

# Gemeente Moerdijk

## Voorontwerp Bestemmingsplan

### *Kloosterblokje IV*



# Gemeente Moerdijk

## Voorontwerp Bestemmingsplan

### *Kloosterblokje IV*

#### **Inhoud**

1. toelichting
  2. bestemmingsplanregels
  3. verbeelding
- id : NL.IMRO.1709.KloosterblokjeIV-0203  
d.d. : 02-03-2011  
gew : -

opsteller:	Ing. B. Nieuwenhuizen
collegiale toets:	mevr. ir. C.L.J.C. Hagenaars
status:	voorontwerp



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Planvorm	3
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>5</b>
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>3</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>13</b>
3.1	Algemeen	13
3.2	Inleidende regels	14
3.3	Bestemmingsregels	14
3.4	Algemene regels	16
3.5	Overgangs- en slotregel	17
3.6	Handhaving	17
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>19</b>
4.1	Nationaal beleid	19
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	23
<b>5</b>	<b>Programma</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Milieu-onderzoek</b>	<b>31</b>
6.1	Bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid	31
6.2	Bodem	33
6.3	Water	34
6.4	Geluidhinder	37
6.5	Luchtkwaliteit	39
6.6	Flora en fauna	39
6.7	Archeologie en Cultuurhistorie	41
6.8	Kabels en leidingen	43
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
7.1	Inspraak	45
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
<b>8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>



Topografische kaart met plangebied



## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Van Wanrooij Projectontwikkeling is voornemers om ten zuidoosten van Willemstad woningbouw te realiseren. In totaal betreft het hier in totaal ca. 108 woningen, in diverse typen en prijsklassen. Als onderdeel van het bovengenoemde totaal aantal woningen bevat onderhavig plan tevens 7 Ruimte voor Ruimte woningen die in samenspraak met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gerealiseerd worden.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de juridische basis gelegd voor onderhavig plan.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de woongebieden van Willemstad. (Kloosterblok). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5,5 ha.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 13 december 2004) van de gemeente Moerdijk en de eerste herziening van dit bestemmingsplan (vastgesteld op 18 december 2008). Binnen het bestemmingsplan Buitengebied hebben de betreffende gronden een agrarische bestemming. Binnen de eerste herziening hebben ten aanzien van het plangebied geen bijzondere wijzigingen plaats gevonden. Het betreft hier enkel diverse kleine wijzigingen van de plangrenzen in de nabijheid van onderhavig plangebied.

### **1.4 Planvorm**

Het plan is gericht op het mogelijk maken van de ontwikkeling van de woningen binnen onderhavig plangebied. Op basis hiervan is sprake van een ontwikkelend (bestemmings)plan.

### **1.5 Leeswijzer**

In het hierop volgende hoofdstuk wordt een nadere beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkelingen die plaats vinden en de verkaveling van onderhavig plan. In hoofdstuk drie wordt een omschrijving van de juridische regeling, hierin wordt uitgelegd waarom voor bepaalde bestemmingen gekozen is wat eventuele bijzonderheden zijn. Een toetsing aan het vigerende beleid vindt plaats in het vierde hoofdstuk. Het bouwprogramma is opgenomen in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes worden diverse planologisch relevante aspecten behandeld die in het kader van onderhavig plan onderzocht zijn. De maatschappelijke uitvoerbaarheid waarin ingegaan wordt op de inspraakprocedure en het gevoerde overleg met diverse instanties (waaronder het waterschap en de provincie) is terug te vinden in hoofdstuk zeven. Het laatste hoofdstuk geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan.



Luchtfoto van het plangebied

Toelichting

## 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Willemstad

Willemstad ligt aan de noordwestrand van de polder 'de Ruigenhil'. Oorspronkelijk was Willemstad een polderdorp (Ruigenhil), gesticht in 1564 na de bedijking van de Ruigenhildpolder. Het stratenpatroon is een voorbeeld van het 'voorstraat type', ook wel het 'Flakkeese type' genoemd. Deze dorpen komen veel voor op de Zuid-Hollandse eilanden en in Zeeland. De hoofdelementen zijn dijk, Voorstraat, achterstraten en kerkring.

De Voorstraat en de Kerkring zijn de oudste delen. De vesting bestaat uit hoge wallen, bolwerken en een dubbele gracht. De vesting en open schootsveld zijn compleet. Binnen de vesting heeft de stad een zeskantige vorm, een typische symmetrische renaissance-opbouw met de Voorstraat als centrale as. In het verlengde van de Voorstraat heeft de stad een boeiende relatie met het water. Waar de omwalling afwezig is, ligt de jachthaven en is de bebouwing van de stad (aan de Bovenkade) naar buiten gericht.

Vanwege de strategische ligging aan het Volkerak en het Hollandsch Diep en op de grens van de gewesten Holland, Zeeland en Brabant liet Willem van Oranje de plaats in 1583 provisorisch omwallen. De vesting is aangelegd naar een ontwerp van de ingenieur Abraham Andries en in 1585-1586 gewijzigd en voltooid naar bestek van de ingenieur Adriaan Anthonisz.

In 1583 ontving de nederzetting stadsrechten en werd de naam gewijzigd in Willemstad. De fortificaties van de vesting Willemstad zijn ontworpen als onderdeel van een linie, die de vesting Holland tegen een 'aanval in de rug' van over het water moest beschermen.

Het hart van Willemstad is de Kerkring met de protestante koepelkerk uit 1597-1607. Zij ligt in de as en op de kop van de met een dubbele rij lindebomen beplante Voorstraat. De kerk staat op een eiland met een omringende, carrévormige bebouwing. Op de andere kop van de Voorstraat ligt de haven.



Willemstad anno 1908



Bestaande situatie (plangebied met stippellijn gemarkeerd)

Door uitbouw van twee havenforten tot volledige bastions kreeg Willemstad in 1603 haar huidige vorm van een zevenpuntige ster, waarbij de zeven bastions vernoemd werden naar de zeven provinciën. In het tweede kwart van de 17e eeuw is nog een ravelijn voor de landpoort aangelegd, terwijl de vesting met een tweede gracht en een voorwal omgeven werd.

In 1926 is de vesting opgeheven. Gedurende lange tijd diende Willemstad als garnizoensplaats. De lokale economie dreef voornamelijk op de verzorging van de militairen. Verder was er enige visserij. De oorlogsschade aan de fortificaties werd na 1945 onder leiding van de stichting Menno van Coehoorn hersteld.

In 1970 is de vesting (inclusief schootsveld) aangewezen als beschermd stadsgezicht. De vestingwerken trekken veel toeristen en vormen opnieuw een deel van de economische basis. Ook is de plaats van belang als watersportcentrum.

### 2.1.2 Grenzen Willemstad

Het bestaande woongebied van de kern Willemstad kent aan de zuidzijde een tweesoortige begrenzing. Het Steenpad vormt hier een belangrijk onderdeel in:

- Aan de westzijde van het Steenpad loopt de bebouwing door tot aan de Noordlangeweg en heeft een introvert karakter: de bebouwing keert zich naar binnen en de tuinen vormen een nogal gesloten groen front.
- Aan de oostzijde van het Steenpad is onlangs een woonbuurtje gerealiseerd met een zeer divers karakter waarvan de bebouwing zich wel manifesteert met een voorzijde aan het Steenpad en de bebouwing langs de zuidrand weliswaar met de achterzijde naar buiten is gericht maar voor een deel toch een herkenbaar front vormt. De woningen hebben daar deels een "bordes" aan het water gericht op het zuiden, waarmee deze wijk toch een afgeronde indruk maakt. Voor een deel echter hebben woningen aan deze zijde ook gewoon een achterzijde met tuin aan het water zoals de woningen aan de westzijde van het Steenpad.

Doordat aan de oostzijde van het Steenpad nog een ruime 200 m brede zone agrarisch gebied ligt tussen de woonbebouwing en de Noordlangeweg komt de huidige "beëindiging" van de woonbebouwing aan de oostzijde van het Steenpad als toevallig over: oost- en westzijde beantwoorden elkaar niet qua sfeer en uitstraling en vormen (nog) niet echt een heldere eenheid en een herkenbare entree tot de kern Willemstad.

Nu de percelen van het laatste agrarische blok tussen de recente woonbebouwing en de Noordlangeweg beschikbaar komen doet zich de gelegenheid voor om tot een echte afronding te komen van de zuidrand van Willemstad. De bebouwing vormt dan een logisch en evenwichtig blok ter weerszijden van het Steenpad. Dit gebied vormt het plangebied voor het voorliggende bestemmingsplan. Ten tijde van de ontwikkeling van Kloosterblokje III (ten noorden van het plangebied) was de gewenste ontwikkeling van onderhavig plan reeds bekend.

### 2.1.3 Het Plangebied en directe omgeving

Zoals eerder aangegeven hebben de gronden een volledig agrarische functie. De gronden zijn onbebouwd en omringd met diverse waterlopen.



Indicatief stedenbouwkundig plan

Toelichting

De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit woonbebouwing opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Het betreft hier voornamelijk vrijstaande woningen, afgewisseld met enkele twee onder één kap woningen. Deze bebouwing is te vinden ten noorden en ten westen van het plangebied. Ten oosten en zuiden van het plangebied is het buitengebied gelegen. Tevens zijn er enkele agrarische bedrijven te vinden in de directe omgeving van het plangebied. Deze bedrijven zijn gelegen aan het Steenpad 2 en 2a en de Noordlangeweg 2 en 2a. Meer over deze bedrijven in hoofdstuk 6 van voorliggend bestemmingsplan.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Algemeen

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt de bebouwde kom van Willemstad op een passende en compacte wijze afgerond. De begrenzing van het gebied wordt bepaald door historisch gegroeide structuren en volgt de rechtlijnige patronen in het polderlandschap. Er zijn kansen aanwezig om de entree van Willemstad vanuit zuidelijke richting op een aantrekkelijke wijze vorm te geven en om het landschap vanuit het woongebied beleefbaar te maken. Een extravert karakter van het gebied is van belang om het gebied te presenteren en zorgt voor interactie met de landelijke omgeving.

