013 is als bijlage aan de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De uitkomsten van de memo zijn onderstaand kort weergegeven.

Landschappelijke inpassing; huidige situatie

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt voor een groot deel aan het straatbeeld onttrokken door een volgroeide zwarte els aan de straatzijde. De zij- en voortuin wordt omsloten door haag bestaande uit haagbeuk. Ten oosten van de te slopen voormalige agrarische bedrijfswoning is een hoogstamfruitboomgaard van ca. 3.000 m² gelegen met notenbomen, appel- en perenbomen. De moestuin beslaat een oppervlakte van ca. 1.300 m² en de weilanden van ca. 22.000 m².

In het plangebied is ca. 750 m aan groene lijnelementen aanwezig. De gebruikte beplanting in de groene lijnelementen bestaat voornamelijk uit gewone es, notenbomen, zwarte els, meidoorn, haagbeuk en vlierbes. In het plangebied zijn door de ligging van de lijnelementen twee groene kamers zichtbaar. De eerste groene kamer ligt in het noordoosten van het plangebied met daarin het modern vormgegeven verblijf accommodatie. De tweede groene kamer ligt ernaast met daarin de hoogstamfruitboomgaard en moestuin.

Landschappelijke inpassing; toekomstige situatie

De kernpunten om invulling aan de landschappelijke inpassing te geven, luiden als volgt:

- De landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak;
- Behouden aanwezige landschappelijke elementen in het plangebied zelf; groenstructuren en kleinschalige cultuurlandschap;
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door behoud en te ontwikkelen van kenmerken van het landschap;
- Toename van natuurwaarden en de landschappelijke diversiteit en kwaliteit;
- Planologische verankering middels de anterieure overeenkomst.

Aan de boomgaard met hoogstamfruitbomen worden de volgende algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer gesteld:

- Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;
- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste één per 2 jaar gesnoeid. Ander soorten enkele vormsnoei indien nodig;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling;
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Met het planologisch vastleggen van de hoogstamfruitboomgaard wordt voldaan aan de basisinpassing landschappelijke inpassing. In het plangebied aan de straatzijde zijn al twee groene kamers aanwezig. Vanaf de oostkant tot halverwege richting de Oostrand in het midden van het plangebied loopt een bomenrij bestaande uit notenbomen. Door de bestaande bomenrij door te trekken tot aan de grondwal/geluidswal wordt er een derde groene kamer gecreëerd in het plangebied. Hiermee krijgt het erf met de te slopen woning, stenen schuur en paardenstal een groene omlijning.

Door het vastleggen van de hoogstamfruitboomgaard in een anterieure overeenkomst en het doortrekken van de bomenrij voor het creëren van een derde groene kamer, is de ontwikkeling passend binnen, en eigen aan, het landelijk gebied. De landschappelijke inpassing heeft een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel de extra te accentueren lokale landschapskwaliteiten. Met de hiervoor beschreven inpassingen is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling welke een eenheid vormt met zijn omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Moerdijk 2030

De Structuurvisie Moerdijk 2030 is op 9 juni 2011 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. De Structuurvisie Moerdijk 2030 is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Moerdijk. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2030. Bij de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf gevoegd. Deze uitvoeringsparagraaf heeft een looptijd tot 2020 en kan iedere twee jaar worden herzien.

Ten aanzien de voorziene vergrijzing en ontgroening ziet de gemeente een belangrijke uitdaging in het tegemoetkomen aan de toenemende bevolkingskrimp en de vergrijzing. De Structuurvisie voorziet in de woningbouw voor de "eigen bevolking" op het moment dat daar behoefte aan is, waarbij uitgegaan wordt van een migratiesaldo van nul. Om een goede aansluiting van de woningvraag op de woningbouwbehoefte te kunnen garanderen, zullen het woningbouwprogramma en de bevolkingsontwikkeling tussentijds (om de twee jaar) worden gemonitord. Voor de woningbouw is het essentieel dat het aanbod van woningen en woonmilieus goed aansluit bij de vraag van de woonconsumenten. Daarom wordt er strategisch en gedifferentieerd op kern- en projectniveau gebouwd waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande woningvoorraad, ingeplande projecten en de signalen vanuit de markt (woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorginstellingen, enzovoort) en de doelgroepen van het beleid (starters, doorstromers, senioren en de bijzondere doelgroepen).

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart. Hieruit valt af te leiden dat het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijk groengebied met de nadere landschappelijke aanduiding 'Behouden en versterken agrarisch gebied'. Onderhavige omgevingsvergunning betreft een herontwikkeling van een bestaand woonhuis naar een groepszorgwoning.



De keuze tot de herontwikkeling van het bestaande woonhuis is voortgekomen uit de ligging van de bestaande zorgboerderij 'De Zwanenhoeve' op de achterzijde van het perceel. Op deze zorgboerderij zijn reeds diverse mensen werkzaam vanuit de maatschappelijke woonvoorziening ter plaatse van De Langeweg nummer 16. Op de zorgboerderij is echter voldoende ruimte om meer mensen te laten werken. Bij de keuze van het vergroten van het aantal zorgwoningen ter plaatse is er derhalve voor gekozen om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande bebouwing. De bestaande (voormalige) woonboerderij zou hiertoe als onderdak kunnen dienen. Deze bebouwing voldoet echter niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Derhalve is besloten om de bebouwing te slopen en op dezelfde plaats nieuwe bebouwing te realiseren. Als gevolg van de ontwikkeling wordt er derhalve geen extra bebouwing aan het buitengebied toegevoegd en blijft het agrarisch gebied behouden. Op deze wijze wordt aangesloten bij de visie van de gemeente.

3.3.2 De strategische Visie voor Moerdijk 2030

De opgaven voortvloeiend uit onder meer de toenemende vergrijzing, vergroening en globalisering van de toeristische-recreatieve sector wil de gemeente Moerdijk in de periode tot 2030 uit voeren. De hiertoe opgestelde strategische visie bevat een aantal fundamentele keuzes voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente Moerdijk. Daarnaast bevat de visie een aantal nieuwe randvoorwaarden op hoofdlijnen 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.

