gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan
Schansdijk 3a Zevenbergen

Ontwerp



Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 14/3/2024

mij bekend,
de raadsgriffier,

Bestemmingsplan ‘Schansdijk 3a Zevenbergen’

Toelichting

gemeente Moerdijk

ontwerp

versiedatum 2 - 11 - 2023

NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a-BP30

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	**Inleiding**	**3**
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2.	**Gebieds- en projectprofiel**	**6**
2.1.	Gebiedsbeschrijving	6
2.2.	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3.	**Beleidskader**	**10**
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4.	**Onderzoek**	**32**
4.1.	Erfgoed	32
4.2.	Water	34
4.3.	Natuur	38
4.4.	Landschappelijk inpassingsplan	42
4.5.	Verkeer en parkeren	45
4.6.	Kabels en leidingen	47
4.7.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	48
4.8.	Geluid	49
4.9.	Luchtkwaliteit	52
4.10.	Bedrijven en milieuzonering	54
4.11.	Externe veiligheid	55
4.12.	Explosieven	58
4.13.	M.e.r.-beoordeling	59
Hoofdstuk 5.	**Uitvoerbaarheid**	**61**
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	61
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
Hoofdstuk 6.	**Juridische planbeschrijving**	**63**
6.1.	Onderdelen bestemmingsplan	63
6.2.	Toelichting op de verbeelding	63
6.3.	Toelichting op de regels	64

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een tweetal appartementengebouwen te realiseren aan de Schansdijk 3a te Zevenbergen. Om deze nieuwbouw te realiseren wordt de huidige bebouwing in de vorm van een restaurant en bedrijfswoning gesloopt (circa 715 m²). Het gaat om 36 wooneenheden in de vorm van appartementen met een parkeergarage.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk'. Om het initiatief realiseerbaar te maken is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Het bestemmingsplan 'Schansdijk 3a Zevenbergen' bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

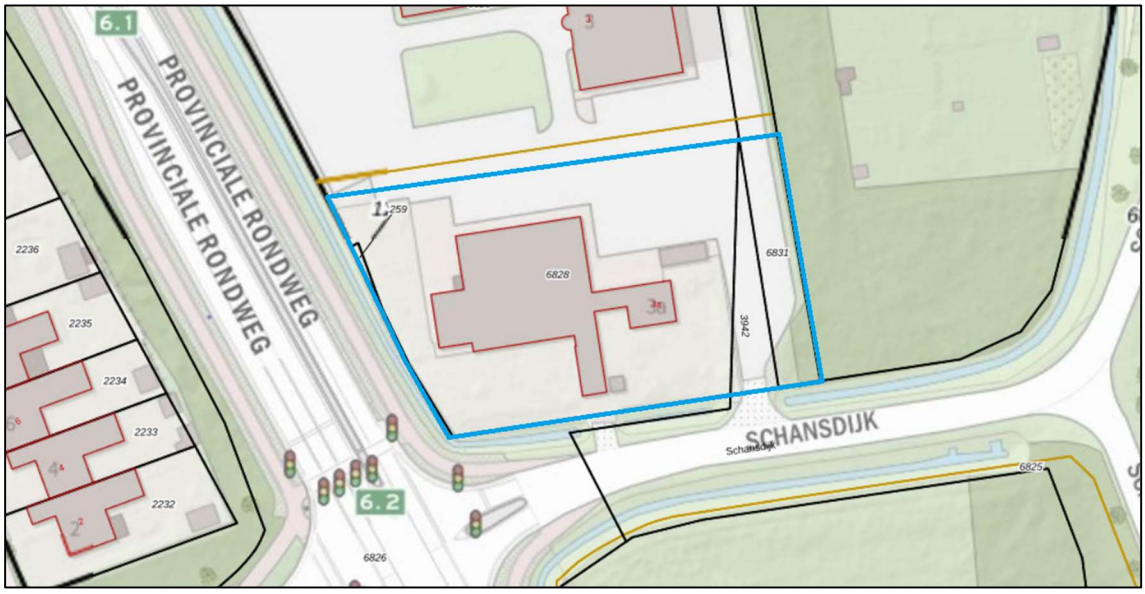
1.2. Ligging plangebied



Topografische kaart (het plangebied is rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Zevenbergen in de gemeente Moerdijk. Officieel ligt de locatie buiten de bebouwde kom. Het plangebied is

gelegen aan de Schansdijk en ten westen van het kanaal Roode Vaart. De bebouwde kom van Zevenbergen ligt ten westen en ten zuiden van het plangebied. Bedrijventerrein De Koekoek ligt aan de andere kant van het kanaal. Ten noorden van de locatie is een hotel gelegen. Ten zuiden is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld ter realisatie van een kantoor, met ondergeschikt een laboratorium. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.480 m². Dit betreffen de kadastrale percelen L6828, L1259, L3942 en L6831.



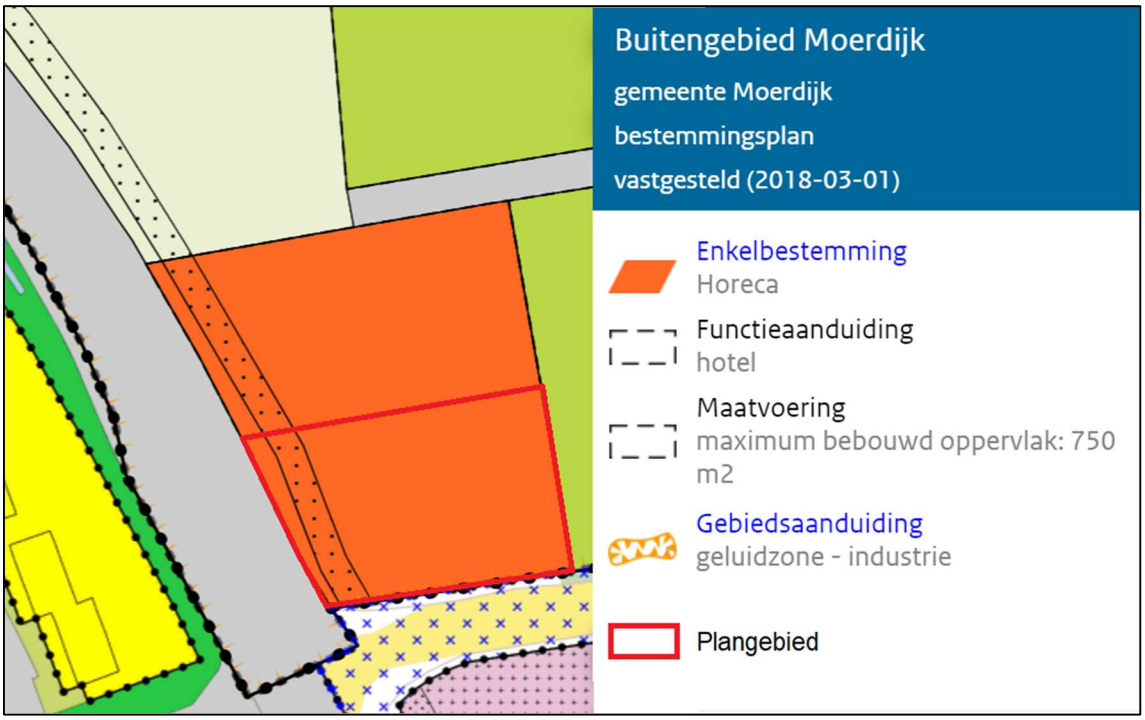
Topografische kaart met kadastrale ondergrond



Luchtfoto 2020 van planlocatie vanuit het zuiden

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk”, dat is vastgesteld op 1 maart 2018. Het plangebied heeft daarin de bestemming ‘Horeca’ en de functieaanduiding ‘hotel’. Deze gronden zijn bestemd voor een hotel-restaurant met daarbij behorende parkeer-, groen-, watervoorzieningen, erven en tuinen. In de bouwregels is bepaald dat een maximum bebouwd oppervlakte van 750 m² is toegestaan.
In het westen van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming ‘Leiding - Riool’. Ter plaatse is namelijk een persrioolleiding aanwezig. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.



Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Moerdijk’

Het bestemmingsplan laat de ontwikkeling van appartementengebouwen niet toe. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van overheden voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Hierna volgen de bijlagen bij de toelichting.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de rand van de kern Zevenbergen. Deze kern telt circa 14.000 inwoners. De kern is gelegen aan kanaal de Roode Vaart en die mond ten zuiden van de kern uit in rivier de Mark. Het kanaal is in het centrum van het dorp gedempt, maar stroomt via een zijtak richting de Mark. Zevenbergen ligt enkele kilometers ten zuiden van industrieterrein Moerdijk en de A17.

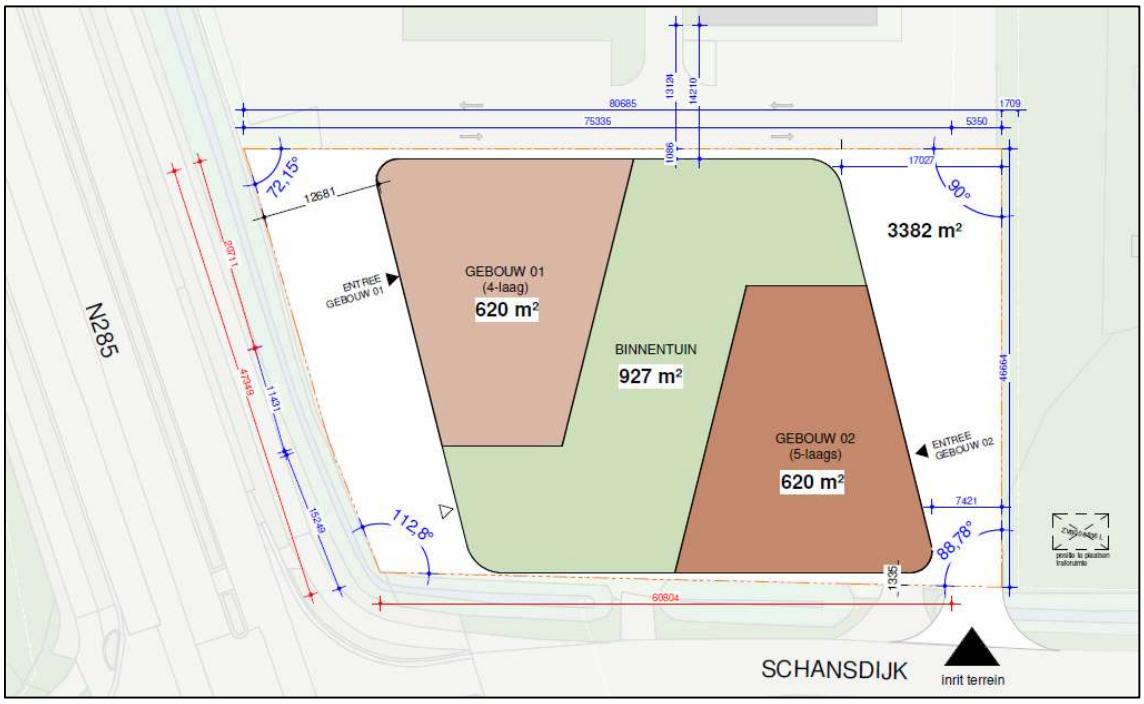


Luchtfoto van plangebied en omgeving (genomen vanuit noorden)

De planlocatie ligt op een locatie naast de Provinciale Rondweg N285, kanaal de Roode Vaart en de Schansdijk. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan openbare wegen (N285 en Schansdijk). Aan de oostzijde zijn moestuinen gesitueerd. Ten noorden van het plangebied is een hotel gevestigd. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een restaurant en bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerterrein, tuinen, een terras/serre en opritten. De opritten (één voor de bedrijfswoning en één voor het restaurant en hotel) zijn gesitueerd aan de Schansdijk.

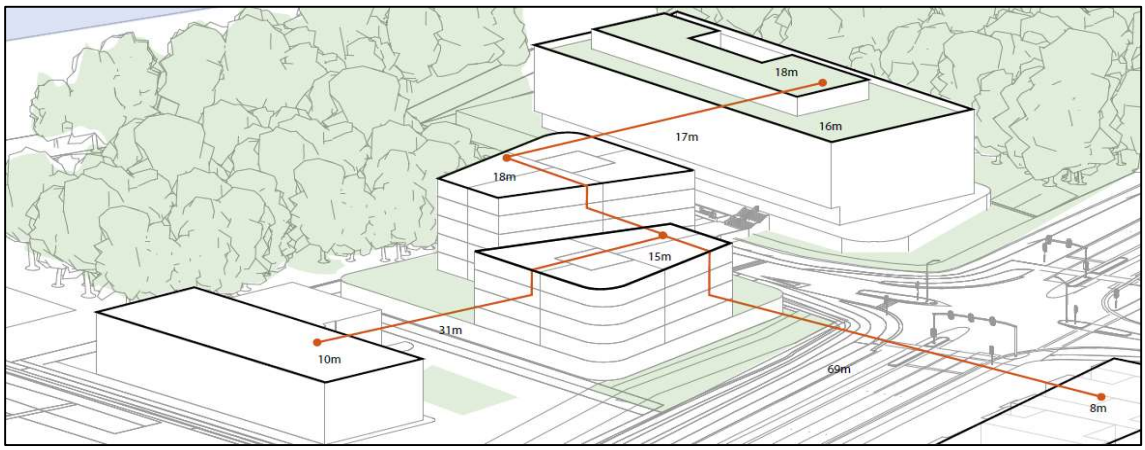
2.2. Planbeschrijving

Het planvoornemen omvat de realisatie van twee appartementengebouwen na de sloop van alle huidige bebouwing (circa 715 m²) in het plangebied. Het programma bestaat uit de realisatie van 36 wooneenheden in de vorm van ruime en gelijkvloerse appartementen. Er zijn twee typen voorzien, namelijk één type van circa 110-120 m² bvo en het ander type is circa 95-105 m² bvo. Het appartementencomplex krijgt inpandige parkeerplaatsen die gelegen zijn op het maaiveld.



Situatieschets toekomstige situatie

Eén appartementengebouw omvat 5 bouwlagen (circa 18 meter) en één appartementengebouw omvat 4 bouwlagen (circa 15 meter), exclusief de parkeergarage op de begane grond. Zo ontstaat er vanuit een stedenbouwkundig oogpunt een geleidelijke overgang van enerzijds het hotel (10 meter hoogte), de woningen aan de overzijde van de N285 (8 meter hoogte) en het toekomstige kantoorgebouw met ondergeschikt laboratorium (17,5 meter hoogte).



