

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van vervangende nieuwbouw en functieverandering van de kerk in Standaardbuiten

colofon

deze ruimtelijke onderbouwing is vervaardigd door

derks stedebouw b.v.

de gaarde 4

3992 ks houten

postbus 24

3990 da houten

t. 030-6353020

f. 030-6379808

e. info@derksstedebouw.nl

w. www.derksstedebouw.nl

in opdracht van

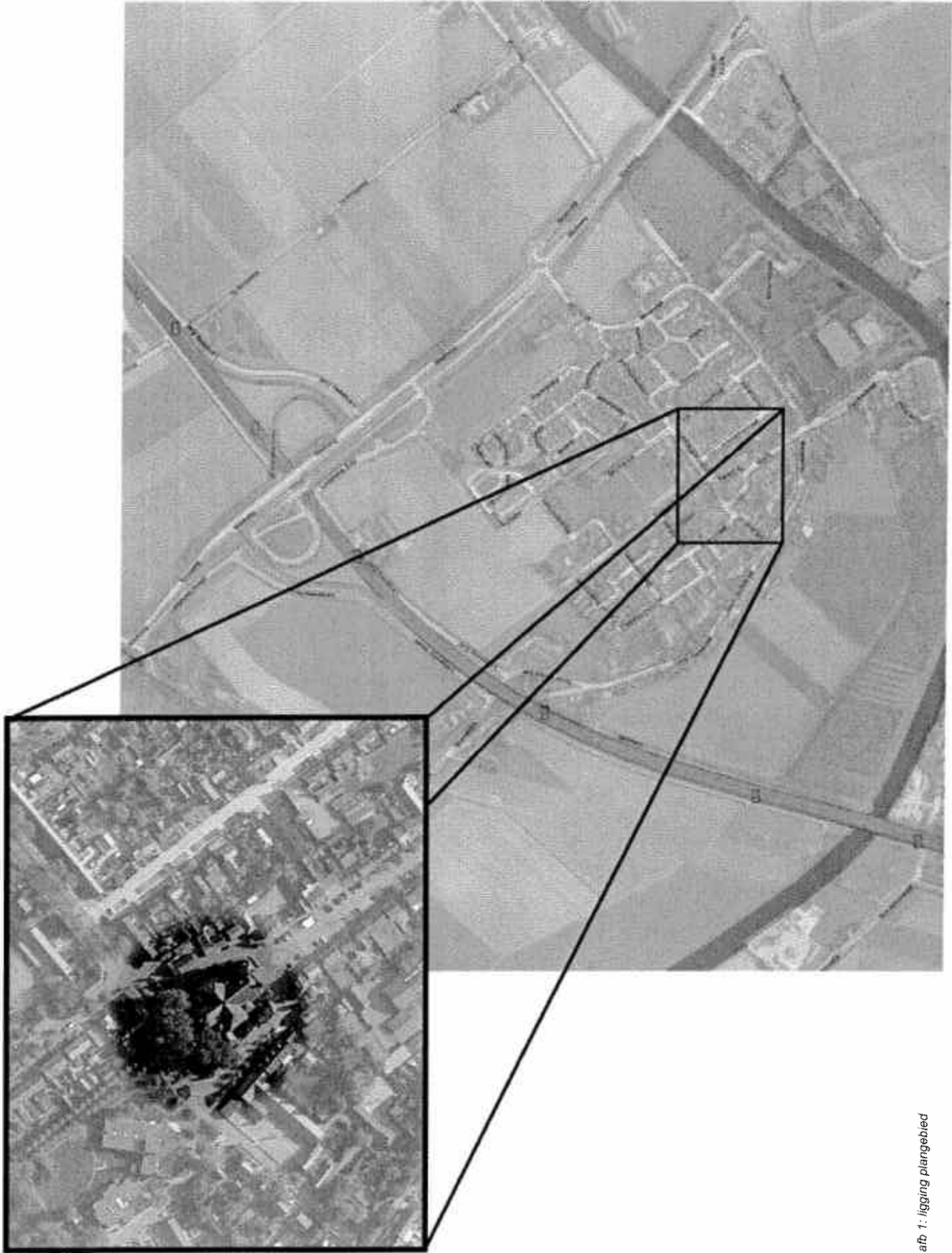
Breda Bouw b.v.

