

Bestemmingsplan
Kasteeltuin - Neerhofstraat
voorontwerp

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

“Kasteeltuin - Neerhofstraat”

Projectnummer: 140291

Datum: 25 augustus 2014

Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan

“Kasteeltuin - Neerhofstraat”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1709.Kasteeltuin-BP20
d.d. : 4 augustus 2014

Status: voorontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
2	GEBIEDSVISIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Zevenbergen	7
2.2	Plangebied en omgeving	7
2.3	Planbeschrijving	10
2.4	Verkeer en parkeren	11
3	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Plansystematiek	13
3.3	Bestemmingsplanregels	14
4	BELEIDSKADERS	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	21
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Toetsing Besluit m.e.r.	25
5.3	Ladder van duurzame verstedelijking	27
5.4	Bodem	29
5.5	Waterhuishouding	30
5.6	Cultuurhistorie	33
5.7	Archeologie	36
5.8	Flora en fauna	37
5.9	Bedrijven en milieuhinder	39
5.10	Externe veiligheid	42
5.11	Luchtkwaliteit	44
5.12	Geluid	46
5.13	Kabels en leidingen	48
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
6.1	Inspraak	49
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
6.3	Tervisielegging/zienswijzen	49
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
7.3	Economische uitvoerbaarheid	51

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Moerdijk is voornemens om het centrum van Zevenbergen een kwaliteitsimpuls te geven door het haventracé, dat in het verleden is gedempt, opnieuw te openen en te voorzien van water. Door dit te combineren met een totale herstructurering van het openbare gebied rondom het tracé en de Markt, waarbij onder meer horeca en terrassen langs het water toegestaan worden, wordt de levendigheid van het centrum vergroot. Deze verandering heeft echter ook tot gevolg dat het centumparkeren dat nu op het tracé plaatsvindt, elders ondergebracht moet worden.

De gemeente heeft hiervoor een vrijkomende locatie aan de Neerhofstraat (achter de kerk) gereserveerd. Naast dat hier een parkeerplaats voor minimaal 160 parkeerplaatsen komt, is het ook bedoeling om aan de straatzijde een vijftal bouwkvavels voor vrijstaande woningen te creëren.

De ontwikkeling van het parkeerterrein en de bouwkvavels is echter niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Centrum Zevenbergen' en 'Centrum Zevenbergen 1^e herziening'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplan opgesteld te worden dat gericht is op bovengenoemde ontwikkeling.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridische regeling om de ontwikkeling van het parkeerterrein en de bouwkvavels mogelijk te maken.

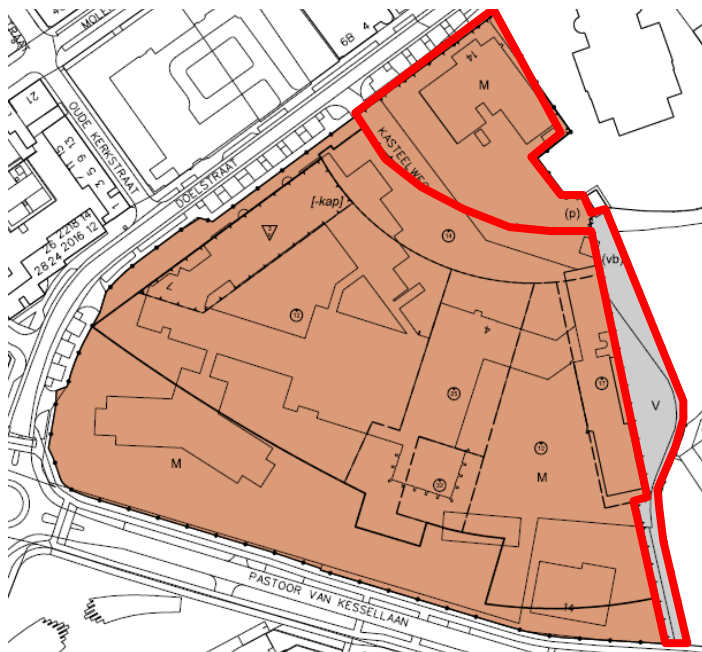
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de locatie van de basisschool "De Neerhof" aan de Neerhofstraat, het achterliggende speelterrein, het parkeerterrein en de kerk aan de Doelstraat.

De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie M, nummers 4886, 4691, 4690, 4689, 4687, 4675 en 4688.



Afb: 1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen'



Afb 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen 1^o herziening'

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor onderhavig plangebied zijn zoals reeds eerder aangegeven de bestemmingsplannen 'Centrum Zevenbergen' (vastgesteld op 17 december 2003) en 'Centrum Zevenbergen 1^e herziening' (vastgesteld op 8 oktober 2009) vigerend.

Voor het gedeelte van het plangebied dat gelegen is in het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' geldt de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen en een openbaar parkeerterrein voor centumparkeren niet toegestaan. Derhalve is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is in het bestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen 1^e herziening' heeft de bestemmingen 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' gekregen. Het gebruik ten behoeve van parkeren is binnen deze beide bestemmingen toegestaan. De gemeente wil echter het volledige plangebied van het project 'Kasteeltuin' in één bestemmingsplan opnemen en derhalve worden ook deze gronden meegenomen in onderhavig plan.

1.4 Leeswijzer

In het hierop volgende hoofdstuk (2) wordt een omschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling binnen het plangebied. Het derde hoofdstuk betreft de juridische planbeschrijving waarin de opzet en inhoud van de planregels en de verbeelding in toelichting worden. De planologisch relevante milieuaspecten worden per aspect behandeld in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting. In dit hoofdstuk is tevens een toetsing aan het Besluit m.e.r. opgenomen. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de uitvoerbaarheid van het plan, hierbij wordt aandacht geschonken aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het verloop van de procedure in hoofdstuk 6 en de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 GEBIEDSVISIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Zevenbergen

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

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 ruimtelijke ontwikkeling (Bosselaar) aan de zuidzijde van Zevenbergen. Tegen de bestaande wijk Bosselaar wordt momenteel de wijk Bosselaar-Zuid gerealiseerd.