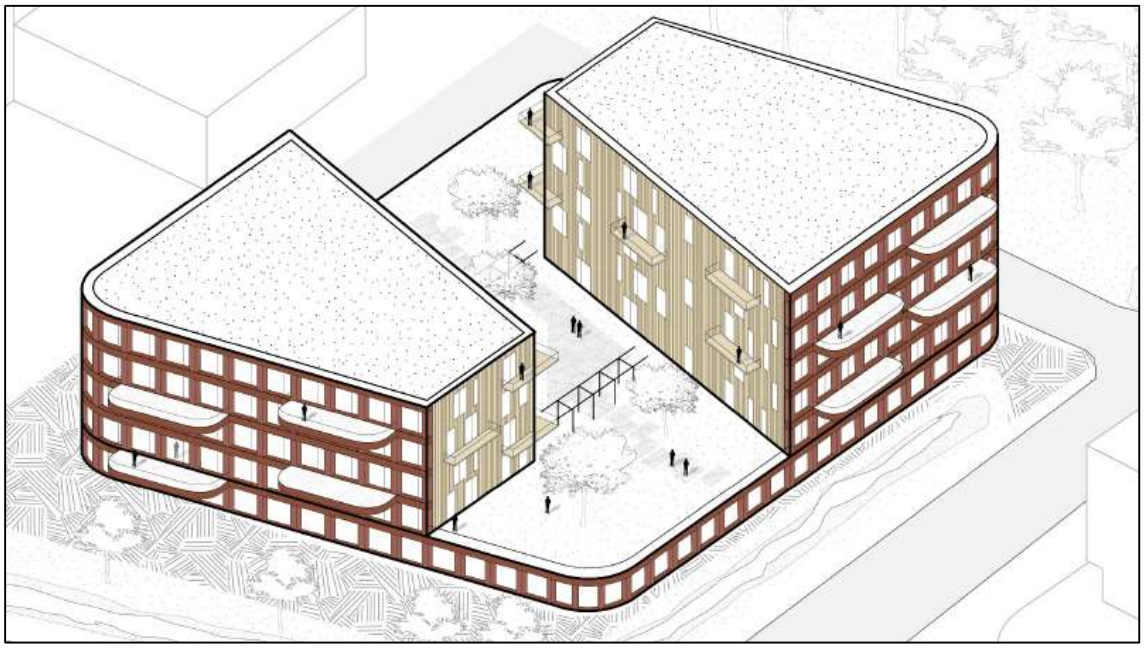
3D-schets bouwhoogten (beoogde appartementen resp. 18m en 15m)

Beoogd is om de twee huidige inritten te verwijderen en één nieuwe inrit toe te voegen ten oosten van de huidige inrit naar het restaurant en hotel. De nieuwe inrit wordt hierdoor dubbel gebruikt, voor zowel de nieuwe appartementen als het hotel. Beoogd is ook op maaiveld enkele parkeerplaatsen te realiseren, die via de inrit en/of parkeergarage te zijn bereiken. In paragraaf 4.4 is nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.



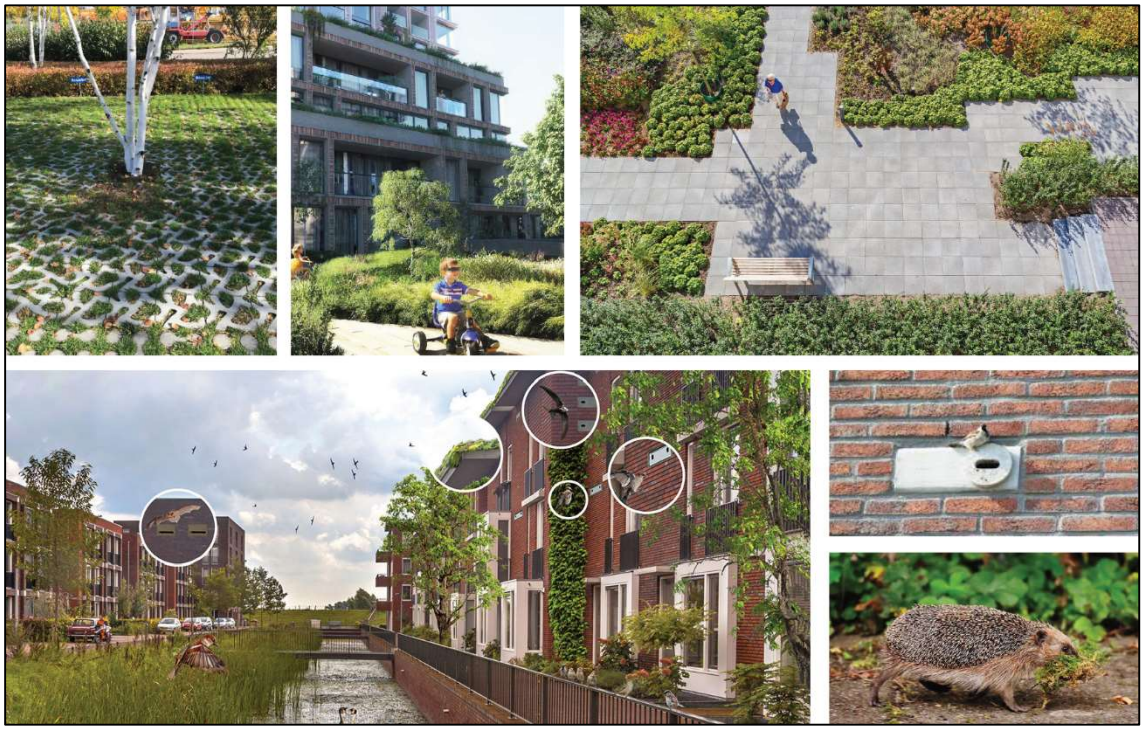
Impressiebeeld inrit (ter referentie; niet definitief)

Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen twee bouwvolumes te realiseren om een groene binnenzone te realiseren. Op deze manier ontstaat er een huiselijke en groene ruimte voor de toekomstige bewoners van de appartementen ondanks het stedelijke karakter van de volumes. Daarnaast is ervoor gekozen de randen van de appartementen rond te maken, om op die manier een bepaalde verzachting toe te passen in het stedenbouwkundige beeld. Ook bij de materialisatie wordt rekening gehouden met bovengenoemde aspecten.



3D-schetsbeeld toekomstige situatie met groene binnenzone (ter referentie, niet definitief)

Beoogd wordt om natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met o.a. de aspecten gezondere leefomgeving, klimaatadaptief en meer biodiversiteit. In paragraaf 4.3 is hier nader op ingegaan.



Voorbeelden natuurinclusief bouwen

Ook wordt de nieuwbouw landschappelijk ingepast conform de beleidsvereisten van de provincie Noord-Brabant. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd en in paragraaf 4.4 met meer detail toegelicht. Een landschappelijk inpassingsplan is benodigd om de kwaliteit van het buitengebied te waarborgen. Landschappelijke inpassing wordt onder andere toegepast door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, laanbeplanting en een groene haag langs de N285, een groen binnenterrein met o.a. vruchtdragende bomen en heesters en het toepassen van grasbetontegels als verharding onder parkeerplaatsen.

De gevels van de toekomstige gebouwen worden doof uitgevoerd, vanwege de hoge geluidbelasting op de gevels door weg- en industrielawaai. Als de N285 wordt afgeschaald dan zijn deze maatregelen niet meer nodig. Dit bestemmingsplan bevat een regeling om van de eis van dove gevels af te wijken indien dit vanwege de afschaling mogelijk is. In paragraaf 4.7 is hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.
In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling plan

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2. Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

In het Programma Woningbouw is de aanpak beschreven om de woningbouwopgave te versnellen met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Het programma Woningbouw valt onder de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Beoordeling plan

Met dit plan wordt een bijdrage gedaan aan het realiseren van meer woningen en het vergroten van het aanbod op lokaal niveau en in lijn met de lokale vraag. Daarmee past het plan binnen het beleidskader van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het belang van duurzame verstedelijking komt voort uit de NOVI. Dit belang is in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

a. de behoefte aan die ontwikkeling;

b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 36 wooneenheden. In het kader van het Bro is hierdoor sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het navolgende wordt daarom ingegaan op het begrip 'bestaand stedelijk gebied' en de 'behoefte' aan deze ontwikkeling. Daarnaast is er gekeken naar de 'regionale afspraken' die zijn gemaakt. Als laatst volgt de conclusie van deze beoordeling.

Bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:
'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het perceel ligt in het buitengebied en is aan de noord, west- en zuidkant omsloten is door respectievelijk een hotel, een toekomstig een kantoor (met ondergeschikt een laboratorium) en woningbouw (kern Zevenbergen). Het perceel vormt daarmee een onderdeel van het uitloopgebied van het bestaand stedelijk gebied. Momenteel geldt op de beoogde locatie reeds een horecabestemming en is er sprake van een bestaand gebouw in de vorm van een restaurant en bedrijfswoning. Door de ligging en de bestaande bebouwing, kan het plangebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat in dit geval niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Behoefte

Stec Groep heeft voor dit project een marktonderzoek uitgevoerd. In het marktonderzoek is onderzocht wat de lokale woningbehoefte is en welke lokale kwalitatieve voorkeuren er zijn. Het marktonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten die van belang zijn voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden hieronder kort toegelicht.

De potentiële vraagdruk is gebaseerd op de omvang, verwachte verhuisdynamiek en de toe- en afname door demografische ontwikkeling van huishoudens in de periode 2021-2026 met een doorkijk naar 2031. Deze methodiek geeft een benadering van de totale vraagdruk vanuit kansrijke doelgroepen. Op basis van de analyses en de ligging van het project is getaxeerd dat vooral de suburbaan georiënteerde doelgroepen het meest kansrijk zijn voor dit project. Hiervan heeft een groot deel de voorkeur aan een appartement, waaronder ook kleinstedelijke milieus. Hierbij gaat het primair om alleenstaanden en stellen. Ook bied het project kansen voor oudere doelgroepen met een meer landelijke oriëntatie die zoeken naar een nultredenwoning.

De potentiële lokale vraag naar appartementen vanuit de benoemde kansrijke doelgroepen wordt ingeschat op circa 100 tot 220 appartementen per jaar. Het grootste deel van deze vraag

is afkomstig van suburbane oudere plushuishoudens: zo'n 70 tot 110 appartementen per jaar. Voor de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar wordt een vraag geconstateerd van circa 20 tot 40 appartementen per jaar. Het gaat hier nadrukkelijk om de totale vraagdruk vanuit huishoudensgroei en verhuizingen. Een deel van deze huishoudens laat een woning achter. Naast de twee benoemde potentiële doelgroepen worden lokale jonge huishoudens tot 35 jaar ook als kansrijk gezien. Dit komt met name door de relatief hoge verhuisbereidheid binnen deze groep. Het gaat om een potentiële jaarlijkse vraag van 10 tot 30 appartementen in de koop of vrijehuursector.

Ook is het planvoornemen afgezet tegen de actuele harde plancapaciteit (2021). In gemeente Moerdijk gaat het om zo'n 700 woningen. Afgezet tegen de huishoudensontwikkeling de komende 10 jaar (circa 900 huishoudens erbij) resteert er daarmee nog ruimte om dit beoogd woningbouwplan te realiseren. Door deze ontwikkeling wordt circa 10% tot 20% van deze vraag opgelost.

Regionale afspraken

In de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020, is een prognose gegeven van de woningbehoefte voor de komende jaren op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook is in het regionale 'Perspectief op wonen en woningbouw voor West-Brabant West 2021' per gemeente de woningbehoefte en woningopgave onderzocht en geanalyseerd. Op basis van deze provinciale onderzoeken geldt voor de gemeente Moerdijk in de periode 2020-2030 een uitbreidingsbehoefte prognose van 1.365 woningen. De bevolkingsgroei binnen de gemeente is toe te schrijven aan het vestigen van mensen buiten de gemeente en de groei van het aantal oudere eenpersoonshuishoudens.

Het Woningbehoefteonderzoek van de gemeente Moerdijk (2020) laat een toenemende woningbehoefte zien in de periode tot 2030. De woningbehoefte neemt in alle segmenten en in alle kernen toe. De vraag naar koopappartementen is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een wat kleinere woning waarin zij comfortabel oud kunnen worden maar ook vestigers van buiten de gemeente richten zich op deze type woningen. Plannen voor appartementen, zowel in de huursector als in de koopsector, sluit aan bij de behoefteontwikkeling.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het realiseren van maximaal 36 woningen. Het plan past binnen de woningbouwafspraken zoals deze in regionaal verband zijn gemaakt en binnen de woningbehoefte zoals genoemd in de regionale Perspectief op wonen en woningbouw voor West-Brabant West.

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is voor deze ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief. Omdat het planvoornemen binnen bestaand gebied wordt gerealiseerd is een motivering zoals genoemd in de inleiding onder sub b niet benodigd. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve worden voldaan.

3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.
In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.
In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellange termijn doelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdopgaven:*
    - Werken aan de Brabantse energietransitie;
    - Werken aan een klimaatproof Brabant;
    - Werken aan de slimme netwerkstad;
    - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en bindende regels de Interim Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De interim omgevingsverordening bevat bindende regels voor lagere overheden en burgers.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening (geldig sinds 15 april 2022) hierna benoemd als Iov. In de Iov zijn veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd zodat het aansluit op de naderende Omgevingswet. Het hoofddoel van de Iov is een aantal urgente onderwerpen over de fysieke leefomgeving uit de Omgevingsverordening alvast beleidsneutraal samen te voegen. De onderwerpen die van toepassing zijn hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

Om de Iov te laten aansluiten op de Omgevingswet is er gebruik gemaakt van de doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen burgers en bedrijven, gemeente, waterschappen, gedeputeerde staten, en faunabeheer en beheer waterwegen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 (Instructieregels aan gemeenten) van belang. Hieronder volgt de omschrijving van de betreffende artikelen en de beoordeling voor dit plan.

Instructieregels aan gemeenten (lov H3)
De doel van de instructieregels aan gemeente is dat de gemeenteraad de opgenomen voorwaarden betrekt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De instructieregels zijn ook van toepassing op de in de artikel genoemde andere planologische besluiten. Hierbij geldt naast een aantal voorwaarden in de wet ook de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening. Goede ruimtelijke ordening bevat diverse aspecten zoals dat gemeente zich houden aan het eigen beleid en de door hen gemaakte afspraken. Gemeenten moeten hierbij ook de provinciale belangen laten meewegen. Hieronder worden de paragraven uit dit hoofdstuk, die van belang zijn voor dit bestemmingsplan verder toegelicht.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (§ 3.1.2)
Deze paragraaf heeft betrekking op vijf verschillende artikelen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij moet er rekening worden gehouden met zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap. De artikelen en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan terug komen worden hieronder voor de volledigheid beknopt omschreven.

3.2.2.1. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (Artikel 3.5)
Hiermee wil de provincie de omgevingskwaliteit in Brabant bevorderen. Dit betekent dat een bepaalde bestemming pas mag worden toegekend als er sprake is van een goede omgevingskwaliteit in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving.