Ten aanzien van het onderdeel 'zorg' hanteert de gemeente als uitgangspunt dat men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Een optimale sociale cohesie maakt dit makkelijker, evenals de bouw van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. In overleg met de gemeente en de zorgaanbieders wordt bepaald hoe het beste invulling kan worden gegeven aan de zorgvraag. Kleinschaligheid en mix van zorg, onderwijs en ander basisvoorzieningen wordt dichtbij de bewoners georganiseerd. Mensen die ouder worden en/of zorg nodig hebben kunnen, zolang zij in staat zijn de regie over hun eigen leven te voeren, de door hen gekozen levenswijze voortzetten.

Mensen die 24 uur per dag pleegzorg nodig hebben, kunnen terecht bij de uitgebreide zorgfunctie in Zevenbergen en waar mogelijk in locaties in de andere kernen. In 2030 moet de zorg voor iedereen bereikbaar zijn, wat niet altijd inhoudt dat de zorg dichtbij huis is. Mobiliteit moet daarop afgestemd zijn en vanuit alle kernen moet de bereikbaarheid van de zorgfuncties gegarandeerd zijn.

Het realiseren van een groepszorgwoning past binnen deze visie. Stichting Zuidwester wil middels het realiseren van de groepswooning haar aanbod van verschillende vormen van zorg uitbreiden c.q. verbreden. Op deze wijze kunnen mensen vanuit hun ouderlijk huis doorstromen naar een groepszorgwoning met bijbehorende dagbesteding. Mensen met een specifieke zorgvraag kunnen op deze wijze onder specifieke begeleiding, een eigen, aangepaste woonvorm krijgen.

3.3.3 Gemeentelijk waterplan 2009-2015

De gemeente Moerdijk en Waterschap Brabantse Delta hebben gezamenlijk een waterplan opgesteld. Het waterplan geeft (beleidsmatige) invulling aan wettelijke verplichtingen waaronder de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het waterplan Moerdijk is de wijze aangegeven waarop de gemeente Moerdijk samen met waterschap Brabantse Delta tot realisatie van de wederzijdse doelstellingen wil komen. Dat doel is een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels voor nu en in de toekomst. Daarnaast kan het waterplan bijdragen aan een optimalisatie van te nemen maatregelen en kosten.

Door samenwerking kunnen maatregelen efficiënter worden en de maatschappelijke kosten lager. In het waterplan staan heldere afspraken over taken en verantwoordelijkheden, benodigde personele capaciteit en een zowel ruimtelijk als financieel haalbaar uitvoeringprogramma.

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.

Bij nieuwbouw vindt volledige ontvlechting plaats van afval- en hemelwater. Bij nieuwbouw wordt vooral gescheiden stelsel toegepast of verbeterd gescheiden stelsel en bij industrieterreinen wordt altijd verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.

Afkoppelen gebeurt op een verantwoorde en beheersbare wijze. Het afgekoppelde regenwater wordt zichtbaar afgevoerd en wordt beheerst geïnfiltreerd in de ondergrond of afgevoerd naar oppervlaktewater. De toepassing van bronmaatregelen, bodemfilters en monitoring voorkomt verontreinigingen van ondergrond en oppervlaktewater. Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het opvangen van afgekoppeld hemelwater, zodat afkoppelen niet leidt tot wateroverlast.

3.3.4 Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013

De gemeenteraad van Moerdijk heeft in april 2007 de nota 'Lokaal Mobiliteitsplan Moerdijk maakt mensen mobiel!' vastgesteld en hiermee ingestemd met de diverse thema's en actiepunten die in het plan zijn opgenomen. In de nota wordt uitgebreid ingegaan op het thema 'Bereikbaarheid'. Een van de onderdelen van dit thema is parkeren met als belangrijk actiepunt 'Het opstellen van een Parkeerbeleidsplan'. Deze notitie is opgesteld in november 2009 onder de titel 'Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013'.

Ten aanzien van het parkeerbeleid spelen er tal van aspecten. Deze aspecten zijn binnen het beleid onderverdeeld in elf 'bouwstenen'. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij het de realisatie van een groepszorgwoning betreft, kan worden volstaan met toetsing aan de door de gemeente gehanteerde parkeernorm.

Het gemeentelijk parkeerbeleid (Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013) gaat uit van verschillende hoofdgroepen van functies (waaronder de functie wonen) waaraan een parkeernorm is gekoppeld. Deze parkeernormen variëren afhankelijk van het type woning, tussen de 0,6 en 2 parkeerplaatsen per woning.

De functie in de vorm van een groepszorgwoning (maatschappelijk wonen) wordt niet specifiek benoemd in het beleid. De parkeernorm voor Wonen kan variëren (afhankelijk van het type woning) tussen de 0,6 en 2 parkeerplaatsen per woning. In de onderhavige situatie is het een feit dat de gehandicapte bewoners niet in het bezit zullen zijn van een auto. Derhalve is uitgegaan van een woonfunctie met de laagste parkeernorm; studentenhuysvesting/studio's. De parkeernorm voor deze functie is 1 parkeerplaats per kamer incl. bezoek.

Op basis van deze parkeernorm dienen aldus (1 x 6=) 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

3.4 Conclusie

Op basis van het Rijks- en Provinciaalbeleid wordt geen specifieke uitspraken gedaan over groepszorgwoningen bij een zorgboerderij. De ontwikkeling past wel binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande ruimte van de voormalige boerderijwoning wordt immers gesloopt ten behoeve van de toekomstige groepszorgwoning. Daarnaast wordt binnen 'De strategische visie Moerdijk 2030' met betrekking tot 'zorg' gesteld dat mensen zo lang mogelijk in staat moeten blijven om de regie over hun eigen leven te voeren met een daarbij zo zelfstandig mogelijke woonvorm. Verder wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van het parkeerbeleid. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat ten aanzien van de beleidsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de hier voorgestane groepszorgwoning.