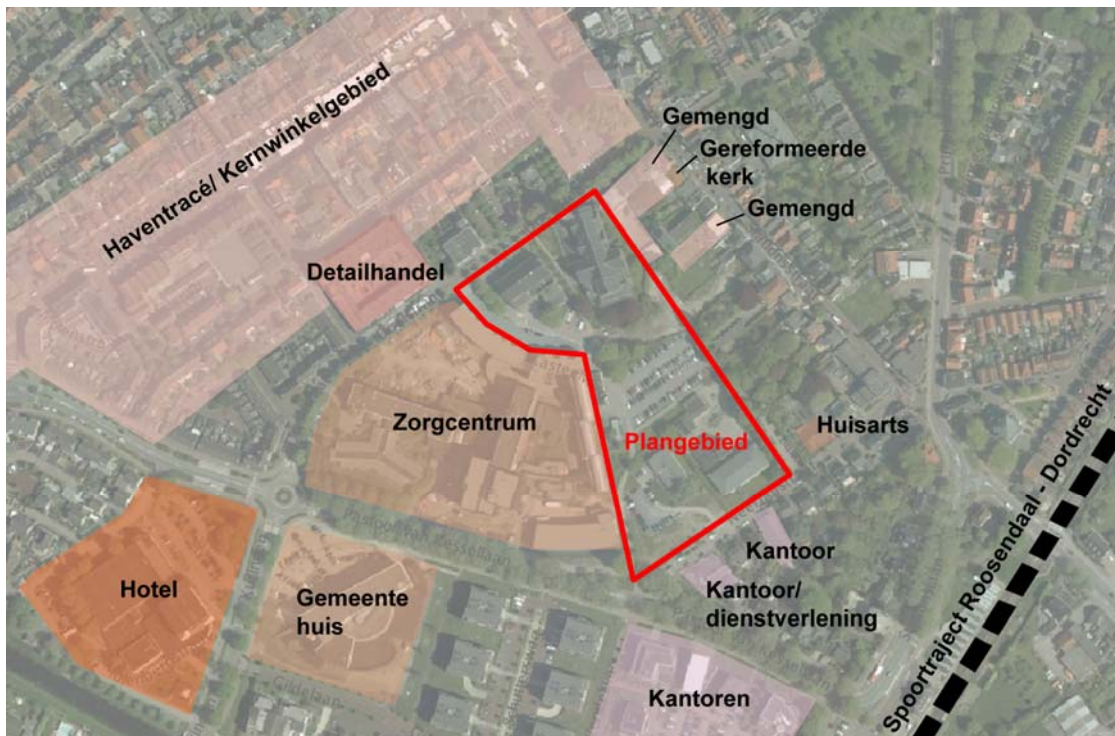
Vanaf de noordzijde wordt Zevenbergen ontsloten door de provinciale rondweg (N285-De Langeweg) die aansluit op de A17 en verder in oostelijke richting op de A16. Vanaf deze provinciale weg wordt via de westelijke randweg het grootste gedeelte van de bebouwde kom ontsloten. Deze randweg vloeit in de wijk Molengors over in de stedelijke binnenring: de Kristallaan, Sint Jorisstraat, Pastoor van Kessellaan, Stationslaan en de Prins Hendrikstraat. Ter hoogte van de Blokweg wordt deze binnenring aangesloten op de N285 (De Langeweg). Inmiddels is de verkeersstructuur van Zevenbergen aangepast en is een nieuwe oostelijke randweg ontwikkeld welke het doorgaande verkeer van en naar de steden Breda en Etten-Leur een snellere verbinding biedt en het centrumgebied van Zevenbergen moet ontlasten van doorgaand verkeer.

2.2 Plangebied en omgeving

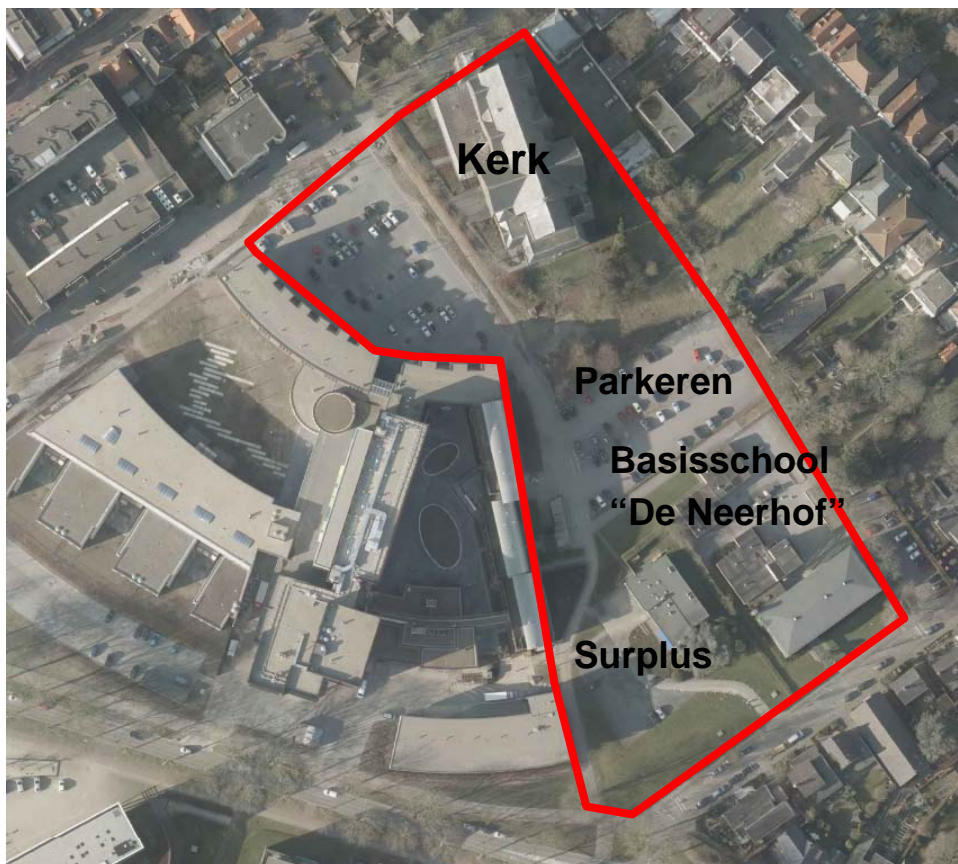
Omgeving

Door de ligging in het centrum van Zevenbergen is er in de naaste omgeving van het plangebied, naast woonfuncties, een diversiteit aan functies en bebouwing aanwezig. Deze niet-woonfuncties bestaan onder andere uit het zorgcentrum Sancta Maria direct grenzend aan het plangebied, het kernwinkelgebied en het gemeentehuis. Het spoortraject Roosendaal – Dordrecht bevindt zich op circa 160 meter van het plangebied.

De bijgevoegde functiekaart geeft een overzicht van de ligging van deze niet woonfuncties nabij het plangebied.



Afb 3: Nabij gelegen niet woonfuncties



Afb 4: Functies in het plangebied

De woonbebouwing aan de Neerhofstraat, waar de vijf bouwkavels aan gesitueerd zijn, bestaat uit vrijstaande woningen welke opgebouwd zijn uit één tot twee bouwlagen met een kap waarbij de goothoogte varieert van 4 tot 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter betreft. De architectuur van deze woningen is divers en eigentijds te noemen.



Afb 5: Vrijstaande woningen aan de Neerhofstraat



Afb 6: De te slopen bebouwing van de basisschool

Het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,9 hectare en omvat onder andere de voormalige locatie van de basisschool "De Neerhof" aan de Neerhofstraat 3. Deze school zal verhuizen naar een nieuwe locatie in de wijk Bosselaar-Zuid. Ter plaatse van het plangebied zijn de schoolgebouwen en het achterliggende speelterrein aanwezig.