De zorgplicht is opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten zoals verwoord in de Omgevingswet. Hierbij gaat het om het beschermen van waarden en het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied.

Voor een goede omgevingskwaliteit is een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Omdat sprake is van een plan in het buitengebied is in het kader van de meerwaardecreatie ook kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. Deze vier aspecten komen achtereenvolgend hierna aan bod.

1. Zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 3.6)
Zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Het doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Door het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving wordt er bijgedragen aan het behoud van openheid en kwaliteit van het buitengebied maar ook door hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel het stedelijk als landelijkgebied.

Beoordeling plan
Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen het werkingsgebied ‘Verdelijking afweegbaar’. Ook is daarbij toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en past de ontwikkeling binnen regionale afspraken.

2. Toepassing van de lagenbenadering (Artikel 3.7)

De lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het is hierbij van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar zit en te kijken naar alle lagen. Ieder laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. De betreffende lagen zijn:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Beoordeling plan

Alle aspecten van de lagenbenadering komen terug in deze toelichting van het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende waarden en thema's binnen verschillende lagen (zie hoofdstuk 4 Onderzoek). Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Bovendien moet worden opgemerkt dat in de toelichting van de Iov is gesteld dat gebieden die als 'Verstedelijking afweegbaar' zijn aangeduid, in verleden op basis van de lagenbenadering zijn aangewezen als gebieden waar verstedelijking in potentie mogelijk is. Doordat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel binnen dat werkingsgebied, wordt geen afbreuk gedaan aan omgevingskwaliteiten en -waarden van het omliggende landelijk gebied.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat dit gebied in de Structuurvisie Moerdijk 2030 is aangewezen voor 'Revitalisering en transformatie'. Gemeente Moerdijk geeft in de structuurvisie aan dat transformatie van bedrijventerreinen en gemengde gebieden vooral op een aantal specifieke locaties plaats dienen te hebben, waaronder langs de beide oevers van de Roode Vaart waar het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen (zie paragraaf 3.3.1). De ontwikkeling past dan ook binnen de gewenste ontwikkelingsrichting voor dit gebied.

3. Meerwaardecreatie (Artikel 3.8)

Door nieuwe ontwikkelingen van meerdere kanten te bekijken ontstaat er een meerwaarde voor Brabant. Door rekening te houden met de plek van de ontwikkeling kunnen we urgente kwesties aan andere opgave koppelen, rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteit van een gebied. Hierbij moet er rekening worden gehouden met:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegrondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Beoordeling plan

De meerwaarde van het project zit in de bijdrage die het levert aan meerdere relevante thema's /ontwikkelingen. Zoals in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting is gemotiveerd, draagt het plan bij aan de actuele woningbehoefte. De woningen worden gerealiseerd op een bestaand bouwperceel aan de rand van Zevenbergen. Bestaande bebouwing maakt ruimte voor twee nieuwe en kwalitatief hoogwaardige gebouwen, die voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen en stedenbouwkundig aansluiten bij de nieuwbouw aan de overzijde van de Schansdijk. Op die manier ontstaat een fraaie entree van Zevenbergen en vormt dit project, samen met het in aanbouw zijnde gebouw aan de overzijde van de Schansdijk, de eerste aanzet naar revitalisering en transformatie van de westelijke oever van de Roode Vaart tussen de huidige N285, Roode Vaart en de toekomstige Noordelijke Randweg Zevenbergen.

Kwaliteitsverbetering landschap (Artikel 3.9)

Om een goede omgevingskwaliteit te bereiken geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan gesitueerd in het landelijk gebied moet voldoen aan deze regeling. Omdat de locatie van dit bestemmingsplan gelegen is in het buitengebied moet er een goed landschappelijke inpassingsplan worden opgesteld. Om gemeente te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Het is hierbij van belang dat er wordt aangegeven welke maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype en door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin de landschapsdoelen zijn opgenomen. Ook is het nodig dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in het bestemmingsplan geborgd worden.

Beoordeling plan

Omdat de locatie is gelegen in het buitengebied moet er worden voldaan aan een goede landschappelijke inpassing. Hierbij is gebruik gemaakt van het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap'. De locatie betreft een categorie 2 ontwikkeling. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, beheerd en in stand gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt een financiële bijdrage gedaan in het gemeentelijk landschapsfonds, gestoeld op 1% van de gronduitgifteprijs. In paragraaf 4.4 is het landschapsplan in meer detail beschreven.

3.2.2.2. Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit (§ 3.5)

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in het buitengebied. In artikel 3.42 van de Iov is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Van deze bepaling kan met behulp van artikel 3.43 worden afgeweken als de beoogde locatie is gelegen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', zoals in deze situatie het geval is (zie de kaart op de volgende pagina).

Artikel 3.43 maakt het mogelijk om, wanneer er vanuit kwaliteit of kwantiteit in bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar te realiseren. Deze gebieden zijn in het verleden na

toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Indien daarbij nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. Hierna is de ontwikkeling getoetst aan achtereenvolgens artikel 3.43 en paragraaf 3.1.2 van de Iov. De motivering van het plan is *cursief* weergegeven.



Uitsnede Interim omgevingsverordening: Verstedelijking afweegbaar

Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar (Artikel 3.43)

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

Conform artikel 1.1 (Begripsbepaling) van de Iov wordt onder nieuwvestiging verstaan: "vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende omgevingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan;". Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand bouwperceel, is het de vraag of sprake is van 'nieuwvestiging' in de zin van de Iov. Niettemin is sprake van de 'vestiging' van een nieuwe functie op dit bouwperceel, namelijk de functie wonen. Omdat het bouwperceel binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' ligt, is het mogelijk om op basis van artikel 3.43 de vestiging van de functie wonen op dit bestaande bouwperceel mogelijk te maken. Dat daarbij geen nieuw ruimtebeslag nodig is maar gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, draagt bij aan een duurzame ontwikkeling.

Hieronder volgt een omschrijving van de afwijkende regels en de beoordeling van het plan.

a) binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

   Binnen stedelijk gebied is op dit moment onvoldoende ruimte om een woningbouwontwikkeling als deze te kunnen realiseren. Enerzijds is er geen vrije ruimte beschikbaar waar een ontwikkeling als deze mogelijk of wenselijk zou zijn, anderzijds is er binnen stedelijk gebied nauwelijks leegstand vastgoed voor handen (buiten de leegstand op bedrijventerreinen en de frictieleegstand in het centrumgebied die nodig is voor een goed

functioneren van de markt), die voor deze ontwikkeling kan worden ingezet. Dat blijkt uit actuele gegevens van makelaarswebsites zoals Funda in Business, VBO en lokale makelaars.

b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
Zoals onder a al is gemotiveerd is er geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstand vastgoed beschikbaar om deze ontwikkeling te realiseren. Het voormalige complex van de suikerfabriek in Zevenbergen bestaat uit een aantal gebouwen en kan worden beschouwd als een belangrijke representant van het industrieel erfgoed van de stad. In het kader van het ontwikkelen van een gebiedsvisie is speciaal ingezoomd op de mogelijkheden die één van de gebouwen, het voormalige ketelhuis, zou kunnen bieden om in deze ontwikkeling een voortrekkersrol te gaan vervullen. Daarbij wordt gedacht aan een programma van activiteiten onder het thema Food, Ambacht (doe-dingen) en een speciale plek zal er moeten zijn voor mensen die op afstand staan van de arbeidsmarkt. Om hier nieuwe functies mogelijk te maken zullen eerst veel klimatologische/bouwfysische problemen moeten worden opgelost. Voorliggend programma betreft wonen en is vanwege bouwtechnische beperkingen niet uitvoerbaar en onhaalbaar op deze locatie. De transformatie van het voormalige complex van de suikerfabriek is dan ook niet haalbaar. Daarnaast is er geen geschikt leegstaand vastgoed elders in de gemeente aanwezig dat beschikbaar is voor het beoogde programma en bijbehorende doelgroep zoals deze uit het marktonderzoek als kansrijk is gekomen. Wel wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

c) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
Het plan past binnen de gemaakte regionale afspraken, zoals ook in paragraaf 3.1.4 is beschreven.

d) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.
Bij de inrichting is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals ook op navolgende afbeelding is weergegeven. Met het planvoornemen wordt een bestaand bouwperceel op een andere wijze bebouwd met veel oog voor de omgeving. De bouwhoogtes zijn op de omgeving afgestemd. Ook de volumes zijn in overeenstemming met de omgeving. Daarnaast zal het pand met veel groen worden landschappelijk ingepast in de omgeving en met inachtneming van natuurinclusief bouwen (o.a. met gebouwgebonden groen). De landschappelijke inpassing komt tot stand door het toepassen van natuurvriendelijke overs en het toepassen van grasbetontegels als parkeerplaatsen, met tussenliggende bomen. De zogenaamde 'binnenwereld' (circa 927 m²) wordt voorzien van veel groen, zodat er sprake is van een groene binnentuin. Deze staat in verbinding met de naastgelegen volkstuinen, zodat op deze wijze naast een stedelijke verbinding ook een landschappelijke/groene verbinding ontstaat. De landschappelijke inpassing is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

3.2.2.3. Overige instructieregels

Overige instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening. De conclusie is dat er kan worden voldaan aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

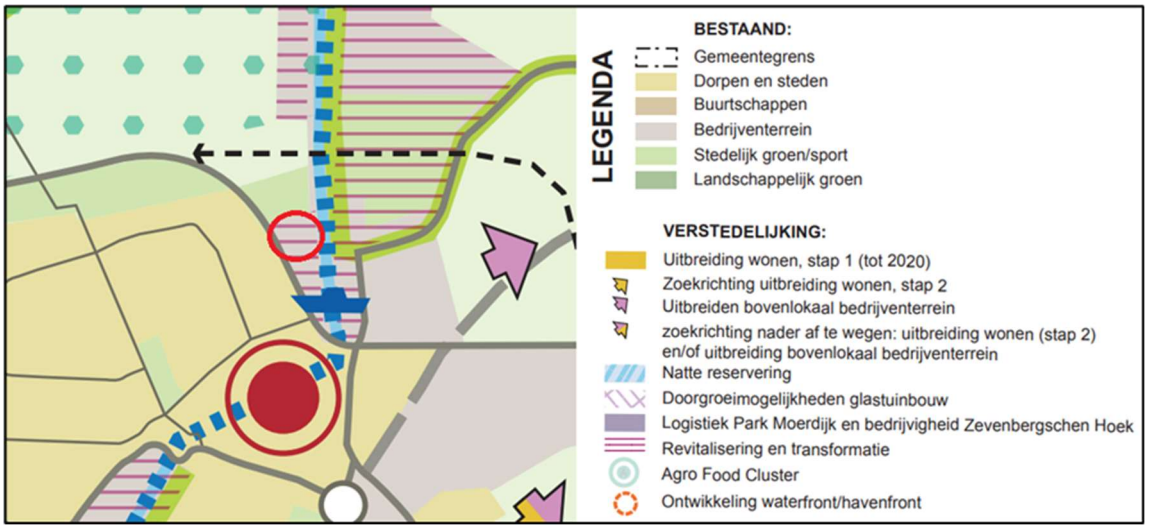
3.3.1. Structuurvisie Moerdijk 2030

De structuurvisie "Moerdijk 2030", vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juni 2011, is een integrale visie die inspeelt op de ontwikkeling van de beide werelden van Moerdijk: het grootschalige (inter-)nationale Moerdijk enerzijds en het ruime, rustige, agrarische Moerdijk met een veel kleinschaliger karakter anderzijds. De visie beoogt ook deze twee werelden samen te brengen zodat ze elkaar kunnen aanvullen en versterken.

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.

Beoordeling plan

Het planvoornemen is gelegen in het thema 'bedrijven'. Wat betreft het thema 'bedrijven' is aangegeven dat dit bedrijventerrein is aangemerkt voor 'Revitalisering en transformatie'.



Uitsnede kaart Structuurvisie (plangebied in rode cirkel)

In de structuurvisie wordt voor Zevenbergen bij 'opgaven en ontwikkelingen op hoofdlijnen' o.a. aangegeven dat *revitalisering, herstructurering en/of transformatie van bedrijventerreinen en gemengde gebieden plaats dienen te hebben langs de beide oevers van de Roode Vaart en aan de Huizersdijk-Zuid (revitalisering of herstructurering) aan de zuidzijde van de kern, alsmede aan weerszijden van de Roode Vaart aan de noordrand van Zevenbergen.*

Met dit planvoornemen wordt de bestaande planologische situatie gewijzigd zodat appartementen op deze locatie kunnen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling kan worden gezien als een revitalisering/herstructurering/transformatie van de locatie, omdat een leegstaand pand (restaurant met bedrijfswoning) op deze wijze wordt gerevitaliseerd.
De komst van appartementen op deze locatie, in combinatie met het bestaande hotel en toekomstige kantoor aan de overzijde, met ondergeschikt een laboratorium, verhoogt de leefbaarheid, aangezien er een hogere mate van 'verblijven' zal ontstaan. Dit betekent een eerste aanzet tot de realisatie van het verblijfsgebied Zevenbergen-Noord (zie paragraaf 3.3.4).

Daarom kan worden gesteld dat deze ontwikkeling passend is binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030, omdat hiermee concrete invulling wordt gegeven aan (toekomstig) leegstaande bebouwing en revitalisering.

3.3.2. Paraplunota's Maatschappij, Economisch klimaat en Leefomgeving

De paraplunota's zijn bedoeld als kapstok voor alle gemeentelijke beleidsnotities. Ze zorgen ervoor dat er meer samenhang tussen beleid is en er minder beleidsplannen in algemene zin gemaakt worden. De gemeentelijke ambities en doelen staan centraal in de paraplunota's. Hieraan kan alle beleid en uitvoering verbonden worden. De uitvoeringsstrategie benoemt de hoofdrichting die wordt ingezet om de doelstellingen te realiseren.

Met de paraplunota's zet Moerdijk nadrukkelijk in op een toekomst in het teken van duurzaamheid. De gemeente wil de mens centraal plaatsen als onderdeel van de samenleving. De samenleving is een samenspel van aspecten die de mens zelf betreffen, de leefomgeving en bedrijvigheid. Moerdijk kiest daarom voor de 'definitie' die betrekking heeft op de 'duurzame samenleving' die uiteen valt in drie pijlers Maatschappij (people), Leefomgeving (planet) en Economisch-Klimaat (profit).