datum

14-01-2008

Inhoudsopgave

1 Aanleiding	5
2 Beschrijving van het plangebied en ontwerp	6
3 Relatie met Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	7
3.4 Conclusie	8
4 Visie op het bouwplan en ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	9
4.1 Stedenbouwkundige visie	9
4.2 Verkeer	10
4.3 Conclusie	10
5 Milieuaspecten	11
5.1 Luchtkwaliteit	11
5.2 Geluid	11
5.3 Bodem	11
5.4 Externe veiligheid	11
5.5 Water	11
5.6 Conclusie	11
6 Natuur en landschap	12
6.1 Natuurbeschermingswet	12
6.2 Vogel- en habitatrichtlijn	12
6.3 Flora & fauna	12
6.4 Conclusie	12
7 Cultuurhistorie	13
7.1 Cultuurhistorische Waardenkaart	13
7.2 Conclusie	13
8 Uitvoerbaarheid	14
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
8.2 Economische uitvoerbaarheid	14
9 Conclusie	14
Bijlage: Plankaart	



afb 1: ligging plangebied

1 Aanleiding

Aan de Markt in Standdaarbuiten staat de Rooms-Katholieke Kerk Johannes de Dooper.

Momenteel worden de diensten op zondag nog slechts door een 50-tal personen bezocht, waardoor het behoud van de kerk niet meer rendabel is. Het kerkbestuur is om die reden op zoek gegaan naar een partij die de locatie wilde ontwikkelen. Nadat is gebleken dat het realiseren van woningen in het huidige kerkgebouw niet rendabel was, is besloten het front te behouden en het gedeelte daarachter te slopen en appartementen terug te bouwen.

De functie van wonen op de locatie is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan "Kom Standdaarbuiten". In dit bestemmingsplan, dat is vastgesteld op 9 februari 1995 en goedgekeurd op 2 mei 1995, is de locatie aangemerkt als Gemengde Doeleinden. De gemeente is echter bezig een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de kern van Standdaarbuiten, waarbinnen andere ontwikkelingen, zoals de realisatie van de brede school, kunnen worden gerealiseerd. De locatie van de kerk zal ook in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Voorwaarde is dat er een goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwikkelingen ten grondslag ligt. Voorliggend document is de "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de Transformatie van de Johannes de Dooperkerk te Standdaarbuiten tot 28 appartementen"



Rooms-Katholieke Kerk, Johannes de Dooper

2 Beschrijving van het plangebied en ontwerp

Bestaande situatie

Standaardarbuiten is een dorp van ca. 2.000 inwoners, in de gemeente Moerdijk. Het dorp ligt in de oksel van de A17 Moerdijk-Bergen op Zoom en de rivier de Mark.

De historische kern is in het westen gelegen, waar de Markt aansluit op de haven aan de Mark. Aan het einde van de Markt staat de Rooms-Katholieke kerk Johannes de Dooper.

De kerktoeren van de Johannes de Dooperkerk in Standaardarbuiten had oorspronkelijk een hoge toren, maar in de 2e wereldoorlog is deze verwoest. De stompe toren is daarvan het resultaat. Desondanks blijft de kerktoeren een herkenningspunt van het dorp, typerend voor de omgeving, welke wordt gekenmerkt door kleinere kernen die al van grote afstand te herkennen zijn aan hun kerktoeren.

De Markt vormt de verbinding tussen de kerk en Molenweg. Het profiel hier is breed, met aan weerszijden parkeerplaatsen. De bebouwing bestaat uit individuele, geschakelde panden van meestal 2 woningen.

De Kerkstraat, ten oosten van de kerk, is een smal straatje met daaraan het dorpscafé en een bloemenzaakje. Van oost naar west ligt de ontsluitingsweg van Standaardarbuiten, de Timberwolfstraat. Ter hoogte van de kerk gaat deze over in de Sint Janstraat, welke via het Pastoor Coolenplein aansluit op de Markt.

De Timberwolfstraat verbindt de oude dijk, welke als ontsluiting dienst deed, met het centrum van Standaardarbuiten. Aan deze as zijn diverse voorzieningen gelegen. Ten noordwesten van de kerk is dit het verzorgingstehuis De Blomhof, met daar tegenover basisschool Sint Anthonius. Verder naar het oosten zijn nog een sporthal, een kruisgebouw en zalencentrum De Standaard gelegen.

Toekomstige situatie

De kerk zal plaats maken voor 28 appartementen en een gebedsruimte van ca. 250 m². Het handhaven van de kerk, zowel qua functie als qua gebouw is financieel gezien niet haalbaar. Er is dan ook gekozen voor de gedeeltelijke sloop van het kerkgebouw. Alleen het front, waaronder de kerktoeren, zal worden gehandhaafd.