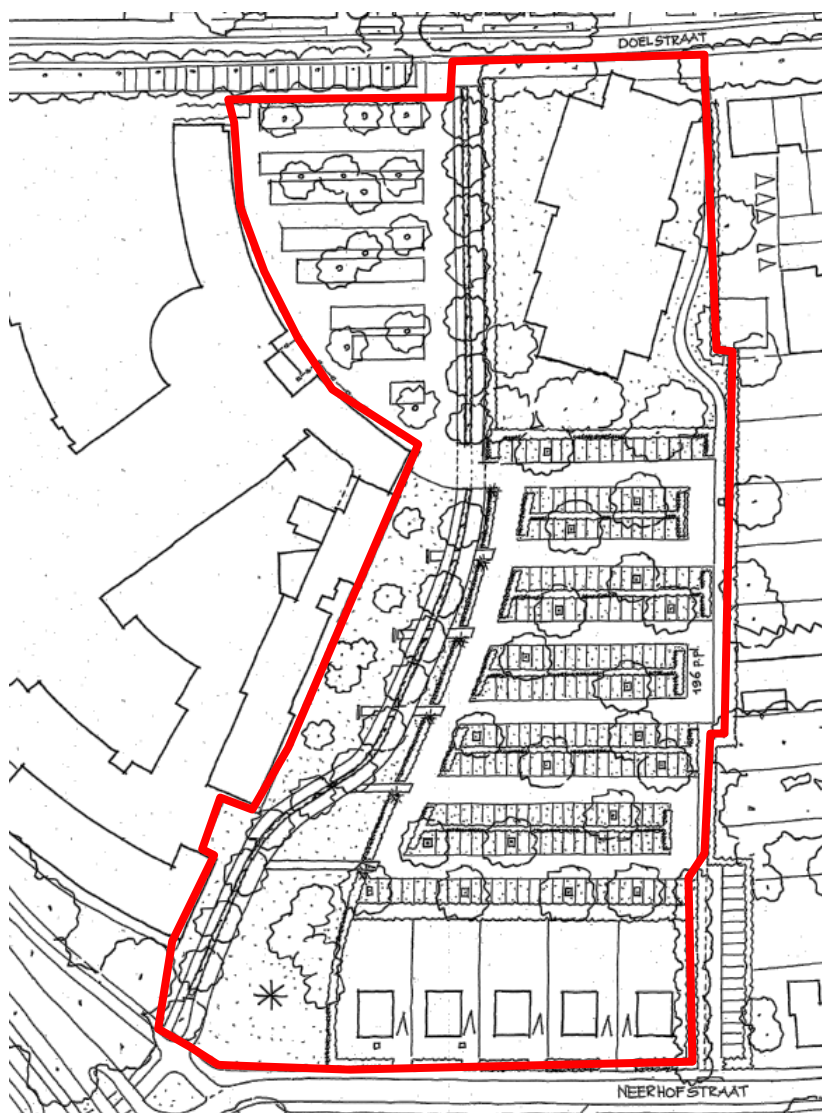
In het plangebied is aan de Neerhofstraat 1 een gebouw met bijbehorend parkeerterrein aanwezig van zorgaanbieder Surplus. Het plangebied omvat tevens de kerk van de Immanuel parochie met omliggende gronden en parkeerterrein.

2.3 Planbeschrijving

Zoals reeds omschreven in paragraaf 1.1 betreft onderhavig plan de herstructurering van het plangebied ten behoeve van vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen en centumparkeren.

De bestaande bebouwing (exclusief de kerk) wordt in het kader van onderhavig plan gesloopt en het achterterrein wordt opnieuw ingericht ten behoeve van het centumparkeren.

Om hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen wordt het hemelwater afgevoerd. In paragraaf 5.5 wordt verder ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie.



Afb 7: Impressie van de nieuwe situatie

Het nieuwe parkeerterrein biedt plaats aan minimaal 160 parkeerplaatsen, hier zijn de bestaande parkeerplaatsen (circa 75 stuks) ter plaatse van het voormalige buurtcentrum/bibliotheek niet in meegenomen. Hiermee wordt het verlies van de parkeerplaatsen (circa 160 stuks) ter plaatse van het haventracé gecompenseerd.

De vijf bouwkvavels worden gesitueerd aan de Neerhofstraat en zijn gericht op het dure koopsegment. Om aansluiting te vinden in het straatbeeld en de bebouwingsofzet aan de Neerhofstraat is gekozen voor vrijstaande woningen. Door de woningen op deze locatie te positioneren wordt het parkeerterrein uit het zicht onttrokken. De bouwregels uit onderhavig bestemmingsplan laat een maximum bouwhoogte van 11 meter toe. De woningen mogen tevens niet dieper worden dan 15 meter en dienen aan beide zijde minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het parkeerterrein ten behoeve van het centumparkeren is vanuit de Doelstraat bereikbaar.

De vijf bouwkvavels worden middels een eigen uitrit ontsloten via de Neerhofstraat.

Parkeren

Op basis van het "Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010 - 2013" wordt voor de bouwkvavels een parkeernorm van 1,8 per woning aangehouden. Op de bouwkvavels wordt hiervoor ruimte gereserveerd in de vorm van opstelplaatsen en eventueel een garage.

3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 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.

3.2 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 2012 (SVBP 2012).

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.

3.3 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:

Maatschappelijk (artikel 3)

De gronden waarop de kerk is gesitueerd zijn bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Aangezien deze gronden de aanduiding 'religie' hebben gekregen zijn deze gronden uitsluitend bestemd voor levensbeschouwelijke activiteiten en/of religieuze bijeenkomsten.

De bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse is aangegeven.

Tuin (artikel 4)

De gronden voor de voorste bouwgrens van de vijf bouwkvavels zijn bestemd met deze bestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 5)

Het parkeerterrein ten behoeve van het centumparkeren en de (interne) ontsluitingswegen zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen (artikel 6)

De bouwkvavels ten behoeve van de vrijstaande woningen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak gerealiseerd te worden waarbij geldt dat er niet meer dan vijf vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. De maximum bouwhoogte (m) bedraagt 11 meter.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het kasteelterrein. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 0 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0 m.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de stadsmuur en gracht. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 0 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

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 bouwregels (artikel 10)

In dit artikel wordt onder andere vastgelegd dat bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar aangehouden mogen worden.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel is geregeld dat 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 het overschrijden van bebouwingsgrenzen toegestaan is. Tevens is een regeling opgenomen om mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw (als afhankelijke woonruimte) toe te staan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

Het bevoegd gezag kan op basis van dit artikel 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.

Overige regels (artikel 14)

Deze regels omvatten een beschrijving van de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht (artikel 15)

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 16)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kasteeltuin – Neerhofstraat'.

4 BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke is vastgesteld op 14 maart 2012, is de opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het onderhavige bestemmingsplan kent geen gebieden of ontwikkelingen die relevant zijn met trekking tot één van de bovengenoemde onderwerpen.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in het hoofdstuk over de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de

genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Onderhavig plan heeft geen raakvlakken met de onderwerpen zoals gesteld in het Barro en Rarro. Voor een toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking', welke onderdeel uitmaakt van het Bro, wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van onderhavige toelichting.



