Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 17 DEC. 2003

mij bekend,
de raadsgriffier,

GEMEENTE MOERDIJK

Bestemmingsplan Centrum Zevenbergen

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 13 JULI 2004
Mij bekend,
hoofd bureau 967318

(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land bv

november 2003

GEMEENTE MOERDIJK

Bestemmingsplan Centrum Zevenbergen

Inhoud

A. Toelichting, gedateerd november 2003

B. Bijlage: rekenvoorbeeld oppervlakte bijgebouwen

C. Bijlage: Nota zienswijzen

D. Voorschriften, gedateerd novemberr 2003

E. Bijlage: Staat van inrichtingen

F. Plankaart, tekeningnummer 067017-11.s01, gedateerd november 2003

POUDEROYEN compagnons

vormgeving van stad en land bv

st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE MOERDIJK

Bestemmingplan Centrum Zevenbergen

Toelichting

POUDEROYEN compagnons

november 2003

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
Mij bekend
hoofd bureau
967318 13 JULI 2004
(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

1.1. Het plangebied 3
1.2. Vigerende bestemmingsplannen 3
1.3. Indeling van de toelichting 4

2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR 5

2.1 De historische ontwikkeling 5
2.2 Ruimtelijke structuur 6
2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden 8

3. FUNCTIONELE STRUCTUUR 10

3.1 Bebouwd gebied 10
3.2 Onbebouwd gebied 12

4. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN 13

4.1 Woningbouw 13
4.3 StructuurvisiePlus 14
4.4 Masterplan 2010 15
4.5. Actualisering Centrumplan Zevenbergen 16
4.6. Supermarkten binnen het kernwinkelgebied 18
4.7. Ontwikkelingen binnen het plangebied 19

5 MILIEUASPECTEN 22

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder 22
5.2 Bodemonderzoek 22
5.3 Riolering en waterhuishouding 24
5.4 Leidingen 25

6 HET BESTEMMINGSPLAN 26

6.1 Plansystematiek 26
6.2 Beschrijving van de juridische regeling 26

7. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG 32

7.1. Provinciale Planologische Commissie 32
7.2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist 35
7.3. Hoogheemraadschap van West-Brabant te Breda 35
7.4. Waterschap Land van Nassau te Zevenbergen. 35
7.5. Kamer van Koophandel West-Brabant te Breda. 36
7.6. Inspraakprocedure 36

1. INLEIDING

1.1. Het plangebied

Het plangebied betreft het centrum van de kern Zevenbergen en wordt in globale zin omsloten door:

- in het noorden: Provinciale rondweg – De Langeweg.
- in het oosten: spoorbaan Roosendaal – Dordrecht.
- in het zuiden: waterloop 'Zwanengat' en de Kristallaan.
- in het westen: Dr. Ariënslaan.

Het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' stelt zich ten doel een globaal en zo flexibel mogelijk juridisch kader te bieden voor het beheer en de verdere versterking van het centrum van Zevenbergen.

In het plangebied is één ontwikkelingslocatie opgenomen, te weten de herontwikkeling van het tennispark De Lobbelaer. De voor de functionele betekenis van het centrum belangrijke projecten (herontwikkeling gemeentehuis en realisering Ambachtsgang) zijn inmiddels door middel van een artikel 19 procedure in uitvoering.

Het voorliggend plan omvat daarom beheersregeling, waarbij:

- de aandacht gericht is op het versterken van de winkelstructuur in het centrum van Zevenbergen;
- het behoud van wat waardevol wordt geacht;
- voldoende ruimte wordt gegeven aan de normale ontwikkelingsprocessen (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding en aanpassing van woningen en de uitwisseling van verschillende centrumfuncties, zoals detailhandel en horeca).

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1 Prins Hendrikstraat e.o.;
2 Wilhelminapark;
3 Wederopbouwplan Zevenbergen;
4 Uitbreidingsplan in onderdelen Zevenbergen;
5 Conserveringsgebied;
6 Plan in onderdelen ten oosten van de Doelstraat;
7 Centrum 1968 1e fase;
8 Uitbreidingsplan in hoofdzaken landelijk gebied;
9 Krooswijk;
10 Basisplan 1942;
11 Partieel plan in onderdelen ten westen van de kerkhof;

12 Noord I;
13 Noord II A.
Voor het gehele plangebied geldt tevens de 'Leefmilieuverordening Centrum Zevenbergen'.

1.3. Indeling van de toelichting

In de voorliggende toelichting zijn het plangebied en de juridische vertaling van het beleid beschreven. Zoals gezegd zal de aandacht vooral uitgaan naar de bestaande toestand, en de mogelijkheid om binnen een geleidelijke ontwikkeling deze toestand te continueren.

De indeling is als volgt:

- in hoofdstuk 2 wordt de **historische ontwikkeling** beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de **ruimtelijke en functionele structuur;**
- de **programmatische aspecten** worden in hoofdstuk 4 aangegeven;
- de in het geding zijnde **milieuaspecten** worden in hoofdstuk 5; benoemd;
- in hoofdstuk 6 komen de **juridische aspecten** aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling;
- de resultaten van de procedures van **inspraak en vooroverleg** worden beschreven in hoofdstuk 7.

2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk volgt een korte schets van de historie van Zevenbergen. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van de 'Cultuurhistorische inventarisatie Noord-Brabant/Monumenten Inventarisatie Project (MIP)' van de Provincie Noord-Brabant (1990). Na de historische schets volgt een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur.

2.1 De historische ontwikkeling

Zevenbergen wordt in 1125 genoemd en kreeg in 1238 als gevolg van verleende stadsrechten muren en poorten. Een onderdeel van de omwalling, de Lobbekenstoren was in elk geval in de 18^{e} eeuw nog aanwezig.

De stad is een zuiver voorbeeld van een 'bastidestadje' nabij een kasteel. De voor dit stadstype kenmerkende rechthoekige plattegrond is herkenbaar in de parallel aan de, thans gedempte maar rond 1530 gegraven, haven lopende straten als Langenoordstraat en Molenstraat. Aan de zuidzijde van de haven is een rechthoekig marktplein uitgespaard waaraan ook de middeleeuwse kerk ligt.

De omwalling werd met het kasteel na een langdurig beleg onder Philips van Bourgondië in 1427 gesloopt. Pas rond 1550 is dit kasteel herbouwd op een terrein ten westen van de Stationsstraat. Het verdween definitief in 1728. Van de omwalling resteert geen zichtbaar spoor, met uitzonde-ring van de oude Lobbekenstoren nabij de Lobbekenstorenstraat.

In de bodem van het terrein tussen de roomskatholieke kerk, de percelen aan de Stationsstraat, de Markt en het speelterrein van de Neerhofschool, zijn bebouwingsresten aangetroffen. In de bodem van het terrein tussen de Neerhofstraat, het accountantskantoor aan de Pastoor van Kessellaan en de nieuwbouw van verzorgingstehuis Sancta Maria zijn middeleeuwse vondsten gedaan.

Zevenbergen was een belangrijke overslaghaven voor in de omgeving gewonnen turf en zout. Na de Elisabethsvloed van 1421 bleef zij op een eiland achter binnen het overstroomde gebied. Door latere bedijking herstelde de oude situatie zich vanaf de 16^{e} eeuw.

Eind 15^{e} eeuw verzandde de verbinding over water, waardoor de economische positie van de stad sterk achteruit ging. Het graven van een nieuwe haven in 1530 en het verbeteren van de Roode Vaart konden de achteruitgang niet tegenhouden. De stad had toen nog hoofdzakelijk een

functie voor het agrarische achterland. Het verkeer naar Antwerpen bleef van betekenis tot het begin van de 19e eeuw.

De stad hoorde als Hollands gebied aanvankelijk tot het land van Strijen, kwam in 1649 in het bezit van het Huis van Oranje en bleef dat tot 1794. In 1815 werd het een zelfstandige gemeente binnen de provincie Noord-Brabant.

In de 18e en 19e eeuw was meekrap één van de belangrijkste handelsproducten. In 1851 stonden er vier meestoven, drie brouwerijen, twee grutterijen, twee looierijen, twee windkorenmolens en een rosmolen. Vanaf het midden van de 19de eeuw ging de teelt en verwerking van meekrap achteruit. Alleen de naam Stoofstraat herinnert hier nog aan. De suikerindustrie kwam op, waarvan Zevenbergen een belangrijk centrum was. In 1846 werd er de eerste fabriek gevestigd. In 1915 kwam de eerste coöperatieve fabriek tot stand.

Sinds 1988 is de enige overgebleven fabriek gesloten. Het buiten het centrum gelegen markante gebouw met twee schoorstenen bepaalt nog steeds het silhouet van de kom.

Al in de loop van de 19e eeuw vond op beperkte schaal uitbreiding plaats langs de Stationsstraat. Ten oosten van de kern werd in 1923 het uit 1915 daterende Julianaplantsoen bebouwd.