De nieuwbouw zal grotendeels de bestaande bouwgrens volgen en ook de goothoogte zal overeenkomstig de huidige situatie worden gerealiseerd. Alleen aan de achterzijde, aan de Sint Janstraat, zal de bebouwing wellicht door het bestaande bouwvlak heenprikken. Hierdoor zal het nieuwe gedeelte vanaf de Timberwolfstraat herkenbaar zijn.

Het terrein waarop de kerk is gesitueerd, is hoger gelegen dan het omliggende maaiveld. Door dit hoogteverschil te behouden, ontstaat de mogelijkheid om een half verdiepte parkeergarage onder de

nieuwbouw te realiseren. In deze parkeergarage zal voor ieder appartement een parkeerplaats aanwezig zijn. Het overig benodigd aantal parkeerplaatsen zal op eigen terrein, op maaiveld worden gerealiseerd.

Momenteel worden er plannen gemaakt voor de locatie aan de Timberwolfstraat, ter hoogte van de voorzieningen en de daarachter liggende sportvelden. Hier zal onder andere een brede school, aansluitend aan De Standaard worden gerealiseerd, waarin ook basisschool Sint Anthonius een plek zal krijgen. De huidige locatie van de school komt hiermee vrij. Concrete plannen voor deze locatie zijn er nog niet.

Liggend Kerk in Standaardarbuiten



3. Relatie met Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het rijk heeft niet de wijsheid in pacht, laat staan alle oplossingen klaarliggen. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan "Brabant in Balans"

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002, "Brabant in Balans"¹. De hoofddoelstelling van dit streekplan is: zorgvuldiger ruimtegebruik. Op deze manier moeten de kernkwaliteiten, worden behouden en versterkt. De kwaliteiten van Brabant als de natuurlijke milieus, de open ruimten, het gevarieerde woon- en leefklimaat en de bereikbaarheid staan op dit moment onder druk. 5 leidende principes, waaronder zuiniger ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking, moeten leiden tot het realiseren van de hoofddoelstelling.

Door nieuwbouw en herstructurering binnen de bestaande kernen kan het buitengebied open blijven en kan de grond binnen de kernen intensiever en dus zuiniger worden gebruikt, hierdoor kan de draagkracht voor voorzieningen in de kernen worden behouden of versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsplan wonen

In april 2007 is het Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011 "Een (h)uis voor iedereen" vastgesteld². In dit beheersplan zijn 9 ambities uitgesproken die door middel van 6 beleidsthema's gerealiseerd dienen te worden.

Het komt er op neer dat de gemeente het aantal inwoners minimaal vasthoudt en zo mogelijk laat groeien door het realiseren van nieuwbouw. Aangezien de behoefte aan nieuwbouw het grootst is in de kernen, zullen hier ook de meeste woningen worden gebouwd. Daarbij verdienen de starters op de woningmarkt en ouderen extra aandacht.

Starters zullen onder andere worden gehuisvest door het bouwen van goedkope woningen, de verkoop van sociale huurwoningen en het stimuleren van de doorstroming.

In het Beleidsplan wonen is tevens aangegeven dat er in de periode 2007-2015 500 tot 1100 woningen voor senioren moeten worden gerealiseerd binnen de gemeente Moerdijk.

Weistandsnota

Voor de gemeente Moerdijk is in 2004 een weistandsnota³ opgesteld. Het gemeentelijk weistandsbeleid van Moerdijk bevat de weistandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst.

De gemeente Moerdijk hanteert de volgende typen criteria:

- loketcriteria,
- gebiedscriteria,
- algemene criteria

De algemene criteria en de loketcriteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente. De Johannes de Dooperkerk valt binnen het centrumgebied, bestaande uit de Markt, de Havenstraat en de straatjes rondom de kerk. De hoofdcriteria bestuderende blijken deze voornamelijk betrekking te hebben op de woonbebouwing en niet op de kerk. Bij de hoofdcriteria gaat het voornamelijk over stedenbouwkundige aspecten als rooilijnen en

¹ Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'; Provinciale Staten van Noord-Brabant; 22-02-2002; gedeeltelijk herzien 03-12-2004

² Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011 "Een (h)uis voor iedereen"; gemeente Moerdijk; 25-04-2007

³ Weistandsnota Moerdijk, kern Standaardbuiten; Royal Haskoning; Utrecht februari 2004

tussenliggende afstanden. De criteria in het centrumgebied hebben als doel het bestaande karakter en de bestaande structuur te handhaven. Doordat de bouwmassa van de kerk voor het grootste deel overeen zal komen met de huidige situatie wordt aan deze criteria voldaan. De deelaspecten hebben ook voornamelijk betrekking op de woonbebouwing en de school, zij kunnen echter ook op de kerk worden betrokken.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat nieuwbouw moet passen bij de historische of historiserende panden in het gebied. Het gaat hierbij voornamelijk om de architectonische detaillering van de gevels. Bij de verdere uitwerking worden deze welstandscriteria meegenomen.

bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan zijn de voorgestelde ontwikkelingen niet mogelijk. Voor het centrum van Standdaarbuiten wordt echter een nieuw bestemmingsplan "Kern Standdaarbuiten" gemaakt, waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uit gaat maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de vervangende nieuwbouw met functieverandering passen binnen dit gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

De voorgestelde ontwikkelingen passen binnen het Rijks- en Provinciaal beleid. De nadruk ligt in deze gevallen op het realiseren van woningen binnen de kernen, om zo het buitengebied open te houden en in de kernen voldoende draagvlak voor voorzieningen te creëren. Daarbij ligt het zwaartepunt bij het zorgen voor voldoende woningen voor starters en senioren. In het plan voor de Johannes de Dooperkerk worden appartementen gebouwd voor deze twee doelgroepen.

Op gemeentelijk niveau is het plan in overeenstemming met het Beleidsplan wonen en voor een groot deel al met de Welstandsnota. In het verdere proces zullen de criteria die in de Welstandsnota worden genoemd worden meegenomen. Het plan is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan "Kom Standdaarbuiten". Er wordt momenteel echter een nieuw bestemmingsplan voorbereid "Kern Standdaarbuiten", waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van gaat uitmaken. De betreffende locatie wordt in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen, zodanig dat de toekomstige ontwikkelingen hier binnen passen.

Vanuit de verschillende beleidsvelden gezien zijn er geen belemmeringen die de voorgestelde ontwikkelingen onmogelijk maken.

4. Visie op het bouwplan en ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

4.1 Stedenbouwkundige visie

Het project betreft de vervangende nieuwbouw met functieverandering van de kerk in Standaardbuiten. Dit heeft zowel ruimtelijke als functionele, en daarmee verkeerskundige, consequenties.

Ruimtelijke verandering

Het is nog niet bekend hoe het definitieve plan er uit zal komen te zien. Wat al wel vast staat is dat het front van de huidige kerk gehandhaafd zal blijven. De nieuwbouw zal zoveel mogelijk het bouwvlak van de bestaande bebouwing volgen en de goothoogte zal vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Aan de achterzijde zal de bebouwing wellicht iets opschuiven richting de Sint Janstraat. De kerk vormt het knooppunt tussen de ontsluitingsweg Timberwolfstraat met daaraan voorzieningen, en de Markt, met supermarkt enkele winkels en ook voorzieningen. Door het opschuiven van de bebouwing wordt dit knooppunt duidelijk zichtbaar gemaakt, en wordt tevens het einde van deze as gemarkeerd.

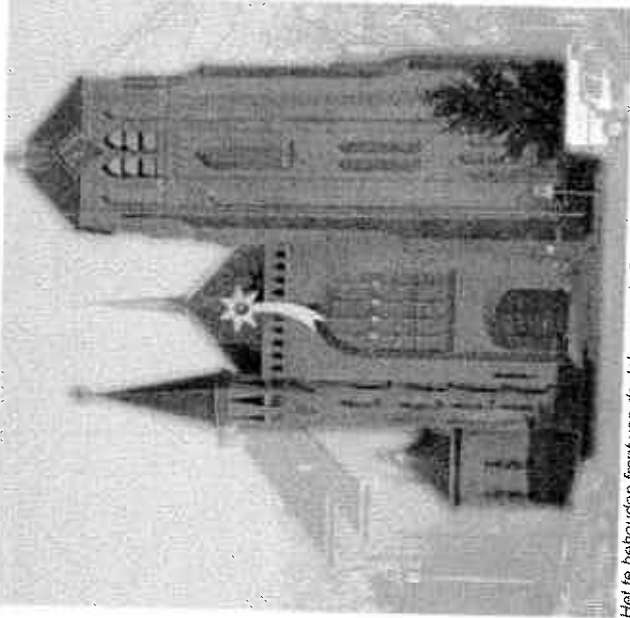


zicht over de Timberwolfstraat richting de kerk

www.derksstedenbouw.nl

Voor de muren zal baksteen worden gebruikt in bruinige tinten en het dak zal van een metaal worden gemaakt.

