

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan

'Stoofstraat'



Datum: 1 maart 2012

Projectnr. 00666.061

Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan *'Stoofstraat'*

Inhoud

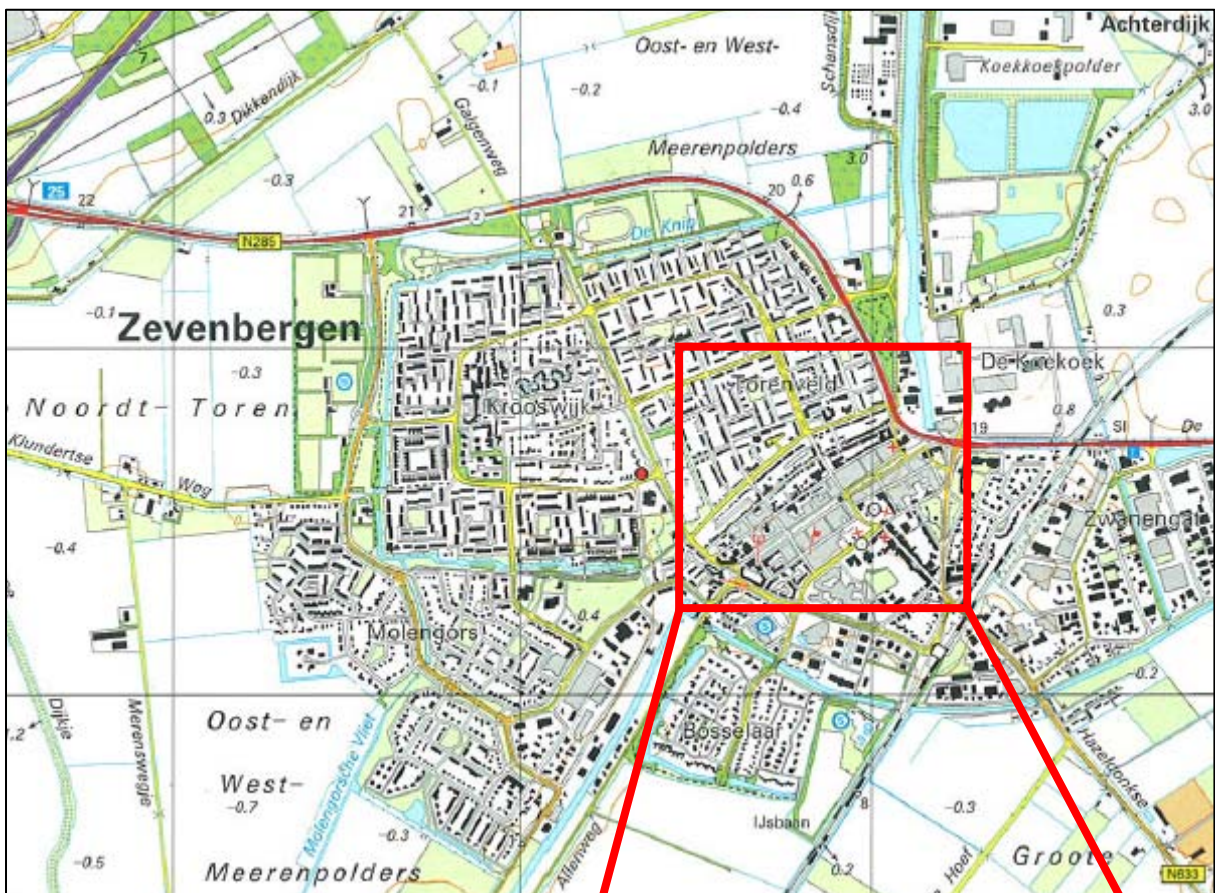
1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.1709.Stoofstraat-0201
 - d.d. : 02-11-2011
 - gew. : 02-02-2012

Auteur: mevr. ing. D.N. Verhaak-Kruit
Collegiale toets: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: voorontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Beschrijving ligging plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	11
3	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Omgeving van het plangebied	17
3.3	Huidige situatie	18
4	PLANBESCHRIJVING	19
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem	21
5.3	Waterhuishouding	23
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
5.5	Flora en fauna	26
5.6	Geluid	26
5.7	Bedrijven en milieuhinder	28
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Luchtkwaliteit	32
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	33
7	JURIDISCHE ASPECTEN	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Plansystematiek	35
7.3	Bestemmingsplanregels	35
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Inspraak	39
8.3	Overleg	39



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



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Moerdijk is voornemens om de gronden gelegen aan de Stooftstraat in Zevenbergen te herontwikkelen. Gedacht wordt aan de realisatie van een gebouw met een commerciële functie, appartementen en een ondergrondse parkeergarage. De basis hiervoor vormt het "Masterplan Centrum Zevenbergen" dat op 9 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Volgens het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Gemengd Gebied" en "Verkeer en Verblijf". De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