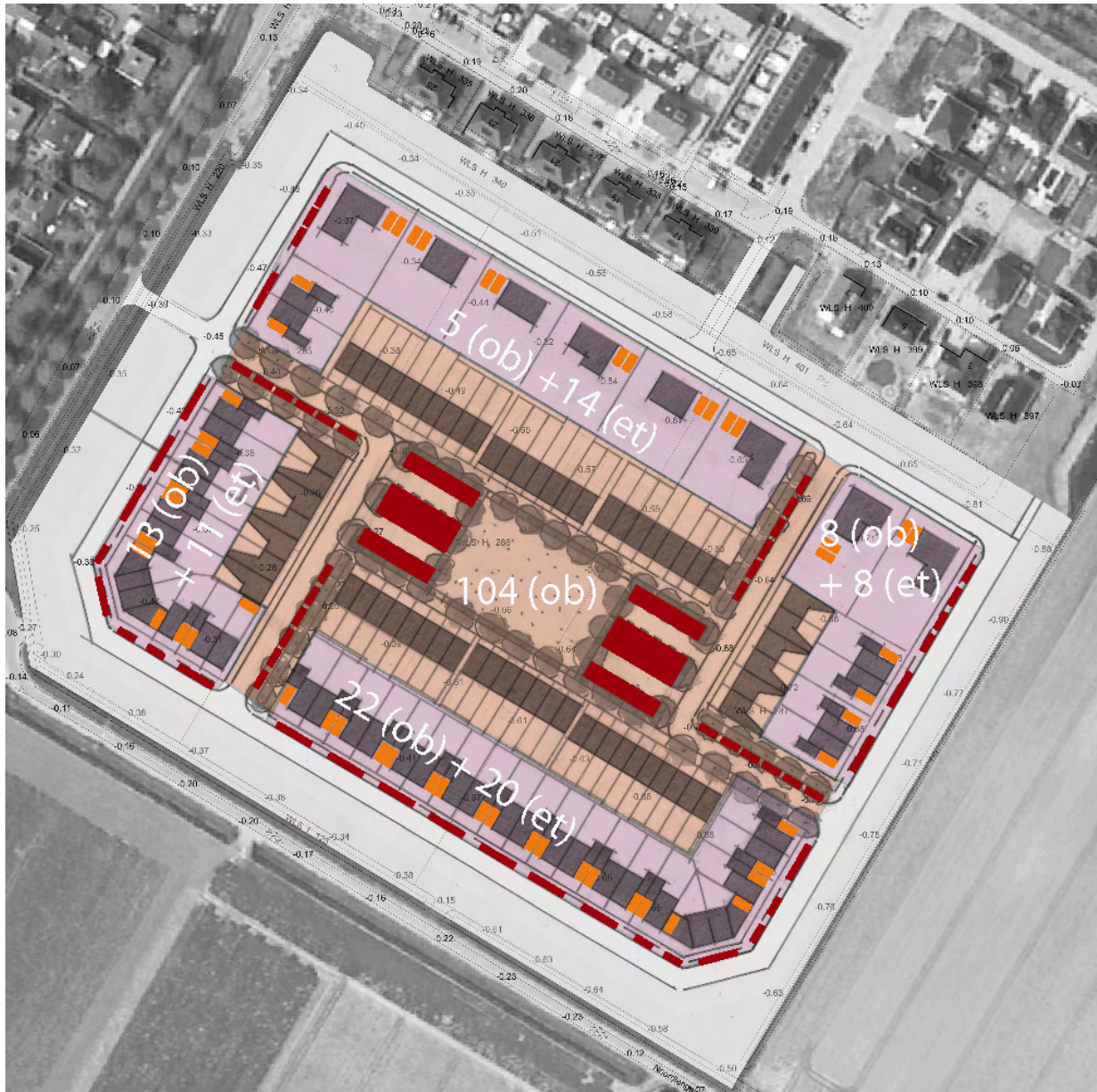
Centraal staat het realiseren van een nieuw woonmilieu met grondgebonden woningen in diverse typen met een traditionele uitstraling. Aanvullend geldt een groene uitstraling van de openbare ruimte met voldoende parkeergelegenheid en aandacht voor speelvoorzieningen.

Water is een belangrijk thema in het plangebied. De waterlopen kenmerken het polderlandschap, brengen structuur in het woongebied en bieden ruimte voor de waterbergingsopgave. De verkeersstructuur heeft een heldere opzet door een doorgaande structuur langs de rand van het plangebied, parallel aan het water. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf het Steenpad. Ondergeschikt is een aansluiting aanwezig in het verlengde van de Priorindreef.

### 2.2.2 Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur heeft een rechtlijnige opzet, maar tegelijkertijd zijn er geen zichtlijnen die het gehele gebied doorsnijden. Dit versterkt de structuur van het plangebied. Er is sprake van een eenduidige rand doorlopende rand met woningen die georiënteerd zijn op de omgeving. Oriëntatie vindt in ieder geval plaats op de omsluitende waterstructuur, maar ook op de wegenstructuur aan de zuid- en westzijde en het landelijke gebied aan de oostzijde.

Centraal in het plangebied bevindt zich een groen- cq. speelvoorziening met twee clusters met parkeerplaatsen. Deze openbare ruimte wordt aan alle zijden begeleid door woningen. De dichtheid van de woningen langs dit binnenterrein is hoger dan aan de rand. Hiermee wordt een geleidelijke overgang naar de omgeving bewerkstelligd. Zoals ook in het stadsplan van Willemstad wordt aangegeven is er vraag naar diverse woningtypen, onderhavig plan voorziet herin. Rond het binnenterrein ligt de nadruk op aaneengebouwde woningen, terwijl aan de randen vooral twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen gesitueerd worden. De vrijstaande woningen zijn Ruimte voor Ruimte woningen die zijn gesitueerd op percelen van circa 800 tot 1.000 m<sup>2</sup>. Deze woningen liggen aan de noordzijde van het plangebied, zodat direct aangesloten wordt op de woningtypologie van de Priorindreef en de Zandkreek.



Indicatieve parkeersituatie met in rood parkeerplaatsen in de openbare ruimte (ob) en in oranje de parkeerplaatsen op eigen terrein (et)



### 2.2.3 Parkeren

Ten behoeve van onderhavig plan kan de onderstaande parkeermatrix aangehouden worden. De nevenstaande afbeelding geeft een beeld van de plaatsing van de diverse parkeerplaatsen en de spreiding van de parkeerplaatsen ten opzichte van de woningen. Het stedenbouwkundig plan is hierbij verdeeld over deelgebieden waarop de parkeerplaatsen die in dit deelgebied gelegen zijn gericht zijn.

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Aantal parkeerplaatsen</b>	<b>Prijsklasse</b>
<u>Rijwoningen (huur, 5,1 meter)</u>	<u>10</u>	<u>1,5</u>	<u>15</u>	
<u>Nultredenwoningen (huur)</u>	<u>13</u>	<u>1,5</u>	<u>19,5</u>	
<u>Rijwoningen (koop, 5,1 meter)</u>	<u>10</u>	<u>1,5</u>	<u>15</u>	<u>goedkoop</u>
<u>Rijwoningen (koop, 5,4 meter)</u>	<u>30</u>	<u>1,8</u>	<u>54</u>	<u>middelduur</u>
<u>Twee-onder-één kap woningen</u>	<u>33</u>	<u>2,0</u>	<u>66</u>	<u>duur</u>
<u>Bijzondere twee-onder-één-kap woningen</u>	<u>4</u>	<u>2,0</u>	<u>8</u>	<u>duur</u>
<u>Ruimte voor ruimte woningen</u>	<u>8</u>	<u>2,0</u>	<u>16</u>	<u>duur</u>
<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>Max. 108</u></b>		<b><u>Max. 193,5</u></b>	

#### *Benodigde parkeerplaatsen*

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Berekenings-aantal</b>	<b>Aantal parkeerplaatsen</b>
<u>Parkeerplaatsen op eigen terrein</u>			
<u>Twee-onder-één kap woningen</u>	<u>33</u>	<u>1,0</u>	<u>33</u>
<u>Bijzondere twee-onder-één-kap woningen</u>	<u>4</u>	<u>1,0</u>	<u>4</u>
<u>Ruimte voor ruimte woningen</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>16</u>
<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>Max. 108</u></b>		<b><u>53</u></b>
<u>Parkeerplaatsen in openbare ruimte</u>			<u>152</u>
<b><u>Totaal</u></b>			<b><u>205</u></b>

#### *Parkeerplaatsen binnen het plan*

### 2.2.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte is op een eenduidige en samenhangende wijze ingericht en biedt ruimte aan enerzijds infrastructuur en parkeerplaatsen en anderzijds aan groen en water. Beide structuren zijn sterk met elkaar verweven. De doorgaande ontsluitingsroute is gekoppeld aan de waterstructuur die rond het plangebied ligt. Hierdoor zijn landschappelijke elementen sterk beleefbaar vanuit het woongebied. De interne wegenstructuur bestaat uit eenduidig vormgegeven straten met ruimte voor parkeergelegenheid en structurerende bomenrijen.

Centraal in het woongebied bevindt zich een groenvoorziening die tevens als speelgelegenheid functioneert. Delen zijn autovrij hetgeen de veiligheid ten goede komt en de verblijfskwaliteiten versterkt.

### 3 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

#### 3.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

##### 3.1.1 Planvorm

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 108 nieuwe woningen mogelijk aan de zuidoostelijke zijde van de woongebieden van Willemstad. Hiermee kan het bestemmingsplan gezien worden als een ontwikkelingsplan dat is afgestemd op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Om tot een goede aansluiting te komen op de nabij gelegen omgeving en woonbebouwing is qua juridische regeling grotendeels aangesloten op het bestemmingsplan "Woonwijken bij de vesting Willemstad" waaraan onderhavig plan grenst.

##### 3.1.2 Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

##### 3.1.3 Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

#### 3.1.4 Aanduidingen

Op de verbeelding zijn maatvoeringaanduidingen, voor maximale bouwhoogte opgenomen. Middels deze aanduiding wordt geregeld dat hoofdgebouwen niet hoger gebouwd worden dan op de verbeelding is aangegeven.

#### 3.1.5 Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

### 3.2 Inleidende regels

#### 3.2.1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

#### 3.2.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

### 3.3 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

#### 3.3.1 Groen

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen, maar ook voor voet- en fietspaden.