- Paraplunota 'Economisch Klimaat' richt zich op economie en bedrijvigheid. Economisch Klimaat is het 'klimaat' waarbinnen economische ontwikkeling plaatsvindt;
- Paraplunota 'Maatschappij' richt zich op mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven. De manier waarop mensen met elkaar samenleven wordt beïnvloedt door de omgeving en andersom;
- Paraplunota 'Leefomgeving' richt zich op de fysieke leefomgeving en onderscheidt daarin de elementen bodem, water, lucht, grondstoffen, natuur en de samenhang daartussen;

Paraplunota Economisch Klimaat

Het doel van deze nota is om voldoende passende ruimte te bieden om te ondernemen. De gemeente zorgt voor voldoende passende ruimte om te ondernemen, voor bedrijven in de agrarische sector, de industrie, handel, bouw, transport & logistiek en dienstverlening. Daarbij wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met het juiste bedrijf op de juiste plek. Een bedrijf moet passen in de omgeving, waarbij oog is voor de effecten van en op omliggende functies. Het voorkomen van overlast op het gebied van milieu, het zorgen voor een veilige werkomgeving en een goede, veilige bereikbaarheid (goederen en personen) maken hier deel van uit. De kwaliteit van de openbare ruimte is daarbij op orde. Ruimtelijk kader is de Structuurvisie Gemeente Moerdijk 2030.

Paraplunota Maatschappij

De Paraplunota Maatschappij richt zich op mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven. De manier waarop mensen met elkaar samenleven wordt beïnvloedt door de omgeving en andersom. De Paraplunota Maatschappij is verdeeld in de volgende vijf thema's:

- wonen;
- gezondheid;
- woonomgeving;
- sociale structuur;
- ondersteuning.

Het streven van de gemeente ten aanzien van wonen is: iedere woning levensloopbestendig, duurzaam en veilig. Door vergrijzing neemt het aantal ouderen toe en door veranderingen in de zorg zullen mensen langer thuis blijven wonen. Het is van belang om de bestaande woningvoorraad hierop aan te passen.

De belangrijkste speerpunten van dit beleid zijn:

- inwoners nemen de verantwoordelijkheid voor de eigen woonsituatie: mensen vragen zich op tijd af wat er voor nodig is om in de eigen woning te kunnen blijven wonen, ook als men straks ouder is. Ze letten op welke manier bespaard kan worden op de energiekosten en/of aanpassingen nodig zijn om bijvoorbeeld inbraken te voorkomen;
- zorgen voor keuzevrijheid of zo mogelijk maatwerk: inwoners krijgen zoveel mogelijk de kans om in hun woonbehoefte te voorzien. Niet alleen door het projectmatig bouwen, ook maatwerk is nodig. Zo hebben mensen iets te kiezen en zo kan de gemeente voorzien in de woonwensen die passen bij verschillende levensfasen. Betaalbaarheid van woningen is hierbij belangrijk;
- passende huisvesting voor inwoners die aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Met daarbij ook aandacht voor mensen die niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning maar ook niet in staat zijn een woning te kopen. Daarnaast is het van belang voldoende woonruimte beschikbaar te maken voor starters, senioren, mensen met een beperking en arbeidsmigranten;
- kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: bestaande woningen zo kunnen verbouwen dat mensen in hun huis kunnen blijven wonen. Dit ondanks veranderende levensomstandigheden door bijvoorbeeld ouderdom, ziekte, handicap of bij vermindering van het inkomen. Ook moet er aandacht zijn voor duurzaamheid van de bestaande woningen, voor een schoon milieu, besparing op energiekosten en verbetering van het wooncomfort. Via terugdringing van woninginbraken wordt gewerkt aan verbetering van de veiligheid van woningen.

Het uitgangspunt voor het gemeentelijke reguliere woningbouwprogramma vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, gebaseerd op demografische ontwikkelingen en trends. Daarnaast mag de gemeente Moerdijk nog 1.075 woningen bovenop het reguliere woningbouwprogramma bouwen. Deze extra woningen vloeien voort uit de compensatieregeling voor huisvesting werknemers industrieterrein Moerdijk en de bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk (MoerdijkMeerMogelijk). Op

basis daarvan heeft de gemeente een woningbouwcapaciteit van 2.250 woningen voor de periode tot 2025. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 36 appartementen en voorziet door de invulling daarvan aan het particulier initiatief over te laten in het zorgen voor keuzevrijheid en maatwerk, waardoor inwoners de kans krijgen om in hun woonbehoefte te voorzien. Het plan is zodoende in lijn met het aspect 'Maatschappij' van de paraplunota.

Paraplunota Leefomgeving

De Paraplunota Leefomgeving richt zich op de fysieke leefomgeving en onderscheidt daarin de elementen ondergrond, water, lucht, grondstoffen, natuur en de samenhang daartussen. Verder gaat het in deze nota over de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het effectief ruimtegebruik, waarvoor de basis is gelegd in de Structuurvisie Moerdijk 2030. Met de Paraplunota Leefomgeving, waarin het beleid dat betrekking heeft op de leefomgeving wordt gebundeld, loopt de gemeente vooruit op de invoering van de Omgevingswet. De nota geeft aan dat Moerdijk uitdrukkelijk inzet op een toekomst die in het teken staat van duurzaamheid. Duurzaamheid is een nieuwe manier van denken waarbij een balans gezocht wordt tussen de pijlers maatschappij, leefomgeving en economisch klimaat. Er is voor gekozen om al het gemeentelijk beleid tegen het licht te houden en te koppelen aan één van deze pijlers en om dit doel te bereiken zijn de drie paraplunota's opgesteld.

Beoordeling plan

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt ingegaan op de sectorale aspecten zoals erfgoed, natuur, lucht, bodem en andere milieuaspecten. Voor deze locatie is geluid een belangrijk aspect, omdat de drukke provinciale weg een hoge belasting zal hebben op de gevels en omdat het bedrijventerrein De Koekoek een geluidzone heeft. Hierdoor zijn maatregelen opgenomen (dove gevel) in de regels van dit bestemmingsplan. Echter, gezien de toekomstige aanleg van een randweg ten noorden van Zevenbergen ligt het in de lijn der verwachtingen dat na afschaling van deze drukke weg een beter woon- en leefklimaat zal ontstaan voor o.a. de beoogde woningen. Indien deze nieuwe meer leefbare situatie is ontstaan is de strenge maatregel (dove gevels) wellicht niet noodzakelijk meer. Om deze reden is een afwijking in de bestemmingsregels opgenomen, zodat na akoestisch onderzoek de maatregel kan worden opgeheven. Dit draagt bij aan een betere woonkwaliteit en leefbaarheid van de toekomstige bewoners.
De realisatie van het planvoornemen op deze locatie, in combinatie met het bestaande hotel en toekomstige kantoor, met ondergeschikt een laboratorium, aan de overzijde van de weg verhoogd de lokale leefbaarheid, aangezien er een hogere mate van 'verblijven' zal ontstaan. Dit betekent een eerste aanzet tot de realisatie van het verblijfsgebied Zevenbergen-Noord.

Wat betreft duurzaamheid wordt met dit bouwplan een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Moerdijk. Het gebouw zal gasloos worden opgeleverd en voldoen aan de BENG-normen en een EPC-waarden van 0,2. Er worden bij dit project naar verwachting warmtepompen toegepast in combinatie met pv-panelen. Op dit moment wordt ook onderzocht of er wellicht een centraal systeem kan worden gerealiseerd. Duurzaamheid gaat echter verder dan energie alleen. Bij de realisatie wordt natuurinclusief gebouwd. Dit wil zeggen dat er meerdere bouwkundige toepassingen worden gerealiseerd die een positief effect hebben op flora & fauna en het klimaat. Er wordt gedacht aan nestkasten in de gevel, spandraden aan de gevels voor verticaal groen, pv-panelen, halfverhardingen in plaats van

geheel verhard en waterbergende of -infiltrerende voorzieningen. In de binnentuin zijn o.a. vruchtdragende bomen en heesters voorzien. Deze combinatie van natuurinclusieve oplossingen zorgen voor een beter klimaatadaptief gebouw dat klaar is voor de toekomst. De binnentuin nodigt uit tot ontmoeting en het aandeel groen is ook bedoeld als belevingsgroen. De groene maatregelen hebben daarmee ook een positief effect op de leefbaarheid en het woongenot van toekomstige bewoners.

Gemeentelijk Waterplan Moerdijk

Het Waterplan Moerdijk 2009-2015 is in november 2008 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Dit plan maakt onderdeel uit van de paraplunota Leefomgeving. Het plan beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het Waterschap Brabantse Delta. Deze visie betreft een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat nu en in de toekomst voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels. Verdeeld over meerdere thema's is de visie in het waterplan uitgewerkt. 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 en iedereen zijn steentje bijdraagt.

3.3.3. Visie buitengebied gemeente Moerdijk

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Moerdijk. Voor het buitengebied is op 19 mei 2016 een visie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie voor het buitengebied van Moerdijk staat niet op zichzelf maar moet gelezen worden als een nadere uitwerking van de structuurvisie 2030, gericht enerzijds op het bieden van concrete richtlijnen en uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied, anderzijds als integraal dynamisch beoordelingskader voor ontwikkelingen en initiatieven die we nu nog niet kunnen voorzien. De visie is er met name op gericht om ruimte te maken en tegelijkertijd kwaliteiten te behouden. Ruimte voor de ontwikkeling van Moerdijk naar een duurzame en participerende samenleving zoals deze in de kaderstellende paraplunota's, Maatschappij, Economisch klimaat en Leefomgeving wordt gedefinieerd.

Visie

Het buitengebied van Moerdijk kan gekarakteriseerd worden als een gemengd landelijk gebied met een agrarisch productielandschap met veel burgerwoningen en overige en agrarisch-aanverwante bedrijven verspreid in het buitengebied. De toeristisch-recreatieve functionaliteiten van het buitengebied dragen ook bij aan het gemengde landschap. Op basis van deze karakteristiek wil de visie ruimte bieden aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zodanig dat het buitengebied van Moerdijk een gebied blijft waar het goed wonen en werken is, en waar het steeds aantrekkelijker wordt om te recreëren. Behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurkwaliteiten staat daarbij voorop.

De aantrekkelijkheid van het landschap ligt in de karakteristieke opbouw van klein- en grootschalige polders met dijken, een typische zeekleipolder. Grootschalige openheid, rust en ruimte zijn hierin belangrijke kernkwaliteiten. De cultuurhistorische waarden betreft vooral de

relicten van de Zuiderwaterlinie, zoals de forten en inundatiewerken, maar betreft ook herkenbare elementen van de ontstaansgeschiedenis, zoals de dijken, de kreken en gorzen, oude klinkerwegen en herkenbare verkavelingspatronen, en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals monumenten.
Bij de natuurkwaliteiten gaat het om de kreken met een belangrijke ecologische waarde en de randzones langs de grote en kleine wateren: het Hollandsch Diep, Volkerak en Mark-Dintel-Vliet.

De gemeente wil ruimte bieden voor 'duurzame' ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt bedoeld dat er een goed evenwicht moet zijn tussen ecologische, sociale en economische belangen, ook wel het principe van de drie P's genoemd: 'people, planet en profit'.

Agrarische ondernemingen en andere bedrijven moeten voldoende ruimte hebben om te ondernemen (profit). Ondernemen kan, maar altijd rekening houdend en met respect voor de kwaliteiten van landschap, cultuurhistorie en natuur (planet). Tevens dient een goede kwaliteit van de leefomgeving in het buitengebied (gezond, veilig, vrij van hinder) gewaarborgd te zijn. Onderdeel hiervan is dat ondernemers met hun direct omwonenden in gesprek gaan en blijven over ruimtelijke ontwikkelingen (people). Respectvolle omgang en dialoog met elkaar is de basis voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De economische kracht van het buitengebied ligt vooral bij de diversiteit aan typen agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, waarbij het accent ligt op de agrarische voedselproductie. Ook de daaraan gerelateerde bedrijvigheid draagt bij aan deze diversiteit. De agrarische sector is daardoor beeldbepalend voor het landschap. Binnen het gebied is ruimte voor normale groei en schaalvergroting van de agrarische bedrijven, mits dit op een duurzame wijze plaatsvindt.

De gemeente stimuleert en maakt ruimte voor duurzame en innovatieve productiewijzen, bijvoorbeeld in de vorm van biologische landbouw of initiatieven passend in een 'bio-based economy' danwel circulaire economie. Juist de grote diversiteit van typen agrarische bedrijven en aanverwante agrarische bedrijfstakken biedt grote kansen voor samenwerking in een circulaire economie.

Initiatieven waarbij mensen in de omgeving op innovatieve wijze kunnen meeprofiteren, worden in het licht van de paraplunota's uiterst positief tegemoet getreden. Belangrijk aandachtspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt de aanwezige infrastructuur. Veel polder- en dijkwegen zijn smal, hetgeen nu soms al leidt tot verkeersonveilige situaties of conflicten tussen verschillende verkeersdeelnemers. Ontwikkelingen moeten niet zorgen voor een toename aan verkeersbelasting op wegen waar dit op basis van de huidige belasting niet wenselijk is. Waar mogelijk kunnen ontwikkelingen bijdragen aan het oplossen van aanwezige knelpunten. De openbare ruimte dient niet belast te worden met parkerende auto's. Het parkeren moet op eigen erf worden opgelost.

Naast schaalvergroting biedt de visie ruimte voor de verbrede landbouw. Verbrede landbouw is de verzamelnaam voor alle activiteiten die boeren en tuinders opzetten naast hun agrarische bedrijf. Hier liggen met name kansen in de sfeer van agrotoerisme, agrarische dienstverlening,

zorgfuncties in relatie tot het buitengebied of kleinschalige recreatie- en horecafuncties, passend bij wandel- en fietsroutes en dergelijke.

Voor stoppende agrarische bedrijven biedt de visie ruimte voor nieuwe functies, passend in de karakteristieke opbouw van het landschap en passend in de aanwezige infrastructuur. Nieuwe functies moeten evenwel niet gaan concurreren met functies die normaal in de kernen thuishoren. Er liggen kansen voor functies die een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van het buitengebied of die gebruik maken van de kwaliteiten van het buitengebied. Hierbij vormen de risicocontouren vanuit het industrieterrein, kabels en leidingen, de rijks- en provinciale wegen en de spoorlijnen een aandachtspunt.

Glastuinbouwbedrijven krijgen de ruimte om zich duurzaam te ontwikkelen in de aangewezen locaties, met aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gezocht naar duurzame verbindingen met het Industrieterrein Moerdijk.
De gemeente wil ruimte bieden voor ontwikkelingen, die gericht zijn op de versterking van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het buitengebied. Dit streven is enerzijds gericht op de verbetering van de toeristische infrastructuur (wandel- en fietspaden), en anderzijds op het mogelijk maken van passende, kleinschalige toeristische voorzieningen. Dit geldt ook voor het toeristisch-recreatief ontsluiten en benutten van de relicten van de Zuiderwaterlinie. Een versterking van de relatie met het water kan een positieve kwaliteitsimpuls geven aan de beleving van het buitengebied.