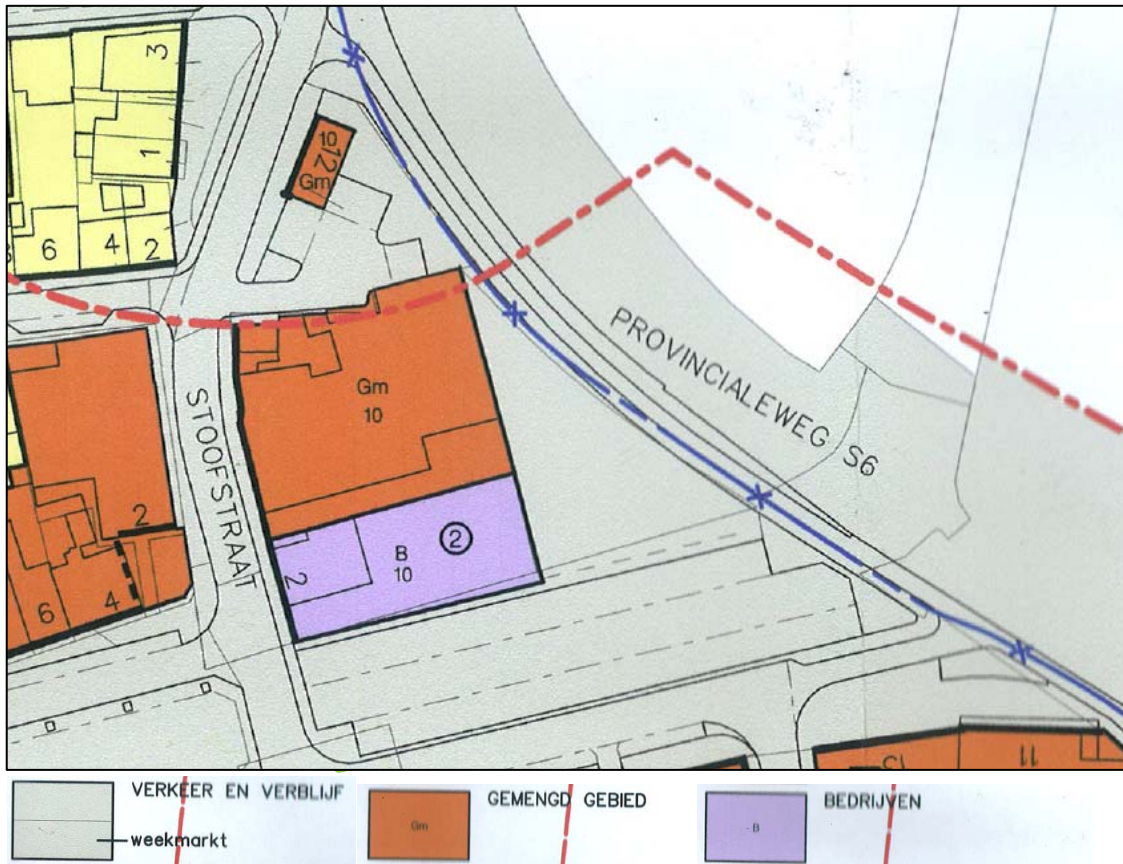
Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van een commerciële functie, appartementen en een ondergrondse parkeergarage in Zevenbergen. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Beschrijving ligging plangebied

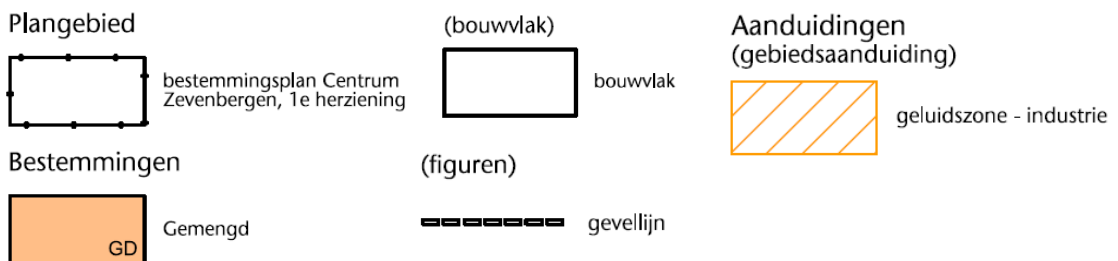
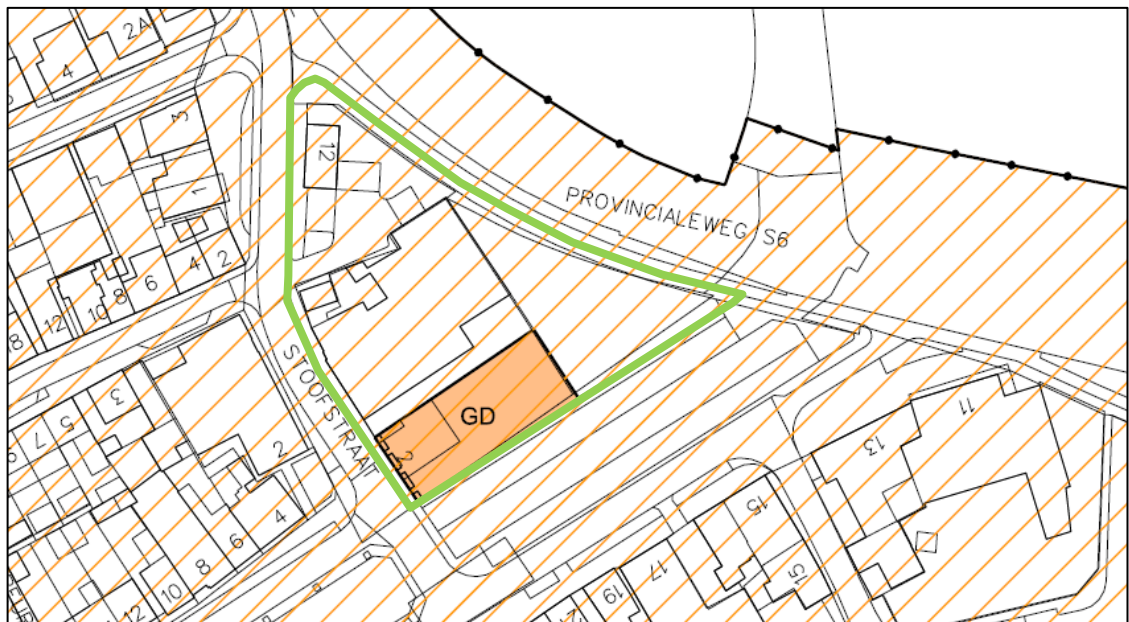
De gronden zijn gelegen aan de noordzijde van het centrum van Zevenbergen. Het betreft een driehoekig plangebied dat is gelegen tussen de Stooftstraat, de Zuidhaven en De Langeweg (provinciale weg). De percelen in het plangebied staan kadastraal geregistreerd onder de nummers 3515, 4360, 4458, 2885, en 4457. Op de gronden is op dit moment verspreid gelegen gedateerde bebouwing aanwezig alsmede enkele groenvoorzieningen.



Ligging plangebied aan de Stooftstraat te Zevenbergen



Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Zevenbergen". De rode stippellijn betreft de geluidscontour industrielawaai, de blauwe lijn betreft een afvalwaterleiding.