#### 3.3.2 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen of zijtuinen bij de woningen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarnaast is er een bouwregeling opgenomen om beperkt mogelijkheid te bieden aan erkers, luifels en balkons en andere ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de bij de aangrenzende bestemming Wonen behorende hoofdgebouwen.

### 3.3.3 Verkeer

In en aan de westelijke grens van het plangebied is een voetpad gepland. De benodigde ruimte voor dit voetpad is middels een verkeersbestemming opgenomen in onderhavig plan.

### 3.3.4 Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied in het plangebied heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Deze gronden zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, speeltoestellen en reclame-uitingen.

### 3.3.5 Water

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging, zijn bestemd voor Water.

### 3.3.6 Wonen

De woonbestemming is zodanig opgebouwd dat de diverse woningtypen die in het stedenbouwkundig plan het bouwprogramma voorkomen, mogelijk gemaakt worden. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling bestaande uit bouwvlakken en bestemmingsvlakken.

#### *Bouwvlakken hoofdgebouwen*

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) mag staan. Rekening houdend met karakteristieke voorgevelverspringingen en rooilijnen, zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen waarmee de plaats van hoofdgebouwen juridisch is vastgelegd. Per hoofdgebouw is de bouwhoogte vastgelegd op 11 m.

Bij de grootte van de bouwvlakken is een onderscheid gemaakt tussen vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. De bouwvlakken bij de vrijstaande (Ruimte voor Ruimte) woningen zijn ruim gehouden zodat later bepaald kan worden waar de betreffende woning exact gerealiseerd zal worden. De diepte van bouwvlakken bij twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedragen respectievelijk 12 m en 10 m.

#### *Erfbebouwing*

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van bijgebouwen. De regeling bevat bepalingen met betrekking tot de oppervlakte en de hoogte van erfbebouwing. Deze regeling gaat uit van de Moerdijkse standaard.

In het bestemmingsplan worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

*Aan-huis-gebonden beroepen en overige functies*

Aan-huis-gebonden 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<sup>2</sup> per woning.

*Mantelzorg*

Om in voorkomende gevallen huisvesting te kunnen bieden ten behoeve van mantelzorg, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' binnen de vigerende regeling voor bijgebouwen worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

*Leiding - Riool*

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige planologisch relevante leiding, de rioolwatertransportleiding, is de dubbelbestemming Leiding - Riool opgenomen. Naast deze dubbelbestemming zijn ook andere bestemmingen van kracht. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Nieuwbouw is slechts mogelijk op basis van een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waarbij wordt getoetst aan het belang van de leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

**3.4 Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

**3.4.1 Antidubbeltelbepaling**

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

**3.4.2 Algemene bouwregels***Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt

primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan burgermeester en wethouders bij een omgevingsvergunning van af kan wijken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel wordt aangegeven waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

#### *Werking wettelijke regelingen*

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

### **3.5 Overgangs- en slotregel**

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

#### **3.5.1 Overgangsrecht**

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

#### **3.5.2 Slotregel**

Deze regel bevat de titel van het plan "Kloosterblokje IV".

### **3.6 Handhaving**

Het gemeentebestuur van Moerdijk voert een actief handhavingsbeleid. Het handhavingsprogramma 'Correct en Consequent' is inmiddels vervangen door het 'Handhavingsprogramma 2009'. Omdat alles handhaven niet mogelijk is, heeft de gemeente

Moerdijk gekozen om over te gaan tot 'programmatisch handhaven'. Programmatisch Handhaven wil zeggen een structurele en integrale aanpak van de handhaving. Daarbij zijn prioriteiten gesteld en de handhavingsactiviteiten op elkaar afgestemd. In het programma is vastgelegd op welk niveau de handhaving van de geprioriteerde taken moet plaatsvinden. Het programma beschrijft vervolgens wat voor handhavingsinstrumenten daarbij worden ingezet en hoe de feitelijke controle in zijn werk gaat.

De doelstelling van het Handhavingsprogramma 2009 is als volgt samen te vatten:

- het programmatisch handhaven in de gemeente Moerdijk verder vormgeven;
- uitvoering geven aan wettelijke verplichtingen;
- bieden van kaders voor de wijze waarop handhaving als een volwaardig instrument ingezet kan worden bij het realiseren van beleidsdoelen;
- geven van kaders voor prioritering van handhavingstaken;
- geven van kaders voor de overige te maken keuzes (bijvoorbeeld stappenplan handhaving, begunstigingstermijnen, etc.);
- bieden van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid aan rechtssubjecten.

Het handhavingsprogramma heeft betrekking op de bouwregelgeving (rode kleurspoor), milieuregelgeving (grijze kleurspoor), natuur en monumenten (groene kleurspoor), Wet op de kinderopvang (gele kleurspoor) en regelgeving openbare orde (paarse kleurspoor).

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Het Bro bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Binnen de bestemming Wonen is het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Deze zaken hebben in het Handhavingsprogramma 2009 over het algemeen een gemiddelde prioriteit toebedeeld gekregen.



## **4 Beleidskader**

### **4.1 Nationaal beleid**

#### **4.1.1 Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)**

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten worden gerealiseerd en anderzijds voor de andere vigerende ruimtelijke nota's hoe de PKB-teksten, die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau, worden gerealiseerd.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten vereist een in onderlinge samenhang optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daar buiten. Volgens de Realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het wordt moeilijker gemaakt om nieuwbouw in het buitengebied te realiseren. De bundelingsdoelstellingen uit de Nota Ruimte blijven actueel. Het Rijk toetst of provincies het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in het provinciale en regionale ruimtelijke beleid opnemen.

### **4.2 Provinciaal en regionaal beleid**

#### **4.2.1 Verordening ruimte 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase, 2010**

Op 17 december 2010 is de Verordening ruimte (1<sup>e</sup> fase en 2<sup>e</sup> fase) vastgesteld door Provinciale Staten. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De bepalingen voor de beleidsonderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.



**Verordening Ruimte, fase 1**

- Stedelijk gebied**
- Stedelijk gebied
- Stedelijke regio
- Landelijke regio
- Ruimte voor beek- en kreekherstel
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- Gebied integratie stad-land

*Uitsnede kaart zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, Verordening Ruimte 1<sup>e</sup> fase*



- |                       |                                      |   |
|-----------------------|--------------------------------------|---|
| Groenblauwe structuur | Kerngebied groenblauw                | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Groenblauwe mantel                   | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Waterbergingsgebied                  | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
| Landelijk gebied      | Gemengd landelijk gebied             | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Accentgebied agrarische ontwikkeling | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> |
| Stedelijke structuur  | Stedelijk concentratiegebied         | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Hoogstedelijke zone                  | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Stedelijk knooppunt                  | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Goederenknooppunt                    | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |
|                       | Zoekgebied verstedelijking           | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, orange 2px, orange 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> |
|                       | Kernen in het landelijk gebied       | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  |

*Uitsnede structurenkaart met aangeduid plangebied.*

Op de nevenstaande kaart is te zien dat de projectlocatie gelegen is binnen de zone die aangemerkt is als zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. In principe zijn de beleiduitgangspunten gericht op zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding en herstructurering). Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Op deze locaties is derhalve de ontwikkeling van onder andere woningen mogelijk en toelaatbaar.

*Toetsing aan Verordening ruimte 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase, 2010*

Onderhavig plan geeft deels invulling aan het ontwikkelen van de gebieden rondom Willemstad die aangemerkt zijn als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hiermee is onderhavig plan passend binnen de Verordening ruimte.

#### 4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied is gelegen binnen kernen landelijk gebied en gedeeltelijk in gemengd landelijk gebied.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De gemengde landelijke gebieden zijn gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

*Toetsing aan Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010*

Onderhavig plan betreft de realisatie van nieuwbouw middels een uitbreiding ten zuidoosten van Willemstad. Vanuit het gemeentelijk beleid (Beleidsplan Wonen 2007 - 2011) komt naar voren dat binnen de periode 2006 - 2016 er in de gemeente Moerdijk in totaal 3817 woningen gerealiseerd dienen te worden om aan de behoefte te voldoen. Ook Willemstad zal een deel van deze woningen op zich moeten nemen.

De betreffende ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie aangezien het plangebied op basis van de structurenkaart grotendeels binnen een landelijke kern gelegen is. Gesteld kan worden dat in de bebouwde omgeving van Willemstad, er geen ruimte meer is om middels inbreiding of herstructurering plaats vrij te maken voor deze woningen. Derhalve is gekozen voor uitbreiding langs de bestaande kernranden in het gemengde landelijke gebied.

#### 4.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

Deze beleidsregel is gekoppeld aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Deze regeling is opgesteld in het kader van de aanpak van de mestproblematiek. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van voor de te beëindigen bedrijfsvoering gebruikte stallen. Deze sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

Om deze sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop de reguliere woningprogrammering, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. Daarnaast wordt een doorstroming in de woningmarkt bevorderd.

##### *Provinciale benadering "Ruimte voor Ruimte"-regeling*

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant circa 2.700 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen. Deze kavels worden in twee tranches uitgegeven van respectievelijk 964 en 1.700 kavels. De tweede tranche bevat in totaal 1.700 kavels waarvan 1.100 kavels in het kader van de RBV (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken), de regeling waarop ook de eerste tranche is gebaseerd, en 600 kavels in het kader van de verbrede aanpak Ruimte voor Ruimte. De verbrede aanpak houdt in dat de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling ook kan worden ingezet ter financiering van de beëindiging en sanering van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden, de sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen of de sloop van andere ongewenste bebouwing in het buitengebied.

In het kader van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling is de provincie Noord-Brabant een samenwerkingsverband aangegaan, waarin op dit moment de volgende partijen participeren:

- Provincie Noord-Brabant;
- NIB Capital;
- OPP BV van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten);
- Grontmij Nederland bv.

Binnen dit samenwerkingsverband is de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV opgericht. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de

sloopvergoedingen. Dit wordt verwezenlijkt doordat de ontwikkelingsmaatschappij het recht heeft op de ontwikkeling van woningbouwkavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

Deze ontwikkelingsmaatschappij participeert met acht vrije kavels in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Kloosterblokje IV.