In 1940 ontstond ernstige oorlogsschade, die in 1942 hersteld werd. In 1944 werd nogmaals een groot deel van de kom verwoest. Vooral het oostelijk deel van de haven en de omgeving van de Markt werden zwaar geschonden. De vervangende nieuwbouw vond plaats in traditionele wederopbouwtrant, waardoor althans de visuele eenheid van het stadsbeeld is gebleven. De demping van de haven in 1970 betekent een ingrijpende verandering van het stadsbeeld.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ondanks de demping van de Roode Vaart vormt deze historische lijn (haventracé) nog steeds de centrale drager van het centrum. Het Haveneind vormt één van de hoofdtoegangen van de binnenstad en heeft een pleinachtige opbouw omsloten door nieuwbouw (onder meer de Rabobank en het politiebureau). De directe relatie tussen de binnenstad en de Roode Vaart is echter verdwenen.

Het westelijk deel van de Noord- en Zuidhaven heeft - in aansluiting op het Haveneind - de functie van parkeerterrein. Het gedeelte van de haven tussen de Nieuwe Kerkstraat en de Markt vormt een hoogwaardig verblijfsgebied.

Ter hoogte van de Markt bevindt zich een rond gebouw, waarin een restaurant/café is gevestigd. Het gebouw heeft naar het westelijk deel van de Noord- en Zuidhaven een open uitstraling: aan de zuid- en oostkant een gesloten karakter.

De Markt is één van de meest fraaie ruimten in de binnenstad. Bij de overgang naar de Molenstraat bevindt zich een open parkeerterrein, die aan de randen beplant is.

De historische kern is verder herkenbaar door de straten evenwijdig aan het haventracé en de oude bebouwing. Deze bestaat vooral uit individueel herkenbare panden, die tezamen gesloten straatwanden vormen. Met betrekking tot de ruimtelijke structuur wordt het volgende opgemerkt:

1. de Molenstraat vormt een onderdeel van het historisch stadsgezicht. Ruimtelijk heeft de Molenstraat een vergelijkbare functie als de Langenoordstraat en de Lage Wipstraat;
2. de Oude en Nieuwe Kerkstraat vormen een belangrijke dwarsverbinding tussen de Doelstraat, de Molenstraat en de Zuidhaven;
3. langs de Doelstraat is een duidelijk laanbeeld ontstaan. Tussen de bomen wordt geparkeerd;
4. ook de Pastoor van Kessellaan (vanuit het station in westelijke richting) is een historische lijn. Langs deze straat is de meer grootschalige bebouwing gesitueerd voor gestapelde woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Een heel contrast met het dichtbebouwde centrum is de ruime opzet.
5. \ten zuidoosten van de lijn Doelstraat/Merodestraat/Koningin Wilhelminastraat gaat het rechthoekige patroon van het centrum over in een soort waaierpatroon richting het station. Eén van deze wegen is de Prins Hendrikstraat vanaf de Provinciale rondweg. Aan deze straat ligt een ruim plantsoen. De bebouwing heeft een geheel ander karakter dan de bebouwing in het centrum. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.
6. de Provinciale rondweg loopt aan de oostzijde langs de binnenstad. De binnenstad is vanaf deze weg niet te ervaren. Zevenbergen sluit verkeerskundig op een drietal punten aan op deze rondweg. De Prins Hendrikstraat vormt de meest voor de hand liggende ontsluiting van het centrum.

Ten zuidoosten van het centrum ligt de spoorlijn Dordrecht-Roosendaal. Het station staat aan de zijde van het centrum. Het spoor vormt een harde grens tussen het centrum en het omliggende gebied.

2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

2.3.1 Monumenten

Binnen het plangebied zijn de volgende rijksmonumenten aanwezig:

1. een schuur uit 1900 aan de Kerkstraat die bij het Dorpshuis hoort, ook wel boerderij/oudheidkamer, aan de Zuidhaven.
2. het Dorpshuis;
3. de N.H. kerk uit 1400-1500 aan de Markt;
4. een woonhuis aan de Molenstraat;
5. een winkel/woonhuis uit de 17^{e} eeuw;
6. een winkel/woonhuis uit 1692 aan de Noordhaven;
7. een poortje uit 1700 aan de Noordhaven;
8. een woonhuis langs de Stationsstraat uit de 18^{e} eeuw.
9. een gebouw aan de Lage Wipstraat.

2.3.2 Cultuurhistorische waarden

Het centrum van Zevenbergen ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant; regio Brabants Kleigebied-West). Deze gebieden komen in aanmerking voor nader onderzoek. Binnen het plangebied liggen twee uit te werken bestemmingen.

> *Tijdens de procedure voor de uitwerkingsplannen, dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. De resultaten van deze onderzoeken dienen voor de vaststelling van de uitwerkingsplannen bekend te zijn.*

Op de gronden achter de kerk, grenzend aan het complex van Sancta Maria zijn bebouwingsresten van het in 1731 afgebroken Zevenbergse kasteel gevonden.

De volgende straten historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met hoge waarde:

- Sint Jorisstraat/Pastoor van Kessellaan;
- Dr. Ariënslaan;
- Lage Wipstraat;
- Lange Noordstraat;
- Noord- en Zuidhaven;

- Molenstraat/Kerkstraat;
- Doelstraat/Koningin Wilhelminastraat;
- Korte Wipstraat/Drielindestraat/Brugstraat/Nieuwe Kerkstraat/Oude Kerkstraat;
- Lobbekenstorenstraat;
- Stationsstraat/Hazeldonkse Zandweg

Met uitzondering van het noordoostelijk deel is de structuur van het centrum van Zevenbergen aangeduid als redelijk hoogwaardig.

> *Er worden geen ontwikkelingen voorzien en is derhalve geen aanvullende bescherming opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische structuren en waarden. Wel wordt opgemerkt, dat de historische wegenstructuren beschermd zijn met de bestemming "Verkeer en verblijf" en de aangegeven bouwstroken.*

Over een groot deel van het plangebied ligt een molenbiotoop met een straal van 400 meter rond de molen aan de Lage Wipstraat. Alle bebouwing binnen dit gebied bestaat reeds geruime tijd. Eventueel toe te voegen bebouwing moet passen in de maat en schaal van het centrum van Zevenbergen en vormt geen belemmering vormen voor het functioneren van de molen.

> *Daar er zich geen belemmeringen ten aanzien van de molenbiotoop voordoen is in het voorliggend bestemmingsplan geen beschermingszone opgenomen.*

3. FUNCTIONELE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de aanwezige functies.

3.1 Bebouwd gebied

Met betrekking tot de functionele opbouw wordt het volgende geconstateerd:

- het gebied tussen de achterzijde van de Noordhaven en de Dr. Ariënslaan heeft vrijwel volledig een woonfunctie (met name de Langenoordstraat en de Lage Wipstraat);
- het gebied langs de Noord- en Zuidhaven vormt het winkelgebied. Er is sprake van menging van centrumfuncties en woningen;
- de Molenstraat heeft een woonfunctie met enkele kleine winkels;
- de Markt heeft een gemengde functie, waarbij de noordkant zich voornamelijk richt op horeca en de zuidkant op maatschappelijke voorzieningen;
- horeca komt geconcentreerd voor aan de noordkant van de Markt, langs de Noord- en Zuidhaven ter hoogte van de Markt en langs de Dijkstraat. Voorts wordt het havengebied aan de west- en oostkant afgesloten door een café-restaurant. Daarnaast bevinden zich verspreid over het centrum enkele kleine cafés en/of restaurants;
- maatschappelijke voorzieningen bevinden zich hoofdzakelijk langs de Doelstraat (cultureel centrum De Schakel);
- het gebied rond het Julianaplantsoen heeft hoofdzakelijk een woonfunctie;
- commerciële dienstverlening (banken, verzekeraars, hypotheekadviseurs e.d.) is beperkt aanwezig;
- incidenteel komen bedrijven voor (brandstofverkooppunt aan de Prins Hendrikstraat, aannemersbedrijf, lijstenmakerij e.d.).

De Noord- en Zuidhaven ten zuidwesten van de Markt hebben in diverse opzichten een centrumfunctie. Ondanks deze concentratie is het kenmerkende wonen nog niet uit het straatbeeld verdwenen. Vooral in de bebouwingswanden aan de Noordhaven ten westen van de Brugstraat en ten oosten van de Dijkstraat domineert het wonen.

De aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied is matig. Het centrum wordt aangemerkt als een 'boodschappencentrum'. De reden van deze matige beoordeling van de kwaliteit van het winkelgebied ligt met name in de volgende punten:

- er is sprake van een versnipperd winkelaanbod verspreid over een loopafstand van circa 1.200 meter over de gehele lengte van de Noord- en Zuidhaven. Er is geen sprake van een aaneengesloten winkelfront. Daarnaast is sprake van een onevenwichtige ontwikkeling

van de winkelpolen op de koppen van de Noord- en Zuidhaven te weten in Haven- West en Haven-Oost en is er een relatief grote fysieke afstand tussen de beide overkanten van de Noord- en de Zuidhaven, waardoor het centrum als geheel als te weinig 'gezellig' wordt ervaren;
- er is sprake van een relatief eenzijdig winkelaanbod. Het ontbreken van een trekker in de vorm van de vestiging van een landelijk bekende keten, verklaren in belangrijke mate de geringe consumentenbinding en het relatief beperkte recreatief winkelen.
- daarnaast is de presentatie van de bedrijven vaak matig.