Toelichting Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Zevenbergen – 1^e herziening

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeren in het plangebied twee bestemmingsplannen. Ten eerste het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen', zoals vastgesteld door de raad op 17 december 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 juli 2004. In dit bestemmingsplan zijn voor het onderhavige plangebied de bestemmingen "Gemengd gebied" en "Verkeer-Verblijfsgebied" gegeven.

Ten tweede het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen – 1^e herziening', zoals vastgesteld op 8 oktober 2009 en onherroepelijk per 20 januari 2010. In dit bestemmingplan worden de onderdelen van het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' waaraan goedkeuring was onthouden, gerepareerd. Eén van de onderdelen betreft het perceel aan de Stoofstraat 2. Hieraan is in het moederplan een bedrijfsbestemming gegeven, terwijl deze niet overeenkomt met de feitelijke situatie van woonhuis. Gezien de omgeving van dit perceel vormt de bedrijfsbestemming een duidelijke dissonant, daarom is met de eerste herziening de bestemming veranderd in 'Gemengde doeleinden'.

Naast de bovenstaande aanpassing is geconstateerd dat bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' de 50 db(A) geluidscontour van de geluidzone industrielawaai van het industrieterrein Schansdijk / De Koekoek verkeerd is opgenomen. Bij deze herziening heeft een reparatie plaatsgevonden.

1.5 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst het reeds bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied worden beschreven. Vervolgens zal hoofdstuk 3 ingaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten en in hoofdstuk 6 worden de financieel-economische uitvoeringsaspecten nader bekeken. De bestemmingsplanregels worden in hoofdstuk 7 verduidelijkt in de juridische planaspecten en tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en overleg beschreven.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Nationaal beleid

Nota Ruimte, 2006

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

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

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

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

De kernen in het landelijk gebied, waartoe Zevenbergen behoort, hebben een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Het voorgenomen plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering aan de Stoofstraat en de Provinciale Weg. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte, 2011

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

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde geïntegreerde Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en fase 2) stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening Ruimte 2011 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

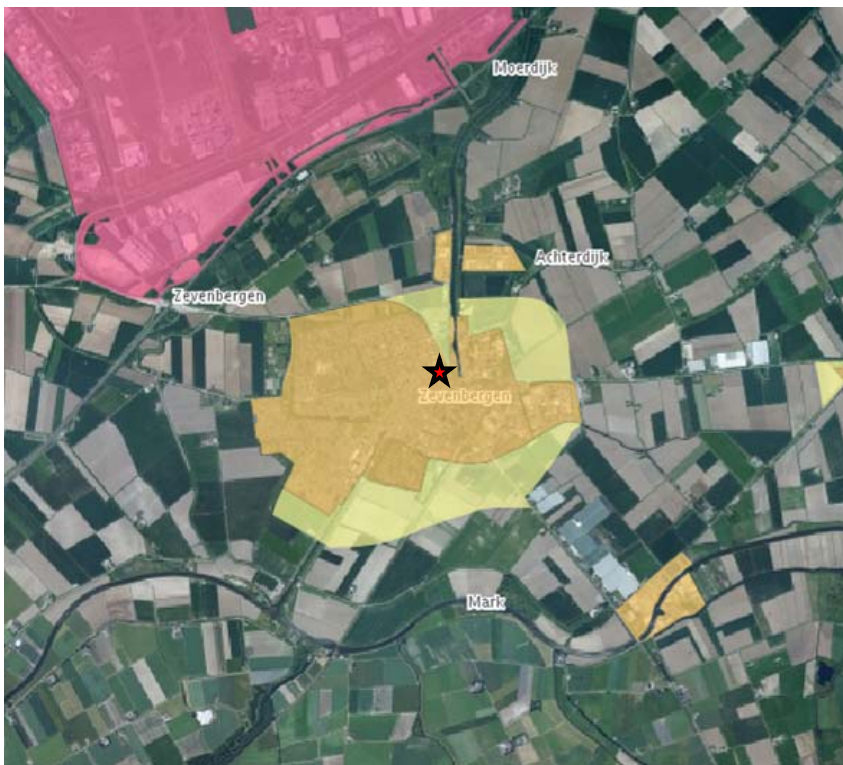
De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

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



Kerngebied groenblauw		
Groenblauwe mantel		
Waterbergingsgebied		
Gemengd landelijk gebied		
Accentgebied agrarische ontwikkeling		
Stedelijk concentratiegebied		
Hoogstedelijke zone		
Stedelijk knooppunt		
Goederenknooppunt		
Zoekgebied verstedelijking		
Kernen in het landelijk gebied		
Agrofood-cluster West-Brabant		
Logistiek Park Moerdijk		
Regionaal bedrijventerrein		
		bestaand in studie
Hoofdweg		
Onderliggende weg		
Hogesnelheidslijn		
OV-netwerk Brabantstad		
OV-netwerk HOV regionaal		
Intercitystation		
Station		
Overig spoor		
Goederen spoor		
Vaarweg		

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



Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Stedelijke ontwikkeling

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Moerdijk 2030, 2009

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk unaniem de "Strategische visie Moerdijk 2030" vastgesteld. In deze visie voor de (middel)lange termijn geeft de gemeente richting aan de ontwikkelingen in de samenleving en aan de positie van de gemeente in de regio, waarbij de gemeente ambitieus is, maar wel realistisch.

Doel

De strategische visie voor de gemeente Moerdijk heeft tot doel te komen tot een:

1. ontwikkelingsrichting voor de lange termijn;
2. kapstok en referentiekader voor integraal afgestemd gemeentelijk beleid;
3. duidelijke missie die kan worden uitgedragen naar buurgemeenten, provincie en rijk.

De strategische visie maakt het mogelijk om op langere termijn een consistent beleid te voeren, en nieuwe ontwikkelingen snel te combineren met al ingeslagen richtingen, waarmee de gemeente Moerdijk een integraal beleid kan voeren en beter kan anticiperen op veranderingen in de maatschappij, wet of wensen.