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> stal mag 1 kavel worden ontwikkeld. Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij 'Ruimte voor Ruimte' dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtekavels binnen Kloosterblokje IV heeft de provincie de volgende dossiernummers ter beschikking gesteld.

AANVRAAG NUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M <sup>2</sup>	TOEGEKENDE SLOOP M <sup>2</sup>
4530113	111058619	271	271
4529134	111066433	2.031	2.031
4530166	113004869	432	432
4530207	113021100	989	285
4530457	113018185	676	376
4530471	115008187	315	315
4530780	115065814	841	241
4530785	112030220	991	491
4530786	111006520	1.293	293
4530787	114027374	576	576
4530788	111002346	1.664	664
4530798	112013600	907	408
4530799	112014780	1.977	617
Totaal ingebrachte m <sup>2</sup> sloop			7.000

Met het toewijzen van deze mestdossiers aan het plan is de ontwikkeling van zeven Ruimte voor Ruimtekavels gerechtvaardigd. De achtste kavel zal worden ontwikkeld binnen het reguliere woningprogramma van de Gemeente Moerdijk.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 De Strategische Visie voor Moerdijk 2030

De opgaven waarvoor de gemeente gesteld staat (onder andere vanwege vergrijzing, vergroening en globalisering van toeristisch-recreatieve sector) wenst zij in de periode van

2009-2030 uit te voeren. Deze strategische visie bevat een aantal fundamentele keuzes voor de gewenste toekomstrichting van de gemeente Moerdijk. Daarnaast bevat het een aantal nieuwe randvoorwaarden op hoofdlijnen en voor de langere termijn. De strategische visie bevat de missie van de gemeente Moerdijk op weg naar 2030 en een strategie om deze te bereiken. Het is de rode draad voor het totale beleid van de gemeente Moerdijk.

De strategische visie voor Moerdijk is opgehangen aan een aantal thema's die allen op hun manier van belang zijn voor de gemeente in de periode tot 2030 en daarna. De thema's staan daarom ook in een willekeurige volgorde.

De thema's zijn:

- Vergrijzing en ontgroening
- Rust en Ruimte
- Behoud van kwaliteiten van de kleine kern als leefomgeving
- Hoogwaardige industrie en bedrijvigheid
- Mobiliteit
- Recreatie en toerisme
- Sociale cohesie
- Voorzieningen
- Zorg
- Onderwijs
- Duurzaamheid
- Bestuur en organisatie
- Rol in de regio

Ten behoeve van onderhavig plan worden enkel de relevante thema's aangehaald.

#### *Vergrijzing en ontgroening*

Moerdijk kiest ervoor in haar beleid aandacht te besteden aan vergrijzing en ontgroening en de nodige ontwikkelingen te starten zodat dat de bevolking in 2030 niet is gekrompen en de lokale mogelijkheden om de negatieve gevolgen van vergrijzing en ontgroening te onderdrukken zijn benut.

Moerdijk neutraliseert de effecten van deze ontwikkelingen in eerste instantie door een goede, diverse kwaliteit van wonen aan te bieden o.a door "onderscheidend bouwen". De burgers van Moerdijk zullen zolang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak waarbij wordt uitgegaan van flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen.

#### *Rust en Ruimte*

Moerdijk is in 2030 een gemeente met in het oostelijk deel stedelijke kwaliteiten en in het westen landelijke kwaliteiten. In het oostelijk deel is er naast de stedelijke kwaliteiten nog voldoende vrije groene ruimte waar natuur, landbouw en recreatie een plaats hebben. In het westelijk deel voeren rust en ruimte de boventoon en zijn natuur, landbouw en recreatieve/toeristische kwaliteiten geconcentreerd. Landbouw wordt er op een duurzame,

innovatieve wijze uitgevoerd zonder de leefbaarheid van de in het gebied gelegen kernen aan te tasten.

De gemeente kiest hierbij bewust voor de versterking van haar landelijke én stedelijke kwaliteiten. De gemeente Moerdijk is groot genoeg om aan beide kwaliteiten ruimte te bieden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht op deze bestaande kwaliteiten. Hiermee realiseren we een evenwichtige en duurzame groei en versterking van beide kwaliteiten met behoud van het huidige karakter van de gemeente. Dus stedelijke ontwikkelingen waar al stedelijke kwaliteiten zijn en landelijke ontwikkelingen waar landelijke kwaliteiten zijn.

#### *Toetsing aan De Strategische Visie voor Moerdijk 2030*

Met de realisatie van onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd om rondom de kern van Willemstad meer woningen te realiseren die het aanbod aan diversiteit aan woningen kan vergroten. Aangezien binnen onderhavig plan woningen binnen diverse prijsklassen (zowel koop als huur) gerealiseerd worden kan hiermee een bijdrage geleverd worden om de vergrijzing en ontgroening tegen te gaan.

Daarnaast worden de woningen qua vormgeving en omvang aangepast op de reeds bestaande woningen in de directe omgeving. Met name aan de randen van het plangebied (waar vrijstaande woningen gesitueerd zijn) wordt voor een vloeiende overgang gezorgd naar het binnengebied van het plangebied waar aaneengebouwde woningen te vinden zijn. Op deze manier kunnen er woningen uit diverse klassen gerealiseerd worden zonder dat sprake is van grote confrontaties tussen verschillende woningtypen.

#### 4.3.2 StructuurvisiePlus Moerdijk, 2001

De StructuurvisiePlus van Moerdijk (vastgesteld op 25 maart 1999, partiële herziening vastgesteld op 31 mei 2001) dient de ruimtelijke kwaliteit in bredere zin te bevorderen. De toekomstvisie is daarbij gericht op drie specifieke thema's:

- de kwaliteiten van het buitengebied;
- het economisch draagvlak in de gemeente;
- leefbaarheid in de kernen.

Met name het laatste thema is relevant voor onderhavig project. Belangrijke algemene beleidsthema's zijn verdichten, revitaliseren en herstructureren. Dit met het oog op het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte in de kernen. Binnen de StructuurvisiePlus worden echter ook locaties aangegeven waar nieuwe stedelijke functies afweegbaar zijn.

Voor wat betreft Willemstad wordt aangegeven dat de toekomst van de stad ligt in het behoud van de huidige kwaliteiten. Ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies zijn beperkt vanwege bijzondere monumentale en landschappelijke waarden. Alleen zuidoostelijk van het nieuwe woongebied is ruimte, waarbinnen nieuwe stedelijke functies afweegbaar zijn. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, sport en verblijfsrecreatie (4).



LEGENDA KERNEN

RUIMTELIJKE KWALITEITEN

-  KARAKTERISTIEK KERNGEBIED
-  NIEUWE WOONWIJK
-  BEDRIJVENTERREIN
-  VESTINGWERK EN SCHOOTSVELD
-  LANDSCHAPPELIJKE RUIMTE BIJ KERN
-  GROENSTRUCTUUR
-  BIJZONDERE RAND
-  STRUCTUURDRAGER
-  KNOOPPUNT (SAMENKOMST VAN BELANGRIJKE LIJNEN)
-  ORIENTATIEPUNT (KARAKTERISTIEK EN OPVALLEND ELEMENT)

TOEKOMSTSTRATEGIE

-  KWALITEITSVERBETERING VAN BESTAANDE WONINGEN EN WOONOMGEVING BINNEN DE KOM OVEREGEN
-  HERZIENING BESTAANDE FUNCTIES BINNEN DE KOM AFWEEGBAAR
-  NIEUWE STEDELIJKE FUNCTIES AFWEEGBAAR; ACCENT OP GROEN EN RECREATIE, DUS UITGEZONDERD BEDRIJVEN EN WONEN
-  NIEUWE WONINGEN EN ANDERE STEDELIJKE FUNCTIES AFWEEGBAAR; UITGEZONDERD BEDRIJVEN
-  NIEUWE BEDRIJVEN AFWEEGBAAR, INCLUSIEF ANDERE FUNCTIES; TYPEN EN FASERING TE ONDERSCHIEDEN
-  VERSTERKEN RAND
-  INTENSIVERING ZORG VOOR LANDSCHAPPELIJKE RUIMTE BIJ KERN
-  VERSTERKEN/ VERNIEUWEN STRUCTUURDRAGER
-  BEHOUD, VERSTERKEN VISUELE RELATIE
-  VERSTERKEN KNOOPPUNT

Ruimtelijke kwaliteit Willemstad



#### *Toetsing aan de StructuurvisiePlus*

Het plangebied is gemarkeerd (4) als gebied waar een stedelijke functie zoals wonen afweegbaar is. Onderhavig plan geeft hier invulling aan, uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat wonen ter plaatse passend is en er vanuit de diverse onderzoeksaspecten geen belemmeringen zijn. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan passend is binnen de StructuurvisiePlus.

#### 4.3.3 Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007 - 2011

Deze beleidsnota dateert van april 2007 en omschrijft de visie van de gemeente op het gebied van wonen voor de betreffende periode tot 2011. Aan het beleidsplan is tevens een woningbehoefte onderzoek (WBO) uitgevoerd.

Het beleidsplan omvat diverse ambities die vertaald zijn naar actiepunten. Voor onderhavig plan worden enkel de relevant geachte ambities en actiepunten aangehaald. Een aantal ambities zijn:

- Moerdijk wil dat het aantal inwoners groeit. Bouwt strategisch, naar behoefte, op kernniveau waarbij het WBO richtinggevend is;
- Moerdijk wil de keuzemogelijkheid voor de burgers vergroten en levert maatwerk waar wenselijk dan wel noodzakelijk;
- "Een (t)huis voor iedereen" maar bijzondere aandacht voor huisvesting starters en ouderen en om hierdoor ook de doorstroming te stimuleren.