4 MILIEU-ONDERZOEK

4.1 Verkeer en infrastructuur

Met de realisatie van het voorliggend plan wordt geen wijziging in de huidige verkeersstructuur tot stand gebracht. De toevoeging van een groepszorgwoning bestaande uit zes wooneenheden zorgt evenmin voor een (relevante) toename van de verkeersintensiteit van de directe omgeving. De ontsluiting van het voorliggend plangebied zal geschieden via De Langeweg. Met de voorgestane ontsluitingsroute wordt gebruik gemaakt van de bestaande in/uitrit aan De Langeweg.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van het aspect verkeer en infrastructuur.

4.2 Ruimtelijke milieuzonering en externe veiligheid

In opdracht van de Brabantse Waard is door AGEL adviseurs een omgevingsonderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering van de milieubelastende activiteiten gelegen De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de memo 'Omgevingstoets Langeweg 14 Zevenbergen', d.d. 28 mei 2013.

Het doel van de uitvoering van de omgevingstoets is het beoordelen:

- of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd op basis van de gebruiksmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen.
- de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen niet onnodig wordt beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke milieuzonering

Voor de uitvoering van het omgevingstoets milieuzonering is uitgegaan van de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. Deze publicatie geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van een milieugevoelige bestemming zoals wonen. Het voldoen aan de richtafstanden kan aangemerkt worden als een aanvaardbare ruimtelijke ordening. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld bedrijf binnen de betreffende branche. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen.

Omgevingstype plangebied:

Het plangebied is gelegen op een korte afstand van twee gebiedsontsluitingswegen. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een geluidsbelasting van circa 62 dB. Op basis hiervan kan niet gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Voor de beoordeling aan de richtafstanden zal dan ook uitgegaan worden van het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden milieubelastende activiteiten:

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden voor geur, stof en geluid met één stap worden verlaagd. Voor het aspect gevaar is dit niet op voorhand mogelijk maar dient dit op basis van de plaatselijke omstandigheden beoordeeld te worden.

De in de directe omgeving aanwezige milieubelastende activiteiten zijn de bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Zwanegat – de Hil en de agrarische bedrijven in het buitengebied.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' van het bestemmingsplan 'Zevenbergen Oost' zijn uitsluitend bedrijfsdoeleinden toegestaan die staan vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de planregels. Uit deze Staat blijkt dat uitsluitend categorie 2 en 3 bedrijven zijn toegestaan. Voor een gemengd gebied bedraagt de maximale richtafstand 50 meter. Daarnaast zijn toegestaan categorie 4 bedrijven indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de ter inzage legging van het bestemmingsplan en als zodanig zijn aangeduid als 'bedrijf van categorie 4' op de verbeelding. De maximale richtafstand voor deze milieucategorie bedraagt 200 meter.

Binnen het meest nabij het plangebied gelegen bouwvlak voor de bestemming 'Bedrijventerrein' is geen categorie 4 bedrijf aanwezig en wordt dit ook niet op de verbeelding aangegeven. De groepszorgwoning is gelegen op een afstand van circa 115 meter van de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op basis van deze afstand wordt gesteld dat er voor categorie 3 bedrijven ruim voldaan kan worden aan de afstandseis van 50 meter. Ook blijkt dat de afstand tot de andere bouwvlakken met de bestemming 'Bedrijventerrein' groter is dan 200 meter. Op basis hiervan wordt gesteld dat ten aanzien van het bedrijventerrein Zwanegat – de Hil voldaan kan worden aan de gestelde doelstellingen, goed woon- en leefklimaat en geen beperking voor milieubelastende activiteiten.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat er een tweetal veehouderijbedrijven zijn gelegen binnen een straal van 2000 meter van het plangebied. De geuremissie van deze bedrijven voor het plangebied kunnen echter als niet relevant worden aangemerkt. Gelet op de afstand van deze veehouderijen en de beperkte geuremissie kan gesteld worden dat deze geen nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn bepalend het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van $PR 10^{-6}$ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven. Voor beperkt kwetsbare objecten zoals bedrijven kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

Het groepsrisico is een factor voor de maatschappelijk impact van een groot ongeval. Hierbij spelen o.a. het aantal aanwezige personen nabij de risicobron een rol alsmede de zelfredzaamheid van de aanwezige en de inzet van de hulpdiensten. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een ijkpunt voor het bevoegd gezag in verband met haar verantwoordingsverplichting van het groepsrisico en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels haar verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet o.a. aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten e.d..

Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 25

Uit de beoordeling van de risicokaart blijkt dat er binnen een straal van 1.000 meter een tweetal risicobronnen aanwezig zijn. Dit betreft een LPG tankstation gelegen ten westen van het plangebied op een afstand van circa 500 meter en de spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek.

LPG tankstation:

Voor het LPG tankstation schrijft de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden voor. Uitgaande van een situatie dat er geen sprake is van beperkingen aan de opslag van LPG is sprake van een maximale PR 10^{-6} contour van 110 meter en een invloedsgebied voor het groepsrisico van maximaal 150 meter. De ruimtelijke ontwikkeling ligt ruim buiten deze afstanden.

Spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek:

Voor de spoorlijn Roosendaal – Zevenbergschen Hoek zijn in bijlage 3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden en vervoerscijfers opgenomen. Het spoorvak ter hoogte van de ruimtelijke ontwikkeling maakt deel uit van het traject 30040 Zevenbergsche Hoek – Roosendaal. De PR 10^{-6} contour voor dit traject bedraagt maximaal 18 meter. Over het traject vindt o.a. vervoer plaats van brandbare en toxische gassen en vloeistoffen.

Voor het plaatsgebonden risico kan gesteld worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ruim gelegen is buiten de PR 10^{-6} contour en dat op basis hiervan gesteld kan worden dat er sprake is van aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied is sprake van een kleine toename van de personendichtheid. In de bestaande situatie was sprake van een agrarisch bedrijfswoning. Hiervoor kan uitgegaan worden van de aanwezigheid van 3 personen. In de nieuwe situatie is sprake van de aanwezigheid van maximaal 6 personen. Per saldo is er sprake van een toename van 3 personen. Deze toename is dermate gering dat dit geen significante toename zal geven voor de hoogte van het groepsrisico. Een groepsrisicoberekening zal geen relevante toename laten zien.