Uitwerking

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

"Moerdijk is in 2030 een gemeente die, gelegen op de as Rotterdam-Antwerpen én als hoogwaardig logistiek centrum van West-Brabant, voor al haar inwoners een leefbare woonomgeving biedt met werkgelegenheid in de nabijheid. Een gemeente met rust, ruimte, recreatie en toeristische mogelijkheden in het westelijke deel en dynamiek, bedrijvigheid en bovenlokale voorzieningen, geconcentreerd in de kern Zevenbergen en het haven- en industrieterrein Moerdijk in het oostelijke deel van de gemeente. Een gemeente waarin de kernen hun eigenheid bewaard hebben, maar ook duidelijk één gemeente vormen. Een gemeente met een sociaal gezicht, waar zorg en basisvoorzieningen dichtbij zijn en de menselijke maat geldt. Een gemeente die op een bewonersgerichte, innovatieve, efficiënte en effectieve wijze wordt bestuurd."

Vergrijzing en ontgroening

Een van de centrale thema's in de strategische visie is demografie. Moerdijk kiest ervoor in haar beleid aandacht te besteden aan vergrijzing en ontgroening en de nodige ontwikkelingen te starten zodat dat de bevolking in 2030 niet is gekrompen en de lokale mogelijkheden om de negatieve gevolgen van vergrijzing en ontgroening te onderdrukken zijn benut. Moerdijk neutraliseert de effecten van deze ontwikkelingen in eerste instantie door een goede, diverse kwaliteit van wonen aan te bieden o.a. door "onderscheidend bouwen". De burgers van Moerdijk zullen zolang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak waarbij wordt uitgegaan van flexibele inrichting van woningen, (ver)nieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen.

De doorstroming op de lokale markt wordt bevorderd, door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen.

De gemeente Moerdijk zet in op de realisering van nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling vervangende nieuwbouw omvat welke een kwaliteitsimpuls zal betekenen voor het gehele plangebied. Hiermee wordt leegstand en verpaupering van de woonbuurt voorkomen. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede en draagt ertoe bij dat mensen met plezier in de kern Zevenbergen blijven wonen.

Structuurvisie Moerdijk 2030, 2011

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

Ontwikkeling Noordrand Zevenbergen

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

Herstructurering bestaande woongebieden

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



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

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

Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 – 2013, 2010

Met het Parkeerbeleidsplan probeert de gemeente Moerdijk beter te kunnen sturen op toekomstige knelpunten. Daarnaast wil de gemeente de meest in het oog springende strategische knelpunten aanpakken. Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt met behulp van een parkeerbalans getoetst of na realisatie de vraag en aanbod in balans zijn. Ruimtelijke plannen zijn ontwikkelingen, waarbij gezorgd moet worden dat parkeerproblemen in het aan het project grenzende (woon)gebied, op basis van de opgestelde parkeerbalans, geminimaliseerd of liefst integraal opgelost moeten worden. Investerings in onderhoud moeten tevens benut worden voor het verhogen van de kwaliteit, er dient verder gekeken te worden dan naar enkel vernieuwing. De gemeente Moerdijk hanteert haar eigen parkeernormen die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het beleidsuitgangspunt dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein (binnen plangrenzen) worden gerealiseerd en dat deze om dubbelgebruik te stimuleren zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn voor openbaar gebruik. In Hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er ten aanzien van het onderhavige

plan geen belemmeringen bestaan voor wat betreft het parkeren. Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente Moerdijk.

Masterplan Centrum Zevenbergen, 2011

In april 2011 is het Masterplan Centrum Zevenbergen vastgesteld. Dit document is het sluitstuk in een reeks beleidsdocumenten aangaande het centrum van Zevenbergen. De aanleiding tot het maken van beleid voor het centrum van Zevenbergen was gelegen in de constatering dat de kwaliteit van het centrum in velerlei opzichten teruggloopt in combinatie met de overtuiging dat er kansen zijn tot ingrijpende verbeteringen. De basis voor het Masterplan wordt gevormd door vijf principiële keuzes en ingrepen. Ten eerste de keuze voor een compacte winkelstructuur, ten tweede ruim baan voor horeca, recreatie en cultuur, ten derde meervoudig ruimtegebruik en het belang van wonen, ten vierde een bereikbaar centrum en tenslotte een centrum dat dient als verblijfs- en ontmoetingsplek voor Zevenbergen.

In het Masterplan is op hoofdlijnen een nadere uitwerking gegeven van de vijf principes ten aanzien van een aantal locaties. Deze uitwerkingen zijn slechts indicatief en dienen louter als referentiekader. Te meer daar er nog een aantal belangrijke onzekerheden spelen met betrekking tot de aanleg van een noordelijke rondweg en de realisatie van een zoetwaterverbinding met het centrum (en de betekenis daarvan). Eén van de locaties waarvoor een uitwerking is gemaakt is het onderhavige plangebied aan de Stoofstraat.

Bij de uitwerking voor het gebied aan de Stoofstraat / De Langeweg is rekening gehouden met het geschetste scenario 'Frisse wind', welke de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk als voorkeursmodel heeft aangegeven voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Zevenbergen. In feite bestaat deze locatie uit twee delen. Het betreft allereerst de min of meer driehoekige locatie ingeklemd tussen de De Langeweg, Stoofstraat en haven. Zodra de status van De Langeweg is afgewaardeerd, door aanleg van de nieuwe noordelijke rondweg, is ook de locatie aan de 'overzijde' van De Langeweg daarbij te betrekken. Op dat moment kan hier een van de volwaardige entrees naar het centrumgebied gemaakt worden. De huidige invulling is extensief en rommelig, met loodsen en gericht met de gesloten achterzijde naar De Langeweg. De locatie is beschikbaar voor transformatie. Bij de herontwikkeling zijn daarbij de volgende randvoorwaarden van belang:

- gezien de beschikbaarheid en de prominente positie in het centrum dient hier een snelle start gemaakt te worden met de transformatie;
- randvoorwaarde is een zodanig ontwerp dat realisatie mogelijk is zonder te hoeven wachten op de eventuele aanleg van de noordelijke randweg;
- realiseren van een blikvanger, als een nieuw icoon voor de entree van het centrum aan deze zijde;
- handhaven stuwput in het verlengde van de Langenoordstraat.