Een aantal actiepunten zijn:

- Door voldoende woningen te bouwen wil de gemeente minimaal het aantal inwoners vasthouden, zo mogelijk laten groeien. Extra projecten worden ingepland om te garanderen dat de vereiste productie wordt gebouwd. Er wordt gebouwd naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Vandaar dat in deze kernen het meest wordt gebouwd. Voor de kleine kernen is naast de reguliere woningbouw altijd ruimte voor maatwerk indien een goed initiatief zich aandient. De percentsgewijze verdeling van de woningbouw over de kernen komt te vervallen. Er wordt strategisch en gedifferentieerd gebouwd. Hierbij wordt per project een afweging gemaakt, rekening houdende met de specifieke wensen van de inwoners. Met strategische nieuwbouw wordt bedoeld en beoogd de gewenste kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijke verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd.
- Starters worden onder andere gehuisvest door goedkope woningen te bouwen, verkoop van sociale huurwoningen, met daaraan een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. De starter vindt ook zijn huisvesting als er voldoende doorstroming op gang komt.
- In de periode 2007 tot 2015 moeten nog 500 tot 1100 geschikte woningen voor senioren worden gebouwd waarbij de nadruk ligt op de bouw in de huursector.

Uit het WBO blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan woningen voor senioren en starters. Naast gericht bouwen voor deze doelgroepen kan ook bouwen ten behoeve van de doorstroming een positieve bijdrage aan de woningmarkt leveren. Gebouwd wordt naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt

(woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars. De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Vandaar dat ook in deze kernen het meest gebouwd zal worden. Naast de benodigde reguliere woningbouw in de kleine kernen is daar ook altijd ruimte voor maatwerk.

Over nieuwbouw wordt aangegeven dat het van belang is dat wordt gebouwd naar behoefte volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars).

periode		aantal won.		harde planologische capaciteit		zachte planologische capaciteit		inbreiding		uitbreiding	
<b>2006</b>	<b>t/m</b>	<b>1346</b>	<b>100 %</b>	<b>503</b>	<b>37%</b>	<b>843</b>	<b>63%</b>	<b>1080</b>	<b>80%</b>	<b>266</b>	<b>20%</b>
<b>2010</b>											
<b>2011</b>	<b>t/m</b>	<b>969</b>	<b>100%</b>	<b>47</b>	<b>5%</b>	<b>922</b>	<b>95%</b>	<b>420</b>	<b>43%</b>	<b>549</b>	<b>57%</b>
<b>2015</b>											
<b>2016 e.v.</b>		<b>1502</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>1%</b>	<b>1482</b>	<b>99%</b>	<b>217</b>	<b>14%</b>	<b>1285</b>	<b>86%</b>
<b>totaal</b>		<b>3817</b>	<b>100%</b>	<b>570</b>	<b>15%</b>	<b>3247</b>	<b>85%</b>	<b>1717</b>	<b>45%</b>	<b>2100</b>	<b>55%</b>

#### *Plan capaciteit*

Per 1 januari 2007 zijn totaal 1.882 woningen ingepland aan projecten en individuele woningbouw, waarvan naar verwachting 876 woningen gereed voor 1-1- 2010. Om stagnatie en uitval van projecten op te vangen en om te garanderen dat de vereiste productie wordt gehaald wordt ruim 30% aan extra woningbouwprojecten ingepland. Als het aantal van 707 woningen voor de periode 2007-2010 is gerealiseerd is ook de inhaalslag zoals genoemd in het rekenkameronderzoek over de woningbouw geëffectueerd.

Rekening houdende met de omvang van de doelgroepen en de verhuiscapaciteit is de gemiddelde verhouding naar huur- en koopwoningen ca 35% resp. ca 65%. De bestaande voorraad per 1 januari 2006 heeft een verhouding van 34 % huurwoningen en 66% koopwoningen. De Visie Woningbouw hanteert een percentage van 35 % huurwoningen.

#### *Toetsing aan het beleidsplan wonen*

Binnen de uitwerking van het Kloosterblok IV worden in totaal ca. 108 woningen gerealiseerd. Uit de planbeschrijving blijkt de hoeveelheid woningen zijn verdeeld in diverse typologieën en prijsklassen. Het plan bevat onder andere woningen gericht op starters en senioren. Tevens worden diverse eengezinswoningen gerealiseerd die een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming. Doormiddel van dit gedifferentieerd woningaanbod wordt ingespeeld op de wensen die voort zijn gekomen uit het WBO. Hiermee is het plan passend binnen het beleidsplan wonen.

Daarnaast is het noemenswaardig dat zeven van de acht Ruimte voor Ruimte woningen niet meetellen in het woningcontingent van de gemeente Moerdijk.

## 5 Programma

Binnen onderhavig plan worden in totaal maximaal 108 woningen gerealiseerd. Het indicatieve stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in deze toelichting gaat uit van 108 woningen. Voor de tweeaaneengebouwde woningen aan de zuidostrand van het plan, bestaat echter de flexibiliteit om hier aaneengebouwde woningen te realiseren. Daarnaast is er een flexibiliteit voor het aantal nultredenwoningen en twee-onder-één kap woningen. Hiermee zou de hoeveelheid woningen in het plan kunnen veranderen tot maximaal 108 woningen.

Uitgaande van het stedenbouwkundige plan zoals opgenomen op pagina 8 van deze toelichting kan het onderstaande programma worden gegeven.

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Prijsklasse</b>
• Rijwoningen (huur, 5,1 meter)	10	huur
• Nultredenwoningen (huur)	13	huur
• Rijwoningen (koop, 5,1 meter)	10	goedkoop
• Rijwoningen (koop, 5,4 meter)	30	middelduur
• Twee-onder-één kap woningen	33	duur
• Bijzondere twee-onder-één-kap woningen	4	duur
• Ruimte voor ruimte woningen	8	duur



## 6 Milieu-onderzoek

### 6.1 Bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid

Door Agel adviseurs is in juni 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de aspecten bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid.


Het doel van het onderzoek is om op basis van een beoordeling van de milieudossiers de vergunde c.q. de gemelde bedrijfssituaties van de bedrijven in beeld te brengen en aan de hand van de onderzoeksresultaten de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen. Aan de hand van deze beoordeling is het mogelijk om te bepalen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van invloed is voor de omliggende bedrijven dan wel aanpassingen gewenst zijn van de te realiseren nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

#### 6.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Willemstad, kan ten aanzien van de omgevingstypering uitgegaan worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Derhalve is voor wat betreft de ruimtelijke milieuzonering vanuit bedrijfsmatige activiteiten gerekend met de zoneringsafstanden welke gelden bij dit omgevingstype.

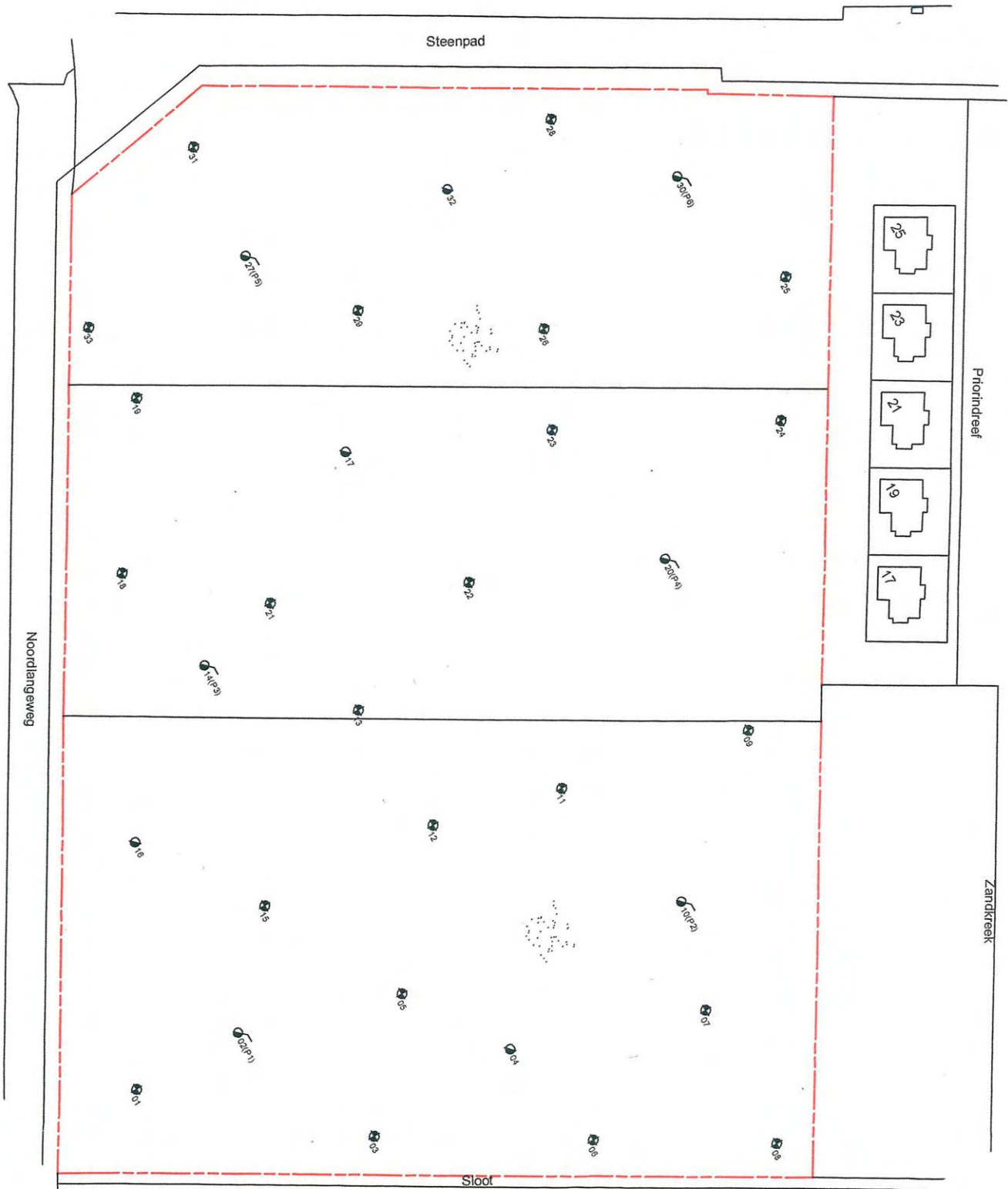
Zoals blijkt uit de onderzoeksresultaten van deze paragraaf zijn voor de verschillende bedrijfsactiviteiten zoneringsafstanden opgenomen. Gezien het feit dat aan de zoneringsafstanden voldaan kan worden, kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect ruimtelijke milieuzonering bedrijven er geen beperkingen zijn voor de geplande woningontwikkeling ter plaatse van het plangebied en kan een acceptabel woon- en gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de ontwikkeling van de woonfunctie de nabijgelegen bedrijven niet in de huidige bedrijfsvoeringen beperkt.