Afb 8: Uitsnede Structurenkaart SVRO partiële herziening 2014, provincie Noord-Brabant

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014, 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de SVRO, partiële herziening 2014 vastgesteld.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in

dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt 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.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in het landelijk gebied'. Voor deze gebieden 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. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. 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 bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een parkeerterrein voor centumparkeren en vijf bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen. Het gehele plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag aangezien de gronden momenteel in gebruik zijn door een basisschool welke op termijn zal verhuizen. Derhalve kan gesproken worden van herstructurering. Het plan voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Afb 9: Uitsnede Themakaart 'Stedelijke ontwikkeling' Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte 2014, 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze Verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in landelijk gebied'. Het plan wordt getoetst aan de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte 2014 wordt in artikel 3.1 sub 1 aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In sub 2 wordt aangegeven dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik voor ruimtelijke ontwikkelingen in ieder geval inhoudt dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Sub 1 en sub 2:

Onderhavig plan betreft de realisatie van een parkeerterrein ten behoeve van centrumparkeren en vijf bouwkvavels ten behoeve van de realisatie van vrijstaande woningen. In het plangebied is momenteel sprake van een basisschool. Het is dus niet noodzakelijk om in het kader van onderhavig plan zogenaamde 'nieuwe' nog niet stedelijke gronden aan te wenden. Derhalve is (juridisch gezien) geen sprake van een nieuw ruimtebeslag, hetgeen conform het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik is. Er is sprake van herstructurering en wordt er binnen de grenzen van het stedelijk gebied gebouwd. Dit alles onderstreept het feit er in het kader van onderhavig plan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Sub 3:

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 5.3 van onderhavige toelichting.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, nader aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied' en is derhalve passend in dit artikel.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 35.4 onder b, worden nagekomen;

- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De gemeente Moerdijk heeft een overschot van circa 50 woningen binnen het concrete woningbouwprogramma van de gemeente Moerdijk zoals dat ook naar de Provincie is aangegeven. De vijf bouwkvavels uit onderhavig plan passen binnen dit overschot.

- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt

4.3 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.”

Behoud van de kwaliteiten van de kleine kern als leefomgeving

Keuze:

De kernen van Moerdijk hebben in 2030 allen nog steeds hun eigenheid ze vormen een netwerk waardoor ze met elkaar duidelijk de gemeente Moerdijk zijn. De leefbaarheid in de kernen is goed, de sociale cohesie is sterk en de menselijke maat is leidend.

Toelichting:

Binnen een gemeente met zoveel verschillende kernen is het van groot belang dat er een samenhang is tussen de onderlinge kernen waarbij alle kernen profiteren van het feit dat ze onderdeel uitmaken van een groter geheel zonder dat daarbij de eigenheid van die kernen verloren gaat. De gemeente speelt daar op in door een goede combinatie te maken van kerngericht en gemeentebreed beleid. Zij neemt de leiding, is de verbindende factor en neemt de bevolking als belangrijkste speler daarin mee.

Er zijn goede en veilige auto, fiets en openbaar vervoerverbindingen tussen de kernen die aansluiten op verbindingen met de omgeving. Elk kern beschikt over de basisfuncties en al het overige is eenvoudig en snel bereikbaar en/of beschikbaar.

De kernen zijn levendig, er gebeurt meer dan alleen wonen. Het sociale gezicht van de kernen is sterk ontwikkeld en verankerd in het verenigingsleven.

Naast maatschappelijke voorzieningen zijn er commerciële voorzieningen en bedrijfsruimten, innovatieve en (nieuwe) vormen van meervoudig ruimtegebruik zijn hierbij benut. Elke kern heeft een eigen specifieke menging van wonen en werken die past bij het karakter. Het behoud van de specifieke kwaliteiten van de kern als leefomgeving staat centraal met als resultaat een gezond woon-, werk- en leefklimaat in de gemeente. Bedrijven die niet in de woonomgeving passen, maar wel in zekere mate kerngebonden zijn worden ondergebracht op lokale bedrijfsterreinen nabij de kernen.

Positie in de regio

Over de positie van de gemeente Moerdijk in de regio wordt aangegeven dat de gemeente in 2030 een gemeente is die, gezien haar positie als belangrijk industrie- en woongebied in West-Brabant, een strategische rol speelt in de regio en kiest voor een niet-vrijblijvende regionale samenwerking met enkele publieke en/of private partners op strategisch, tactisch en operationeel niveau, vanuit het principe: 'lokaal, wat lokaal kan en regionaal, wat regionaal moet'.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een parkeerplaats ten behoeve van centrumparkeren en de ontwikkeling van vijf bouwkavels ten behoeve van vrijstaande

woningen. Dit alles maakt onderdeel uit van een groter plan waarbij de bestaande basisschool zal verhuizen naar een nieuwe locatie in de wijk Bosselaar-zuid en het haventracé in het centrum van Zevenbergen, geherstructureerd zal worden door hier het water terug te brengen.

Deze totaalontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering op zowel het gebied van onderwijs (betere voorzieningen voor basisschool 'De Neerhof') als op het gebied van commerciële voorzieningen en detailhandel in het centrum van Zevenbergen. Het terugbrengen van het water zorgt voor een dusdanige kwaliteitsverbetering in het centrum van Zevenbergen dat gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat van het centrum van Zevenbergen verbeterd zal worden.

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.

Over Zevenbergen wordt gesteld dat dit de hoofdkern vormt van de gemeente met een regionaal voorzieningenniveau met niet-dagelijkse voorzieningen en grootschalige accommodaties.

Herstructurering haven Zevenbergen

Ten aanzien van de herontwikkeling van het haventracé wordt het volgende aangegeven in de structuurvisie:

Het ontgraven van de voormalige haven als regionale zoetwaterader door het centrum van Zevenbergen kan een belangrijke impuls vormen voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en voor de recreatieve waarde van het centrum en is in die zin een prikkelende gedachte. Het betekent echter wel dat een alternatieve locatie moet worden gevonden voor de weekmarkt en het bestaande parkeren op de Noord-/Zuidhaven, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het centrum van Zevenbergen. Daarnaast zal het noodzakelijk zijn kritisch te kijken naar een aantal plekken rond de Noord-/Zuidhaven.

Onderhavig plan voorziet in een alternatieve locatie om het verlies van een deel van de parkeerplaatsen op het haventracé te compenseren.

Nota bouwstenen (2009), Centrumvisie Zevenbergen (2009) en Masterplan centrum Zevenbergen (2011)

Het Masterplan is het sluitstuk van de reeks 'Nota van Bouwstenen' (mei 2009), 'Centrumvisie Zevenbergen' (december 2009) en tenslotte het 'Masterplan Centrum Zevenbergen'.

De aanleiding voor het opstellen van deze beleidsdocumenten was gelegen in de constatering dat de kwaliteit van het centrum in velerlei opzichten terugloopt in combinatie met de overtuiging dat er kansen zijn tot ingrijpende verbeteringen. Alle documenten zijn tot stand gekomen in een dialoog en samenwerking met verschillende betrokkenen. In de 'Nota van Bouwstenen' wordt de basis gelegd voor het Masterplan. Gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie van de bestaande situatie is het te beschouwen als een zoektocht naar kansen, randvoorwaarden en ontwikkelingspotenties.

De centrumvisie en het Masterplan beschrijven de wensen, ambities en idealen en vertalen deze in een gewenst toekomstbeeld. Aangezien het masterplan het slotstuk betreft waarin de 'Nota van Bouwstenen' en de 'Centrumvisie Zevenbergen' nagenoeg integraal zijn opgenomen wordt in het vervolg van deze paragraaf alleen nog ingegaan op het Masterplan.

In het Masterplan is aangegeven dat het essentieel is om ten tijde van het opstellen van het Masterplan te kiezen voor de aard van het winkelcircuit en flexibiliteit te behouden ten aanzien van de invulling van de haven. Niet omdat getwijfeld wordt aan de kwaliteit van een blauwe loper, maar omdat de aanleg daarvan vergaande (financiële en ruimtelijke) consequenties met zich meebrengt.