Anderzijds zijn ook duidelijke positieve kanten en potenties aan te wijzen, te weten:
- er is sprake van een groot aanbod van winkels in de foodsector en winkels (food en non-food), die geen onderdeel zijn van een winkelconcern.
- Zevenbergen heeft wat betreft aantrekkingskracht voor het winkelend publiek binnen de nieuwe gemeente een goede ligging en uit onderzoek blijkt, dat indien wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden deze kern veel aantrekkingskracht kan hebben;
- de huidige gratis parkeervoorzieningen en hun bereikbaarheid zijn een duidelijk pluspunt.
- rond de Markt is sprake van een concentratie van horeca die aan dit deel van het winkelgebied een bijzondere uitstraling geven.

De gemeente beoogt een kwalitatief goed winkelcentrum met een duidelijke verblijfsfunctie te creëren. Er is een tweetal redenen aan te wijzen waarom een duidelijke versterking van de centrumfunctie van Zevenbergen wordt nagestreefd:
- *na de herindeling heeft Zevenbergen een centrumfunctie voor de nieuwe gemeente. Deze centrumfunctie is ook nodig om mede op deze basis een duidelijke identiteit aan de nieuwe gemeente te geven.*
- *indien geen versterkende maatregelen worden genomen, zal gelet op de ontwikkelingen in de omliggende grote stedelijke kernen in toenemende mate concurrentie optreden vanuit plaatsen als Etten-Leur, Roosendaal en Breda, waarnaar ook in steeds grotere mate koopkracht zal wegvloeien.*

Bron: Notitie Programma van eisen voor de herontwikkeling van de voormalige gemeentehuislocatie tot winkelcentrum

3.2 Onbebouwd gebied

Verkeer

Het centrum wordt omsloten door een ringweg:

- aan de zuidzijde bestaande uit Prins Hendrikstraat, Stationslaan, Pastoor van Kessellaan, Sint Jorisstraat en Kristallaan. Deze wegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden;
- aan de noordzijde bestaat de ringweg uit het Haveneind, Kerkhofweg, Dr. Ariënslaan, Stoofstraat en Van Steelandstraat. Het wegprofiel is gebaseerd op een menging van verkeerssoorten.

De ringweg waarborgt enerzijds de overwegende verblijfsfunctie van het centrum door het weren van doorgaand verkeer en anderzijds een goede bereikbaarheid van het centrum. Het doorgaande verkeer wordt tevens geweerd door het ontbreken van een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer over de Noord- en Zuidhaven en de vele éénrichtingsstraten.

Voor het langzame verkeer loopt er onder meer een route door het park vanaf de Markt langs het verzorgings- en verpleegtehuis Sancta Maria naar het tennispark De Lobbelaer. In de nabije toekomst zal deze route worden doorgetrokken naar de waterloop Het Zwanengat.

Openbaar groen en water

Het plangebied heeft een overwegend stenig karakter. Aan de zuidkant van het centrum (Doelstraat, Markt en Julianaplantsoen) neemt het groen een markante positie binnen het straatbeeld in. De boombeplanting aan de Pastoor van Kessellaan is beeldbepalend en draagt in hoge mate bij aan de belevingswaarde. Voor de overige straten wordt het groen veelal door straatbomen bepaald.

Naast de groenvoorzieningen zijn er langs de randen van het plangebied enkele watergangen aanwezig:

- restanten van de Roode Vaart;
- Het Zwanengat.

Het Zwanengat ligt langs de zuidelijke plangrens.

4. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

4.1 Woningbouw

In het door de gemeenteraad vastgestelde Volkshuisvestingsplan "Een nieuwe kijk op wonen in Moerdijk" is onder andere opgenomen:

- de gemeente Moerdijk wil de natuurlijke aanwas van de bevolking kunnen huisvesten en zorgen voor de huisvesting als gevolg van de werkgelegenheid van de werknemers op het industrieterrein Moerdijk;
- voor het realiseren van de opvang van de woningbehoefte dient in de lijn van het provinciale beleid eerst gekeken te worden naar de mogelijkheden, die de bestaande woningvoorraad biedt. Optimale benutting van deze voorraad heeft de hoogste prioriteit, gevolgd door het realiseren van inbreidingslocaties. Pas in de laatste plaats komt het realiseren van uitbreidingslocaties in beeld. Strategische nieuwbouw is hierbij een vereiste;
- het accent van de ontwikkelingen ligt op de hoofdkernen in de gemeente, waaronder Zevenbergen.

Woningbehoefte.
Er bestaat een relatief grote druk op de lokale woningmarkt. Dit blijkt onder uit het in het voorjaar van 2002 gehouden Woningbehoefte-onderzoek en uit ervaringen van de lokale woningbouwcorporaties. Er is onder andere een tekort is aan koopwoningen in de middeldure sector alsmede aan woningen voor senioren en starters.

Door het realiseren van gedifferentieerde woningbouw in huur- en koopsector in diverse prijsklassen en woningtypen wordt aan deze druk tegemoet gekomen. Door het realiseren van nieuwbouw komt de gewenste doorstroming in de bestaande voorraad van huur- en koopwoningen op gang.

Woningbouwplanning.
De gemeente is er aan gehouden om woningbouw te realiseren binnen de gestelde aantallen conform de beleidsbrief van de provincie van 29 oktober 2002 ("Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord Brabant, actualisering 2002), alsmede binnen de nadere afspraken met de provincie voor extra woningbouw ten behoeve van de huisvesting van werknemers van het industrieterrein Moerdijk. De woningbouw binnen de gemeente Moerdijk, waaronder de kern Zevenbergen, vindt plaats binnen deze contingenten.

4.3 StructuurvisiePlus

Naar aanleiding van de behoefte om hun ruimtelijk beleid te (her)formuleren hebben de gemeente Moerdijk en de provincie Noord-Brabant samen de StructuurvisiePlus opgesteld. Het belangrijkste inhoudelijke uitgangspunt is het redeneren vanuit kwaliteiten in plaats van kwantiteiten. De StructuurvisiePlus Moerdijk is vastgesteld door de raad van de gemeente Moerdijk op 25 maart 1999.

Eén van de thema's uit de StructuurvisiePlus is het 'behouden en versterken van leefbaarheid in de kernen'. Uitgangspunt bij het wonen in de kleine kernen is, dat een beperkt voorzieningenniveau acceptabel is. Daar staat weer de bijzondere woonomgeving tegenover.

Ter behoud van de leefbaarheid in de kernen is het bevorderen van recreatie en toerisme een doel op zich. Toerisme in de kern draagt bij aan de levendigheid en het economisch draagvlak. De ruimtelijke potenties, die samenhangen met de karakteristiek van de kernen, worden benut.

Voor Zevenbergen is in de StructuurvisiePlus de volgende ruimtelijke ontwikkeling voorzien. De mogelijkheden voor een sterke uitbreiding van de kern Zevenbergen zijn beperkt; dat vanwege de kwaliteiten van het buitengebied en ook door de gestelde bovenregionale planologische beperkingen (onvoldoende contingenten). In de geschetste ruimtelijke ontwikkeling zijn ruimtes aangegeven war nog stedelijke functies afweegbaar zijn. Daarnaast ligt de nadruk op het versterken van de verkeersstructuur aan de noordzijde van Zevenbergen, de herkenbare geleding door de Roode Vaart en op het versterken van de groenstructuur. Eén van de randvoorwaarden binnen de StructuurvisiePlus is het behoud en herstel van het groene profiel van de Roode Vaart.

Verkeersonderzoek moet leiden tot een uitwerking van de nagestreefde verkeersstructuur en inzicht bieden in de aard en de gevolgen van bijbehorende verkeersmaatregelen. Het onderbreken en verleggen van de Provinciale rondweg / De Langeweg kan zorgen voor een betere verkeersafwikkeling en zou meer ruimte bieden voor een samenhangende ontwikkeling van de stad.

4.4 Masterplan 2010

In opdracht van de gemeente is door Pouderoyen Compagnons het 'Masterplan 2010' voor de binnenstad van Zevenbergen opgesteld. Dit plan is op 28 oktober 1999 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk en wordt ondersteund door de plaatselijke ondernemersvereniging.

Het plan omvat een structuurvisie op de binnenstad van Zevenbergen en geeft richting aan de ontwikkelingen in de komende 10 tot 12 jaar. In dit Masterplan zijn de conclusies uit de nota 'Detailhandelsontwikkeling Zevenbergen-centrum, strategie herontwikkeling locatie voormalig gemeentehuis' verwerkt. Deze nota is opgesteld door Seinpost BV en gelijktijdig met het Masterplan door de raad vastgesteld.

Na een beschrijving van de bestaande situatie en een analyse van de sterke en zwakke punten van het centrum zijn in het Masterplan drie ontwikkelingsmodellen opgenomen. Na afweging van de voor- en nadelen is een streefbeeld voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de binnenstad voor 2010 gekozen, toegelicht en op onderdelen uitgewerkt.