In het masterplan wordt geconstateerd dat het beschikbare gebied, mede vanwege de parkeerbehoefte en expeditie, te klein is om een supermarkt in te passen. Ook omdat vooralsnog een directe aansluiting op De Langeweg zou ontbreken, is een supermarkt op deze plaats onmogelijk. Bovendien zou realisatie van een supermarkt strijdig zijn met de keuze voor het 'compact-model' van het winkelcircuit. In het masterplan wordt een compact woonobject met maximaal ongeveer 25-35 appartementen en maximaal 1400 m² commerciële of culturele

ruimte in de plint en eventueel op de eerste verdieping voor de hand liggend geacht. Gedacht wordt aan een alzijdig object, ruimte latend voor een goede oriëntatie op dit belangrijke knooppunt. Geconcludeerd wordt dat deze prominente plek in het nieuwe Zevenbergen een tijdloos accent verdient. Het masterplan geeft aan dat bij de uitwerking terdege rekening gehouden dient te worden met het geluid van het verkeer op De Langeweg. Het parkeren dient grotendeels op eigen terrein te worden opgelost. De begane grond van het op te richten object krijgt bij voorkeur een invulling met een levendige functie en wordt ontsloten vanaf de haven.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

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

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

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

3.2 Omgeving van het plangebied

De sfeer van het gebied ten westen van het onderhavige plangebied is te typeren als een arbeiderswijk; dit in tegenstelling tot het historische gebied direct ten zuiden van het centrum. Dit laatste gebied heeft een wat rijker uiterlijk. De linten in de wijk zijn historisch gegroeid en bestaat uit gebogen straten met individuele lintbebouwing. Kleine woningen met een individuele uitstraling zorgen voor een gevarieerd beeld. De bebouwing heeft een overwegend historisch karakter. Ten zuiden van het plangebied is de voormalige haven gelegen, dit is terug te zien in het brede profiel van de openbare ruimte. De brede middenberm die is gelegen op de plaats waar voorheen de haven lag, is thans in gebruik als parkeerterrein. Aan de

Noordhaven 4 is een rouwcentrum gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt, aan de overzijde van De Langeweg, bedrijventerrein De Koekoek met haven. De oostelijke zijde van het plangebied kent een rommelig karakter met veel laagwaardig groen.

3.3 Huidige situatie

De huidige invulling van het plangebied is extensief en rommelig van aard, met loodsen die met de achterzijde gericht zijn naar De Langeweg. Daarnaast bevindt zich in het gebied verspreid gelegen gedateerde woonbebouwing, enkele groenvoorzieningen en enkele parkeerplaatsen.



Aanzichten van het plangebied vanaf De Langeweg (noordoostzijde)



Aanzichten van het plangebied vanaf de Zuidhaven (zuidzijde)



Aanzichten van het plangebied vanaf de Stooftstraat (westzijde)

Toelichting

4 PLANBESCHRIJVING

Aan de Stoofstraat wordt de bouw van een appartementencomplex beoogd met in de plint commerciële functies. Vastgesteld is dat de eerste bouwlaag van het complex een commerciële functie krijgt. De tweede bouwlaag kan een commerciële functie of een woonfunctie betreffen. Tenslotte worden de derde tot en met de zesde verdieping in beslag genomen door een woonfunctie.

De commerciële functie kan betreffen detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie. Het maximaal aantal woningen is dertig, wanneer alleen op de eerste bouwlaag een commerciële functie is gevestigd en bedraagt eenentwintig wanneer op zowel de eerste als tweede bouwlaag een commerciële functie is gevestigd. Aan de Stoofstraat wordt het complex minder hoog dan aan De Langeweg. Aan de eerstgenoemde straat bedraagt de maximale bouwhoogte 13 meter en aan de provinciale weg maximaal 22 meter.

Ten aanzien van het parkeren wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Moerdijk. Dit houdt in dat voor de volgende functies de volgende parkeernormen worden aangehouden.

- wonen : 1,8 parkeerplaat per woning (0,3 openbaar)
- detailhandel : 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- café, discotheek, cafetaria: 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- restaurant : 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- hotel/pension : 1,5 parkeerplaats per kamer
- zakelijke dienstverlening met baliefunctie : 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie : 1,9 parkeerplaats per 100 m² bvo

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

5.2 Bodem

In opdracht van gemeente Moerdijk is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in de periode april tot en met juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Stooftstraat 2 tot en met 6 te Zevenbergen. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het veldwerk is uitgevoerd in de periode april t/m juni 2010. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling diverse relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen. Ter plaatse van de gehele locatie zijn bijmengingen met puin aangetroffen en plaatselijk zijn sporen kolen en brokken kolen aangetroffen. Ter plaatse van de deellocaties zijn, naast bijmengingen met puin, tevens zwakke tot sterke brandstofgeuren en olie-waterreacties aangetroffen.

Perceel en smeerput

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond sterk verontreinigd is met PCB en licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen en nikkel. Het worstcase monster met brokken kolen is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en zink. De grond ter plaatse van de onderkant van de aangetroffen smeerput is niet verontreinigd met VAK en/of minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd.