In het ontwerp voor de nieuwbouw wordt het uiterlijk van de kerk gerespecteerd. In de eerste plaats wordt het front behouden. Deze voorkant van de kerk is aan de Markt gelegen en vormt daarmee een herkenbaar beeld van het dorp Standaardbuiten. Ook de



Het te behouden front van de Johannes de Dooperkerk ▲
karakteristiek voor de omgeving: kerk als landmark van het dorp (hier Wouk) ▼

kerktoren zal blijven staan. Zoals al eerder aangegeven, vormt de kerktoren in de kernen in de omgeving, een landmark en herkenningpunt van de dorpen. Ook de Johannes de Dooperkerk met zijn toren is al van buiten het dorp, onder andere vanaf de snelweg A79 te herkennen. Daarom is het behoud hiervan goed voor de herkenbaarheid van Standaardbuiten.

Doordat in het ontwerp de bestaande bouwvlakken en goothoogtes voor het overgrote deel worden aangehouden, zal er qua massa niet veel verschil zijn met de huidige situatie. De gevels zullen uiteraard een eigen uitstraling krijgen. Het uiterlijk van de gevels zal een wat opener uitstraling krijgen vanwege de ramen van de woningen. Zowel qua gevelindeling als kapvormen zal mogelijk voor een eigentijds beeld worden gekozen, waarbij het uiterlijk van de kerk niet uit het oog zal worden verloren.

Onder de nieuwbouw zal een half-verdiepte parkeergarage worden gerealiseerd. Aangezien het maaiveld peil van de kerk momenteel al boven het omringende maaiveld is gelegen, zal ook dit weinig verschillen met de huidige situatie.

Het gebied rond de kerk is momenteel groen met bomen. Bij de herontwikkeling zullen de bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Ook bij het aanleggen van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein zal rekening worden gehouden met de bestaande bomen.



Functie verandering

Op de plaats van de kerk zal vervangende nieuwbouw plaats vinden met een functieverandering naar woningen. In plaats van de ca. 50 bezoekers van de kerk op zondag, zullen na realisatie in de 28 appartementen rond de 50 personen permanent wonen.

Met een bezoekersaantal van 50 personen was de kerk als functie, financieel niet meer te behouden.

Standdaarbuiten is een kleine kern, waar de voorzieningen onder druk komen te staan. Juist het realiseren van woningen, en daarmee het aantrekken of behouden van bewoners kan ervoor zorgen dat de voorzieningen kunnen blijven bestaan. Over het algemeen zijn het in de meer landelijke gebieden juist ouderen en starters op de woningmarkt die moeite hebben geschikte woonruimte te vinden. De appartementen die in de vervangende nieuwbouw zullen komen zijn dan ook voor deze doelgroepen bedoeld.

De woningen direct rond de kerk zullen niet langer uitkijken op een weinig intensief gebruikte kerk, met weinig zicht naar buiten. In de nieuwe situatie zal er een toename van gebruikers zijn, wat de levendigheid ten goede zal komen. De nieuwe woningen zullen wel zicht hebben op de onliggende woningen, maar dit zicht beperkt zich tot zicht op de voorgevels van de bestaande woningen.

4.2 Verkeer

Als gevolg van het realiseren van 28 appartementen zal het autoverkeer toenemen. Dankzij de directe ontsluitingen, via de Timberwolfstraat en de Markt, zal de hinder als gevolg van deze toename beperkt blijven.

Van de 28 appartementen zal een deel voor ouderen/senioren zijn bestemd en een deel voor starters op de woningmarkt. In de locatie ontwikkelingsovereenkomst⁴ is voor de starters-appartementen is een parkeernorm van 1,4 pp./won. vastgesteld en voor de senioren-appartementen 1,8 pp./won. Uitgaande van een verdeling van 14 starters- en 14 senioren-woningen zullen er 45 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

In de half verdiepte parkeerder zullen 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De overige 17 parkeerplaatsen zullen op maaiveldnivo, op eigen terrein worden aangelegd.

4.3 Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zowel ruimtelijk, functioneel als verkeerskundig gezien, zijn er geen bezwaren waardoor de voorgestelde ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt. Vanuit financiële oogpunt is de sloop van een deel van de kerk niet te voorkomen. Een nieuwbouw die duidelijk de bestaande kerk respecteert en waarin de voorzijde blijft gehandhaafd is dan een respectvolle oplossing voor de locatie.

Doordat er 28 woningen zullen worden gerealiseerd zal de levendigheid toenemen en zullen de voorzieningen wellicht een groter draagvlak krijgen.