Nr	Locatie	SBI 2008	Cat.	Omschrijving	Afstanden in meters					
					geur	stof	geluid	gevaar	max.	werkelijk
1	Steenpad 2	011	2	Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	ca. 47
2	Steenpad 2a	011-2	2	Kweken van snijbloemen (glastuinbouw)	10	10	30 C	10	30	ca. 465
3	Noordlangeweg 2	-	-	Propaantank	<i>Zie onderstaande beschrijving ten aanzien van de ruimtelijke milieuzonering van deze activiteiten.</i>					
4	Noordlangeweg 2a	011	2	Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	ca. 46

 overschrijding maximale zoneringsafstand




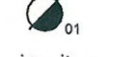
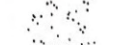
#### *Beoordeling bedrijfsactiviteiten Noordlangeweg 2*

Volgens de informatie van gemeente Moerdijk is ter plaatse van het adres Noordlangeweg 2 een propaantank in gebruik. Voor een dergelijke tank dient een veiligheidsafstand van ten minste 20 meter aangehouden te worden. Gezien de ruime afstand van circa 280 meter tot het



Boringenkaart, verkennend bodemonderzoek

**Legenda**

-  Contour onderzoekslocatie
-  01 (P1) Boring met peilbuis
-  01 Ondiepe boring
-  01 Diepe boring
-  Bouland

Toelichting

plangebied, kan ten aanzien van deze activiteit gesteld worden dat er geen beperkende invloeden zijn voor de ontwikkeling van de woonfunctie ter plaatse van het plangebied.

#### *Beoordeling bedrijfsactiviteiten Noordlangeweg 2a*

Volgens de informatie van gemeente Moerdijk is ter plaatse van het adres Noordlangeweg 2a een akkerbouwbedrijf met enkele bedrijfsgebouwen gevestigd. Met betrekking tot ruimtelijke milieuzonering wordt in beginsel een maximale richtafstand van 30 meter voor het geluidsaspect aangehouden. De werkelijke afstand van de perceelsgrens van het bedrijf en de meest nabij gelegen nieuwe woning ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 46 meter. Derhalve kan voldaan worden aan de richtafstand voor het aspect geluid. Gesteld kan worden dat de bedrijfsmatige activiteiten geen beperkende invloeden hebben voor het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen binnen het plangebied. Anderzijds vormt de ontwikkeling van de woonfunctie ter plaatse van het plangebied geen beperkingen voor de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Noordlangeweg 2a.

#### *Conclusie*

Uit het onderzoek blijkt dat voor de nabijgelegen bedrijven aan de zoneringsafstanden voldaan kan worden. Zodoende kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect ruimtelijke milieuzonering bedrijven er geen beperkingen zijn voor nieuwe woningen binnen het plangebied en kan daarnaast een acceptabel woon- en gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de ontwikkeling van de woonfunctie de nabijgelegen bedrijven niet in de huidige bedrijfsvoeringen beperkt. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen beperkingen aanwezig voor de ontwikkelingsplannen ter plaatse van het plangebied.

### 6.1.2 Externe veiligheid

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid inrichtingen is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat het meest nabijgelegen risicovolle bedrijf het Zwembad Willemstad betreft, welke is gevestigd aan Grintweg 1 te Willemstad. Het zwembad is gelegen op een afstand van 560 meter ten noorden van het plangebied. Gezien deze ruime afstand kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect externe veiligheid er geen beperkingen zijn voor woningontwikkeling binnen het plangebied.

## 6.2 Bodem

Door het Grond,- gewas- en milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V. is in maart 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In zowel de bovengrond als in de ondergrond worden geen verontreinigingen geconstateerd. In et grondwater uit de peilbuizen P3 en P4 worden lichte verontreinigingen xlenen aangetoond.

Op basis van de voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn met betrekking tot de huidige situatie en de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

### 6.3 Water

In december 2010 is door Agel adviseurs een watertoets uitgevoerd.

In dit onderzoek wordt, op basis van de huidige beleidsvormen, de inventarisatie van het plangebied en bureaustudie een inrichtingsadvies gegeven voor de verwerking van regen- en huishoudelijk afvalwater.

Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater worden vastgesteld door de gemeente Moerdijk en het Waterschap Brabantse Delta.

Voor een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. In de huidige situatie is het gehele oppervlak onverhard. In de toekomstige situatie is het verharde oppervlak van het plangebied ca. 54% van het totale planoppervlak. Het blijkt dat het oppervlak aan verharding/bebouwing met 31.486 m<sup>2</sup> toeneemt.

Het waterbezwaar is groter dan de ondergrens van de retentie eis. Deze wordt vereist als het af te koppelen verhard oppervlak en de toename van het verhard oppervlak tezamen evenveel retentie vragen als een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt er vanuit waterschap retentie geëist. Door de planontwikkeling bedraagt de toename in verhard oppervlak 31.486 m<sup>2</sup>, de benodigde berging bedraagt in een T=100 situatie: 1.902 m<sup>3</sup> (31.486/10.000 x 604).

Binnen de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is ruimte vrij gemaakt voor open water, dit open water kan worden gebruikt als retentievoorziening mits de voorziening niet rechtstreeks in verbinding staat met de aanwezige waterlopen (categorie A).

In overleg met de gemeente Moerdijk en waterschap Brabantse Delta is bepaald dat de te verbrede waterloop (categorie A), gelegen ten westen van het plangebied, deels gebruikt kan worden als retentievoorziening. De mogelijkheid hiervoor is aanwezig doordat de waterloop aan het einde van een peilvak gelegen is en geen watervoerende functie heeft. Er zal in totaal een oppervlak van 1.194 m<sup>2</sup> (wateroppervlak vastpeil) aan open water worden afgestuwd om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren.

Bij een peilstijging van 1.20 m is er een bufferende waterschijf aanwezig van 12.96 m<sup>3</sup>/m. De lengte van de retentievoorziening bedraagt 160 m. Dit resulteert in een bergingscapaciteit van 2.073 m<sup>3</sup> (12.96x160). Er dient in totaal bij een T-100 situatie 1.907 m<sup>3</sup> regenwater te worden gebufferd. De retentie heeft met een inhoud van 2.073 m<sup>3</sup> voldoende capaciteit. Bij een peilstijging van 1.20m (drempel op -0.40m NAP) bedraagt de ontwatering ten opzichte van het Steenpad 0.23m. Hierdoor ontstaat er geen "water op straat" bij een T=100 situatie.

De waterlopen rondom het plangebied dienen hun status te blijven behouden om de afwatering van aangrenzende percelen ook in de toekomst mogelijk te maken, hierdoor kunnen



ze niet (mede) worden ingezet als retentie. Door het verbreden van de waterlopen verandert de status niet, de onderhoudssituatie echter wel. De waterloop categorie B ten oosten van het plangebied wordt in de huidige situatie door de aangrenzende eigenaren onderhouden, dit zal in de toekomstige situatie ook zo blijven. De watergang zal echter wel worden verbreed, om problemen te voorkomen dienen er in een vroegtijdig stadium door de gemeente/opdrachtgever afspraken met de agrariërs te worden gemaakt. (ontvangstplicht bagger /maaisel e.d.).

Ten behoeve van de dimensionering van de retentievoorziening verdwijnt er 164 m<sup>2</sup> (oppervlak vast/zomerpeil) oppervlak aan waterlopen categorie A. Conform de hydraulische randvoorwaarden van het waterschap dient dit oppervlak gecompenseerd te worden. Door de verbreding van de watergangen rondom het plangebied komt 2.539 m<sup>2</sup> (oppervlak vast/zomerpeil) extra oppervlak aan water bij. 1.194 m<sup>2</sup> zal als retentie worden ingericht, er zal dus 1.345 m<sup>2</sup> compensatie worden aangelegd.

Binnen het toekomstige plangebied zullen een drietal peilen worden gehanteerd. De noordelijke gelegen watergang behoudt een vastpeil van 1.45m- NAP. De westelijk gelegen watergang (retentie) krijgt een vastpeil van 1.60m- NAP. De overige twee watergangen (zuid en westzijde) blijven deel uitmaken van het peilgebied Ruigenhil Noord met een zomerpeil van 1.60m- NAP en een winterpeil van 1.80m- NAP. De peilen zullen gereguleerd worden middels een drietal stuwen. De detailuitwerking dient in de riooltechnische fase nader worden uitgewerkt.

Ten behoeve van de aanleg van de retentievoorziening dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een bestaande persleiding onder de aan te brengen voorziening. Voor het verrichten van werkzaamheden over, op of in de nabijheid van een persleiding is schriftelijk toestemming nodig van het waterschap. Aanbevolen wordt verder onderzoek te verrichten naar de precieze ligging van de persleiding en de gevolgen van de verbreding van de waterloop op de persleiding. Ten behoeve van de realiseren van de retentie in de westelijke gelegen watergang, dient de bestaande duiker, stuw en gemaal ter hoogte van het Steenpad ingemeten te worden.

De verdere vormgeving en dimensionering van de retentie dient in overleg met het waterschap nader te worden uitgewerkt in een afzonderlijk waterhuishouding- en rioleringsplan. Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse vergunningen benodigd, specifiek voor de aanleg van het watersysteem en riolering is de waterwet/keur van kracht (december 2009). De waterwet heeft negen wetten geïntegreerd die betrekking hebben op waterbeheer, waaronder de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo), Wet op de waterhuishouding, Grondwaterwet en de Wet op de waterkering. Om te voldoen aan de waterwet/keur is één integrale vergunning benodigd de watervergunning. (proceduretijd 6 maanden)

Het onderhoud van de watergangen binnen het plangebied dienen te voldoen aan de keur van het waterschap. Het onderhoud van de watergangen is als volgt vastgelegd:

- Noordelijke watergang: Onderhoud middels maaiboot, min 2m bodembreedte en 1m diepgang, aan weerszijde 1m obstakel vrije zone. Aanplant van bomen aan planzijde toegestaan;

- Oostelijke watergang: Onderhoud planzijde gemeente (talud 1:4), overzijde éézijdig onderhoud middels kraan (max. insteek 7m en onderhoudstrook 4m) perceel eigenaar. Aanplant van bomen aan planzijde toegestaan;
- Zuidelijke watergang: Onderhoud planzijde gemeente (talud 1:4), overzijde éézijdig onderhoud middels kraan (max. insteek 7m en onderhoudstrook 4m) waterschap. Aanplant van bomen aan planzijde toegestaan;
- Westelijke watergang: Onderhoud middels maaiboot, min 2m bodembreedte en 1m diepgang, aan weerszijde 1m obstakel vrije zone. Aanplant van bomen aan planzijde toegestaan.