Bestaande burgerwoningen krijgen de ruimte om de benodigde aanpassingen door te voeren voor een toekomstbestendig gebruik van de woningen. Hierbij horen de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Om het buitengebied als prettige leefomgeving te behouden is belangrijk dat verrommeling wordt tegengegaan.

Al met al wil de visie ruimte bieden aan duurzame ruimtelijke ontwikkelingen, die de kwaliteiten van het buitengebied versterken. Er dient een goede balans te zijn tussen benutten en beschermen.

Dynamisch afwegingskader

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de gemeente uit van het 'ja, mits'-principe. Bij dit principe zijn deze visie en het dynamisch afwegingskader leidend in de afweging. Er is ruimte voor passende ontwikkelingen in het buitengebied, mits er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De versterking van de kwaliteit van het buitengebied staat hierbij centraal en niet zo zeer de aard van de functie. Functies worden niet op voorhand uitgesloten. Hiermee wordt binnen een breed geformuleerd kader ruimte geboden voor innovatieve ontwikkelingen (de onbekende toekomst) en dragen nieuwe initiatieven bij aan het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het buitengebied.

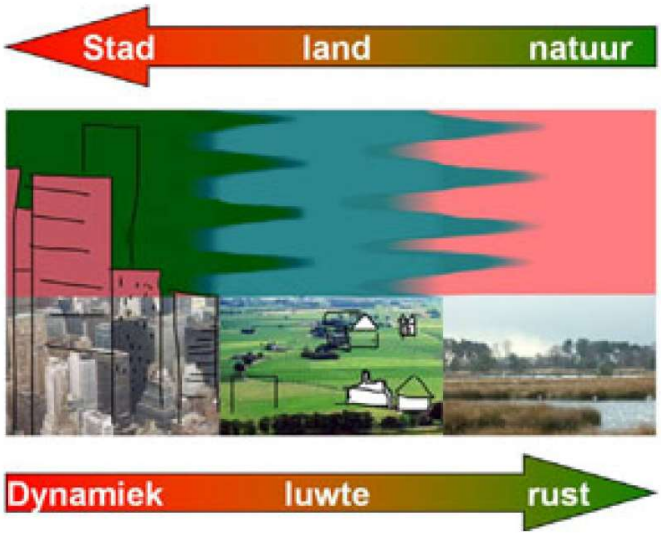
De gebiedsvisie is enerzijds bedoeld als basis voor het bestemmingsplan Buitengebied, en anderzijds vormt het afwegingskader voor zich aandienende initiatieven. Dergelijke initiatieven zijn evenwel lang niet altijd te voorspellen.
Daarnaast is echter sprake van een in hoge mate 'onbekende toekomst' ofwel het onvoorziene: nieuwe ontwikkelingen en innovaties die onmogelijk vooraf voorspeld kunnen worden, maar evengoed een positieve benadering verdienen. De praktijk leert namelijk dat er zich regelmatig initiatieven aandienen, die (net) niet passen in de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan.

Met 'kwaliteit centraal' kiest de gemeente Moerdijk voor een nieuw ordeningsprincipe op basis waarvan vormen van gebruik in het buitengebied op een nieuwe wijze afgewogen kunnen worden en de blokkades voor innovatie die voortvloeien uit de traditionele scheiding van 'stedelijke functies' en 'buitengebied functies' vervangen wordt door een viertal principes:

a) zonering prioritaire functies
b) zonering dynamiek-luwte-rust
c) behoud van de balans
d) bijdragen aan de kwaliteit van het landschap
e) invloed op de kwaliteit van de leefomgeving

Beoordeling plan

a) Het plangebied is wat betreft zonering gelegen in het 'Grondgebonden agrarisch gebied'. Feitelijk hoort de realisatie van een appartementengebouw niet thuis in een dergelijk gebied. Echter, het voornaamste is dat agrarische bedrijven in dit gebied niet door een dergelijke nieuwe functie worden belemmerd. In dit geval zijn er geen agrarische bedrijven gelegen in de nabijheid van het plangebied. Het dichtstbijzijnde agrarisch aanverwante bedrijf is gelegen op een afstand van circa 850 meter.
b) De locatie is gelegen aan de rand van de kern Zevenbergen. Aan de overzijde van de straat is de bebouwde kom gelegen. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie bebouwd met een niet-agrarische functie (restaurant met bedrijfswoning) en grenst het plangebied aan reeds verstedelijkte percelen, namelijk een hotel en in de toekomst

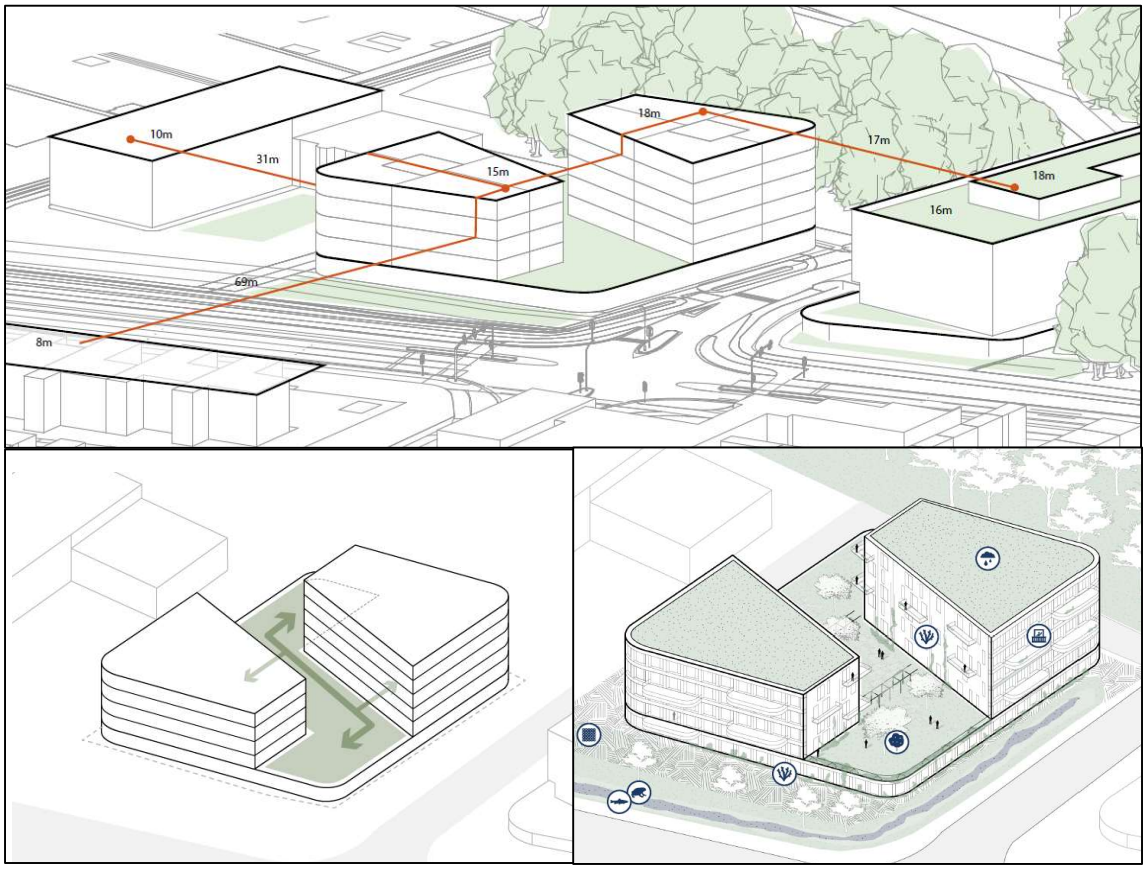


wordt een kantoor, met ondergeschikt een laboratorium, gebouwd aan de Schansdijk. Feitelijk ligt de locatie al in de 'dynamiek' van het stedelijk weefsel. Dit maakt de locatie geschikt voor verstedelijking, zoals met dit bestemmingsplan beoogd is in te zetten.

Zonering dynamiek-luwte-rust (Bron: Visie Buitengebied)

c) Voorop staat dat het buitengebied verrommeld door de verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Kwaliteit, leefbaarheid en het voorzieningenniveau staan daarbij voorop. De nieuwe functie gaat niet concurreren met functies in het buitengebied. Met de komst van de wooneenheden wordt dit gedeelte van Zevenbergen 'open' gemaakt voor urbanisatie zonder dat het buitengebied daar hinder van gaat ondervinden. Gezien de locatie nabij de kern Zevenbergen (centrum ligt op circa 400 meter afstand) en de afstand tot agrarische bedrijven is er met de realisatie van dit planvoornemen een blijvend goede balans te ondervinden.

d) Uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Bij de inrichting en de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals ook op navolgende afbeelding is weergegeven. De bouwhoogtes en volumes zijn op de omgeving afgestemd. Met het planvoornemen wordt een reeds verstedelijkte locatie op een andere wijze bebouwd met veel oog voor de omgeving. Daarnaast zal het pand met veel groen worden ingepast in de omgeving en met inachtneming van natuurinclusief bouwen (o.a. met gebouwgebonden groen). De zogenaamde 'binnenwereld' wordt voorzien van veel groen, zodat er sprake is van een groene binnentuin. Deze tuin staat in verbinding met de naastgelegen volkstuinen, zodat op deze wijze naast een stedelijke verbinding ook een landschappelijke/groene verbinding ontstaat. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten in dit gebied.



Landschappelijke en groene verbinding met omgeving

e) In hoofdstuk 4 van de toelichting van dit bestemmingsplan is verder ingegaan op de gevolgen van deze ontwikkeling op de (leef)omgeving wat betreft milieukundige aspecten. Voor deze locatie is geluid een belangrijk aspect, omdat de drukke provinciale weg een hoge belasting zal hebben op de gevels en omdat het bedrijventerrein De Koekoek een geluidzone heeft. Hierdoor zijn maatregelen opgenomen (dove gevel) in de regels van dit bestemmingsplan. Echter, gezien de toekomstige aanleg van een randweg ten noorden van Zevenbergen ligt het in de lijn der verwachtingen dat na afschaling van deze drukke weg een beter woon- en leefklimaat zal ontstaan voor o.a. dit planvoornemen. Indien deze nieuwe meer leefbare situatie is ontstaan is de strenge maatregel (dove gevels) wellicht niet noodzakelijk meer. Om deze reden is een afwijking in de bestemmingsregels opgenomen, zodat na akoestisch onderzoek de maatregel kan worden opgeheven. Dit draagt bij aan een betere woonkwaliteit en leefbaarheid van de toekomstige bewoners.
   De realisatie van het planvoornemen op deze locatie, in combinatie met het bestaande hotel en toekomstige kantoor, met ondergeschikt een laboratorium, aan de overzijde van de weg verhoogd de lokale leefbaarheid, aangezien er een hogere mate van ‘verblijven’ zal ontstaan. Dit betekent een eerste aanzet tot de realisatie van het verblijfsgebied Zevenbergen-Noord.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Visie Buitengebied (2016).

3.3.4. Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het gebied Zevenbergen-Noord waarvoor een gebiedsvisie is vastgesteld. Ontwikkelcombinatie Koekoek 2 B.V. en de gemeente Moerdijk hebben in 2017 een gezamenlijke gebiedsvisie opgesteld voor Zevenbergen-Noord. Het gebied aan de noordzijde van Zevenbergen is nu een gemengd gebied met een grote diversiteit aan functies: er wordt gewerkt en gewoond, er zijn volkstuinen, een hotel en er is een kleine jachthaven. Het gebied staat al langere tijd als transformatiegebied op de kaart en er zijn verschillende partijen die er grondposities hebben. Er vinden verschillende ontwikkelingen plaats waarvan de aanleg van een nieuwe Noordelijke Randweg de meest bepalende ontwikkeling is. Door de komst van deze weg komt het gebied in een ander perspectief te staan en kan een nieuwe, hechtere relatie worden verkregen met de binnenstad.

Deze gedeelde visie op de identiteit van Zevenbergen Noord bevat een samenhangend programmatisch en ruimtelijk concept, waarin verschillende nieuwe en bestaande initiatieven en ontwikkelingen een plek krijgen. Deze gebiedsvisie vormt een aanscherping en uitwerking van verschillende in de reeds opgestelde ontwikkelingsvisie (2012) benoemde kansen.

Beoordeling plan

Het plan voorziet in de realisatie van een tweetal appartementengebouwen op een locatie waar in de huidige situatie een restaurant met bedrijfswoning en parkeerterrein zijn gesitueerd. Door de komst van de woonbestemming wordt een gemengd gebied gecreëerd, waarin wonen en werken met elkaar samengaan. Dit past binnen de visie, waarin ruimte is voor o.a. experiment, innovatie en levendigheid. Ook sluit het aan op het beoogde ‘stedelijk wonen’ aan het kanaal Roode Vaart. Ten derde wordt met de beoogde groene binnentuin aansluiting gezocht bij de bestaande volkstuinen. De volkstuinen krijgen een nieuw gezicht in deze gebiedsvisie, en dit plan kan dit nieuwe gezicht verder versterken en aanvullen. Zodoende sluit het plan goed aan bij de gebiedsvisie Zevenbergen Noord.



Uitsnede Visiekaart Zevenbergen-Noord (plangebied rood omlijnd)

Hoofdstuk 4. Onderzoek

In dit hoofdstuk worden de relevante sectorale aspecten behandeld. Dit betreffen planologische aspecten, zoals archeologie, water en flora & fauna en milieuaspecten, zoals bodem, geluid en externe veiligheid.

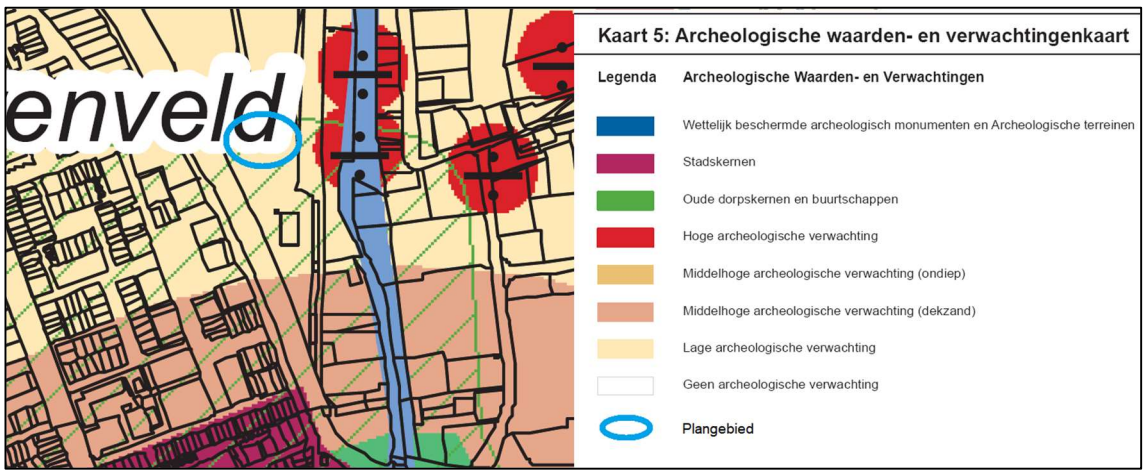
4.1. Erfgoed

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Op gemeentelijk niveau is het beleid vastgelegd in de nota 'Tussen water en land', waarin de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en advies archeologische beleidskaart van de gemeente Moerdijk is ondergebracht. Hierin is o.a. vermeld hoe en welke archeologische vondsten worden beschermd en hoe er advies wordt ingewonnen.