De basis voor het Masterplan wordt gevormd door vijf principiële keuzes en ingrepen. De vijfde en laatste keuze (Frisse wind) omvat de keuze om het centrum als verblijfs- en ontmoetingsplek van Zevenbergen een stevige kwaliteitsimpuls te geven. Deze keuze omvat een vergaande herinrichting van de belangrijkste openbare ruimtes (Markt en haven) in combinatie met de intensivering van functies en activiteiten. De auto wordt ondergeschikt; is te gast in een gebied waarvan de inrichting primair is gericht op wandelen, flaneren en/of uitblazen op een terras. Dit scenario voorziet ook in het terugbrengen van het water in de haven van Zevenbergen.

De gemeente heeft gekozen voor dit vijfde scenario en kiest hiervoor nadrukkelijk voor kwaliteit. Een belangrijke consequentie hiervan is dat een deel van de parkeerplaatsen welke zich op het haventracé bevinden (minimaal 160 stuks) elders ondergebracht moeten worden. Hiervoor is het onderhavig plangebied voor aangewezen.

Woningbouwprogramma

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en de 1075 extra woningen die voortvloeien uit de compensatieregeling voor huisvesting van werknemers van het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk (tot 01-01-2017) en de bestuursovereenkomst MoerdijkMeerMogelijk (tot 2020) heeft de gemeente een woningbouwcapaciteit van 1.585 woningen voor de periode tot 2020. Voor de kern Zevenbergen zijn 840 woningen van dit totaal aantal ingepland. De vijf bouwkvavels uit onderhavig plan passen binnen dit woningbouwprogramma.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan en het parkeerterrein dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het bouwplan wordt aangesloten op de al op het perceel gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Externe onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- toetsing Besluit m.e.r.;
- ladder van duurzame verstedelijking;
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie
- archeologie;
- flora en fauna;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- kabels en leidingen.

5.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen

kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Onderhavig plan betreft herstructurering van een bestaande schoollocatie naar een parkeerterrein voor centumparkeren en vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. In paragraaf 5.6 van onderhavig bestemmingsplan wordt verantwoord dat het plan geen belemmeringen veroorzaakt ten aanzien van eventuele cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

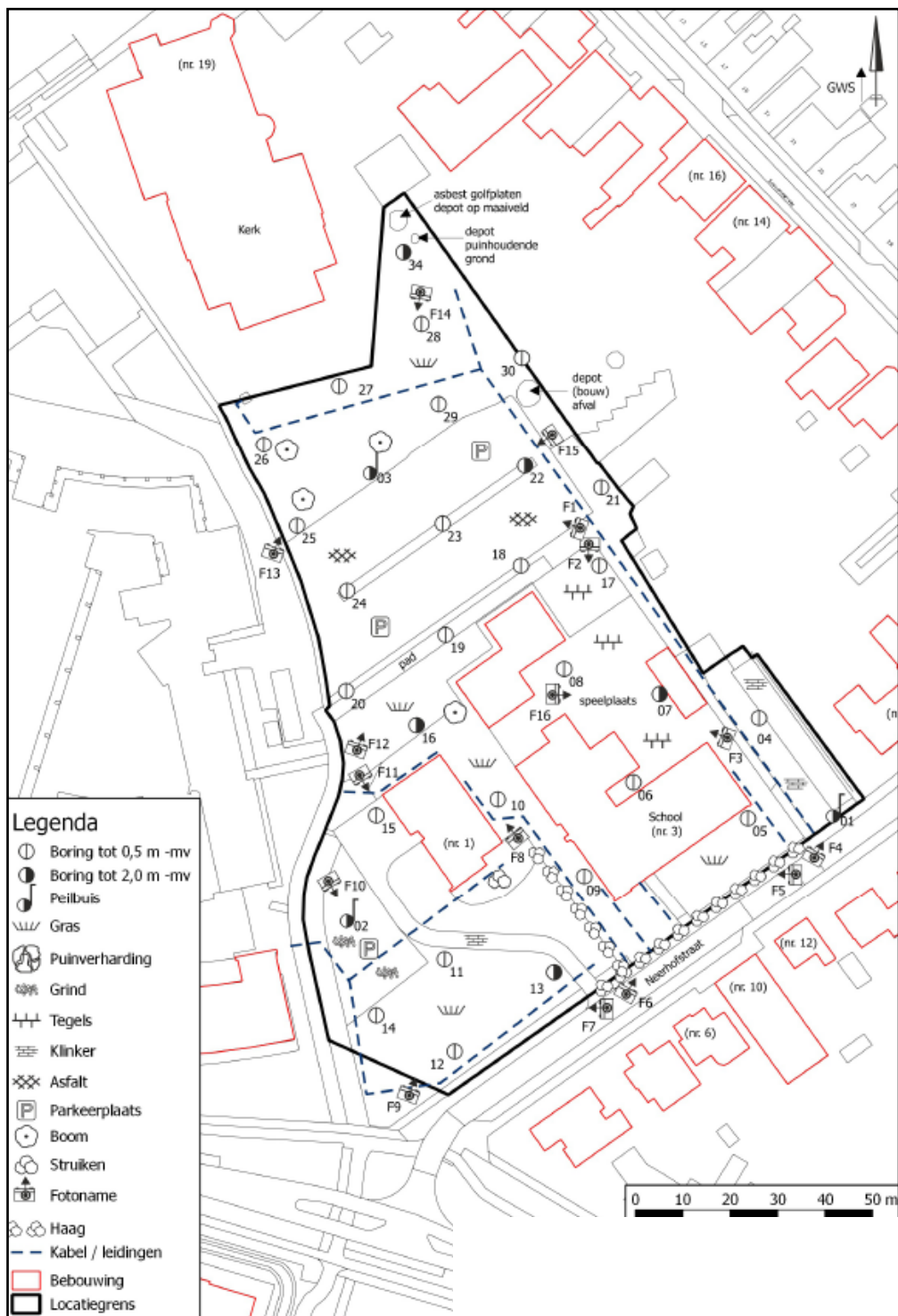
Beoordeling

Het parkeerterrein ten behoeve van centrumparkeren is noodzakelijk ter compensatie van het verlies van de parkeerplaatsen ter plaatse van het her te structureren haventracé. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en de 1075 extra woningen die voortvloeien uit de compensatieregeling voor huisvesting van werknemers van het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk (tot 01-01-2017) en de bestuursovereenkomst MoerdijkMeerMogelijk (tot 2020) heeft de gemeente een woningbouwcapaciteit van 1.585 woningen voor de periode tot 2020. Voor de kern Zevenbergen zijn 840 woningen van dit totaal aantal ingepland. De vijf bouwkvavels uit onderhavig plan passen binnen dit woningbouwprogramma.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat onderhavig plan voldoet aan stap 1. Aangezien het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied kan ook voldaan worden aan stap 2. Hierdoor is stap 3 niet langer relevant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig project passend is binnen de Ladder van duurzame verstedelijking.



Afb 10: Kaartbeeld met overzicht geplaatste boringen

5.4 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is in april 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport nr; 14023107).

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE).