Daarnaast kan nog opgemerkt worden dat de ruimtelijke ontwikkeling gelegen is op een afstand van meer dan 200 meter van de spoorbaan. Op basis van het ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico niet noodzakelijk wanneer ruimtelijke ontwikkelingen gelegen zijn op een afstand van 200 meter en meer van de transportroute. In de toelichting op deze bepaling wordt aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter van een transportroute een beperkte bijdrage geeft aan de hoogte van het groepsrisico. Wel dient het bevoegd gezag bij de verantwoording van het groepsrisico de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te beoordelen.

Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 26

Overige risicobronnen:

Uit de beoordeling van de toelichting van het onderdeel externe veiligheid van het Bestemmingsplan Zevenbergen Oost blijkt dat van de navolgende risicobronnen het invloedsgebied gelegen is over het plangebied:

- Provinciale weg N285, invloedsgebied 200 meter voor relevantie GR

Op basis van de toets externe veiligheid wordt geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen is binnen een PR 10^{-6} contour van een risicobron. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van twee transportroutes. Voor deze risicobronnen is de toename van het groepsrisico veel lager dan 0,1 x de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Aansluitend bij het toekomstig beleid (Bevt) kan een uitgebreide verantwoording achterwege blijven en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording waarin met name een beoordeling plaatsvindt naar de mogelijkheden op het gebied van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze verantwoording dient opgesteld te worden door de gemeente. In deze verantwoording dient het advies van de regionale brandweer meegenomen te worden.

Ten opzichte van de totale personendichtheid binnen het invloedsgebied van de risicobronnen zal er vanwege de geringe toename van het aantal personen binnen het plangebied geen sprake zijn van een rekenkundig waarneembare toename van het groepsrisico.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde omgevingstoets kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de nabij gelegen milieubelastende bestemmingen en risicobronnen. Daarnaast geeft de ruimtelijke ontwikkeling geen beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen.

4.3 Geluidshinder

Volgens de Wet geluidshinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuwe woning of een ander geluidgevoelig object gesitueerd wordt binnen een door de Wet geluidshinder aangewezen geluidzone. De hier voorgestane zorgwoningen zijn gepland binnen de zone voor wegverkeer van De Langeweg, de Oostrand, de Noordrand en de spoorlijn Roosendaal – Lage Zwaluwe (traject 630).

In opdracht van Brabantse Waard is door AGEL adviseurs onderzoek verricht met betrekking tot het aspect geluidshinder. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Zorgboerderij Zwanenhoeve te Zevenbergen', d.d. 4 juni 2013, met kenmerk 20110420 Definitief 03. Deze rapportage is als bijlage aan de voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand kort weergegeven.

Wegverkeer

De groepszorgwoning is gelegen binnen de geluidzone van De Langeweg en de Oostrand. In de toekomst zal in het verlengde van de Oostrand de Noordrand worden gerealiseerd. Door de gemeente is derhalve bepaald dat bij het akoestisch onderzoek uitgegaan moet worden van de situatie dat de Noordrand gerealiseerd is. Voor de etmaalintensiteiten van het wegverkeer is uitgegaan van de door de gemeente Moerdijk beschikbaar gestelde verkeersgegevens.

Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op De Langeweg, de Oostrand en de Noordrand de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De gevelbelasting bedraagt maximaal 62 dB respectievelijk 49 dB en 52 dB. Hiermee wordt ten gevolge van de Oostrand en Noordrand voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Ten gevolge van De Langeweg wordt de maximale ontheffingswaarde met 4 dB overschreden. Gevels met een geluidbelasting hoger dan 58 dB moeten doof worden uitgevoerd.

Uit de toetsing in het kader van het Bouwbesluit blijkt voor alle gevels, met uitzondering van de zuidgevel van de woning en de zuidgevel van de aanbouw, aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn.

Railverkeer

De ontwikkeling ligt op een afstand van circa 500 meter ten zuidoosten van de spoorlijn Roosendaal – Lage Zwaluwe (traject 630). Voor de referentiepunten ten zuidoosten van de spoorlijn is een geluidproductieplafond vastgesteld variërend van 67 tot 68 dB. Op basis van dit vastgesteld geluidproductieplafond is sprake van een zonebreedte van 600 meter. Dit houdt in dat het plangebied binnen de zone van de spoorbaan is gelegen zodat op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn maximaal 52 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB.

Ontheffing voorkeursgrenswaarde:

De mogelijkheden om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen is nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er mogelijkheden zijn om op basis van de genoemde maatregelen de geluidbelasting te verlagen, maar dat de kosten van deze maatregelen vele malen hoger zijn dan de kosten van gevelmaatregelen. Daarnaast zal het effect van de maatregelen niet voldoende zijn om aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te kunnen voldoen.

Daarnaast is de planologische situatie zodanig dat voldaan wordt aan de subcriteria omdat het bouwplan bestaande bebouwing vervangt. Ook aan de overige eisen uit het ontheffingenbeleid van de gemeente Moerdijk wordt voldaan.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingenbeleid van de gemeente Moerdijk kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd.

Cumulatie van alle geluidbronnen:

De cumulatieve geluidbelasting voor wegverkeer valt voor de noordgevel niet binnen de bandbreedte van de geldende normering. Deze gevel moet als gevolg van de eisen uit de Wet geluidhinder reeds doof worden uitgevoerd dan wel er zijn aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk. Als gevolg van deze noodzakelijke maatregelen kan in de woning een matig woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

De grenswaarden in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en vanaf 2015 PM_{2,5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's. Hiervan zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de maatgevende stoffen. De andere stoffen hebben slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit en kunnen daarom in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

De onderstaande tabel geeft de luchtkwaliteitseisen weer voor NO₂ en PM₁₀.

Luchtkwaliteitseisen voor NO₂ en PM₁₀.