Wat betreft de toename van het verkeer van en naar de locatie worden puur vanuit verkeerskundig oogpunt geen problemen verwacht. In hoofdstuk 5, milieuaspecten zal de verkeerstoeiname ook vanuit milieutechnisch oogpunt aan bod komen.



parkeerplaatsen aan de Markt

⁴ Locatie Ontwikkelingsovereenkomst Kerk Transvorm B.V.; Gemeente Moerdijk; 08-11-2007.

5. Milieuaspecten

5.1 Luchtkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Blomhof Standaardbuiten is er onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit⁵. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat de jaargemiddelde concentraties ruim onder de grenswaarden uitkwamen. Zorgcentrum de Blomhof is tegenover de kerk, aan de Sint Janstraat, gelegen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan ging het om een toename van 15 senioren woningen tegenover 28 woningen (senioren en starters) in het huidige plan. De jaargemiddelde concentraties namen bij een toename van 15 woningen niet toe. Of dit wel het geval zal zijn bij een toename van 28 woningen is niet direct te zeggen. Mocht er een toename zijn, dan zal deze zeer beperkt zijn.

5.2 Geluid

Op de wegen rondom de kerk geldt een maximum snelheid van 30 km/h. In de wet geluidhinder is gesteld dat voor deze wegen geen zonering geldt. Voor wat betreft geluidhinder is er derhalve geen onderzoek nodig.

5.3 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan Blomhof is door bureau Tauw bv een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd waren. Voor wat betreft het grondwater was er destijds een zeer lichte verontreiniging aangewezen. De onderzoeksresultaten gaven daarmee aan dat geen belemmeringen waren voor de nieuwbouw.

Uiteraard is de huidige locatie niet identiek aan de locatie van de Blomhof. Wel hebben zij de zelfde omgevingsfactoren. Daarbij komt dat op de locatie al vrij snel na het stichten van het dorp Standaardbuiten in 1529, een kerk werd gebouwd. Deze heeft vervolgens plaats gemaakt voor de huidige kerk, maar er hebben zich op de locatie geen milieuvervuillende activiteiten voorgedaan. Derhalve kan er van uit worden gegaan dat op de locatie geen vervuilingen aanwezig zijn die de voorgestelde nieuwbouw belemmeren.

⁵ Bestemmingsplan Blomhof Standaardbuiten; Compositie 5 stedenbouw bv; juli 2006.

⁶ Locatie Ontwikkelingsovereenkomst Kerk TransVorm B.V.; Gemeente Moerdijk; 08-11-2007.

5.4 Externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie bevinden zich geen bedrijven die van invloed zijn op de externe veiligheid. Ook liggen er geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de locatie, waardoor een gevaar zou kunnen ontstaan.

5.5 Water

De vervangende nieuwbouw tot appartementen en een gebedshuis heeft invloed op de hoeveelheid af te voeren water. In de eerste plaats zal de hoeveelheid af te voeren afvalwater toenemen. Daar waar nu slechts de toiletten van de kerk voor dat afvalwater zorgen, zal dat in de toekomst van 28 appartementen afkomen.

Daarnaast is er een toename van het verhard oppervlak in verband met nog een aantal aan te leggen parkeerplaatsen op het eigen terrein, waar nu nog groen aanwezig is en de toerit naar de parkeergarage.

Dhr. van Bastelaere van de gemeente Moerdijk heeft aangegeven dat de toename van het af te voeren water niet voor problemen op het huidige riool zal leiden.

Aangezien er op dit moment een gemengd rioolstelsel is aangelegd, zal al het afvalwater op het riool geloosd worden. De aansluiting op het riool is voor rekening van de ontwikkelaar, zoals in de locatie ontwikkelingsovereenkomst⁶ is vastgelegd.

In het kader van de waterloets is er tevens contact opgenomen met drs. ing. B. Bierens van het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft enkele aandachtspunten aangegeven die in het proces zullen worden meegenomen. Naast de bovengenoemde punten gaat het tevens om de parkeergarage onder de woningen. Deze parkeergarage zal op ca. 1m60 onder het huidige maaiveld komen te liggen. Het is de bedoeling dat de onderkant van de parkeervloer boven het grondwaterpeil blijft en er dus geen bronning toegepast hoeft te worden.

Indien toch bronning, tijdelijk of permanent, wordt toegepast geldt er een meldings-/vergunningsplicht bij het Waterschap. Dit is afhankelijk van het lozingsvolume en de lozingsduur. Mogelijk geldt er een vergunningsplicht bij de grondwaterbeheerder indien het grondwater wordt onttrokken, hierover kan in dat geval navraag worden gedaan bij de provincie.