Het bestaande winkelgebied kent twee dragers op de koppen van het havengebied (haltermodel). Deze structuur is op zich helder doch te langgerekt om goed te kunnen functioneren als aantrekkelijk winkelgebied. In het voorkeursmodel wordt het kernwinkelgebied versterkt door deze in een kleiner gebied te situeren, waar de locatie van het voormalig gemeentehuis een onderdeel van is.

De bestaande hoofdwinkelroute in het centrum in de vorm van een lint wordt in het nieuwe streefbeeld aangepast tot een routing langs de nieuwe drager: een nieuwe supermarkt op de voormalige gemeentehuislocatie. Ook de Ambachtsgang speelt hierin een duidelijke rol als directe verbinding tussen de bestaande kernwinkelroute en de nieuwe drager. In het streefbeeld wordt de lengte van het kernwinkelgebied aanzienlijk ingekort, waardoor er een helder, overzichtelijk winkelgebied ontstaat. Het kernwinkelgebied wordt compacter en loopafstanden worden korter.

Het beleid is erop gericht bedrijven te stimuleren naar het kernwinkelgebied te verplaatsen. De vigerende leefmilieuverordening is tot op heden een geschikt instrument om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' wordt de juridische mogelijkheid geboden om het kernwinkelgebied vorm te geven en het voorgestane beleid vast te leggen.

In aansluiting op het voorgaande is aan het kernwinkelgebied een gelijknamige bestemming toegekend. Binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied' is de vestiging van detailhandel, horeca (uitsluitend gericht op nachtverblijf, het ter plaatse nuttigen van eten en drinken en zaalaccommodaties) en kantoren met een publieksaantrekkende werking zonder meer toegestaan. De functie wonen is eveneens toegestaan maar dan alleen op de verdieping.

Alle overige gebieden waar in de huidige situatie sprake is van een duidelijke menging van centrumfuncties met woningen zijn bestemd tot 'Gemengd gebied'. Deze gebieden vormen het zogenaamde aanloopgebied tot het kernwinkelgebied.

Met de toekenning van deze twee bestemmingen wordt de juridische basis geboden om te komen tot het geschetste streefbeeld.

4.5. Actualisering Centrumplan Zevenbergen

Naar aanleiding van het commentaar van de Provincie Noord-Brabant op het voorontwerp -bestemmingsplan "Centrum Zevenbergen" heeft de gemeente Moerdijk aan Seinpost Adviesbureau B.V. gevraagd de rapportage "Detailhandelsontwikkeling Zevenbergen-centrum" (1999) in kwantitatieve en kwalitatieve zin te actualiseren. Daarnaast is gevraagd op basis van deze actualisatie met nadere voorstellen voor het centrumgebied te komen en deze voorstellen te vertalen naar het niveau van het bestemmingsplan. In het navolgende wordt een samenvatting van deze rapportage gegeven.

Het huidig winkelaanbod van de kern Zevenbergen laat zich als volgt kenmerkend beschrijven:

- het aanbod is kleiner dan het aanbod in kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal;
- het aanbod is qua assortiment redelijk compleet;
- er is relatief veel aanbod in de artikelgroepen antiek/kunst en doe-het-zelf;
- de artikelgroep schoenen/lederwaren is in relatief geringe mate vertegenwoordigd;

- het aanbod in de dagelijkse artikelen kent een hoge mate van ruimtelijke concentratie in het centrum.

Op basis van het aantal inwoners, de gemiddelde Nederlandse bestedingen per hoofd gecorrigeerd naar de lokale situatie en de koopkrachtbinding en toevloeiing is de marktruimte tot 2010 bepaald. Voor de dagelijkse artikelen bedraagt de uitbreidingsruimte 2.200 m² vvo, waarvan 1,700 m² vvo aangewend kan worden voor uitbreiding van de supermarktmetrage. De uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector is 3.250 m² vvo.

Uit analyse is gebleken, dat de "harde" plannen voor de Ambachtsgang (550 m² vvo, hoofdzakelijk een invulling is in de niet-dagelijkse sfeer) en voor de locatie van het voormalig gemeentehuis (1.500 m² vvo supermarkt en 600 m² winkels in de dagelijkse sfeer) passen binnen de ruimte, die tot 2010 (theoretisch) is berekend.

De modernisering en kwaliteitsverbetering van het totale supermarktaanbod in het centrum zijn vanuit de functie en positie van Zevenbergen-Centrum gewenst en blijkt op basis van de kwantitatieve analyse ook mogelijk. Op het vlak van de niet-dagelijkse artikelen kan het aanbod sterk worden uitgebreid. De eventuele komst van een warenhuis zou een sterke verbetering van het aanbod inhouden.

Met de bereidheid om medewerking te verlenen aan de realisering van de locaties "Ambachtsgang" en "voormalig gemeentehuis" heeft de gemeente in beleidsmatige zin impliciete keuzen gemaakt. Er worden met deze initiatieven aanzetten tot circuitvorming gegeven. Dit circuit kan op de lange termijn worden gevormd door de route "Middenhaven- Nieuwe Kerkstraat-Molenstraat-Markt-Middenhaven" met een prominente kortsluiting/verbinding via de Ambachtsgang. Op deze wijze kan verder vorm en inhoud worden gegeven aan de functie van het centrum als boodschappencentrum met een beperkte bovenlokale positie op het vlak van het recreatief winkelen. In het Middenhavengebied zijn daartoe duidelijke aanzetten aanwezig.

Gegeven de huidige langgerekte structuur van het centrum houden de bedoelde aanzetten thans in, dat expliciete keuzen gemaakt moeten worden voor de delen, die geen onderdeel uit (zullen) maken van het winkelcircuit. In dit verband wordt voorgesteld om in de functionele ontwikkeling van de Noordhaven-Noord (met uitzondering van de hoek Noordhaven-Dijkstraat) en Noordhaven-Zuid aan te sluiten bij de functie,

die nu reeds dominant is (wonen en wonen in combinatie met dienstverlening).

Ten aanzien van de Zuidhaven-Noord is in aansluiting op de functionele ontwikkelingen van de laatste jaren gekozen voor menging van wonen en dienstverlening. Pas in de situatie, dat er zicht komt op herstructurering van een deel van de panden aan de Zuidhaven vanaf de Brouwerijstraat in de richting van de Markt ontstaat een andere situatie. De gemeente Moerdijk verleent medewerking aan de plannen, die tot doel hebben een herstructurering te realiseren van de wand van het gedeelte van de Zuidhaven-Noord tussen de Brouwerijstraat en de Markt. Daarbij is het "afzakken" van de EDAH-supermarkt naar het zuiden het uiteindelijk doel. Pas dan zal deze supermarkt (in winkeltechnische termen) haar naam als publiekstrekker in een versterkt deel van het winkelgebied waarmaken.

> *De keuze voor de versterking van het centrum impliceert, dat paal en perk moet worden gesteld aan het beleid, dat overal "wat en een beetje winkels en bedrijfjes toestaat". hetgeen bijvoorbeeld het geval is binnen de bestemming "Wonen A" in het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Zevenbergen". In het nu voorliggend bestemmingsplan zijn op grond van deze overweging deze ontwikkelingsmogelijkheden geschrapt.*

4.6. Supermarkten binnen het kernwinkelgebied

Momenteel zijn er aan de Noord- en Zuidhaven drie supermarkten aanwezig. Naar huidige marktbegrippen zijn deze supermarkten beperkt van omvang. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan algehele modernisering en upgrading van het supermarktaanbod met dien verstande dat de beschikbare marktruimte (1.000 m²), zoals vastgesteld ten tijde van de vaststelling van het Masterplan 2010, niet wordt overschreden.

In de vorige paragraaf is het streefbeeld voor het centrum van Zevenbergen voor 2010 opgenomen en toegelicht. De locatie van het voormalige gemeentehuis speelt hierin een belangrijke rol. Gelet op de realisering van een nieuwe supermarkt op de voormalige gemeentehuislocatie houdt dit in dat één supermarkt op termijn dient te verdwijnen. Dit is inmiddels gebeurd.

Op de twee te handhaven supermarktlocaties worden voldoende uitbreidingsmogelijkheden geboden teneinde vergroting van de verkoopvloeroppervlakte te kunnen realiseren. Dit zal moeten worden

gerealiseerd door verplaatsing van aangrenzende winkelfuncties. Hiervoor biedt de te realiseren overige winkelruimte op de voormalige gemeentehuislocatie en langs de Ambachtsgang voldoende mogelijkheden.

De supermarkten zijn de dragers van het kernwinkelgebied. De locatie van de supermarkten is daarom van groot belang. Bovendien is het gelet op de randvoorwaarden, die zijn gesteld aan de ontwikkeling van de voormalige gemeentehuislocatie, gewenst het hiervoor genoemde maximum aantal supermarkten vast te leggen.