Grenswaarden en plandrempels voor NO ₂ en PM ₁₀ .			
Stof	type norm	eis	van kracht vanaf
NO ₂	grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	200	2015
	plandrempel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)		
	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	
	plandrempel (jaargemiddelde in µg/m ³)		
PM ₁₀	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	2011
	grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	

De EU heeft Nederland in april 2009 grotendeels uitstel verleend van de termijn waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn, waardoor grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ in respectievelijk 2011 en 2015 zullen moeten worden behaald.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van zes nieuwe wooneenheden zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

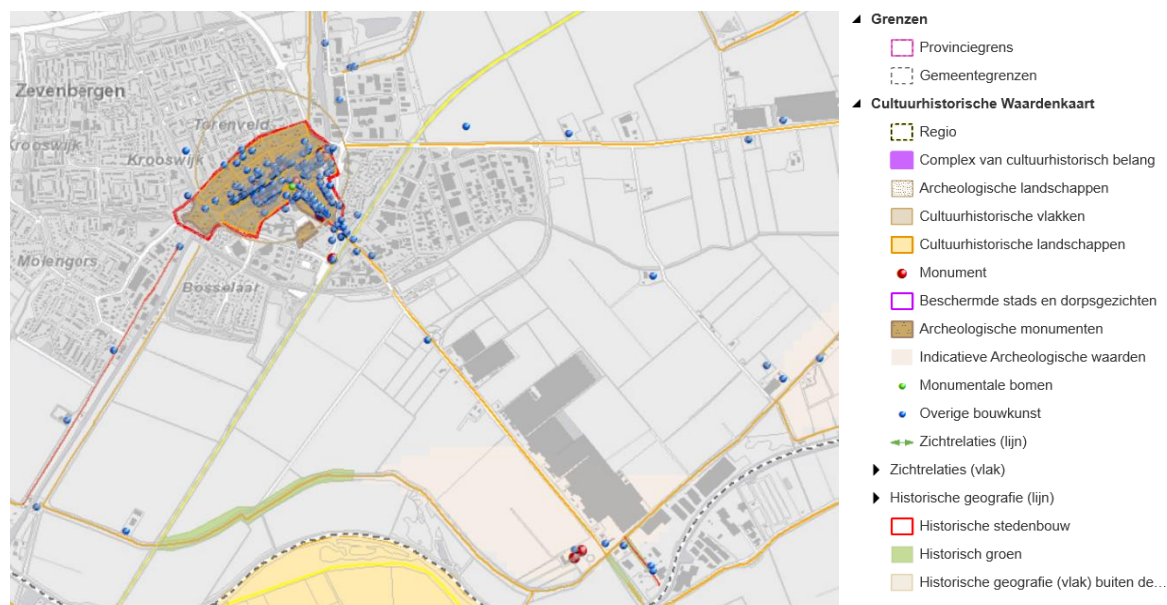
Aanvullend kan gesteld worden dat er geen enkele reden is om aan de luchtkwaliteit ter plaatse van de onderhavige ontwikkeling te twijfelen. Aan alle luchtstromen, zoals benoemd in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer, zal worden voldaan.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn

Archeologie

De gemeente Moerdijk heeft vooralsnog geen specifiek archeologisch beleid geformuleerd. Bij het ontbreken van gemeentelijk beleid op dit vlak volgt de gemeente het provinciaal beleid. Hierbij wordt de provinciale 'cultuurhistorische waardenkaart (CHW)' als uitgangspunt genomen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op basis van de CHW kent het voorliggend plangebied geen verwachtingswaarde. De kans op het vinden van archeologische resten wordt binnen deze gebieden uiterst klein geacht en er gelden vanuit het oogpunt van de archeologie dan ook geen voorschriften voor een vergunning. Tijdens de bouw en het gebruik van de voormalige boerderijwoning is de grond naar verwachting al in enige mate verstoord. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Aan de locatie zelf worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 en 2006 van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarden toegekend.

4.6 Bodem

In opdracht van Brabantse Waard is door AGEL adviseurs een verkennend bodem- en nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voorliggend plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodem- en nader asbestonderzoek Zwanenhoeve te Zevenbergen', d.d. 20 december 2012, met kenmerk 20110420 D01.

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het nader onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het aangetroffen asbest in grond en heeft als doel vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging en indicatie omvang hiervan.

Resultaten onderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond ter van de voormalige bovengrondse tank is licht verontreinigd met minerale olie;
- De bovengrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met sintels, baksteen en puin licht verontreinigd met cadmium, kwik en lood. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond;
- In het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse tanks is een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond;
- In het grondwater op het overig terrein zijn licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel aangetoond.
- De oorzaak van de licht verhoogde gehalten aan zware metalen in grond worden naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door bijmengingen met puin, baksteen en sintels;
- Bij het onderzoek 'asbest in bodem' is vastgesteld dat ter plaatse van één sleuf er sprake is van asbest in een gehalte boven de interventiewaarde en daarmee een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. De oppervlakte van de verontreinigingen wordt gesteld op circa 60 m². De omvang van de verontreinig bedraagt hiermee naar schatting circa 30 m³.

Aanbevelingen en opmerkingen

Met de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bovengrond. Het aanwezig zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging kan een belemmering voor de geplande ontwikkeling vormen.

Vastgesteld zal dienen te worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of het saneringscriterium wordt overschreden en in welke mate de verontreiniging spoedeisend is. Op basis hiervan kan in overleg met het bevoegd gezag 'Wet bodembescherming' worden bepaald of er gesaneerd moet worden of dat kan worden volstaan met beheersmaatregelen. In de woningwet geldt de aanhoudingsplicht bij het aantreffen van een geval van bodemverontreiniging. In de Wro is geen werkwijze vastgelegd hoe om te gaan met een geval van bodemverontreiniging bij bestemmingsplannen. Een bodemverontreiniging is maar in een beperkt aantal situaties belemmerend voor de (her)ontwikkeling.

Het meest voor de hand liggend is bij de verdere ontwikkeling van de locatie de verontreiniging met asbest te verwijderen en daarmee de bodem te saneren. Deze werkzaamheden kunnen gecombineerd worden met de bouwwerkzaamheden op het terrein. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de bouwvergunning overgegaan van de Woningwet naar de Wabo en geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat: met het (deel)saneringsplan is ingestemd, of is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of een BUS-melding is gedaan en de vijf weken termijn is verstreken. De aanhoudingsplicht voor beslissingen op aanvragen om bouwvergunning (art. 52a Woningwet) is in de Wabo in de vorm van een uitgestelde inwerking tredingsbepaling teruggekomen.