In het verdere proces, waarin het ontwerp verder wordt uitgewerkt en er meer bekend wordt over de toekomstige situatie, zullen bovenstaande aanbevelingen worden meegenomen.

5.6 Conclusie

Wat betreft de milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor de vervangende nieuwbouw met functieverandering van de Johannes de Dooperkerk te Standaardbuiten. In het vervolgtraject zullen wel de aandachtspunten die het waterschap heeft gegeven worden meegenomen.

7. Cultuurhistorie

7.1 Cultuurhistorische Waardenkaart

Om inzicht te krijgen in de Cultuurhistorische elementen van het gebied, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. De Johannes de Dooperkerk is daarop aangemerkt als monument uit het "Monumenten Inventarisatie Project" dat tussen 1979 en 1991 door de Provincie is uitgevoerd. Het betreft echter geen Rijksmonument.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is ook te zien dat de locatie binnen de molenbloet van de molen aan de Molenstraat 10 is gelegen. Vanuit Cultuurhistorisch oogpunt is het van belang om een bepaalde openheid rondom de molen te houden, zodat de werking van de molen in de vrije omgeving nog herkenbaar is. De molen is echter in 1921 ontakeld en momenteel staat slechts de romp nog overeind.

Mocht de molen ooit weer in ere worden hersteld, dan is het van belang dat de nieuwbouw niet voor een verslechtering zorgt van de situatie ten opzichte van de molen. De toekomstige bebouwing zal echter voor het grootste gedeelte overeenkomen met de huidige bouwmassa, zowel qua oppervlak als qua hoogte. Een verslechtering zal derhalve niet optreden.



De molenromp in Standaardbuiten

www.dierksstedebouw.nl

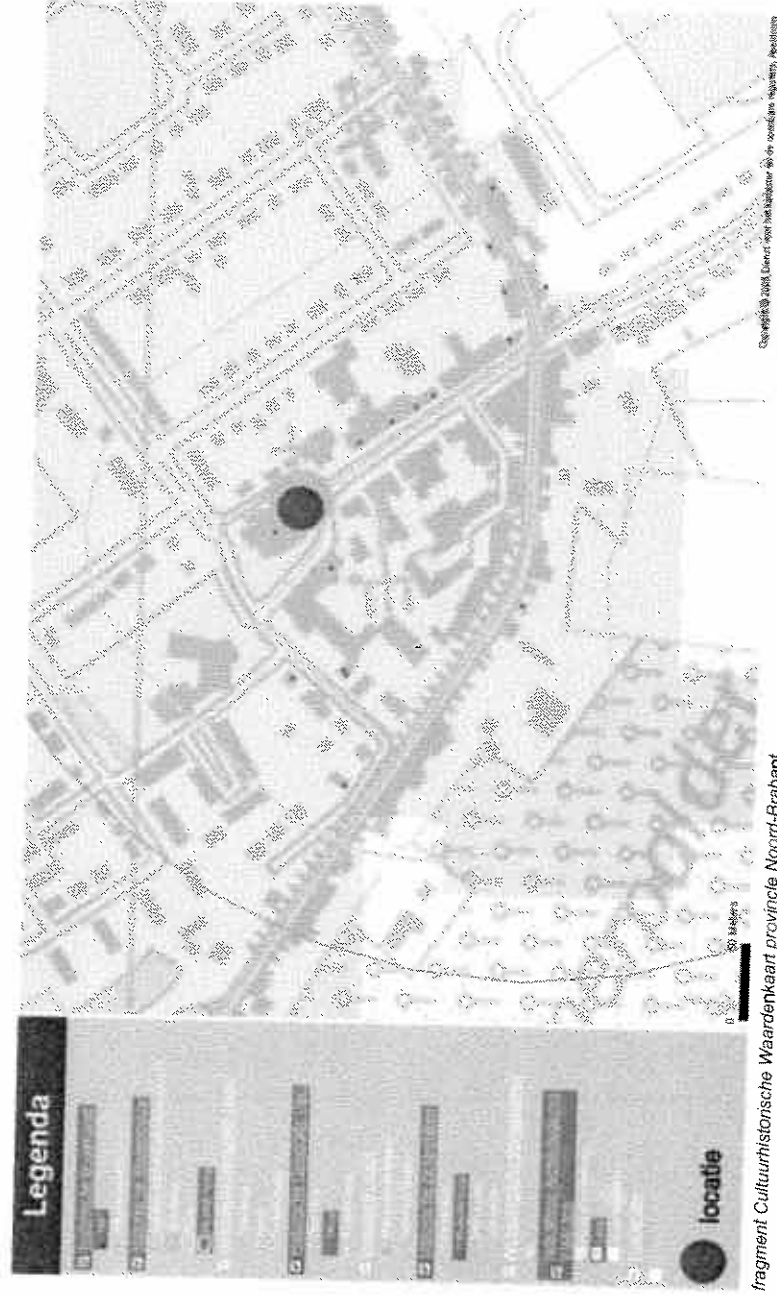
Het gebied van de kern van Standaardbuiten tot het gebied ten zuiden van het dorp wordt aangemerkt als gebied van historische stedenbouw met redelijk hoge waardering. Het wordt gekenmerkt als een "...in structuur gaaf bewaard gebleven, planmatig opgebouwd dorp, met voorstraat (Markt) en kerkring (Kerkstraat, Pastoor Coolenplein, Sint Jansstraat)...". Tevens zijn de wegen rondom de kerk, de Markt en het historische lint aangeduid als elementen met een hoge waardering voor wat betreft de historische geografie. Dit zijn dus wegen met een interessante ontstaansgeschiedenis.