> *Op de plankaart is - overeenkomstig dit beleid - een drietal plaatsen aangewezen waar een supermarkt is toegestaan. Deze locaties vloeien voort uit het streefbeeld voor het centrum van Zevenbergen voor 2010.*
>
> *In aansluiting op de hierboven aangehaalde beschikbare marktruimte is voor de drie supermarkten in de voorschriften een maximale omvang van 1.500 m² verkoopvloeroppervlakte per vestiging opgenomen.*

4.7. Ontwikkelingen binnen het plangebied

Naast de hiervoor geschetste ontwikkelingen die moeten leiden tot een sterkere winkelstructuur in het centrum van Zevenbergen wordt op een aantal locaties binnen de planperiode een ontwikkeling voorzien. Deze gebieden zijn:

I De Lobbelaer

De gronden van de tennisclub "De Lobbelaer" liggen strategisch ten opzichte van het station en het centrum van Zevenbergen. Juist op deze gronden is de vestiging van arbeidsintensieve kantoren mogelijk en wenselijk. Hiermee wordt optimaal van deze strategische ligging geprofiteerd. Tevens wordt het gebruik van het openbaar vervoer in onder meer de woon-werk relaties bevorderd.

Het gemeentebestuur staat dan ook verplaatsing van deze tennisbanen naar een locatie elders in de kern Zevenbergen. De vrijkomende gronden worden vervolgens benut voor de ontwikkeling van de beoogde kantoren. Hiermee wordt het gehele herontwikkelingsgebied tussen de Pastoor van Kessellaan en het Zwanengat ruimtelijk-structureel afgerond.

Aan de uitwerking worden onder meer de volgende voorwaarden gesteld:

- alvorens tot herontwikkeling te kunnen overgaan, dienen de tennisbanen te zijn verplaatst naar een passende locatie in of aansluitend op de bebouwde kom van Zevenbergen;
- de Gildelaan wordt in oostelijke richting doorgetrokken en sluit aan op het verkeersgebied rond het station;
- de Vendellaan wordt in zuidelijke richting doorgetrokken en sluit aan op het Zwanengat. Hiermee krijgt deze locatie een directe langzaam verkeersverbinding met het centrum van Zevenbergen;
- in het gebied dienen de noodzakelijke verkeers- en parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd. .

Aangezien de definitieve ontwikkelingsplannen voor deze gebieden nog niet bekend zijn, is een uit te werken bestemming opgenomen die richtinggevend is voor de toegestane ontwikkelingsmogelijkheden.
Uitgangspunt is dat de toekomstige ontwikkeling van de locaties het gewenste streefbeeld voor het centrum van Zevenbergen niet mag frustreren. Voor de locaties I is de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen (nader uit te werken)' opgenomen. Voor locatie II is de bestemming 'Kantoren (nader uit te werken)' opgenomen.

II. Bouwlocatie woningbouw Lage Wipstraat 98
Zowel stedenbouwkundig als vanuit volkshuisvestingsoogpunt zijn grondgebonden woningen het aangewezen woningtype voor deze locatie. Een uitzondering hierop is mogelijk om het potentieel van deze locatie optimaal te benutten.

De directe omgeving van het plangebied heeft geen hoge specifieke beeldkwaliteit. Wel heeft de omgeving duidelijke beeldkenmerken voor de cultuurhistorische achtergrond en de ligging van de locatie. Deze kenmerken zijn de moeite waard om te versterken. De nieuwbouw moet zich daarom voegen naar de bestaande beeldopbouw.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:
- de bouwmassa mag maximaal 2 lagen met kap, Een derde bouwlaag met plat dak is voor het pand aan de hoek mogelijk;
- de afstand tussen nieuwbouw en de bebouwing aan de westzijde van de Korte Wipstraat moet minimaal 7 meter op het dichtstbijzijnde punt zijn;
- de nieuwbouw moet sterk verticaal geleed zijn om massaliteit ten opzichte van de omgeving te voorkomen. Deze geleding kan naar keuze worden aangebracht door differentiatie in gevelopbouw,

materiaal en kleurkeuze, verspringingen in de rooilijn of combinaties hiervan;

- ingangen en voorgevels moeten zich bevinden aan de Korte en/of Lage Wipstraat;
- er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning nodig.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Het plangebied is in het Verkeersveiligheidsplan (d.d. november 1998) vrijwel geheel aangewezen als 30 km-zone. Binnen het plangebied blijven de volgende wegen als ontsluitingswegen fungeren waar een maximum rijsnelheid van 50 km per uur geldt:

- Prins Hendrikstraat;
- Stationslaan;
- Pastoor van Kessellaan;
- Sint Jorisstraat;
- Kristallaan;
- Provinciale rondweg - De Langeweg.

5.2 Bodemonderzoek

Duurzaam bodembeheer is er op gericht om de kwaliteit van de bodem af te stemmen op het gebruik. Daarom is voor het plangebied vastgesteld of de huidige bodemkwaliteit een belemmering is voor de gekozen functies. Omdat het gaat om een actualisatie, is alleen de bodemkwaliteit beschreven. De overige bodemaspecten (bodemtype, eventuele aardkundige waarden en bodembeschermingsgebieden) zijn niet van invloed op de functiekeuze in het plangebied.

Algemene bodemkwaliteit

De algemene bodemkwaliteit is bepaald door middel van uitgevoerde bodemonderzoeken op niet verdachte locaties binnen het plangebied. In de bovengrond worden zware metalen tot boven de tussenwaarde en PAK boven de streefwaarde aangetoond. Incidenteel is onderzoek in het kader van bouwplannen een sterke lood en/ of zinkverontreiniging aangetoond. In de ondergrond worden over het algemeen geen of ten hoogste lichte verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater worden enkele zware metalen boven de streefwaarde aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat, voor zover bekend, de algemene bodemkwaliteit over het algemeen geen belemmering is voor de huidig gekozen functies binnen het plangebied. Met name bij wijziging van het gebruik in meer gevoelige functies, is het noodzakelijk dat nauwkeurig wordt vastgesteld of de actuele bodemkwaliteit een belemmering is voor de gekozen nieuwe functie. Bij bouwplannen waar een sterke verontreiniging was aangetoond, is de bodem voorafgaand aan de bouw gesaneerd.

Voor de (woning)bouwlocaties zoals aangegeven in paragraaf 4.7, zal ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan, een onderzoek worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Geval Kristallaan
De gronden ter plaatse van huidige brandweerkazerne en directe omgeving vallen binnen het geval van ernstige bodemverontreiniging met Wbb-code 650/006. De grondsanering is uitgevoerd in 1987 en 1988. Hierbij is de verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. Tijdens deze sanering is een drainagesysteem aangelegd ten behoeve van de grondwatersanering.

De grondwatersanering is operationeel geweest tot en met maart 2001. Na stopzetting van de onttrekking is de restconcentratie in het grondwater bepaald (Arcadis, rapport 110501/ZF2/OK7/200081/005). Op basis van de nog aanwezige restverontreiniging, in relatie tot het beoogd gebruik, heeft de Provincie Noord-Brabant besloten om de actieve grondwatersanering te beëindigen. Het onttrekkingssysteem is echter nog intact, zodat de sanering op eenvoudige wijze kan worden hervat als hiertoe op basis van toekomstige monitoringsresultaten aanleiding toe bestaat.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering meer is voor de functie op dit deel van het plangebied.

NS Emplacement
Op het NS-emplacement is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Ter plaatse is een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig. Deze locatie is op de inventarisatielijst opgenomen onder Wbb-codes 650/008 en 650/182. De aangetoonde verontreiniging is geen belemmering voor de functie op dit deel van het plangebied. Het verdere traject in het kader van de Wet bodembescherming wordt gevolgd onder verantwoordelijkheid van de SBNS (Stichting Bodemsanering NS).

Inventarisatielijst Wet bodembescherming
Binnen het plangebied zijn, naast het geval Kristallaan en NS Emplacement, nog tien locaties aanwezig die staan op de inventarisatielijst land- en waterbodemsanering van de provincie Noord-Brabant. Het gaat om de locaties:

- Zuidhaven 95 (650/017);
- Stoofstraat 2 (650/029);
- Langenoordstraat 72 (650/030);
- Dijkstraat 4 (650/032);
- Prins Hendrikstraat 22 (650/035);
- Lage Wipstraat 92-94 (650/038);
- Prins Hendrikstraat (650/047);
- Zuidhaven 77 (650/049);
- Prins Hendrikstraat 17 (650/054);
- Korte Wipstraat 2 (650/057).

Voor deze overige locaties geldt dat bij geplande ontwikkelingen nauwkeurig moet worden vastgesteld of de actuele bodemkwaliteit een belemmering is voor de gekozen functie. Overigens is het voorkomen van deze locaties op de inventarisatielijst geen vaststelling dat de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Voor de (woning)bouwlocaties zoals aangegeven in paragraaf 5.1, zal ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan, een onderzoek worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.
Gelet op het huidige gebruik en het gebruik in het verleden wordt er geen verontreiniging in de bodem of het grondwater verwacht.

5.3 Riolering en waterhuishouding

Waterbeheerders

Binnen het bestemmingsplangebied is waterschap Land van Nassau kwantiteitsbeheerder van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap van West-Brabant is kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater en beheerder van de waterkeringen.