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

4.7 Ecologie

In opdracht van Brabantse Waard is door AGEL adviseurs een Quicksan Flora- en faunawet uitgevoerd ter plaatse van het voorliggend plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quicksan Flora- en faunawet, Zorgboerderij Zwanenhoeve te Zevenbergen', d.d. 5 november 2012, met kenmerk 2011420 Definitief 01. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend plan toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 5,8 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Hollands Diep". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied (type: beek en bron) dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 1.100 meter ten westen van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van het gebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

Planten

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat-)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Op de zolder van het woonhuis is plaatselijk ontlasting aangetroffen. De ontlasting is niet van vleermuizen, doordat er tijdens het fijnwrijven geen fijn poeder overbleef. De ontlasting voelde vetachtig tussen de vingers en was ca. 4 mm en 15 mm lang. Deze kenmerken duiden op ontlasting van muizen, tevens lagen er in de nabijheid aangevreten walnoten. Het plangebied vervult gezien de terreingesteldheid geen functie voor de eekhoorn die conform de Quickscanhulp op korte afstand van het plangebied voorkomt. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Voor een geschikte rust- verblijfplaats dient het klimaat stabiel te zijn, zonder te veel luchtcirculatie zodat de warmte en vocht niet naar buiten stroomt. Het gehele woonhuis was zeer vochtig, tevens stond de kelder geheel onder water. Het woonhuis biedt onvoldoende weersafscherming, waardoor er geen warm stabiel klimaat heerst. De uit te breide stal heeft veel gaten en kieren waardoor er veel tocht aanwezig is. Tevens biedt de stal onvoldoende bescherming tegen predatoren. Er zijn geen sporen of vleermuizen waargenomen. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in de te slopen/verbouwen gebouwen niet waarschijnlijk en is een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De bomen in het plangebied zijn niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten, waardoor nader onderzoek naar verblijfplaatsen van boombewonende soorten achterwege kan blijven. Met de voorgenomen planontwikkeling zal slechts één enkele solitaire boom worden gekapt, waardoor het overgrote deel behouden zal blijven.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. De beplanting binnen het plangebied maakt geen deel uit van een cruciale groene lijnelement en blijft tevens behouden met de voorgenomen ontwikkeling. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Amfibieën

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

De poelkikker is in de buurt van het plangebied waargenomen, maar in het plangebied zijn de vereiste biotopen niet aanwezig. Aangezien de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw, aanbevolen om;

- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand paddenschermen te plaatsen;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

Overige soortgroepen

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat deze soortengroepen binnen het plangebied niet te verwachten zijn. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van de overige soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora- en Faunawetgeving geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

4.8 Water

In november 2012 is door AGEL adviseurs een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Watertoets Zorgboerderij Zwanenhoeve te Zevenbergen', d.d.19 december 2012, met kenmerk 20110420, Definitief 02, welke als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Het plan betreft een ontwikkeling van een zorgboerderij met zes zelfstandige wooneenheden. De oorspronkelijke hoofdstal is recentelijk verbouwd en blijft met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd. Het voormalige woonhuis aan de straatzijde van het plangebied zal worden gesloopt, waarna op dezelfde locatie met nagenoeg dezelfde omvang een nieuw gebouw met zes wooneenheden zal worden gerealiseerd.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. De beleidsregels ten aanzien van voorwaarden voor planontwikkelingen van het Waterschap Brabantse Delta zijn opgenomen in de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009' d.d. 7 juli 2010. De beleidsregels die de gemeente Moerdijk hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het 'Gemeentelijk Waterplan Moerdijk 2009 - 2015' d.d. november 2008.

Regenwaterafvoer(RWA-stelsel)

Voor een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.308 m² waarvan in de huidige situatie 2.023 m² (47%) verhard is. Met de voorgenomen planontwikkeling zal de verharding 221 m² (52% van het totaal) toenemen. De toename in verhard oppervlak is kleiner dan de ondergrens van de retentie eis. Deze wordt vereist als het af te koppelen verhard oppervlak en de toename van het verhard oppervlak tezamen evenveel retentie vragen als een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m². Hierdoor wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist en is het geoorloofd direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het gemeentelijke rioleringsstelsel. De gemeente Moerdijk conformeert zich met de retentie eisen vanuit het waterschap en eisen geen aanvullende voorzieningen voor de verwerking van het regenwater.

Vanuit het waterschap Brabantse Delta dan wel de gemeente Moerdijk worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Geadviseerd wordt derhalve, ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling, een gescheiden stelsel aan te leggen binnen het plangebied.

Het regenwater afkomstig van de daken en verhardingsoppervlakten dienen middels een RWA-streng te worden afgevoerd naar de Awatergang aan de voorzijde van het plangebied of de watergang aan de zijkant parallel aan de Oostrand. Van belang is dat er hierbij gebruik wordt gemaakt van niet uitlopende materialen.

Droogweerafvoer (DWA-stelsel)

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden voor de zes zelfstandige wooneenheden. Deze DWA-leiding dient te worden aangelegd naar het DWA-rioolgemaal welke alreeds in het plangebied aanwezig is. In een later stadium dient bekeken te worden of het DWA-rioolgemaal het extra debiet (90 l/u) van de zelfstandige wooneenheden kan verwerken. De diepte ligging, minimale diameter, tracéverloop, aansluiting mogelijkheden dienen bij de verdere planuitwerking te worden bekeken.

Drooglegging

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Deze waarden zijn per type stedelijk gebied opgenomen in de hydraulische randvoorwaarden 2009 van waterschap Brabantse Delta. Op basis van een GHG van 0,90 tot 1,10 m –N.A.P. binnen het plangebied dient het minimale maaiveldniveau in het plangebied 0,2 tot 0,4 m –N.A.P. te bedragen. Het gemiddelde huidige maaiveldniveau bedraagt ca. 0,10 m –N.A.P.. Het toekomstige maaiveldniveau zal naar alle waarschijnlijkheid niet veel afwijken van het huidige maaiveldniveau waardoor in de toekomst aan de ontwateringnorm zal worden voldaan.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelwaterneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Met name de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht. Als het aantrekken van extra kwelwater door bouwactiviteiten onvermijdelijk is dan zijn mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk. De extra hoeveelheid kwel wordt dan in het plangebied zelf geborgen. Bij bouwen in kwelgebieden wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Uitgangspunt is: niet graven, maar ophogen en/of bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen. Pas als dit onvoldoende soulaas biedt komen drainage en dus afvoer in beeld. Door rekening te houden met alle eisen en maatregelen dient toename in kwel te worden voorkomen.