Verwacht wordt dat de verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB in direct verband staat met de aanwezige antropogene bijmengingen (puin en kolen). De exacte omvang van de sterke verontreiniging met PCB in de bovengrond is niet bekend. De verkregen resultaten geven

aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter vaststelling van de ernst en omvang van de verontreiniging. De resultaten geven, bij toekomstige ontwikkelingsplannen, aanleiding tot het saneren van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het niet bekend is om het volumecriterium voor grond al dan niet wordt overschreden is het met de huidige resultaten niet vast te stellen of hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voormalige tanks

Geconcludeerd kan worden dat de grond van het "worst case" grondmonster licht verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Ondanks de zintuiglijk aangetroffen olieverontreiniging worden de tijdens het eerder bodemonderzoek aangetroffen matige en sterke verontreinigingen analytisch niet opnieuw aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een zeer plaatselijke spot (<10 m³) met sterke minerale olie verontreiniging in de grond. De resultaten geven, bij toekomstige ontwikkelingsplannen, aanleiding tot het saneren van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het volumecriterium voor grond niet wordt overschreden is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voormalige afleverzuil

Geconcludeerd kan worden dat de grond zeer plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd. Ondanks de zintuiglijk aangetroffen olieverontreiniging wordt de tijdens het eerder bodemonderzoek aangetroffen matige verontreiniging met xyleen analytisch niet opnieuw aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een zeer plaatselijke spot met matige xyleen verontreiniging in de grond. Aangezien er geen sprake is van sterke verontreiniging en de verontreinigingen voor 1987 zijn ontstaan geven de resultaten formeel gezien geen aanleiding tot het saneren van de verontreiniging.

Voormalige leidingen

Geconcludeerd kan worden dat de grond zeer plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd. Het grondwater is matig verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met benzeen, naftaleen en xylenen. De tijdens het eerder bodemonderzoek aangetroffen sterke verontreiniging met ethylbenzeen in de grond wordt bij onderhavig bodemonderzoek niet opnieuw aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een zeer plaatselijke spot met matige xyleen (<10 m³) verontreiniging in de grond. Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat ter plaatse tevens een beperkte spot (circa 18 m³) met sterke minerale olie verontreiniging in de grond aanwezig is. De resultaten geven, bij toekomstige ontwikkelingsplannen, aanleiding tot het saneren van de verontreinigingen. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het volumecriterium voor grond niet wordt overschreden is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten geven bij ongewijzigd gebruik vooralsnog geen directe aanleiding tot het saneren van de verontreiniging, mede gezien de verontreiniging in de ondergrond aanwezig is (olieverontreinigingen) en grotendeels onder de

bebouwing/verharding aanwezig is (PCB) waardoor er geen blootstellingrisico's zijn. Verwacht wordt dat op de locatie totaal circa 65 m³ matig tot sterk verontreinigde grond aanwezig is.

Bij ontwikkeling van de locatie wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Daarna worden de diverse geconstateerde bodemverontreinigingen gesaneerd bij ontwikkeling van de locatie. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Gemeentelijk waterplan Moerdijk

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

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

Per relevant thema zijn de volgende toekomstbeelden geformuleerd:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Het beschermingsniveau tegen wateroverlast wordt opgehoogd tot 1 maal per 2 jaar vanuit de riolering en 1 maal per 100 jaar vanuit het oppervlaktewater, conform de stedelijke wateropgave. Bovendien wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op deze beschermingsniveaus ontworpen.
- Ten aanzien van water in bebouwde leefomgeving: Bij alle ruimtelijke veranderingen wordt water als mede ordenend principe meegenomen. Door water te combineren met groen wordt de natuur in de stad versterkt en vormt het een verbinding met het landelijk gebied. De afvoer van regenwater uit het stedelijk gebied vindt plaats via een vastgestelde waterstructuur.
- Ten aanzien van afvalwater en afkoppelen: Bij herinrichtingen en rioolvervangingen worden kansen voor het afkoppelen van verhard oppervlak benut. Afkoppelen geschiedt op een verantwoorde wijze, waarbij verontreiniging van de bodem wordt geminimaliseerd door het treffen van bronmaatregelen en monitoring. De afgekoppelde hoeveelheid levert een belangrijke bijdrage aan de beperking van wateroverlast en reductie van de vuillast op het oppervlaktewater.

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

Basisgegevens watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke

planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In overleg met het Waterschap Brabantse Delta wordt de waterhuishouding in het plangebied ten behoeve van het realiseren van de beoogde ontwikkeling nader onderzocht. De watertoets zal worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een gebied met een redelijk hoge historisch-geografische waarde; dit gebied is het centrum van Zevenbergen. Het plangebied zelf kent geen historisch geografische waarden. Tevens is het plangebied volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 gelegen in een molenbiotoop. Bij toetsing van het plangebied aan de normen voor een molenbiotoop, middels het invullen van de molenbiotoopformule, is gebleken dat de molenbiotoop niet zo ver reikt als is weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De windvang van de molen wordt derhalve middels het onderhavige bouwplan niet belemmerd.

Archeologie

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

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

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

Bureauonderzoek op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, versie 2010 heeft uitgewezen dat er binnen het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. De vervangende nieuwbouw heeft vrijwel geen nieuwe verstoring van het bodemarchief tot gevolg. Door de huidige (te slopen) bebouwing is de bodem reeds verstoord. In dit kader wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er gelden dan ook geen restricties met betrekking tot de geplande ingrepen. Opgemerkt dient te worden dat eventuele vondsten die gedaan worden tijdens bijvoorbeeld planuitvoering onder de meldingsplicht vallen zoals vastgesteld in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.5 Flora en fauna

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

Door Regelink ecologie en landschap is in november 2011 een ecologische quickscan gemaakt om de aanwezige flora en fauna in het plangebied vast te stellen. Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vleermuizen en vogels. Bij de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Enkele vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de aanwezige woonhuizen en/of de oude wilg in het bosplantsoen. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Voordat de sloop van de woonhuizen en bijgebouwen plaatsvindt dient ook nader onderzoek te worden uitgevoerd naar broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Voor de woonhuizen dient onderzocht te worden of hierin nesten van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Bij ontwikkeling van de locatie wordt daarvoor wel een nader aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Daarnaast wordt een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Derhalve vormt, bij uitvoering van eventuele mitigerende maatregelen, dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluid

Wegverkeerslawaa

Wettelijk kader

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh), eerste lid, hebben alle wegen een geluidzone, met uitzondering van:

1. wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Een geluidzone is een aandachtsgebied dat zich aan weerszijden van een weg even ver uit de as uitstrekt en waar een onderzoeksplicht van toepassing is in het kader van de Wgh, indien daarbinnen sprake is van, onder andere, oprichting of wijziging van gevoelige bestemmingen (waaronder woningen en scholen). De ruimte boven en onder een weg behoort eveneens tot de zone van een weg.