Volgens de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geldt ter plaatse van het plangebied een 'Lage archeologische verwachting' (beleidscategorie 6). Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

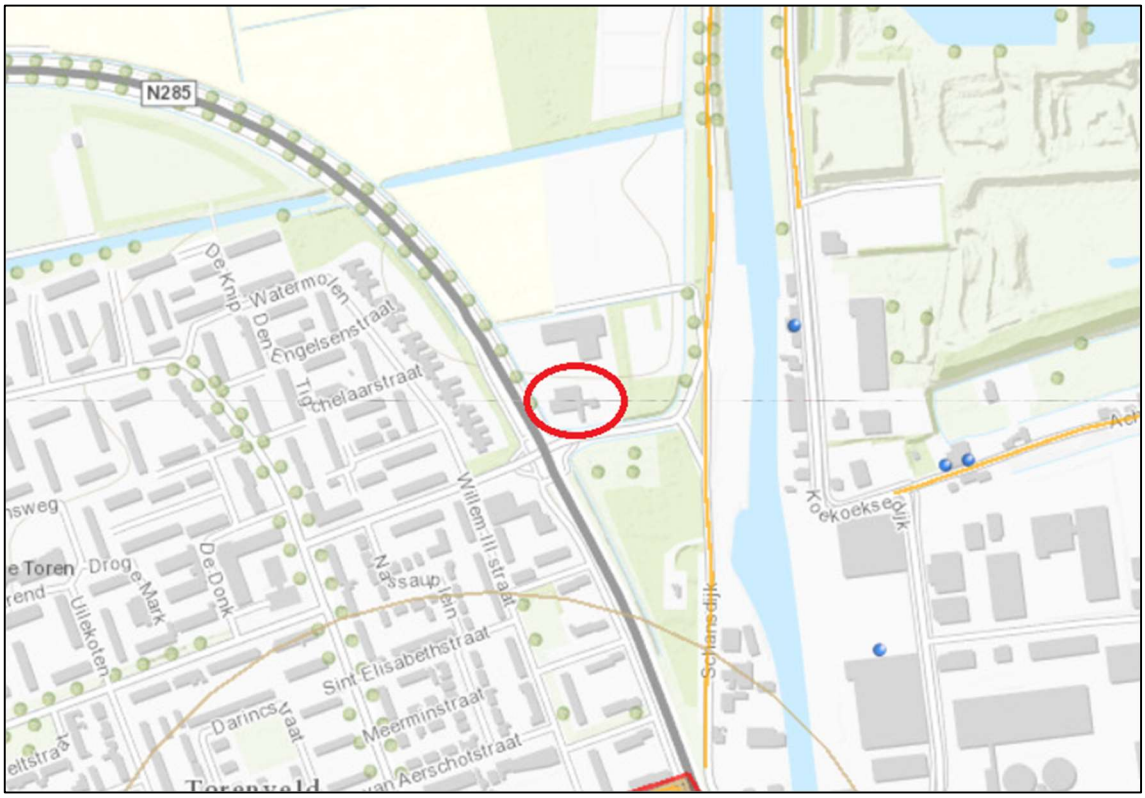
Dit archeologiebeleid (lage verwachting) is vervolgens juridisch-planologisch vertaald in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' is op deze locatie geen dubbelbestemming voor archeologie aanwezig, waardoor er geen onderzoeksverplichtingen van toepassing zijn bij grondroeringen.

Beoordeling plan

Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde en het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' is er voor dit planvoornemen geen archeologisch onderzoek benodigd. Het bestemmingsplan is wat betreft archeologie uitvoerbaar.

4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische kaart van provincie Noord-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn historische topografische kaarten beschouwd.



Uitsnede Cultuurhistorische kaart (Bron: provincie Noord-Brabant)

Beoordeling plan

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied is de Schansdijk aangegeven als 'Lijn van hoge waarde'. De dijk loopt al eeuwenlang ten westen van de Roode Vaart. Deze cultuurhistorische elementen worden met dit planvoornemen niet verstoord. Het plangebied bevat geen cultuurhistorische elementen. De hoeve is naoorlogs (1953) en bevat geen monumentale waarde of behoudenswaardige elementen.

Het aspect cultuurhistorie is dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Brabantse Delta. In deze paragraaf wordt daarom eerst ingegaan op het waterbeleid van het hoogheemraadschap. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.1. Beleid

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

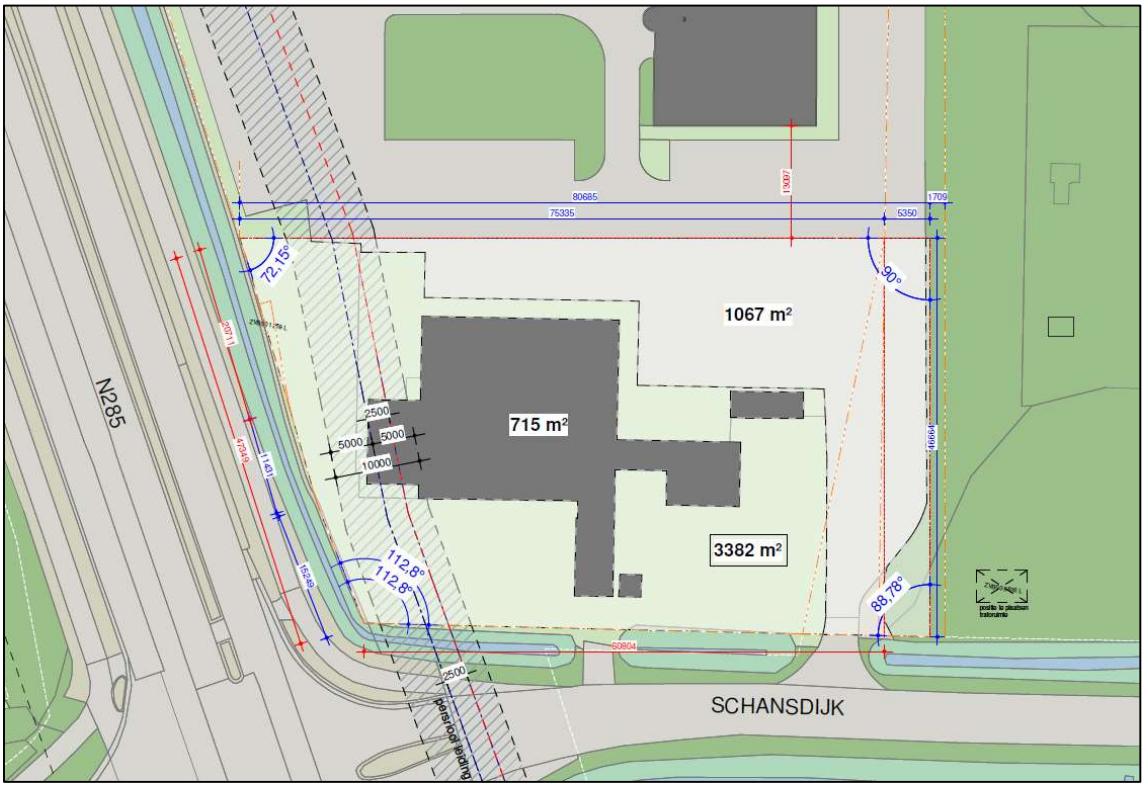
Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties 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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Het waterschap stelt criteria vast waarin is opgenomen in welke gevallen versnelde afvoer van hemelwater door toename van verhard oppervlak van compenserende maatregelen moet worden voorzien. Daarmee wordt de toename van piekafvoeren op het oppervlaktewatersysteem beperkt. Indien de compensatie voldoet aan deze criteria, is een vergunning niet noodzakelijk.

Vanuit de schaalgrootte van het waterschap is het verantwoord om de criteria uit de algemene regels van de Keur te hanteren. Vanuit de gemeente kan het meerwaarde hebben om hier andere eisen aan te stellen.

De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen vanaf 500 m² tot en met 10.000 m² toename van verhard oppervlak voor het ontvangende watersysteem moeten worden gecompenseerd door een voorziening aan te leggen. De benodigde omvang van de compensatie in kubieke meters dient te worden vastgesteld met de rekenregel benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor (1) x 0,06 (in m).



Huidige situatie

4.2.2. Waterhuishouding

Huidige situatie

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3.480 m². Het plangebied is momenteel 1.782 m² bebouwd met een restaurant en een bedrijfswoning. Bijbehorende voorzieningen, zoals een opritten, parkeerterrein, terras en tuinen zijn eveneens aanwezig.

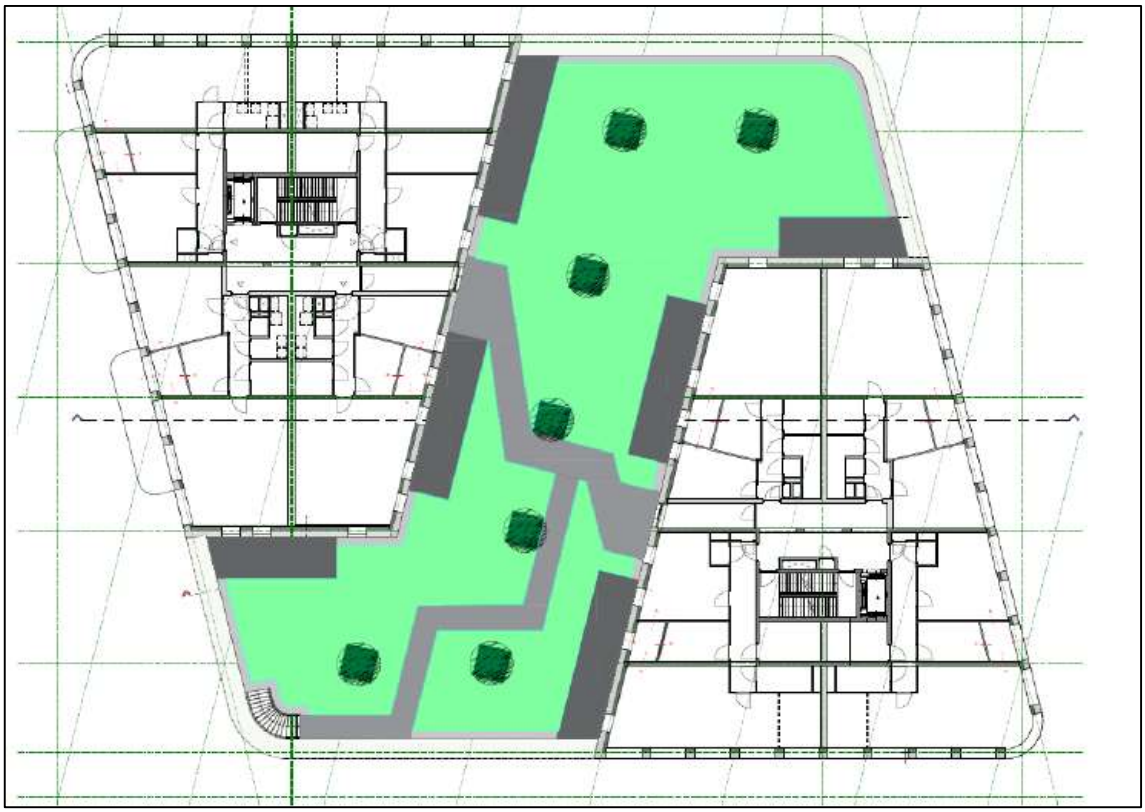
Ten westen van het plangebied B-waterloop gelegen. De waterloop loopt ter plaatse van het zuidwesten van het plangebied via een duiker onder de weg richting een A-waterloop. De Schansdijk aan de oostzijde van het plangebied is een regionale (boezem) waterkering aan de Roode Vaart. De Roode Vaart is op de Keurkaart aangegeven als Beschermd gebied waterhuishouding.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Toekomstige situatie

Het planvoornemen leidt tot verharding van het plangebied. Dit vanwege het feit dat de twee appartementengebouwen zijn voorzien op een parkeerkelder. Deze kelder vult voor een groot gedeelte het totale oppervlakte van het plangebied (2.978 m²). Tussen de appartementengebouwen en eromheen zijn groenvoorzieningen voor ogen. Deze zijn enerzijds om de aansluiting te maken met de omgeving. Anderzijds is dit groen voorzien als binnentuin bij de gebouwen. Deze binnentuin biedt de mogelijkheid om tevens als hemelwater op te vangen.

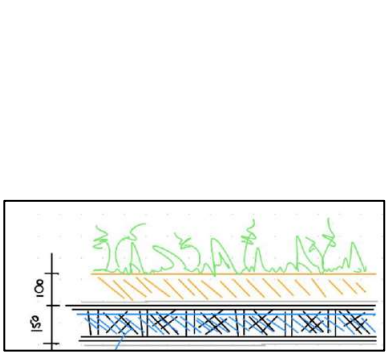


Binnentuin

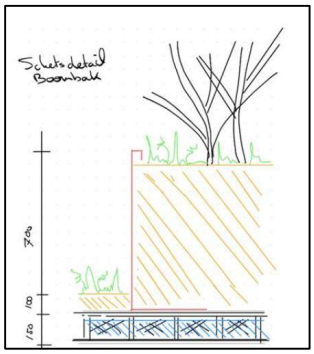
Gezien de beoogde ontwikkeling wordt er meer dan 500 m² verhard oppervlakte toegevoegd. Dit betekent dat conform de Keur van waterschap de Brabantse Delta compensatie verplicht is in de vorm van een voorziening om de versnelde afvoer van hemelwater in het riool te voorkomen. Het plangebied wordt met uitzondering van de bermen (circa 220 m^2) bijna geheel verhard uitgevoerd.

In dit geval gaat het om een verplichte compensatie van: 1.196 x 1 x 0,06 = 72 m^3.

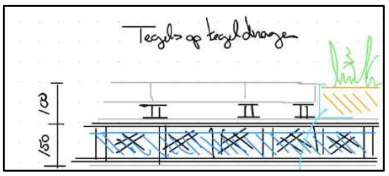
Deze hemelwatervoorziening met een inhoud van minimaal 72 m^3 wordt op eigen terrein gerealiseerd middels retentiekratten op het dak van de parkeergarage, ter plaatse van de binnentuin. Er zijn drie typen retentiemogelijkheden voor ogen, namelijk een systeemopbouw t.b.v. lage vegetatie (1), een systeemopbouw t.b.v. boombakken (2) en een retentiekratten onder de tegels (3). Beoogd is deze drie systemen gecombineerd toe te passen.