Ten behoeve van het onderhoud met de maaiboot dient er eveneens per watergang een inlaat plaats te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zullen naar alle waarschijnlijkheid een tweetal bruggen worden gerealiseerd. Ter hoogte van het Steenpad en Zandkreek. Deze bruggen dienen ten behoeve van onderhoud met maaiboot minimaal 1m doorvaarhoogte te hebben en de onderliggende watergang minimaal 1m diepgang t.o.v. vast/zomerpeil.

Aanvullend op de bruggen zal er een overkluizing te worden gerealiseerd ter hoogte van de Priorindreef. Dit ten behoeve van een auto verbinding en het doorkruizen van het DWA-riool. De maximale overkluizing mag maximaal 12m bedragen en de diameter van de duiker moet tenminste een vergelijkbare diameter hebben als de diameter van een duiker bovenstreams (500mm).

Volgens richtlijnen van het waterschap dient er waterneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag worden aangetrokken. Er dient rekening gehouden te worden met de kwelgevoeligheid van de bodem.

Op basis van de indicatief vastgestelde hoogste grondwaterstand in het plangebied van 0.51 m- NAP en de vastgestelde normen dient het minimale maaiveldniveau in het plangebied 0.19m+ NAP te bedragen. Het toekomstige maaiveldniveau zal gelijk zijn aan de aangrenzende wijk (kloosterblokje III). Het wegpeil van deze wijk bedraagt gemiddeld 0.20m+ NAP dit peil is voldoende om aan de ontwateringsnorm te voldoen.

In stedelijk gebied dient de drooglegging (afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan maaiveld) ter plaatse van bebouwing en hoofdwegen, ten minste 1,20 m te bedragen (ten opzichte van het peil in rust of ten opzichte van het winterpeil). Hierbij is er uitgegaan van traditionele bouwvormen met gebruik van kruipruimtes. Binnen het toekomstige plangebied zullen een drietal peilen worden gehanteerd. De noordelijke gelegen watergang behoudt een vastpeil van 1.45m- NAP. De westelijk gelegen watergang (retentie) krijgt een vastpeil van 1.60m- NAP. De overige twee watergangen (zuid en westzijde) blijven deel uitmaken van het peilgebied Ruigenhil Noord met een zomerpeil van 1.60m- NAP en een winterpeil van 1.80m- NAP.

Op basis van het hoogst gelegen vastpeil van 1.45m- NAP (leidraad overige peilen) dient het maaiveld ter hoogte van de planontwikkeling minimaal 0.25m- NAP te bedragen. Het wegpeil van Kloosterblokje IV zal gelijk zijn aan de aangrenzende wijk ( Kloosterblokje III). Het wegpeil van deze wijk bedraagt gemiddeld 0.20m+ NAP, dit peil is ruimschoots voldoende om aan de

droogleggingsnorm te voldoen. Kijkend naar de bestaande minimale hoogtes van de Noordlangeweg (0.23m- NAP) en Steenpad (0.08m- NAP) voldoen deze ook aan het minimale niveau van 0.25m- NAP.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel in het noordoosten van Kloosterblokje III. Het DWA stelsel (en mogelijk nuts) dient via een dam/overkluizing aan de noordzijde van het plangebied te worden aangesloten op het bestaande stelsel in de Priorindreef.

## 6.4 Geluidhinder

### 6.4.1 Wegverkeerslawaaï

Door Agel adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een bouwplan voor een woning of een geluidgevoelig object gesitueerd is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De woningen van het stedenbouwkundige plan liggen binnen de zone van het Steenpad en de Noordlangeweg.

De verkeersintensiteiten en de voertuigverdelingen zijn door de gemeente Moerdijk ter beschikking gesteld en zijn afkomstig van verkeerstellingen. De verkeersintensiteiten zijn opgehoogd in verband met de autonome groei van het verkeer en in verband met de toename van het verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van circa 100 woningen. De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie v1.80.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van het Steenpad zal worden overschreden. De overschrijdingen komen neer op 1 dB bij 8 woningen en 2 dB bij 3 woningen. De hoogste geluidbelasting is berekend op 50 dB. Alle overschrijdingen vinden plaats aan de straatzijde. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de Noordlangeweg wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek naar de mogelijkheden om de geluidbelasting te beperken blijkt dat het toepassen van geluidreducerende maatregelen bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige en financiële aard zodat een verzoek tot het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk zal zijn.

Het ontheffingenbeleid van de gemeente Moerdijk voorziet niet in het verlenen van ontheffing in nieuwe uitleggebieden. De ontwikkeling valt buiten de in het genoemde beleid gestelde uitzonderingen. Een hogere waarde is alleen mogelijk op basis van een bestuurlijke afweging

welke voldoende kan worden onderbouwd. Als reden om af te wijken van het beleid kan worden gesteld dat op basis van het huidige bebouwingspatroon van Willemstad de ontwikkeling kan worden beschouwd als een logische stedenbouwkundige invulling van de zuidoostelijke kwadrant van het buiten de vesting gelegen woongebied.

Daarnaast is er sprake van een beperkte overschrijding en wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Ook voldoen alle woningen binnen het plan aan de gestelde voorwaarde dat ten minste één geluidluwe gevel moet worden gerealiseerd.

Uitgaande van de door het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering zijn bij geen van de woningen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en tevens om te voldoen aan artikel 110a Wgh, is inzicht vereist in de geluidbelasting op de ontwikkeling als gevolg van de samenloop van alle geluidbronnen. Uit de berekeningsresultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. De eerstelijns bebouwing vormt een afscherming voor de woningen in het binnengebied van het plan.

Uitgaande van de door het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering zullen mogelijk lichte geluidwerende voorzieningen nodig zijn bij de eerstelijns bebouwing langs het Steenpad en bij de eerste kavel van de eerstelijns bebouwing langs de Noordlangeweg.

#### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaai behoeft voor de ontwikkeling geen belemmering te zijn. Wel is een hogere waarde noodzakelijk. Een hogere waarde is conform het genoemde beleid alleen mogelijk op basis van een bestuurlijke afweging. In het kader van onderhavig plan wordt een dergelijke afweging gemaakt. Uitgaande van het stedenbouwkundige plan is een hogere waarde is noodzakelijk voor 11 woningen. De hogere waarde betreft 1 dB voor 8 woningen en 2 dB voor 3 woningen.

Mogelijk zullen er lichte geluidwerende voorzieningen nodig zijn bij de eerstelijns bebouwing langs het Steenpad en bij de eerste kavel van de eerstelijns bebouwing langs de Noordlangeweg.

#### 6.4.2 Industrielawaai

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een geluid- of hindercontour van industrie. Het industriegebied van de gemeente Moerdijk ligt op ruim 8 km en heeft hierdoor geen invloed op onderhavig plangebied.

#### 6.4.3 Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied is geen spoorlijn te vinden die van invloed zou kunnen zijn op onderhavig plangebied.

## 6.5 Luchtkwaliteit

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

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat in werking is getreden op 1 augustus nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

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

Onderhavig project betreft de realisatie van ca. 108 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

## 6.6 Flora en fauna

Door Agel adviseurs is in juni 2010 een flora en faunatoets uitgevoerd.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat wordt beschermt door de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde

beschermde gebied ligt op een afstand van minimaal 800m ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Hollands Diep". Dit Natura 2000 gebied betreft een Habitatrictlijn + Vogelrichtlijngebied. Een tweede gebied dat wordt beschermd betreft het Natura 2000-gebied "Krammer-Volkerak", dit gebied ligt op een afstand van minimaal 2 km ten zuidwesten van het plangebied. Dit Natura 2000 gebied betreft eveneens een Habitatrictlijn + Vogelrichtlijngebied.

Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie heeft met het natuurgebied en gezien de omvang zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied- en/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Echter omliggende percelen maken wel onderdeel uit van natuurgebiedplannen van de provincie Noord-Brabant. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de omvang zijn negatieve effecten uit te sluiten.

#### *Soortenbescherming*

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 2, 3 en/of de rode lijst. Deze soorten zijn beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet, een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve noodzakelijk.

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

Er zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en diverse muissoorten voorkomen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk deel uit van een foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegroutes gelet op de omgeving niet te verwachten.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen beschermd. Indien de verblijfplaatsen van deze vleermuizen in het kader van de planontwikkeling worden bedreigd, is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk, aangezien deze soorten tevens voorkomen in bijlage IV van de Habitatrictlijn. Daarmee behoren deze soorten tot de zwaarst beschermde categorie in de Flora- en faunawet. In het plangebied zijn geen verblijfsplaatsen aangetroffen. Ontheffing van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Tijdens de bouwwerkzaamheden neemt de verstoring toe. In de huidige situatie is echter ook sprake van verstoring door boerenwerkzaamheden. Voor alle bouwwerkzaamheden geldt dat geen negatief effect wordt verwacht op broedende vogels omdat deze in grote mate gewend zijn aan beweging en activiteiten tegen de bebouwde kern. Werken tijdens het broedseizoen is mogelijk mits broedende vogels niet direct in gevaar komen door de vernietiging van nesten tijdens de werkzaamheden. Broedende vogels die worden aangetroffen op of nabij een te bebouwen oppervlak mogen niet moedwillig verstoord worden. De geplande ontwikkeling moet dan worden uitgesteld. De werkzaamheden kunnen hervat worden als het broedseizoen voorbij is.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