Voor bebouwing in het buitengebied dient de drooglegging (afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan maaiveld) ter plaatse van bebouwing, ten minste 1,20 m te bedragen (ten opzichte van het peil in rust of ten opzichte van het winterpeil). Hierbij is er uitgegaan van traditionele bouwvormen met gebruik van kruipruimtes. Het plangebied ligt in een peilbeheerst gebied wat onder het peilbesluit gat van de Ham valt. Het gehanteerde winterpeil in dit peilbeheerst gebied bedraagt 1,3 m –N.A.P.. Met een gemiddelde huidige maaiveldniveau van ca. 0,10 m –N.A.P., voldoet het plangebied aan de gestelde droogleggingsnorm van het waterschap Brabantse Delta.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planafwijkingbesluit 'De Langeweg 14' doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

Eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing (planafwijkingbesluit) en de bijbehorende milieuonderzoeken. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en (in geval van ongegrond verklaring van deze zienswijzen) de omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

5.1.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de voorontwerp-omgevingsvergunning 'De Langeweg 14 te Zevenbergen' naar de Provincie Noord-Brabant verzonden met het verzoek om een inhoudelijke reactie. De provincie heeft de omgevingsvergunning vervolgens getoetst aan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ten aanzien van het voorontwerp heeft de provincie twee opmerkingen gemaakt:

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

De provincie constateert dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende duidelijkheid geeft over de beoogde vervolgbestemming van het totale complex. Binnen paragraaf 2.2 'toekomstige situatie' is de toekomstige functie en de vervolgbestemming aangepast en meer verduidelijkt voor de provincie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge de Verordening ruimte 2012 dient elke ruimtelijke ontwikkeling te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. In de voorontwerp-omgevingsvergunning is deze kwaliteitsverbetering niet opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel aangepast en de kwaliteitsverbetering is zekergestellt in de anterieure overeenkomst tussen de opdrachtgever en de gemeente Moerdijk.

Ruimtelijke onderbouwing 'De Langeweg 14'
Brabantse Waard
Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

20100672-00
september 2013
blad 37

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dient hierbij conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis is echter niet van toepassing wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

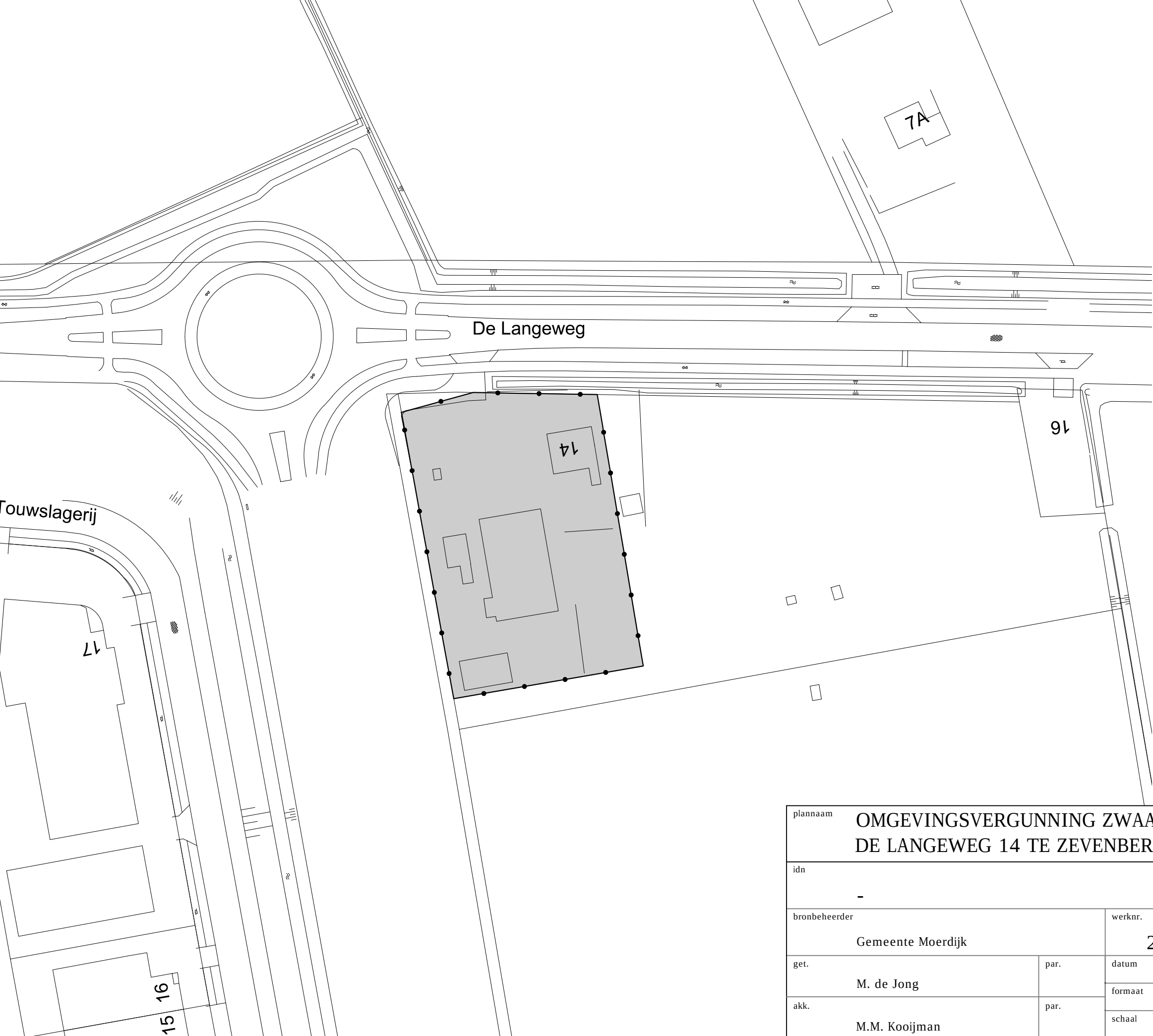
De gronden, voor de ontwikkeling van de woning, zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Moerdijk en de initiatiefnemer is op xxxxx een anterieure overeenkomst afgesloten (dossiernummer xxxxx). Het plan is voor de gemeente Moerdijk derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Tussen de opdrachtgever, Brabantse Waard, en de toekomstige huurder, Stichting Zuidwester, is een huurcontract afgesloten voor de periode van minimaal 10 jaar. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de Zorgboerderij 'De Zwanenhoeve', zoals deze reeds bestaat. Het bestaande woonhuis met 7 woonunits op De Langeweg nummer 16, de dagbesteding en de paardenstal op De Langeweg nummer 14 vormen een deel van de bestaande zorgboerderij. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe groepszorgwoning vanwege de slechte conditie en de inpasbaarheid van 6 woonunits. De voormalige agrarische bedrijfswoning maakte altijd al onderdeel uit van het huurcontract.