De breedte van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. Volgens artikel 1 van de Wgh moet als stedelijk gebied worden aangemerkt het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs auto(snel)wegen.

Beoordeling en conclusie

Uit de rekenresultaten, gegeven in het in de bijlagen bijgevoegde onderzoeksrapport, blijkt dat tengevolge van de N285 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt $L_{den} = 60$ dB. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de noordoost gevel met maximaal 12 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Maatregelen aan de bron door het aanbrengen van geluidarm asfalt, beperking van de intensiteit of het veranderen van het snelheidsregime behoren niet tot de mogelijkheden van het bevoegd gezag. Door middel van het oprichten van een geluidscherm kan, als overdrachtsmaatregel, de geluidbelasting vanwege de N285 gereduceerd worden. Vanwege de hoogte van het bouwblok ontmoet het oprichten van een scherm overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai te kunnen voldoen moeten meerdere gevels van de appartementen als dove gevel worden uitgevoerd of moeten zogenaamde vliesgevels (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Dit levert beperkingen op ten aanzien van het bouwkundige ontwerp. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het 'Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008'.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai wordt een verzoek om hogere waarde bij burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk ingediend voor een waarde van $L_{den} = 60$ dB.

Daar waar ter plaatse van de gevels van de nieuwbouw de geluidbelasting meer bedraagt dan 48 dB, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten minimaal het verschil tussen de berekende etmaalwaarde (exclusief de aftrek art. 110g Wgh) van de gecumuleerde gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai en 33 dB te bedragen. Hieruit volgt dat middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat, uitgaande van een gecumuleerde geluidbelasting van 65 dB, een binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd. In dit onderzoek zal ook moeten worden ingegaan op de te treffen maatregelen aan de woningen wanneer de binnenwaarde niet gegarandeerd kan worden.

Voor aanvang van de ontwikkeling wordt in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning een nader akoestisch onderzoek verricht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Industrielawaai

Wettelijk kader

Onder industrieterrein verstaat de Wet geluidhinder een terrein waaraan een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit (z.g. 'grote lawaaimakers'). Bij de vaststelling of een

herziening van een bestemmingsplan, waarbij gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, wordt tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Beoordeling en conclusie

Uit de rekenresultaten, gegeven in het in de bijlagen bijgevoegde onderzoeksrapport, blijkt dat tengevolge van het industrieterrein de maximale grenswaarde van 55 dB(A) voor nieuwe situaties wordt overschreden. De geluidbelasting op de gevels van het bouwblok bedraagt maximaal 57 dB(A).

Het is redelijkerwijs niet te vergen om de vastgestelde geluidcontour voor het industrieterrein Schansdijk-De Koekoek in te perken ten behoeve van de onderhavige planontwikkeling. Daarom zal de noordoost gevel van de appartementen als dove gevel worden uitgevoerd en / of moet een zogenaamde vliesgevel (voorhangschermen) voor de gevel worden gehangen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het 'Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008'.

Als gevolg van de planontwikkeling dienen de verleende MTG-waarden voor Stoofstraat 2, 6 en 12 te worden ingetrokken. Geconcludeerd kan worden dat met het uitvoeren van de genoemde mitigerende maatregelen dit aspect geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Spoorweglawaai

Wettelijk kader

Artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder heeft aan dat een spoorweg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De breedte van de zone is aangegeven op de in artikel 1.3 van het Besluit bedoelde kaart.

Een geluidzone is een aandachtsgebied dat zich aan weerszijden van een spoorweg uitstrekt en waar een onderzoeksplicht van toepassing is in het kader van de Wgh, indien daarbinnen sprake is van, onder andere, oprichting of wijziging van gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en woningen). De ruimte boven en onder een spoorlijn behoort eveneens tot de zone van een spoorweg.

Beoordeling en conclusie

Uit de rekenresultaten, gegeven in het in de bijlagen bijgevoegde onderzoeksrapport, blijkt dat ten gevolge van spoortraject 630 (Dordrecht-Roosendaal) de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuhinder

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van

de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

De bebouwing langs de Noord- en Zuidhaven heeft de bestemming wonen, winkelen en werken en wordt als zodanig gebruikt. Op de projectlocatie zijn dezelfde functies voorzien. Daar de Noord- en Zuidhaven en de projectlocatie tevens grenzen aan de provinciale weg N285 kan voor deze gebieden gekozen worden voor 'functiemenging' als referentiegebied bij de wijze van meten. Voor het overige gebied in de nabijheid van de projectlocatie geldt het omgevingstype 'gemengd gebied' als referentiegebied bij de wijze van meten van het aspect bedrijven en milieuhinder.

Milieubelastende functies binnen de locatie

De locatie omvat een gebied waar sprake zal zijn van wonen, commerciële ruimten en parkeren in één gebouw. Ook wordt in de noordzijde van de locatie een parkeerterrein ingericht. Bij een keuze voor functiemenging binnen de locatie geeft de VNG-handreiking aan dat commerciële ruimten, waaronder detailhandel, kantoren, restaurants c.a. en persoonlijke verzorging, in categorie A vallen. De hierin uitgevoerde activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat zij aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De omvang van het parkeerterrein is zeer gering en is bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Aandacht zal wel geschonken moeten worden aan de plaats van de in- en uitrit van de garage en de plaats van het emissiepunt van de afvoer van de uitlaatgassen uit de parkeergarage.

Invloed van de functies binnen de locatie op de omgeving

Binnen de locatie zijn een aantal milieubelastende functies voorzien t.w.: de parkeergarage, het parkeerterrein en de commerciële ruimten. De Noord- en Zuidhaven kan worden gekwalificeerd als een gebied met functiemenging. Wonen, werken en winkelen zijn sterk met elkaar verweven. Vanuit Bedrijven en milieuzonering is er voor de Noord- en Zuidhaven geen sprake van een belemmering voor de voorgestane invulling van de locatie. Ook voor de overige omgeving van het plangebied, gemengd gebied, is er vanuit bedrijven en milieuzonering geen sprake van een belemmering voor het realiseren van de parkeergarage en het parkeerterrein.