Tijdens de terreininspectie is in de uiterste noordoosthoek een kleine stortlocatie met puin en asbestverdacht materiaal (met name golfplaat) aangetroffen.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandige klei. De kleilagen zijn plaatselijk zwak tot sterk humeus, bevatten plaatselijk veenresten en zijn gley- en roesthoudend. Plaatselijk bestaat de bodem uit (zwak humeus) zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond is bovendien ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied een veenlaag aangetroffen. In de bodem zijn tot een diepte van plaatselijk maar liefst 3,9 m -mv in verschillende gradaties puin, baksteen en kolengruis (houtschool) aangetroffen. Verder is de bovengrond zwak kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk ook een volledige puinlaag aangetroffen. De bovengrond (verdachte laag) is (plaatselijk) licht verontreinigd met met name kwik en lood en plaatselijk met diverse andere zware metalen en PAK. Ook de puinhoudende ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en naftaleen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén

belemmeringen voor de nieuwbouw op en de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

De gemeente Moerdijk zal de gestorte (asbestverdachte) materialen op een verantwoorde wijze afvoeren. In dat kader wordt nog gezien of een asbestonderzoek in bodem (NEN5707) noodzakelijk is.

Conclusie

In het kader van het aspect bodem zijn geen belemmeringen geconstateerd.

5.5 Waterhuishouding

Toetsingskader

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

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

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een parkeerterrein en een vijftal bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen. Met deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak ter plaatse toenemen. Naar verwachting betreft het verhard oppervlak in de nieuwe situatie circa 12.950 m². Hetgeen een toename is van circa 3.700 m². In de onderstaande tabel is de opbouw van deze vierkante meters aangegeven:

Oppervlaktematen in vierkante meters vijf bouw kavels		
Oppervlakte totaal bouwvlak	Aanname verharding vijf bouw kavels (150 m² per kavel)	Totaal af te koppelen verhard oppervlak
1.200	750	1.950
Oppervlaktemaat parkeerterrein in vierkante meters		
		11.000
	Totaal	12.950

Onderstaande tabel geeft inzicht in de geohydrologische gegevens van het plangebied.

Geohydrologische gegevens			
Freatisch grondwater (m - NAP)	Verwachte grondwaterstand (m - mv)	Stromingsrichting freatisch grondwater	Bijzonderheden
1	2	noordelijk	-

Toetsing afvoer afvalwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen (alleen DWA van de woningen).

Ten aanzien van de nieuwe woningen zal aansluiting moet worden gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is derhalve dat in het plangebied zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de nieuw gesitueerde woning zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Tenslotte is het van belang dat er geen uitlopende materialen worden toegepast.

Toetsing afvoer hemelwater

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

De ontwikkeling van het parkeerterrein en de woningen zorgen voor een toename aan verhard oppervlak aangezien het plangebied in de bestaande situatie grotendeels verhard is. Deze toename is groter dan de door het waterschap gestelde ondergrens van 2.000 m².

In verband met de veiligheid en het voorkomen van stilstand water is het ter plaatse niet wenselijk een oppervlaktewater te realiseren. Derhalve zal de oplossing gezocht moeten worden in mogelijke infiltratiesystemen en afvoermogelijkheden. Uit de wateratlas blijkt dat infiltreren (roze markering) ter plaatse grotendeels mogelijk is. In overleg met het waterschap zal nader bepaald worden hoe het systeem verder opgezet zal worden.



Afb 11: Uitsnede Wateratlas

In het kader van onderhavig plan zal gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Tevens zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Het aspect water zal in nader overleg met het waterschap verder ingevuld worden.

5.6 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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.

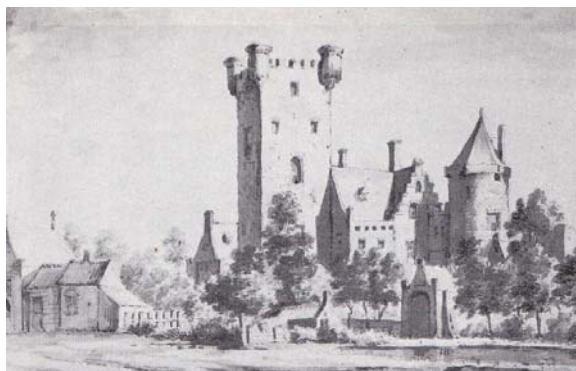
De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de

belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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.

Beoordeling

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van de gronden welke voorheen hoorde bij de tuin van het kasteel van Zevenbergen. Het kasteel is inmiddels niet meer aanwezig.



Afb 12: Foto van het kasteel van Zevenbergen

Het huis Luchtenburg, dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, maakte van oorsprong geen deel uit van het kasteel Zevenbergen, maar werd er later aan toegevoegd en diende als neerhuizing. Het onherkenbare restant van het huis is te vinden aan de Markt 23 en is inmiddels ingesloten door bebouwing. In 1804 werd het huis omgebouwd tot school, wat het tot 1956 is gebleven. Momenteel heeft het pand geen specifiek gebruik.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn, ondanks de geschiedenis, geen bijzondere waarden aangegeven voor het plangebied. Dit komt mede door het feit dat de betreffende gronden die gebruikt zullen worden ten behoeve van het parkeren en de nieuwe bouwkavels al in gebruik zijn ten behoeve van de aanwezige basisschool. Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt echter dat de beschermingscontour rondom het kasteelterrein niet overeenkomt met hetgeen is opgenomen op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Dit heeft als gevolg dat de archeologische resten in principe ook cultuurhistorische waarden betreffen waarmee uitdrukkelijk rekening wordt gehouden door de gemeente Moerdijk. Dit vertaald zich in een archeologische dubbelbestemming.


Gesteld kan worden dat er daardoor op de locatie zelf geen waardevolle cultuurhistorische gebouwen, structuren en/of elementen meer aanwezig zijn die door toedoen van onderhavig plan aangetast worden.















Conclusie

Door de afwezigheid van bijzonder cultuurhistorische waarden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect.



Afb 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010
(Provincie Noord-Brabant)

 = plangebied

- Cultuurhistorische Waardenkaart**
-  Monument
 -  Indicatieve Archeologische waarden
 -  Monumentale bomen
 -  Overige bouwkunst
 -  Zichtrelaties (lijn)
 - Zichtrelaties (vlak)
 -  Eendenkooi
 -  Molenbiotop
 -  Schootsveld
 - Historische geografie (lijn)
 -  Zeer hoog
 -  Hoog
 -  Redelijk hoog
 -  Historische stedenbouw
 -  Historisch groen
 -  Historische geografie (vlak) buiten de...

5.7 Archeologie

Toetsingskader

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 ontgroningen;
- 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.

Beoordeling

In mei 2014 is door Antea een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Uitkomst van het onderzoek is dat op basis van het veldonderzoek redelijkerwijs is te beoordelen dat binnen het plangebied resten kunnen worden aangetroffen van het kasteelterrein inclusief mogelijke resten van funderingen en muurwerk alsmede de omgrachting van het terrein en eventuele resten van de stadsmuur. Om de behoudenswaardigheid van de archeologische vindplaats te toetsen wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Hiermee kan worden beoordeeld in hoeverre er nog resten van muurwerk en funderingen aanwezig zijn en of het terrein nadere bescherming verdient.