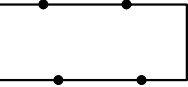
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

BIJLAGE 1

ILLUSTRATIE BESLUITVLAK



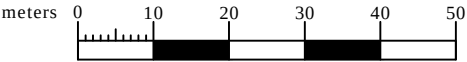
PLANGEBIED



Plangebied



Besluitvlak



Schaal 1:1000



plannaam				OMGEVINGSVERGUNNING ZWAANHOEVE DE LANGEWEG 14 TE ZEVENBERGEN			
idn				-			
bronbeheerder			Gemeente Moerdijk		werknr.		
					20110420		
get.		M. de Jong		par.	datum	10-12-2012	
					formaat	A3	
akk.		M.M. Kooijman		par.	schaal	1:1000	



hoevestein 20b
4903 sc oosterhout
postbus 4156
4900 cd oosterhout
telefoon 0162 - 45 64 81
telefax 0162 - 43 55 88



BIJLAGE 2

VOOROVERLEGREACTIE-OMGEVINGSVERGUNNING
'DE LANGEWEG 14 TE ZEVENBERGEN'
VAN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT

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

Afd.

MOERDIJK

-8 1 1 1 1 1 1 1

Nr:

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 07 MEI 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-omgevingsvergunning 'De Langeweg 14 te Zevenbergen'

Datum

3 mei 2013

Ons kenmerk

C2114552/3398952

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'De Langeweg 14 te Zevenbergen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe de omgevingsvergunning zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het project voorziet in de sloop van de bedrijfswoning van zorgboerderij 'Zwanenhoeve' aan De Langeweg 14 te Zevenbergen en de bouw van een groeps woning met 6 eenheden plus voorzieningen voor de huisvesting van verstandelijk gehandicapten.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

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



Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

3 mei 2013

Ons kenmerk

C2114552/3398952

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11 Verordening)

Voorgeschiedenis

Op 6 november 2007 is op grond van artikel 19, lid 1, WRO een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van een zorgwoning van ca. 1000 m³ voor de huisvesting van verstandelijk gehandicapten aan De Langeweg 16 te Zevenbergen als onderdeel van de zorgboerderij aan De Langeweg 14. Thans wordt ook de boerderijwoning op nr. 14 gesloopt en vervangen door een zorgwoning met zes eenheden.

Wij constateren dat de overgelegde ruimtelijke onderbouwing geen duidelijkheid geeft over de beoogde vervolgbestemming van het totale complex. Ook in 2007 is gevraagd om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied het perceel met bijbehorende bebouwing te voorzien van een passende bestemming om mogelijk een onnodige discussie hierover in de toekomst te voorkomen. Tot op heden is het onderhavige perceel nog niet betrokken geweest bij een dergelijke planherziening, ook niet bij de voorgenomen 3^e partiële herziening.

Het project en beoogde vervolgbestemming

Uit de overgelegde ruimtelijke onderbouwing wordt niet duidelijk wat de omvang/inhoud van het gebouw is en of ter plaatse van de locatie een woonbestemming wordt beoogd danwel dat er sprake is van een maatschappelijke voorziening in de zin van artikel 11.8 Verordening. Indien er sprake is van de oprichting van 6 zelfstandige woningen (appartementen) constateren wij dat dit in strijd is met de Verordening omdat op basis van artikel 11.1 de nieuwbouw van woningen in agrarisch gebied, niet zijnde zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, is uitgesloten.

Wij achten het aannemelijk dat in deze specifieke situatie gekozen zal gaan worden voor een bestemming 'maatschappelijk' met een subaanduiding 'zorgboerderij', waarbij ook een koppeling tot stand wordt gebracht met de reeds aanwezige zorgeenheid op De Langeweg 16. Indien deze opzet uitdrukkelijk in de bedoeling ligt, is het project passend binnen de kaders van artikel 11.8 Verordening. Wij verzoeken u expliciet om de ruimtelijke onderbouwing op dit punt te verduidelijken en te visualiseren.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Verordening)

Datum

3 mei 2013

Ons kenmerk

C2114552/3398952

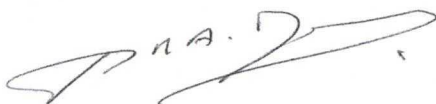
Ingevolge de Verordening ruimte dient elke ruimtelijke ontwikkeling te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2. Bijkomende eis is, dat zowel de uitvoering als instandhoudingsverplichting van de kwaliteitsverbetering moet zijn zekergesteld in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst.

Nu het project geen enkele verantwoording bevat inzake de verplichte kwaliteitsverbetering, is het strijdig met de Verordening op dit punt. Wij dringen er op aan om het project op dit punt aan te passen. Over de aard en mate van de kwaliteitsverbetering kunt u wellicht aansluiting zoeken bij de concept-afspraken hieromtrent in regionaal verband (RRO West-Brabant).

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u de omgevingsvergunning aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

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