Bedrijvigheid in de omgeving van de locatie

Uit het bedrijvenregister, dat is geraadpleegd via de website van de gemeente Moerdijk en uit de registers van de Kamer van Koophandel blijkt, dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel in milieucategorie 1 en 2, dan wel in milieucategorie A, B of C vallen. Het bedrijf Wagemakers Constructiebedrijf B.V. aan de Schansdijk 4A valt in milieucategorie 3.2. Uit berekening van de richtafstanden bij de juiste referentiegebieden blijkt dat er geen sprake is van een belemmering voor het realiseren van de parkeergarage en het parkeerterrein.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de omgeving en omgekeerd. De voorgestane ontwikkelingen zijn inpasbaar in de omgeving.

5.8 Externe veiligheid

Bedrijven

Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht de bevoegde gezagen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling en conclusie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Moerdijk is gelegen.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Moerdijk het bevoegd gezag. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 2900 meter van het spooreplacement waarmee het nog net binnen het invloedsgebied is gelegen. Het invloedsgebied reikt tot op een afstand van 3000 meter.

Uit de QRA (2009) die is uitgevoerd voor het emplacement Moerdijk blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico is gelegen. Het groepsrisico bedraagt 0,2 maal de OW. De bevolkingsdichtheid van het plangebied neemt ter plaatse toe als gevolg van de ontwikkeling met maximaal 89 personen. Ondanks deze relatief aanzienlijke toename neemt het groepsrisico als gevolg hiervan niet toe omdat de afstand tot aan de bron groot is. Het plangebied ligt aan de rand van het invloedsgebied waardoor er feitelijk geen sprake is van een waarneembare toename van het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat de toename aan bevolking (als gevolg van de ontwikkelingen) niet leidt tot een significante stijging van het groepsrisico.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting is gelegen wordt, op grond van artikel 13 van het Bevi, een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico opgesteld door de gemeente Moerdijk. Hiertoe wordt advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. De kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico wordt toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.

Transport

Wettelijk kader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden

risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Daarnaast wordt eveneens gerekend met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterraand van de rechterraandstrook. In het toekomstige BTEV (Besluit Transportroutes Externe veiligheid) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling en conclusie

1. Spoorwegen en autowegen:

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van een spoorweg en autoweg. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied aan de Stoofstraat.

2. Vaarwegen:

In de nabije omgeving van het plangebied is de Roode vaart gelegen. De Roode Vaart is op grond van het Basisnet Water aangemerkt als een binnenvaarweg met de kleurcode groen. Dit houdt in dat het transport van gevaarlijke stoffen beperkt is. Voor deze binnenvaartcorridor geldt dan ook geen toetsingsafstand (veiligheidsafstand) en is derhalve niet opgenomen in bijlage 6 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^6 per jaar op het water. Daarnaast gelden geen verplichtingen met betrekking tot het groepsrisico.

3. Provinciale wegen:

Het plangebied is op minder dan 200 meter van de provinciale weg N285 gelegen, hetgeen betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg voor deze ruimtelijke ontwikkeling risicorelevant is.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico niet significant toeneemt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Ook indien rekening gehouden wordt met een groei van het transport van gevaarlijke stoffen in de toekomst, blijkt dat het groepsrisico niet meer dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt. Op basis hiervan en tevens anticiperend op het toekomstige beleid (Besluit transportroutes externe veiligheid) kan een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

4. Buisleidingen:

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop het Bevb van toepassing is, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen (diameter groter dan 50 mm en een

werkdruk groter dan 16 bar). Gelet hierop hoeven er vanuit het Bevb geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

5.9 Luchtkwaliteit

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

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

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

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

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

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

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

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

De gronden zijn, op 1 perceel van ca. 18 m² na, volledig in eigendom van de gemeente. Over het ontbrekende deel zijn onderhandelingen in gang gezet om de grond aan te kopen. Hierdoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

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

7.2 Plansystematiek

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

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

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

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Gemengd (artikel 3)

Binnen de bestemming "Gemengd" is het wonen toegestaan en commerciële functies in de vorm van detailhandel, horeca-1 en zakelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie. Daarnaast zijn algemene zaken ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, groen en nutsvoorzieningen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en kent een lager (maximaal 3 bouwlagen) en een hoger gedeelte (maximaal 6 bouwlagen), dat is vastgelegd op de verbeelding. Op de 1^e bouwlaag zijn uitsluitend commerciële functies toegestaan. Op de tweede bouwlaag zijn of uitsluitend commerciële functies of uitsluitend woonfuncties toegestaan. De 3^e tot en met de 6^e bouwlaag is uitsluitend bestemd voor wonen. Het maximum aantal woningen is gerelateerd aan het gebruik van de tweede bouwlaag. Indien de bouwlaag wordt gebruikt voor commerciële functies is het maximum aantal woningen 21. Indien de tweede bouwlaag ingericht wordt voor wonen, dan bedraagt het maximum aantal woningen 30. Ten aanzien van de parkeernormering zijn nadere eisen opgenomen, waarmee burgemeester en wethouder bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de parkeernormen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien aangetoond is dat een afwijkend aantal parkeerplaatsen niet zorgt voor extra parkeerdruk en overlast.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is bedoeld voor gebruik van de gronden als verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en voor bij deze bestemming behorende voorzieningen,

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zeven artikelen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 6)

Door middel van een gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie' is de geluidszone van het industrieterrein Schansdijk/De koekoek op de kaart opgenomen. Deze zone valt over het gehele plangebied.

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 8)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In artikel 10 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten einde bestemmingsgrenzen te kunnen overschrijden in het geval van een technisch betere realisering van bestemmingen of indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag ten hoogste 1 meter bedragen en het bestemmingsvalk mag niet meer dan 5% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht (artikel 12)

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

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Stoofstraat'.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Inspraak

--PM-

8.3 Overleg

--PM-

Bijlage