Aan dit advies zal een vervolg gegeven worden, in het kader van onderhavig plan wordt derhalve een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Wanneer bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein etc. zal dat zijn onder archeologische begeleiding. Hierin wordt voorzien via de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde –Archeologie 2'. De begrenzings van deze dubbelbestemmingen zijn afgestemd met Regio West Brabant (zie advies in de bijlagenbundel).

Conclusie

In het kader van onderhavig plan wordt een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

5.8 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen. Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

In april 2014 is door Econsultancy BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Het onderzoek heeft tot doel te onderzoeken in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens

de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelde soorten		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		op ≥ 6 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ≥ 400 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ≥ 1,5 km	nee	nee	nee	-

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de bijgevoegde tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Met betrekking tot de sloop dient tijdig, middels aanvullend veldonderzoek, duidelijk te zijn of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd. Daarnaast kunnen overtredingen ten aanzien van broedvogels in dit geval worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn.

Conclusie

In het kader van de sloop van de bestaande bebouwing zal een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd worden.

5.9 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

Milieuozonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuozonering 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 milieuozonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Het omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.
Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Op basis van de verschillende functies in de naaste omgeving van het plangebied (zie pagina 7) kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is in een gemengd gebied.

Nu er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden, met uitzondering van de richtafstand voor het milieuaspect gevaar, met één afstandsstap worden verlaagd.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

Beoordeling

Invloed van het plangebied op de omgeving

De vijf bouwkvavels vormen geen belemmering voor de nabij gelegen functies. Vanuit de nabij gelegen functies (zorgcentrum, kantoren en huisartspraktijk) geldt een hindercontour van 10 meter op basis van een rustige woonwijk. Daar er sprake is van een gemengd gebied geldt er geen hindercontour meer voor deze functies waardoor de woningen niet voor een belemmering zorgen voor deze functies.

Het parkeerterrein heeft wel een invloed op de omgeving, naast de toename aan verkeersintensiteiten zal er sprake zijn van een toename aan geluidproductie door toedoen van dichtslaande autoportieren en het wegrijden van auto's. Om in beeld te brengen wat de invloed van het parkeerterrein op de omgeving is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten akoestisch onderzoek industrielawaai

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in april 2014 door Econsultancy BV.

Het doel van dit akoestisch onderzoek is of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen aan de Neerhofstraat en de bestaande woningen en geluidsgevoelige objecten rondom het plangebied.

Toetsing vindt plaats volgens de systematiek van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009". Autoparkeerterreinen (of parkeergarages) zijn opgenomen als een categorie C (bedrijfs-) activiteit. Het gebied kan aangemerkt

worden als een gebied met functiemenging. In dit onderzoek wordt in eerste instantie getoetst aan de grenswaarden van Stap 2, wat overeenkomt met:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 / 65 / 60 dB(A) voor de piekniveaus.

Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 160 parkeerplaatsen. In het kader van het onderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij sprake is van 196 parkeerplaatsen.

Over het algemeen zal op het parkeerterrein langdurig geparkeerd worden. Het parkeerterrein is ten behoeve van langdurig parkeren voor bezoekers en personeel van het centrum van Zevenbergen. Voor de berekeningen is uitgegaan van een turnover (het aantal keer per dag dat een parkeerplaats gemiddeld per dag bezet wordt) van 5.

Dit aantal is voor een langparkeerterrein een hoge waarde. Gekozen is om deze hoge waarde nu te hanteren daar incidenteel dit gemiddelde gehaald zal worden. Hierdoor bedraagt het aantal verkeersbewegingen $196 \times 5 \times 2 = 1960$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Er wordt uitgegaan dat het merendeel van de verkeersbewegingen plaats zullen vinden binnen de standaard openingstijden (een vrijdag met koopavond) van de winkels in het centrum van Zevenbergen van 08.00 uur tot 21.00 uur.

Het akoestisch onderzoek is verricht conform Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI 1999) en met behulp van het programma Geomilieu versie 2.40 zijn de berekeningen uitgevoerd. Uit de berekeningen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus is gebleken dat er op drie rekenpunten (SM1, SM2 en BN1) de richtwaarde van 50 dB(A) wordt overschreden (maximaal 4 dB(A)), maar niet de waarde van Stap 3 van 55 dB(A). Uit de berekeningen van de maximale geluidniveaus dat er op één rekenpunt de richtwaarde wordt overschreden, te weten op SM1, maximaal 1 dB(A).

Daar er sprake is van een overschrijding van zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het piekniveau op een aantal rekenpunten (geluidsgevoelige objecten) dient er gemotiveerd te worden waarom een hogere waarde acceptabel is.

Het gehele plangebied ligt in het centrum van Zevenbergen. Het parkeerterrein dient voor het parkeren voor de centrumvoorzieningen van Zevenbergen en draagt bij tot een essentieel plaatselijk belang. Het niet hier realiseren van het parkeerterrein zal tot een niet acceptabele parkeerdruk in de rest van het centrum veroorzaken en leiden tot te grote loopafstanden van het centrum. Dit kan weer leiden tot mindere omzet voor de voorzieningen. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan opgemerkt worden dat dit gebied in het centrum van Zevenbergen aangemerkt kan worden als een gebied met functiemenging, en dat dergelijke functies ook in dit gebied behoren plaats te vinden. Het terrein is dusdanig gesitueerd dat dit tussen het parkeren en de omliggende geluidsgevoelige objecten een zo groot mogelijke afstand in acht is gehouden. De gemeente acht de geluidsbelasting als een acceptabel woon- en leefklimaat voor een dergelijke omgeving, daar de overschrijding beperkt is.

Invloed van de omgeving op het plangebied

Hetgeen gesteld is over de invloed van de bouwkavels op de omgeving geldt vice versa voor de invloed van de omgeving op de bouwkavels. Er zijn geen functies in de nabijheid van de bouwkavels gelegen met een hindercontour welke over de bouwkavels gelegen is.

Het parkeerterrein is geen gevoelige functie en derhalve gelden hier geen belemmeringen voor vanuit de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in deze de gemeente en de provincie, afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de ri-siconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen (voor ondermeer LPG-tankstations) waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (PR).

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige 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.

Transport

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, 31 juli 2012", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transporten die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen.

Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is een bij regeling van Onze Minister vastgesteld gebied langs, op of boven een basisnetroute. In het Bevt is onder andere beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied¹ van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde (OW) van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Beoordeling

Het parkeerterrein is niet relevant in het kader van externe veiligheid aangezien dit geen verblijfsfunctie betreft.

Het plan voorziet ook in de realisatie van vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen. De woningen komen net binnen het onderzoeksgebied van de spoorlijn Rotterdam – Roosendaal te liggen.

Op de locatie is nu een basisschool gesitueerd met ruim 300 leerlingen en personeel. De basisschool zal worden verplaatst naar de nieuwe wijk Bosselaar-zuid, waar het ingevoegd wordt in een bredeschool.

Op de vrijkomende locatie komen zoals gesteld vijf woningen. Gemiddeld zijn er 2,4 personen per woning aanwezig. Overdag zijn de personen 50% aanwezig en 's nachts 100%. Het aantal aanwezigen in de nieuw te bouwen woningen is $5 \times 1,2 = 6$ aanwezigen overdag en $5 \times 2,4 = 12$ aanwezigen 's nachts. Uit het bovenstaande blijkt dat in vergelijking met het bestaande gebruik van het plangebied er overdag een

¹ Invloedsgebied: Dit is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

afname van het aantal aanwezigen optreedt en 's nachts een zeer beperkte toename. Daarnaast dient ook in ogenschouw genomen te worden dat het onderzoeksgebied aan weerszijden van het plangebied langs de spoorlijn tenminste 1 kilometer bedraagt (minimaal dus 2 kilometer).