1



2



3

De voorzieningen worden gedimensioneerd met de volgende eisen:

- de bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- de afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- de voorziening bevat een overloopconstructie.

Milieuvriendelijk en natuurinclusief

In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde waterkwaliteit zullen geen uitlogende materialen zoals zink, koper en lood worden toegepast. Indien deze toch worden toegepast, worden deze gecoat om diffuse verontreinigingen te voorkomen.

Verder zal natuurinclusief worden gebouwd, hetgeen betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met o.a. de aspecten gezondere leefomgeving, klimaatadaptief en meer biodiversiteit. Het gaat daarbij o.a. om klimaatadaptief nadenken over verhardingen en het dak, de inrichting van de groene binnentuin en het toepassen van natuurinclusieve bouwonderdelen voor de gevel. Met inachtneming van deze maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving voor mens en natuur.

4.3. Natuur

4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Hollands Diep dat op circa 6,7 km ten noorden van het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied - zijnde de Roode Vaart is gelegen ten oosten van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij appartementen worden gerealiseerd, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het NNN-gebied. Voor NNN-gebieden wordt geen externe werking gehanteerd.

Voor wat betreft Natura 2000 is op voorhand niet met zekerheid te stellen dat dit planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hiertoe is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Het rapport hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door toedoen van dit planvoornemen. Er is geen Wnb-vergunning noodzakelijk. Wat betreft gebiedsbescherming is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.3.3. Soortenbescherming

Quicksan flora en fauna

Ten behoeve van dit planvoornemen is in het kader van soortenbescherming een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Hierna volgen de resultaten uit dit onderzoek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Het aanwezige restaurant en woonhuis zijn geschikt bevonden als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor de huismus en gierzwaluw. Om deze reden wordt er nader onderzoek naar deze soorten plaats uitgevoerd. Het aanvullend huismusonderzoek bestaat uit twee veldbezoeken in de periode van 1 april tot en met 15 mei of vier veldbezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni om uit te sluiten dan wel aan te tonen of en waar huismussen vaste verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied. Het aanvullend gierzwaluwonderzoek bestaat uit drie veldbezoeken in de periode van 1 juni tot en met 15 juli.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken.
Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Het aanwezige restaurant en bedrijfswoning zijn geschikt bevonden als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Er wordt daarom aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van minimaal vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode 15 mei – 15 juli en twee in de periode 15 augustus – 1 oktober. Deze onderzoeken worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 van het Netwerk Groene Bureaus van de Zoogdiervereniging. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van de akkers ten noorden en oosten van het plangebied en de vijvers ten noordoosten van het plangebied. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuis

Zoals uit het vorenstaande is gebleken is een nader onderzoek naar de soorten huismus, gierzwaluw en vleermuis noodzakelijk omdat het plangebied mogelijk geschikt is als verblijfplaats. Omdat het plan omvat de ter plaatse aanwezige bebouwing te amoveren, worden mogelijk vaste rust- en of verblijfplaatsen aangetast of tijdelijk ongeschikt. Om deze reden is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar bovengenoemde soortgroepen in de daarvoor geschikte onderzoeksperiodes en conform vleermuisprotocol 2021, soortinventarisatieprotocollen 2017 en de beschikbare kennisdocumenten van BIJ12.

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen aangetroffen. Wel zijn vaste verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen in de wijk (Torenveld) ten westen van het plangebied aanwezig. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen.

Het onderzoeksgebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten c.q. soortgroepen. Binnen het onderzoeksgebied wordt wel gefoerageerd door de gewone dwergvleermuis en sporadisch door de laatvlieger en gierzwaluw. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, omdat er verschillende groenstructuren ten zuiden en ten oosten van het plangebied aanwezig zijn (bijvoorbeeld de volkstuinen).

De voorgenomen plannen hebben geen nadelige effecten op de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Anders dan de algemene zorgplicht bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verplichtingen ten aanzien van deze soorten en soortgroepen.

4.3.4. Zorgplicht

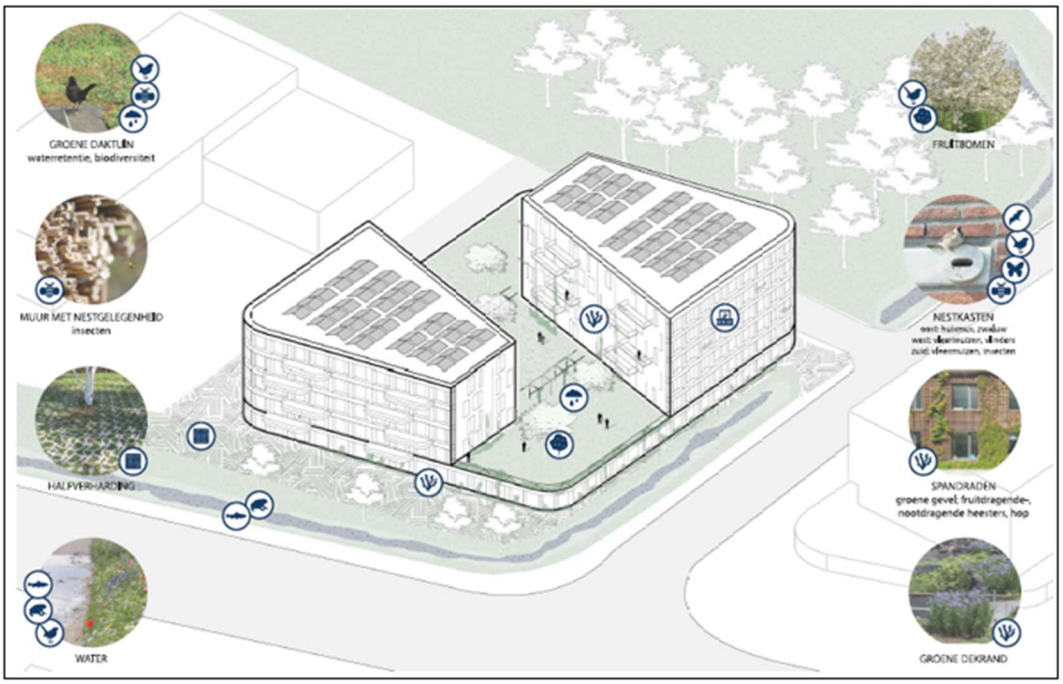
Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen

worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.3.5. Natuurinclusief bouwen

Bij dit planvoornemen wordt natuurinclusief gebouwd. Natuurinclusief bouwen betekent dat bij de verschillende bouwonderdelen rekening wordt gehouden met o.a. de aspecten gezondere leefomgeving, klimaatadaptief en meer biodiversiteit. Op navolgende afbeelding is weergegeven aan welke aspecten wordt gedacht bij dit specifieke bouwplan. Het gaat o.a. om klimaatadaptief nadenken over verhardingen en het dak, de inrichting van de groene binnentuin en het toepassen van natuurinclusieve bouwonderdelen voor de gevel. Met inachtneming van deze maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving voor mens en natuur.



Natuurinclusief bouwen bij dit bouwplan

4.3.6. Conclusie

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht door het planvoornemen op omliggende beschermde natuurgebieden. Wat betreft soortenbescherming is in 2021 nader onderzoek uitgevoerd naar de soorten huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op deze soorten.

Bij de planrealisatie wordt rekening gehouden met de zorgplicht, de bij de algemeen voorkomende vogels beschreven werkwijze en er wordt natuurinclusief gebouwd.

4.4. Landschappelijk inpassingsplan

4.4.1. Algemeen

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Moerdijk aan de Schansdijk, direct aansluitend aan de noordzijde van de bebouwde kom van de kern Zevenbergen. Omdat de locatie is gelegen in het buitengebied moet er conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden voldaan aan een goede landschappelijke inpassing.
Hierbij is gebruik gemaakt van het "Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap". De locatie betreft een categorie 3 ontwikkeling. Deze categorie betreft ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsplan en/of substantiële bestemmingswijziging. Ook niet aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen - zoals dit planvoornemen - vallen in principe onder categorie 3.
Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur.

In dit geval is ervoor gekozen om zowel een fysieke tegenprestatie te realiseren - in de vorm van een landschappelijke inpassing - en een tegenprestatie in euro's.

Gemeente Moerdijk heeft met de vaststelling van het Landschapskwaliteitsplan een raamwerk opgesteld dat als inspiratie kan worden gebruikt bij het toepassen van landschappelijke inpassing. Conform dit Landschapskwaliteitsplan is de locatie gelegen op het snijvlak van twee gebiedstypen, namelijk 'grote polders' en 'bebouwde kom'.

Voor grote polders zijn de volgende richtlijnen van toepassing:

- Open houden van de polders.
- Versterken van de dijkstructuren door behoud / plaatselijke nieuwaanplant van lanen.
- Behoud van de geometrische inrichting en de hiërarchische opbouw (oriëntatie altijd op de hoofdweg) bij de opwaspolders
- Behoud van de onregelmatige verkavelingsstructuur bij de aanwaspolders.
- Behoud, herstel en versterking van de natuurlijke krekenstructuren:
    - Door versterking van de begeleidende beplantingsvormen (bomen, struiken en ruigte) en rietoevers.

    - Rechtgetrokken krekenstructuren, die op luchtbeelden of historische kaarten nog te herleiden zijn, herstellen.
- Recreatieve dooradering.
- Versterken van erfbeplanting van woon- en (agrarische) bedrijfserven en landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.
- bij nieuwe ontwikkelingen kansen te benutten om de onderlinge samenhang tussen de onderdelen van de Zuiderwaterlinie te verbeteren.

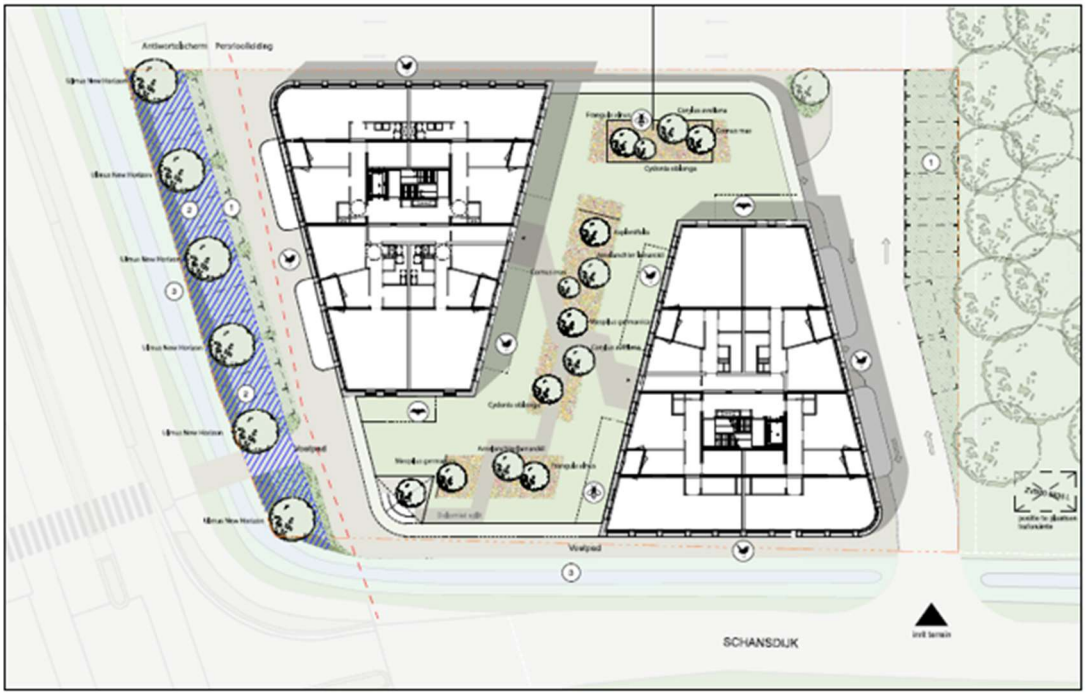
4.4.2. Toepassing planvoornemen

Bovengenoemde kenmerken en richtlijnen zijn meegewogen in de totstandkoming van het landschappelijk inpassingsplan (de fysieke tegenprestatie).

Zo wordt de dijkstructuur langs de hoger gelegen N285 versterkt door de aanplant van 6 nieuwe laanbomen (Ulmus New Horizon) in een rij. Dit geeft richting aan de geometrische inrichting met oriëntatie op de hoofdweg, in dit geval de N285. Om deze structuur te benadrukken en om de natuurlijke krekenstructuur te versterken wordt de oever natuurvriendelijk ingericht en wordt een groene haag aangeplant. De natuurlijke oever gaat solitair door, dus zonder begeleiding van de haag en bomen, de hoek om en langs de Schansdijk. Dit versterkt de hiërarchische opbouw.

Ten behoeve van de toekomstige bewoners en bezoekers van de bewoners wordt een groen binnenterrein aangelegd, waarbij o.a. ca. 13 bomen en heesters en een dolende wandelroute wordt aangelegd. Dit versterkt de recreatieve dooradering en zorgt voor doorwaadbaarheid. Daarnaast worden de parkeerplaatsen op het buitenterrein voorzien in doorlatende bestrating en wordt natuurinclusief gebouwd, zoals ook in paragraaf 4.3.5 is toegelicht.

Op navolgende afbeelding is de landschappelijke inpassing weergegeven. In bijlage 1 bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan in zijn geheel bijgevoegd. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het landschappelijk inpassingsplan moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Op deze wijze wordt ook het natuurinclusief bouwen kwantificeerbaar gemaakt, omdat op het inpassingsplan is aangegeven waar welke natuurinclusieve maatregelen genomen (moeten) worden.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Naast de fysieke tegensprestatie wordt er ook een tegenprestatie in euro's uitgevoerd. Bij stedelijke ontwikkelingen - waarvan in dit geval sprake is - geldt dat een investering in kwaliteitsverbetering wordt berekend door 1% van de gronduitgifteprijs te storten in het gemeentelijk landschapsfonds. De gronduitgifteprijs voor wonen is vastgesteld op €250,- per m². In dit geval wordt er daarom 3.480 m² x €250,- x 1% = €8.700,- in het gemeentelijk groenfonds gestort. E.e.a. wordt in de anterieure overeenkomst geborgd.

Op deze wijze kan worden voldaan aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (kwaliteitsverbetering landschap).