In stedenbouwkundig opzicht zal er weinig tot niets veranderen. Het betreft slechts een project met vervangende nieuwbouw met functieverandering. De historische structuur, alsmede het historisch karakter van de aangeduide wegen, worden derhalve gehandhaafd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt tevens een indicatie gegeven van de Archeologische verwachtingswaarde van het gebied. Deze is ter plaatse van de kerk laag. Daarnaast zal de grondverstoring zich beperken tot het huidige bouwvlak en niet daarbuiten.

7.2 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen. Mede gezien het feit dat de ontwikkeling zich beperkt door vervangende nieuwbouw waarbij de huidige structuur en bouwmassa's worden gehandhaafd, zorgen de wijzigingen er niet voor dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt veranderingen ontstaan die ongewenst zijn.



Copyright © 2008, Dienst voor het behoud van de Nederlandse landschap, Noord-Brabant

8. Uitvoerbaarheid

8.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In de zomer van 2007 is er een voorlichtingsavond georganiseerd voor de bewoners, waarbij de eerste plannen van de architect zijn gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst was ook de dorpsraad van Standaardbuiten aanwezig.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan "Actualisatieplan Kern Standaardbuiten" zal er een inspraak-procedure worden gevolgd. Ten tijde van de ter inzage legging is er dan voor een ieder de mogelijkheid om hun reactie op het bestemmingsplan, en dus ook op de voorgestelde ontwikkelingen, kenbaar te maken.

8.2 *Economische uitvoerbaarheid*

De transformatie van de Johannes de Dooperkerk zal worden uitgevoerd door Breda Bouw b.v. Bij de realisatie wordt er vanuit gegaan dat de kosten minimaal worden opgebracht door de baten.

Daartoe is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd.

Eventuele planschade zal voor rekening komen van de ontwikkelaar.

Hierover zijn afspraken gemaakt in de locatie ontwikkelingsovereenkomst⁸ tussen gemeente en de ontwikkelaar, bestaande uit Kerk-TransVorm B.V. en Breda Bouw B.V.

9. Conclusie

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de wens vervangende nieuwbouw op de richtten ter plaatse van de Johannes de Dooperkerk te Standaardbuiten. In het voorgaande is, indien van toepassing, per hoofdstuk een conclusie opgenomen. Samenvattend kan gesteld worden dat het plan een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het plangebied betreft. Ten aanzien van milieuaspecten, natuur- en landschap, archeologie en economische uitvoerbaarheid zijn geen belemmeringen te verwachten, die de voorgestelde ontwikkelingen onmogelijk zullen maken. Wel zullen in het vervolgtraject de verschillende aandachtspunten (Waterschap, Flora en Fauna) moeten worden meegenomen. Ook de in de Welstandsnota gestelde punten zullen bij de verdere uitwerking worden meegenomen. Daarnaast zal een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen moeten worden uitgevoerd.

⁸ Locatie Ontwikkelingsovereenkomst Kerk TransVorm B.V.; Gemeente Moerdijk, 08-11-2007.



Plangrens



Bestaande bebouwing



Kavel, met parkeren op eigen terrein



Te handhaven bebouwing



Vervangende nieuwbouw, met halfverdiepte parkeergarage



dekk **dekkbouw b.v.**

Plan: Plankant
Joh. de Oudekerk
Datum: 14.01.2008
Opdrachtgever: Breda Bouw b.v.
Bek. nr.:

de gader 4.3882 ka
positie 24.3990 da houder
ref: gaderkiesdecece (d)
10301 835 30 20
10301 837 98 08
www.dekkbouw.nl