## **6.7 Archeologie en Cultuurhistorie**

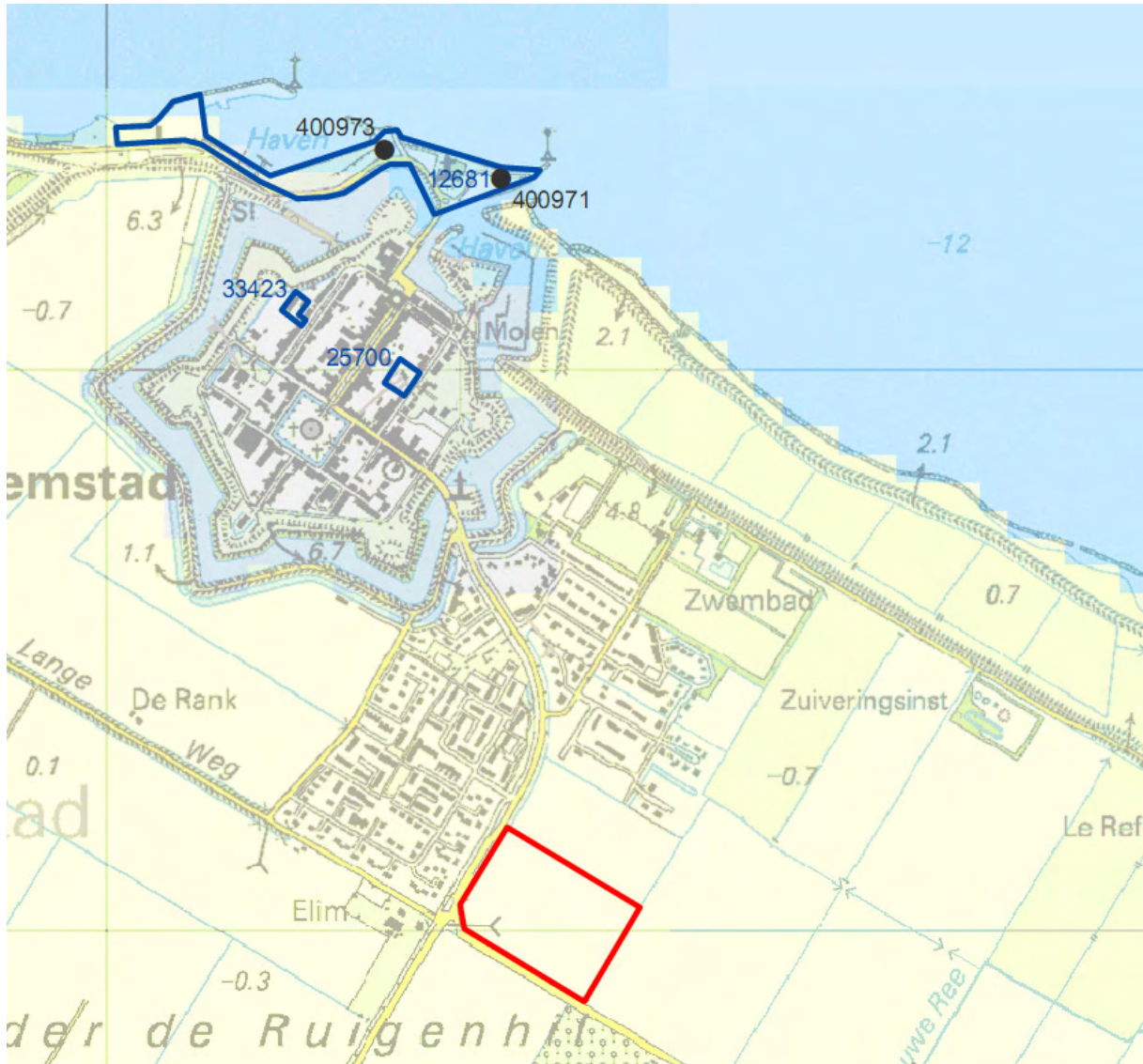
### **6.7.1 Archeologie**

Door Becker en van de Graaff is in opdracht van Agel adviseurs een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Het plangebied is ten zuidoosten van Willemstad gelegen in de 16e-eeuwse Polder Ruigenhil. Tot de inpoldering was dit een gebied van gorzen en slikken dat regelmatig overstroomde. Bewoning vond plaats op zelf opgeworpen vluchtheuvels. De ondergrond van het plangebied bestaat hierdoor uit wadafzettingen. De diepe ondergrond bestaat uit dekzand dat hier is afgezet tijdens de laatste ijstijd.

Zowel in het plangebied zelf als in de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische monumenten, vondsten, waarnemingen of andere archeologische onderzoeken bekend. Het plangebied heeft op de landelijke en provinciale verwachtingskaart een lage archeologische waarde. Op de historische kaarten is te zien dat het plangebied altijd voor agrarische doeleinden gebruikt is geweest en dat er nooit bebouwing heeft gestaan. Dit beeld wordt bevestigd door een lid van de heemkundekring.

Op basis van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Het dekzand, waarop bewoning plaats kan hebben gevonden in het Paleolithicum, ligt dusdanig diep dat het niet zal worden verstoord door de graafwerkzaamheden en is bovendien hoogstwaarschijnlijk geërodeerd. Tot aan de inpoldering in de 16e eeuw zal het plangebied niet gunstig zijn geweest voor bewoning. Pas hierna werd bewoning mogelijk maar deze heeft hier niet plaatsgevonden, zoals is te zien op de historische kaarten. Gezien de lage archeologische verwachting die geldt voor het plangebied wordt aanbevolen om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.



**Legenda**

- vondstmeldingen
- waarnemingen
- ▭ Plangebied
- ▭ onderzoeksmeldingen

**monumenten**

- ▭ Terrein van archeologische betekenis
- ▭ Terrein van archeologische waarde
- ▭ Terrein van hoge archeologische waarde
- ▭ Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- ▭ Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

**IKAW**

- ▭ lage trefkans (water)
- ▭ middelhoge trefkans (water)
- ▭ hoge trefkans (water)
- ▭ lage trefkans
- ▭ water
- ▭ middelhoge trefkans
- ▭ ongekarteerd
- ▭ hoge trefkans
- ▭ zeer lage trefkans

Archis informatie, archeologisch bureauonderzoek



### 6.7.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gebouwen, landschappelijke waarden/ elementen aanwezig die van cultuurhistorische waarde zijn. derhalve zijn er ten aanzien van dit aspect geen belemmeringen.

### 6.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Middels een klic-melding worden in het kader van de bouwvergunning de overige kabels en leidingen geïnventariseerd.



## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inspraak**

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening zal het voorontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gebruikmaken van de mogelijkheid om gedurende deze periode in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan.

### **7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, zal het voorontwerpbestemmingsplan in ieder geval worden toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Rijksdiensten;
2. provincie Noord-Brabant;
3. Regionale Brandweer;
4. Waterschap Brabantse Delta.



## **8 Economische uitvoerbaarheid**

Conform de Wro dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Hiertoe kan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten met de betreffende eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand wordt gebracht is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval is door de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend.



## **Bestemmingsplanregels**





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten .....	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels .....</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen .....	9
Artikel 4	Tuin .....	10
Artikel 5	Verkeer .....	11
Artikel 6	Verkeer – Verblijfsgebied.....	12
Artikel 7	Water .....	13
Artikel 8	Wonen.....	14
Artikel 9	Leiding – Riool .....	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels.....</b>	<b>18</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	19
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels .....	20
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels .....	21
Artikel 14	Werking wettelijke regelingen .....	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>23</b>
Artikel 15	Overgangsrecht .....	23
Artikel 16	Slotregel.....	24



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan “Kloosterblokje IV” van de gemeente Moerdijk.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.KloosterblokjeIV-0203 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan “Kloosterblokje IV”, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.KloosterblokjeIV-0203.

### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, opslaan of inzamelen van goederen.

### 1.8 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### 1.9 bestaande gebouwen

gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.13 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats, zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.

**1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.15 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

**1.16 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.17 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.19 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.20 bouwwijze**

de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn:

- a. vrijstaand: op geen enkele wijze verbonden met de andere woning;
- b. tweeaaneengebouwd: gekoppeld, maximaal 2 hoofdgebouwen aanéén; dan wel geschakeld via aanbouwen;
- c. aaneengebouwd: minimaal 3 hoofdgebouwen aaneen.

**1.21 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.22 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.23 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

**1.24 erf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voorzover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

**1.25 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.26 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.27 kap**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, voor ten minste 2/3 deel bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak.

**1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.29 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.30 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.31 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.32 omgevingsvergunning**

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**1.33 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.34 peil**

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.35 seksinrichting**

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een voertuig, verrichten van seksuele handelingen.

**1.36 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.37 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1        afstanden**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2        bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3        breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.4        vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

### **2.5        dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6        goothoogte van een bouwwerk**

verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het peil.

### **2.7        inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.8        oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### ENKELBESTEMMINGEN

#### Artikel 3 Groen

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug', bruggen.

##### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. het oppervlak van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 4    Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende parkeervoorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van overkappingen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. de diepte ten hoogste 1,25 m bedraagt;
  2. het oppervlak ten hoogste 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de afstand tot de begrenzing met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied ten minste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietspaden, groen, water, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer-Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, bruggen groen, water, reclame-uitingen, speeltoestellen en parkeervoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. het oppervlak van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 4 m.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, beschoeiingen, dammen, kades en steigers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug', bruggen.
- e. oevers en overig groen.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 8.2.1. Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 108 waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
- c. voor vrijstaande woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt;
- d. voor tweeaaneengebouwde woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt;
- e. voor eindwoningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt, met uitzondering van eindwoningen waarvan het perceel grenst aan een brandgang;
- f. voor vrijstaande woningen geldt een maximale bouwdiepte van 15 m en een maximale bouwbreedte van 15 m;
- g. voor tweeaaneengebouwde woningen geldt een maximale bouwdiepte van 12 m en een maximale bouwbreedte van 10 m;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

#### 8.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,25 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen gelegen buiten het bouwvlak, tezamen met het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 50% van het erf met een maximum van 90 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

## DUBBELBESTEMMINGEN

### Artikel 9 Leiding – Riool

#### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolleiding met een diameter van minimaal 250 mm.

#### 9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### 9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 9.4.1. Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

##### 9.4.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 9.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.



9.4.3. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

9.4.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 9.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden, afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **12.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bijzondere gebruiksverboden in artikel 8.3 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

## **Artikel 14    Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Kloosterblokje IV”.



**Verbeelding**