Beleid

Het beleid van het waterschap en het hoogheemraadschap is verwoord in het tweede Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000-2004). Naast behoud van een goed en veilig waterbeheer wordt hierin tevens de aanzet gegeven naar een watersysteembeheer. Voor stedelijke gebieden in het algemeen wordt gesteld, dat waterproblemen (zoals riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk dienen te worden afgewend op de (landelijke) omgeving. Voor het bestemmingsplangebied zijn geen aanvullende of specifieke (aan ruimtelijke ordening gerelateerde) actiepunten opgenomen.

Het gemeentebestuur heeft bij de ontwikkeling van de bebouwing tussen het Zwanengat en de Pastoor van Kessellaan gekozen voor het opvangen van regenwater in greppels. Niet alleen wordt de mogelijkheid geboden, dat dit water in deze greppels in de grond kan wegzijgen. Bij pieken bestaat een directe afvoer op het Zwanengat.

Keur

De regelgeving omtrent werken in en aan watergangen en waterkeringen is vastgelegd in de keuren van de waterschappen.

Systeem

In het bestemmingsplangebied wordt het waterpeil kunstmatig in stand gehouden door middel van gemalen en stuwen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een beheerskarakter. Er worden geen wijzigingen aangebracht in bestaande riolerings- en watersystemen.

Bestaand verhard oppervlak

Afkoppeling van bestaand verhard oppervlak vindt plaats wanneer grote afvoerproblemen zijn opgetreden en bij grote oppervlaktes. Ook bij nieuwe ontwikkelingen, waarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen zullen worden gemaakt, zal het verharde oppervlak afgekoppeld gaan worden.

De waterloop Het Zwanengat is bestemd tot 'waterhuishoud-kundige doeleinden' en primair bedoeld voor waterberging, en wateraan- en afvoer.

Voor de gebieden binnen het plangebied waarvoor een uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen, zal ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan worden bezien in hoeverre de aanleg van open water noodzakelijk danwel gewenst is en welk rioleringsstelsel wordt toegepast. Er wordt gestreefd naar de aanleg van een geschieden rioleringsstelsel waardoor de 'schone' regenwaterafvoer direct op het open water wordt geloosd. Hierdoor kan de afvoercapaciteit van de riolering voor de afvoer van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater worden beperkt.

5.4 Leidingen

Binnen het plangebied is een afvalwaterleiding aanwezig. Ter bescherming van deze leidingen is in de voorschriften een dubbelbestemming opgenomen.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn, met uitzondering van de twee uit te werken bestemmingen, geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert.

6.2 Beschrijving van de juridische regeling

In deze paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woondoeleinden toegestaan. De naoorlogse woningen kunnen, wanneer rekening wordt gehouden met de bestaande afmetingen en de omgeving, op eenvoudige wijze worden vervangen door nieuwbouw.

Bebouwingsgrenzen

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar in de huidige situatie het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) staat. Deze bestaande situatie is het uitgangspunt. Rekening houdend met karakteristieke voorgevelverspringingen en verdraaiingen zijn op de bestemmingsplankaart lijnen (bebouwingsgrenzen) opgenomen waarmee de plaats van hoofd- en bijgebouwen juridisch is vastgelegd.

Bebouwingsgrens I

- Bebouwingsgrens I, tevens voorgevelrooilijn geeft de hoofdoriëntatie van de hoofdgebouwen aan. De bebouwingsregeling bevat verder bepalingen met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de breedte, diepte en hoogte van de hoofdgebouwen.

Bebouwingsgrens II

- Bebouwingsgrens II, Dit betreft de grens tussen de voortuin (onbebouwd deel van het perceel) en de achtertuin (de zone waar aan- en bijgebouwen zijn toegestaan).
- Bebouwingsgrens I en II mogen niet door bebouwing worden overschreden.

Vergunningvrije bouwwerken

Ingevolge de Woningwet is voor een aantal bouwwerken geen bouwvergunning nog. Er wordt dus niet gekeken of het bouwwerk volgens het bestemmingsplan is toegestaan.
Aan deze vergunningvrije bouwwerken wordt overigens wel een aantal voorwaarden gesteld om te voorkomen dat ze tot onaanvaardbare

effecten of risico's leiden. Deze eisen zien toe op situering en/of maatvoering. Zo zijn bijvoorbeeld bijgebouwen en overkappingen slechts vergunningvrij indien ze niet hoger zijn dan 3m en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m2. Bovendien mogen ze uitsluitend op het zijerf en achtererf worden opgericht en moeten er onder meer bepaalde afstanden tot de perceelsgrenzen worden aangehouden. En voor tuinmeubilair geldt dat dit geen grotere hoogte mag hebben dan 2 meter.

Onder voorwaarden zijn onder meer de volgende bouwwerken vergunningvrij:

- aan- of uitbouwen in één bouwlaag bij woningen of woongebouw;
- vrijstaande bijgebouwen in één bouwlaag bij woningen of woongebouw;
- veranderen van kozijn, venster, raam deur of gevelpaneel in een woning of woongebouw;
- dakkapellen;
- erf- of perceelafscheidingen;
- dakramen;
- zonnecollectoren / zonnepanelen;
- antennes;
- rolhekken, luiken of rolluiken;
- speeltoestellen;
- tuinmeubilair;
- straatmeubilair.

Aan huis verbonden beroepen zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 50 m^2 per woning.

Via vrijstelling zijn bovendien nieuwe woningbouwmogelijkheden toegestaan, alvorens een nieuwe woning te kunnen bouwen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

a er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
b dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig - ruimtelijk oogpunt;
c dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 4 Kernwinkelgebied/ Artikel 5 Gemengd gebied

Ook binnen deze bestemmingen is het uitgangspunt dat alle bestaande functies mogen worden gehandhaafd, niets is wegbestemd. Bestaande functies die niet als nieuwvestiging zijn toegestaan in één van deze bestemmingen, kunnen blijven voortbestaan.
Binnen de planperiode bestaat geen voornemen van gemeentewege om de activiteit te verplaatsen. Voor een dergelijke verplaatsing zijn geen financiële middelen gereserveerd. Om de gewenste winkelstructuur te

bereiken, is substantiële uitbreiding echter niet gewenst. Uitbreiding van het bestaande (bedrijfs)vloeroppervlak met 10% is in alle gevallen toegestaan.

In aansluiting op het vastgestelde Masterplan 2010 is de bestemming 'Kernwinkelgebied' toegekend aan het gebied waar de gemeente streeft naar een versterking van de winkelstructuur waarin de voormalige gemeentehuislocatie een belangrijke rol speelt. Bij het versterken van de winkelstructuur dient te worden gedacht aan concentratie van detailhandel, horeca I (zie begripsbepaling in de voorschriften) en kantoren met een publieksaantrekkende werking. Binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied' is de vestiging van deze drie functies direct toegestaan. Op de begane grond wordt gestreefd naar een aaneengesloten wand van winkels.
De functie wonen is rechtstreeks toegestaan.

Alle overige gebieden waar in de huidige situatie sprake is van een duidelijke menging van centrumfuncties met woningen zijn bestemd tot 'Gemengd gebied'. Deze gebieden sluiten aan op de gebieden met de bestemming 'Kernwinkelgebied' en vormen het zogenaamde aanloopgebied tot het kernwinkelgebied.
In de bestemming 'Gemengd gebied' zijn de functies detailhandel en horeca slechts toegestaan op de bestaande locaties; indien deze functies eenmaal op de betreffende locatie zijn verdwenen en omgezet naar een andere functie, dan is het wederom terugomzetten naar detailhandel of horeca niet meer toegestaan (uitsterfconstructie). Kantoren met/zonder baliefunctie, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen, commerciële dienstverlening (zoals kappers) en woningen zijn rechtstreeks toegestaan.
Met de toekenning van deze twee bestemmingen wordt de juridische basis geboden voor de ontwikkeling van het streefbeeld voor het centrum van Zevenbergen voor 2010.

Ten aanzien van de bebouwing geldt dat de bebouwingsgrenzen niet mogen worden overschreden. Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven mag bebouwing uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden opgericht. Om het karakter van het centrum niet alleen in functionele zin maar ook in ruimtelijk opzicht te benadrukken, is in de bestemming 'Kernwinkelgebied' bebouwing in 3 bouwlagen met een kap toegestaan. Veel van de nu aanwezige bebouwing bestaat al uit 3 bouwlagen, met of zonder kap.

Het bebouwingspercentage binnen het bebouwingsvlak bedraagt 100%, het bebouwingsvlak mag dus volledig worden bebouwd.
In het geval bebouwingsgrenzen zijn aangegeven bedraagt het bebouwingspercentage in de bestemming 'Kernwinkelgebied' 90% en in de bestemming 'Gemengd gebied' 50% van het bebouwbaar gedeelte van het bouwperceel. Dit is het gedeelte van het bouwperceel achter de bebouwingsgrenzen.