Hierdoor kan dus geconcludeerd worden dat er overdag een afname van het aantal aanwezigen optreedt en 's nachts een zeer beperkte toename in relatie tot de grootte van het onderzoeksgebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met een uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015.

Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) op 1 januari 2015 ingaan.

Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie Wm artikel 5.16, lid 2 een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke voorschriften). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (zie Wm bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft

plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 160 parkeerplaatsen. In het kader van het onderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij sprake is van 196 parkeerplaatsen en vijf bouwkavels. De parkeerplaatsen worden ter vervanging van de aanwezige parkeerplaatsen aan het haventracé gerealiseerd. Gesteld kan worden dat er hierdoor sprake is van een verplaatsing van de verkeer- en parkeerbewegingen en er dus over het gehele centrum van Zevenbergen gezien geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt. De te ontwikkelen vijf bouwkavels zijn in verhouding tot de bovengenoemde uitgangspunten voor woningen een dermate beperkte ontwikkeling dat logischerwijs gesteld kan worden dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteit zal plaats vinden.

In het kader van onderhavig plan is een globale berekening gemaakt. De resultaten van deze berekening zijn als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1960
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,65
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,45
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Uit de berekeningen blijkt dat de Nibm-grens van 1,2 µgram/m³ voor stikstofdioxide (NO₂) wordt overschreden en dat voor fijnstof (PM₁₀) niet zal worden overschreden, er is nader onderzoek noodzakelijk.

In het kader van onderhavig plan is derhalve een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen na ontwikkeling van het betreffende plan ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de CAR- model aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.12 Geluid

Toetsingskader

Wegverkeerslawaa

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Spoorweglawaai

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 woningen en onderwijsgebouwen). De ruimte boven en onder een spoorweg behoort eveneens tot de zone van een spoorweg.

De omvang van de geluidzone (het planologisch aandachtsgebied) langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. De locatie is gelegen in de kern van Zevenbergen, gemeente Moerdijk. Ten zuiden van het gebied ligt de spoorlijn Rotterdam-Rosendaal. Deze spoorlijn heeft een geluidzone van 600 meter. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is noodzakelijk.

Beoordeling

In mei 2014 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolgen van de Pastoor van Kessellaan – Stationstraat, Hazeldonkse Zandweg – Prins Hendrikstraat (beide varianten, autonome ontwikkeling en aanleg Noordelijke Randweg alternatief 3b) en de spoorlijn Rotterdam – Rosendaal, de ten hoogste geluidbelasting niet wordt overschreden.

Uit de cumulatieberekeningen (inclusief parkeren op het parkeerterrein) blijkt dat op een tweetal gevels de minimale gevelreductie van 20 dB niet afdoende is, maar 21 dB moet bedragen. Ter plaatse van deze gevels zal een aanvullende geluidreductie plaats moeten vinden.

Conclusie

De aspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig plan. In overleg met de betreffende bewoners zal de gemeente Moerdijk een verdere invulling geven aan de benodigde geluidreductie ter plaatse van de gevels waar dit noodzakelijk is.

5.13 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevant kabels en leidingen gelegen die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen. Ter plaatse van de toekomstige bouwkavels zijn diverse punten van de Warme Koude Opslag (WKO) van de Zeven Schakels gelegen. Uitgangspunt is dat deze punten ten aller tijden bereikbaar blijven.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Brandweer Midden en West Brabant.

6.3 Tervisielegging/zienswijzen

PM

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was 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.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

De (exploitatie)kosten voor onderhavig bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente Moerdijk, hiermee is de financiële haalbaarheid van onderhavig plan verzekerd.

Bestemmingsplanregels

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied.....	11
Artikel 6	Wonen.....	12
Artikel 7	Waarde – Archeologie 1	13
Artikel 8	Waarde – Archeologie 2	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	19
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 14	Overige regels.....	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 15	Overgangsrecht	25
Artikel 16	Slotregel.....	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kasteeltuin - Neerhofstraat' met identificatienummer NL.IMRO.1709.Kasteeltuin-BP20 van de gemeente Moerdijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, 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.

1.12 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.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 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.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 bijgebouw

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

1.24 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.25 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.

1.26 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.27 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.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horecahoreca I:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen;

horeca II:

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;

horeca III:

logiesaccommodatie;

1.31 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.

1.32 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 vergunningbesluit milieubeheer geldt

en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.33 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.

1.34 NEN

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

1.35 nutsvoorzieningen

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

1.36 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.37 overkapping

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

1.38 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.

1.39 raamprostitutie

prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg wordt aangeboden.

1.40 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.

1.41 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.42 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan “*Kasteeltuin - Neerhofstraat*”, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.Kasteeltuin-BP20.

1.43 voorgevel

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

1.44 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 gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes 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

vanaf het peil tot aan de van de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) 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

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'religie': uitsluitend faciliteiten voor levensbeschouwelijke activiteiten en/of religieuze bijeenkomsten;
- c. openbare wandelpaden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. de gebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven percentage;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- d. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel waarbij het totale oppervlak aan overkappingen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen welke gelegen zijn op 2 meter vanaf openbaar gebied bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 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;
- c. energievoorzieningen (waaronder warmte-koude-opslag).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- 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 m² bedraagt;
 3. de afstand tot de begrenzing met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten minste 1 m bedraagt;
- c. voorzieningen voor warmte-koude-opslag mogen ondergronds worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 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, groen, water, reclame-uitingen, kunstwerken, overkappingen, speeltoestellen en parkeervoorzieningen;

5.2 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, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het op de verbeelding aangegeven maximum aantal;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijde van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 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 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van de oppervlakte van het erf met een maximum van 90 m².

6.2.3 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;
- d. voorzieningen voor warmte-koude-opslag mogen ondergronds worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het kasteelterrein.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 0 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

7.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om bouwvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

7.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in lid 7.3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA), vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die geen nieuwe bodemverstoringen veroorzaken;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

7.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen onder maaiveld.
- b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleidt door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, zijn de Regioarcheoloog, van) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

7.4.5 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 7.4.1 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde -Archeologie 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.5.2 Advies

Alvorens de in lid 7.5.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de stadsmuur en gracht.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 0 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

8.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om bouwvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

8.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in lid 8.3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg

conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA), vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die geen nieuwe bodemverstoringen veroorzaken;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen ;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

8.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen onder maaiveld.
- b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleidt door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, zijn de Regioarcheoloog, van) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

8.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

8.4.5 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 8.4.1 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.5.2 Advies

Alvorens de in lid 8.5.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van schepen en andere vaartuigen voor bewoning.

11.2 Geen strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen gerekend.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - 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 1 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot.

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

12.2 Afwijkingen mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bijzondere gebruiksverboden in het artikel 6.3 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 afwijking 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 m².

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan 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 1 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 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.

14.2 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

- 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. het bevoegd gezag kan 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

- 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 'Kasteeltuin - Neerhofstraat'.

Verbeelding