Artikel 6 Verspreide voorzieningen

Deze bestemming heeft betrekking op diverse vormen van bedrijvigheid die verspreid binnen het plangebied voorkomen. De betreffende bedrijvigheid is nader op de kaart aangeduid, waarbij het kan gaan om commerciële dienstverlening, horeca, kantoren en overige bedrijven.
De toegestane hoogten zijn aangegeven op de plankaart. Voor het kantorencomplex is bijvoorbeeld opgenomen dat de hoogte niet meer dan 12 m mag bedragen, met uitzondering van het hoekperceel St. Markenlanden waarvan de hoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen.
Deze binnen deze bestemming toegestane functies krijgen de mogelijkheid om bij recht nog 10 % uit te breiden.
Binnen de bestemming is tevens wonen toegestaan.
De bebouwing dient binnen de op de plankaart aangegeven belijningen te worden opgericht. Het toegestane bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%.
De regeling sluit voorts zoveel mogelijk aan op de bestemming "Wonen".

Artikel 7 Bedrijven

In dit bestemmingsplan is deze bestemming alleen toegepast voor het binnen het plangebied aanwezige benzinestation en de naastgelegen groothandel in matrassen. Binnen deze bestemming is op de plankaart de maximaal toegestane milieucategorie van het bedrijf aangegeven.
Alle overige bedrijven binnen het plangebied zijn opgenomen in andere bestemmingen.

Binnen deze bestemming worden bebouwingsgrenzen gehanteerd omdat het twee naast elkaar gelegen individuele bedrijven betreft tussen bestaande bebouwing langs de Prins Hendrikstraat. Wat betreft de aan te houden afstanden tot de perceelsgrenzen gelden dezelfde bebouwingsvoorschriften als die voor de bestemming 'Wonen' van de aangrenzende percelen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijke voorzieningen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en

onderwijsvoorzieningen en overige maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak of achter de bebouwingsgrens. Gebouwen van ondergeschikte aard mogen worden gebouwd buiten het bebouwingsvlak tot een maximum oppervlakte van 50 m^2 per bouwperceel.

Artikel 9 Verkeer en verblijf

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaam verkeersroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen.
Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Kleine gebouwtjes mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn ook terrassen toegelaten, echter in de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat wel voldaan moet worden aan het terrassenbeleid van de gemeente Moerdijk.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen

In deze bestemming zijn nutsdoeleinden ten dienste van de energie- en telecommunicatievoorzieningen geregeld die te groot van omvang zijn om inpasbaar te zijn in de bestemmingen 'Verkeer en verblijf' of 'Groen', zoals het in het plangebied aanwezige pompgemaal. Binnen het bebouwingsvlak mag een gebouw worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3,5 m en een hoogte van maximaal 5,5 m.

Artikel 11 Groen

Openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen met afschermende functie alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden zijn binnen deze bestemming toegelaten.
Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van speel- en nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

Binnen deze bestemming zijn ook terrassen toegelaten, echter in de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat wel voldaan moet worden aan het terrassenbeleid van de gemeente Moerdijk.

Artikel 12 Waterhuishoudkundige doeleinden

Binnen deze bestemming zijn de bestaande watergangen opgenomen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens ten behoeve van constructies voor bruggen, kademuren en duikers.

Artikel 13 Spoorwegen

De gronden in deze bestemming zijn bestemd voor spoorwegen met een functie voor het personen- en goederenvervoer en de daarbijbehorende voorzieningen. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Leidingen (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming ziet op de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse afvalwaterleiding.
Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding. De maximale hoogte bedraagt 3 meter.

Artikel 15 Uit te werken verspreide voorzieningen

Deze bestemming is opgenomen op de gronden waar nu nog de tennisvelden zijn gelegen.
Hierbij geldt hetzelfde als bij de bestemming Uit te werken woongebied.

7. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen" is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Verder is het plan overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage gelegd waarbij aan iedereen de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de binnengekomen reacties.

7.1. Provinciale Planologische Commissie

De commissie geeft aan, dat zij reeds eerder positief heeft geadviseerd over de ontwikkeling van een lineaire winkelstructuur naar een circuitstructuur (27 september 2000 "Ambachtsgang/Doelstraat). De inzet van een circuitstructuur en het knijpen van de huidige lineaire structuur ziet de commissie nu graag actiever vertaald in de juridische regeling. Ook stelt de commissie, dat er bepaald moet worden hoeveel ruimte er in de toekomst voor detailhandel resteert in het centrum rekening houdend met de gewenste ontwikkelingen buiten het centrum.

Reactie gemeente.
Inmiddels zijn de plankaart en de voorschriften van het plan aangepast in verband met de ontwikkelingen aan de Doelstraat. Het uitgangspunt daarvoor is het rapport "Actualisering Centrumplan Zevenbergen". In dit rapport is de bestaande detailhandelsstructuur in beeld gebracht en wordt een afbakening van het hoofdwinkelgebied gemaakt. Dit rapport is in hoofdstuk 4 van deze toelichting samengevat.

De commissie stelt, dat binnen het kernwinkelgebied zou moeten gelden dat de detailhandel zelf het aantal supermarkten bepaalt. RO-regelingen kunnen en mogen niet tot doel hebben om concurrentieverhoudingen te regelen.

Reactie gemeente
Het distributieplanologisch onderzoek, dat voor de Actualisering Centrumplan Zevenbergen is gemaakt, toont aan dat er met drie supermarkten in het centrum en één daarbuiten kan worden voldaan aan de behoefte. Verdere uitbreiding van het aantal is op grond van deze functionele en ruimtelijke motieven niet gewenst. Aan het verzoek van de PPC is derhalve niet tegemoet gekomen.

Er is sprake van een potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw langs de Doelstraat. Het is de commissie onduidelijk of het woningbouwprogramma in overeenstemming is met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. De commissie wil op korte

termijn inzicht in de woningbouwprogramma's van de volledige gemeente in relatie tot de beleidsbrief.

Reactie gemeente
De gemeente is er aan gehouden om woningbouw te realiseren binnen de gestelde aantallen conform de beleidsbrief van de provincie d.d. 24 oktober 2000, alsmede binnen de nadere afspraken met de provincie voor extra woningbouw ten behoeve van de huisvesting van werknemers van het industrieterrein Moerdijk. De toelichting is op dit onderdeel aangevuld (zie hoofdstuk 4).

De PPC geeft aan, dat er nog enig inzicht te geven is in de auto-parkeersituatie en de stallingsvoorzieningen voor de fiets bij het station.

Reactie gemeente
In overleg met de NS zijn plannen ontwikkeld voor verbetering van de parkeervoorzieningen bij het station. De plannen hebben betrekking op zowel de voorzieningen voor de auto als voor de fiets. In de toelichting zal hier aandacht aan worden besteed.

De commissie verwacht bij het vastgestelde plan op basis van het gewijzigde artikel 10 Bro nog de uitkomst van het overleg met het waterschap.

Reactie gemeente
De waterparagraaf is aangevuld. De reactie van het waterschap is meegenomen.

De commissie geeft aan, dat er in de uitwerkingsregels nog aandacht is te geven aan onderzoek naar bodemverontreiniging, wateraspecten, akoestisch onderzoek (geluidhinder van sportgebeuren vergt ook aandacht).

Reactie gemeente
Waar relevant zijn de gewenste aanvullende gegevens opgenomen.

De commissie stelt verder, dat de eventuele ontheffingsbeschikking voor de bovenwoningen bij Sancta Maria verkregen moet zijn voor de vaststelling en eventueel aan de voorschriften moet worden gekoppeld.

Reactie gemeente
Sancta Maria is niet meer in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Voor functiewisseling naar wonen binnen de gemengde bestemmingen "Kernwinkelgebied" en "Gemengd gebied" en buiten een 30 km/uur gebied is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Reactie gemeente
De desbetreffende bestemmingen liggen geheel in de 30 km/uur zone. Voor een eventuele functieverandering naar wonen is dus geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De op de plankaart aangegeven aanduiding "geluidsscherm toegestaan" dient te worden verduidelijkt.

Reactie gemeente
Het geluidsscherm hoort bij de inbreidingslocatie aan het Wilhelminapark. De realisering van dit geluidsscherm is noodzakelijk om de hier geprojecteerde woningbouw planologisch mogelijk te maken. De aanduiding op de plankaart is nu duidelijker aangegeven.

De commissie adviseert, gelet op de laagvliegroute die over het plangebied ligt, de bouwhoogte te beperken tot maximaal 30 meter.

Reactie gemeente
De voorschriften maken nergens een bouwhoogte van meer dan 30 meter mogelijk. De gevraagde aanpassing van de voorschriften is derhalve niet noodzakelijk.

De commissie geeft aan, dat nader inzicht nodig is in hoeverre de beschermingszone voor de molen in de voorschriften is veiliggesteld.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Bestaande bebouwing is positief bestemd en nergens mag hoger worden gebouwd worden dan de reeds aanwezige bebouwing. De windvang van de molen wordt dus niet beperkt. Om deze reden is het niet noodzakelijk een specifieke regeling ten aanzien van de molenbiotoop op te nemen.

De commissie geeft aan, dat er in artikel 3 wonen enige onduidelijkheid bestaat over de uitoefening van detailhandel.

Reactie gemeente
De redactie van de voorschriften is aangepast. De detailhandels-mogelijkheden zijn uitgesloten.

De commissie geeft aan, dat in artikel 4 Gemengd gebied er een discrepantie bestaat tussen de toelichting en de voorschriften inzake de toelaatbaarheid van kantoren met baliefunctie

Reactie gemeente
De redactie van de voorschriften is aangepast.

De commissie geeft aan, dat op de plankaart de aanduidingen artikel 14 leidingen niet met de voorschriften overeenkomt, hetzelfde geldt voor art. 16. Tevens wordt aangegeven, dat de aanduidingen detailhandel toegestaan en horeca toegestaan ontbreken in de legenda.

Reactie gemeente
De plankaart is aangepast.

7.2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist.

De rijksdienst geeft in haar brief aan, dat het voorontwerp in beginsel geen aanleiding geeft tot opmerkingen..., hoewel binnen de gelederen van historici af en toe de idee opborrelt de ooit gedempte haven weer in beeld te brengen.

Reactie gemeente
Het plan is gericht op het conserveren van de bestaande situatie en het regelen van een aantal concrete ontwikkelingen. Een herinrichting van de haven is daar niet bij. Mocht deze ontwikkeling ooit aan de orde komen, dan zal hiervoor een apart plan worden opgesteld.

7.3. Hoogheemraadschap van West-Brabant te Breda

Het Hoogheemraadschap stelt, dat de waterparagraaf in het bestemmingsplan zeer summier is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat er een lange duikverbinding dwars door het centrum van Zevenbergen loopt, tussen de Roode Vaart-Zuid en -Noord. Hier dient met ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden.

Reactie gemeente
Gezien de vereisten tot opname van een waterparagraaf worden de tekstvoorstellen van het waterschap in het voorontwerp verwerkt.

7.4. Waterschap Land van Nassau te Zevenbergen.

Het waterschap geeft aan, dat er voor dit bestemmingsplan nauwelijks verdere aanvullingen van de waterparagraaf nodig zijn. Wel voegt zij er aan toe, dat de afkoppeling van het hemelwater zo veel mogelijk samen

moet gaan met infiltratie van hemelwater in bijvoorbeeld groenvoorzieningen of ondiepe greppels. Geohydrologisch gezien ligt dit deel van Zevenbergen namelijk in een gebied, dat in potentie geschikt is voor infiltratie van hemelwater.

Reactie gemeente
De afkoppeling van de hemelwaterafvoer op groenvoorzieningen of ondiepe greppels is al toegepast bij de nieuwe appartementen aan de Pastoor van Kessellaan. Deze opmerking wordt verwerkt in de waterparagraaf.

7.5. Kamer van Koophandel West-Brabant te Breda.

De Kamer van Koophandel West-Brabant constateert in de brief van 22 augustus 2001, dat er in het plan nadrukkelijk rekening is gehouden met de wensen, die tijdens eerdere bijeenkomsten door ondermeer henzelf zijn gemaakt. Zij hebben dan ook geen op- of aanmerkingen. In een tweede brief van 22 oktober merkt, de Kamer op dat de aanduiding "d" niet op de plankaart is opgenomen.

Reactie gemeente
De verklaring met de aanduiding 'd' detailhandel toegestaan is toegevoegd.

7.6. Inspraakprocedure

In de vergadering van 29 mei 2001 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om het voorontwerp-bestemmingsplan Centrum Zevenbergen in procedure te brengen. Het voorontwerp heeft met ingang van 7 juni 2001 tot en met 4 juli 2001 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. De inspraakavond heeft op 11 juni 2001 plaatsgevonden. Er is één inspraakreactie ingediend. De ingekomen inspraakreactie wordt hierna samengevat en van een reactie voorzien.

Tennisclub de Lobbelaer, Pastoor van Kessellaan.
Er is sprake van een oneigenlijke toepassing van deze actualisering door de bestemming van het tennispark aan te passen.

Reactie gemeente
Het voorontwerpbestemmingsplan moet worden gezien als een conserverend plan. De actualisatie biedt echter ook de mogelijkheid om bestaande ontwikkelingen vast te leggen. Het toekennen van de nader uit te werken bestemming "kantoren" aan het tennispark is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Pastoor van Kessellaan e.o., vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders

d.d. 13 juni 1997 en behandeld in commissie RO d.d. 14 juli 1997 en in de gemeenteraad d.d. 31 juli 1997.

Er heeft geen behoorlijke belangenafweging plaatsgevonden en de nieuwe bestemming "kantoren" wordt in het bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd c.q. toegelicht specifiek op de volgende aspecten:

- het tennispark conflicteert niet met de omgeving;
- er is geen sprake van een economische druk op het gebied;
- een sportvoorziening moet centraal zijn gelegen;
- een nieuwe verkeersvoorziening is niet noodzakelijk.

Reactie gemeente
In het voornoemd beeldkwaliteitplan is een ontwikkeling geschetst voor de lange termijn. De huidige situatie vraagt niet om een snelle concrete invulling als kantoorbestemming. Daarom is er ook gekozen voor een uit te werken bestemming. Wanneer Burgemeester en Wethouders in de toekomst de uitwerkingsplicht invullen, zal er aan de hand van dit kader zorgvuldig afgewogen moeten worden op welke manier dit gebeurt.

Verplaatsing van het tennispark leidt tot een vernietiging van activa.

Reactie gemeente
Verplaatsing van voorzieningen zal altijd gepaard gaan met vernietiging van activa. Toch weegt dit op tegen de winst, die op andere dan financiële aspecten behaald kan worden. In dit verband wordt onder meer op de volgende voordelen gewezen:

- *het verstevigen van de centrumfunctie van Zevenbergen;*
- *het benutten van de strategisch bij het station gelegen gronden voor vestiging van zakelijke dienstverlening. Hiermee wordt het gebruik van het openbaar vervoer in onder meer de relatie woon-werkverkeer bevorderd;*
- *de hogere kwaliteit van het tennispark, die gerealiseerd kan worden op een nieuwe locatie.*

De tennisclub wil, dat de gemeente overleg opstart om te komen tot meerjarige rechtszekerheid.

Reactie gemeente
De betrokken afdeling(en) gaan samen met de tennisvereniging op zoek naar een oplossing voor de lange termijn, dat wil zeggen naar een nieuwe, vervangende locatie.

GEMEENTE MOERDIJK

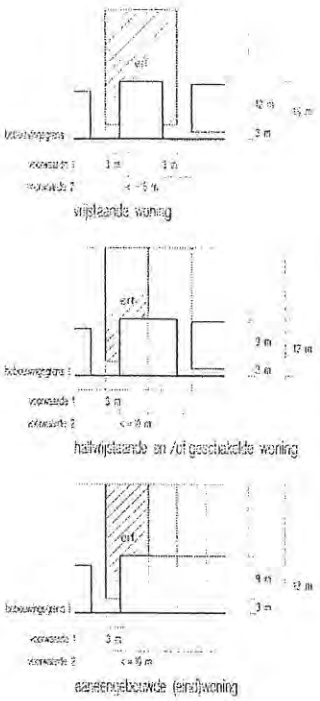
Bestemmingplan Centrum Zevenbergen

Bijlage: rekenvoorbeeld oppervlakte bijgebouwen

POULDEROYEN compagnons

november 2003

Bijlage:
Rekenvoorbeeld toegestaan oppervlakte bijgebouwen



Wijze van meten

Bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 90 m², de oppervlakte wordt bepaald door de grootte van het bouwperceel. Hierbij geldt dat niet meer dan 50% van het erf bebouwd mag worden. Onder het erf wordt verstaan het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen achter de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 meter achter bebouwingsgrens I, met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw niet tot het erf wordt gerekend.

De maximaal toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning) is afhankelijk van het type woning:

- Diepte: vrijstaande woningen: 15 meter;
  halfvrijstaande en/of geschakelde en
  aaneengebouwde woningen: 12 meter;

Deze maten gelden voor de totale diepte van de woning (vanaf bebouwingsgrens I). Aangezien de oppervlakte van het erf gemeten wordt vanaf de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 meter achter bebouwingsgrens I, dient van de bovenstaande maten 3 meter te worden afgetrokken.

- Breedte: vrijstaande woningen: maximaal 15 meter;
  halfvrijstaande en/of geschakelde en
  aaneengebouwde woningen: maximaal 10 meter.

Bij de breedte van de woning staat een maximale maat aangegeven omdat deze minder kan bedragen indien het bouwperceel een breedte heeft die de maximale breedte niet toestaat. Dit is het geval wanneer de breedte van een perceel met een vrijstaande woning minder bedraagt dan (15 + 2 x 3 =) 21 meter, de breedte van een perceel met een halfvrijstaande en/of geschakelde woning of een eindwoning van een rij woningen minder bedraagt dan (10 + 3 =) 13 meter.

Ten aanzien van de oppervlakte van het hoofdgebouw geldt dat er een maat van maximaal 180 m² voor vrijstaande woningen en 90 m² voor alle overige woningen in mindering dient te worden gebracht op het oppervlak van het perceel voor zover gelegen achter de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 meter achter bebouwingsgrens I. Dit geldt in alle gevallen, dus ook voor situaties waar de situering van het bestaande hoofdgebouw niet voldoet aan de bebouwingsvoorschriften.