4.5. Verkeer en parkeren

4.5.1. Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Schansdijk. Deze straat is gelegen parallel ten westen van de Roode Vaart. Direct ten zuiden van het plangebied loopt een zijweg van de Schansdijk in oost-westelijke richting (waarop dit plan is en wordt ontsloten). De weg sluit ten zuidwesten van het plangebied aan op de Provinciale Rondweg N285. Gezien de ligging nabij de N285 is de locatie goed bereikbaar.

Aan de noordzijde van Zevenbergen wordt de noordelijke randweg aangelegd. Deze weg wordt aangelegd om de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de kern te vergroten. De aanleg van de randweg maakt de toekomstige gebiedsontwikkeling in Zevenbergen-Noord mogelijk en is een belangrijk onderdeel bij het doortrekken van de Roode Vaart tot in het centrum. De komst van de randweg heeft daarnaast een positief effect op de leefbaarheid van de kern als verblijfsgebied.

Voor de analyse van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers 'Parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317 van het CROW). Op basis van de stedelijkheidsgraad en stedelijke zone geven deze kencijfers inzicht in de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Deze locatie is conform deze publicatie en gegevens van het CBS 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Om de verkeersgeneratie te analyseren is de huidige situatie afgezet tegen de toekomstige situatie.
Het huidig restaurant heeft een oppervlakte van circa 500 m² b.v.o. Voor een restaurant zijn er geen kentallen voor de verkeersgeneratie aangegeven in voornoemde publicatie. Echter, uitgaande van 14-16 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. en een gemiddeld aantal parkeerwisselingen (turn-over) van 2 geeft een verkeersgeneratie van 140-160 vervoersbewegingen per etmaal.

Appartementen hebben conform de CROW-publicatie 317 een verkeersgeneratie van 6,7 vervoersbewegingen per woning, afgaande van 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' in de woningbouwcategorie 'koop, etage, duur'. Wat betreft stedelijkheid is één graad verhoogd, omdat met de komst van de appartementengebouwen en overige ontwikkelingen in gebied een hogere stedelijkheid zal ontstaan. Voor 36 appartementen resulteert dit in een gemiddelde verkeersgeneratie van minimaal 241 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De huidige situatie afgezet tegen de toekomstige situatie resulteert in een theoretische toename van het aantal verkeersbewegingen à circa 101-121 bewegingen per etmaal. Deze toename zal niet tot onevenredige congestie leiden op de Schansdijk en omgeving, vooral omdat er een noordelijke rondweg zal worden gerealiseerd, waardoor de N285 ruimte krijgt voor extra vervoersbewegingen. Daarnaast omdat de N285 een gebiedsontsluitende weg is richting het centrum en het noorden zal het grootste gedeelte van de verwachte verkeersgeneratie via de N285 worden afgewikkeld. Een gebiedsontsluitende weg heeft conform de CROW publicatie 216 een capaciteit tussen 1.600 en 3.200 pae per uur (pae staat voor personenautoequivalent) per rijbaan. Op de N285 ter plaatse van het plangebied zijn in de huidige situatie motorvoertuigintensiteiten bekend van circa 2.770 tot circa 5.560 mvt/uur. Echter, de weg wordt zoals beschreven afgeschaald vanwege de komst van de Randweg Noord. Naar verwachting - het bestemmingsplan voor Randweg Noord is vastgesteld - neemt de capaciteit van de N285 ter plaatse van het plangebied ruim voldoende toe om de verwachte verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

Direct ten oosten van de huidige inrit naar het restaurant/hotel zal een nieuwe op- en afrit worden gerealiseerd richting zowel de nieuwbouw als het bestaande hotel. In feite wordt de feitelijke verkeersafwikkeling van het plangebied daarmee verbeterd, aangezien er in de huidige situatie twee opritten zijn gerealiseerd (hotel en bedrijfswoning) en wordt de nieuwe op- en afrit verder van het kruispunt af gerealiseerd (verkeersveiliger). Het is de bedoeling het verkeer vanaf de op- en afrit meteen richting de nog af te schalen N285 te sturen. Gezien de verkeerskundige situatie is dit tevens de meest logische afwikkeling voor het bestemmingsverkeer (zie ook de afbeelding op pagina 44 hierna). Het gedeelte van de Schansdijk evenwijdig aan de Roode Vaart wordt niet negatief beïnvloed door dit planvoornemen. Het fietsend verkeer en landbouwverkeer wordt daardoor dus niet beïnvloed. De inrit wordt tegenover de inrit van het kantoorgebouw met ondergeschikt laboratorium gerealiseerd voor een overzichtelijke verkeerssituatie.

4.5.2. Parkeren

Beleid

De Nota Parkeernormen van de gemeente Moerdijk is in 2015 opgesteld als uitwerking van het geactualiseerde parkeerbeleid van de gemeente. Deze nota beoogt het vastleggen van de Moerdijkse parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader.

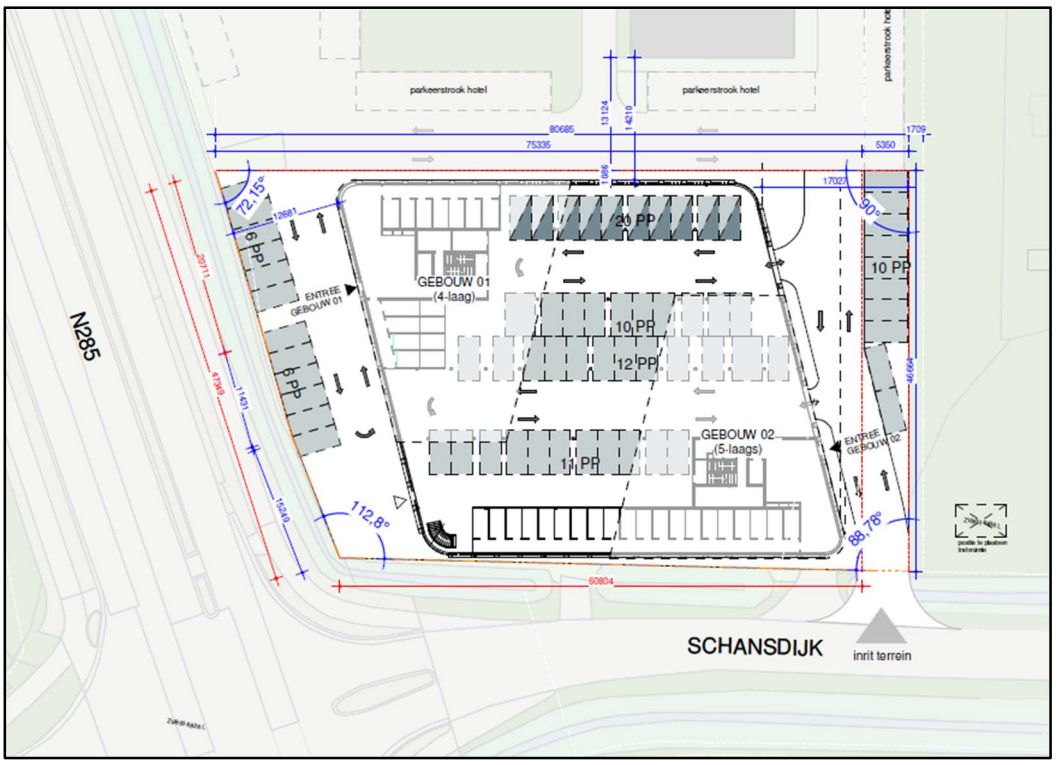
Bij het formuleren van de parkeernormen is het belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Moerdijk verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie.
Als basis voor de parkeernormen gelden de in 2010 vastgestelde parkeernormen. In de praktijk werken deze goed en sluiten ze aan bij de praktijk. Daar waar in 2010 niet in werd voorzien kiest de gemeente Moerdijk voor de parkeerkencijfers van CROW, als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. De hoogte van de parkeernorm is onder andere afhankelijk van het autobezit en autogebruik. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes toegelicht.

Beoordeling plan

Auto

Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de parkeernormen voldoen. Bij veranderingen van de bestaande situatie, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van een functie of een gebied, hanteert de gemeente Moerdijk de systematiek van parkeernormering via de Nota Parkeernormen. Deze nota is in augustus 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

36 appartementen in de categorie 'koop, etage, duur' resulteert in 'matig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' in een parkeervraag van 58 - 87 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 53 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 22 parkeerplaatsen in de buitenruimte (eigen terrein) wordt voorzien in de vraag en kan worden voldaan aan de parkeernormen.



Situatietekening parkeren en verkeer

4.6. Kabels en leidingen

In het westen van het plangebied loopt een rioolleiding onder druk. Deze leiding is in beheer van Waterschap Brabantse Delta. De leiding is met een dubbelbestemming planologisch beschermd in dit bestemmingsplan.

De parkeergarage is voorzien binnen de beschermingszone van een aanwezige rioolleiding. Het gebouw is niet voorzien boven de leiding. Bij de bouw wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding en zullen met Waterschap Brabantse Delta afspraken worden gehouden over de bescherming van de leiding. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet is

beoogd boven de rioolleiding vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Met dit verkennend onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Conclusies verkennend bodemonderzoek
Op basis van het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
▪ Tijdens het bodemonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan, die wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
▪ De bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte lood.
▪ In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten kobalt en nikkel aangetoond.
▪ In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten xylenen, naftaleen en dichloormethaan gemeten.
▪ Uit het indicatieve onderzoek van de asfaltverharding blijkt deze niet teerhoudend en daarom geschikt voor hergebruik.
▪ Uit het indicatieve onderzoek van de stabilisatielaag blijkt deze herbruikbaar.
▪ De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Dit bodemonderzoek is niet uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van grond of stabilisatiemateriaal buiten de locatie vast te stellen. Moet er grond van het perceel worden afgevoerd om elders te worden gebruikt, dan dient in principe op de af te voeren partij grond een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden uitgevoerd. Het indicatieve onderzoek van de asfaltverharding is niet uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden buiten de locatie vast te stellen, maar van deze mogelijkheden een indicatie te geven. Voor afvoer van asfalt is een onderzoek conform CROW 210 noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8. Geluid

4.8.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling van een geluidsgevoelig object of terrein plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Schansdijk, Provinciale Weg (N285), Oranjelaan, Koekoeksedijk en Achterdijk. De wegen Koekoeksedijk en Achterdijk zijn als één juridische geluidbron beschouwd. Voor industrielawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein Schansdijk –De Koekoek.

Gelet op het voorgaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

4.8.2. Akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

In de rapportage van het akoestisch onderzoek is ingegaan op de geluidbelasting vanwege de N285, de Schansdijk, de Oranjelaan en de Koekoeksedijk/Achterdijk. Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB etmaalwaarde en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB etmaalwaarde.

De rekenresultaten vanwege de provinciale weg N285 laten zien dat de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de meeste toetspunten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde ten gevolge van het verkeer op de N285 wordt daarbij ter hoogte van een aantal toetspunten eveneens overschreden. Van belang is dat ingevolge artikel 110g Wgh nog een aftrek van 2, 3, of 4 dB mag worden toegepast.

Aangezien er een herinrichting van deze provinciale weg zal plaatsvinden waarbij het snelheidsregime en de locatie van de komgrenzen gewijzigd zullen worden, als gevolg waarvan de maximale ontheffingswaarde zal stijgen naar 63 dB en deze gelet op de rekenresultaten en de aftrek ingevolge artikel 110g Wgh dan niet zal worden overschreden, is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

De rekenresultaten vanwege de overige gezoneerde wegen voldoen met uitzondering van ter plaatse van één toetspunt aan de voorkeursgrenswaarde. Ter plaatse van toetspunt 04 komt de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Schansdijk uit op maximaal 53 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde hier niet tevens overschreden wordt.

Op basis van de eerste rekenresultaten is door de opdrachtgever aangegeven dat het uitgangspunt is dat voor onderhavige appartementen geen procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt doorlopen. Om dit te realiseren worden de appartementen uitgevoerd met dove gevels in combinatie met afsluitbare loggia's.

Aangezien een “dove gevel” geen gevel is volgens de Wgh en de achterliggende gevels in de afsluitbare loggia’s geluidonbelast dienen te zijn vindt formeel geen toetsing plaats aan de normen uit de Wgh. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat in een dove gevel geen te openen delen (ramen en deuren) zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, is hier in de plattegronden rekening mee gehouden. Derhalve zijn in het bouwplan per appartement alle verblijfsruimten gelegen aan één afsluitbare loggia. De spuiventilatie vindt plaats via de afsluitbare loggia’s. Ter plaatse van deze loggia’s moet wel sprake zijn van buitenluchtcondities.

Voor dit planvoornemen is een specifieke bouwkundige oplossing gezocht om alsnog buitenruimtes te kunnen realiseren. Hierdoor kan een betere woonkwaliteit worden gerealiseerd. Het gaat om het volgende:

- De kopgevels worden doof uitgevoerd;
- De ruimtes, gelegen achter het balkon worden aangemerkt als onbenoemde ruimte en hoeven derhalve niet te voldoen aan de eisen voor onder andere spuien en daglicht uit het Bouwbesluit (paarse arceringen);
- Er wordt voor de buitenruimtes een Solarlux SL25 toegepast, wat resulteert in een geluidsluwe buitenruimte (rode arceringen);
- Een geluidsluwe buitenruimte (gele arceringen);
- De geveldelen waardoor gespuid kan worden, middels DucoMax ZR (blauwe arceringen).

Conclusie:

- Alle verblijfsruimtes hebben spuivoorzieningen;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte;
- Alle woningen beschikken over een dove gevel, waar geen te openen delen in zitten.

Met een aanvullend onderzoek (geluidwering gevel) wordt inzichtelijk gemaakt wat de geluidwering van de gevels moet zijn, zodat kan worden aangetoond dat het binnenniveau in de afsluitbare loggia’s c.q. achterliggende gevels maximaal 48 dB incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. In het akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen reeds inzichtelijk gemaakt t.b.v. het aanvullend onderzoek.

Voornoemd geluidsniveau kan aangetoond worden door middel van een geluidweringberekening. Een dergelijke berekening kan echter pas worden uitgevoerd wanneer uitgewerkte bouwkundige tekeningen voorhanden zijn. Op basis van ervaring met vergelijkbare projecten is de in onderhavige situatie noodzakelijke reductie van 12 dB in principe haalbaar (in een vergelijkbaar project is met toepassing van een Sunflex glassysteem een reductie van 16 dB gerealiseerd). Bovendien hebben de balkons die aan de loggia’s in onderhavig bouwplan zijn gelegen mogelijk nog een extra geluidreductie tot gevolg.

Het toepassen van dove gevels is met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geeffectueerd. Op deze wijze is het bestemmingsplan uitvoerbaar en is geen procedure hogere waarde benodigd.

Wegverkeerslawaai na verlegging komgrenzen

Conform opgave van de gemeente zal een herinrichting plaatsvinden van de N285. Hierbij zal het snelheidsregime gewijzigd worden alsmede de locatie van de komgrenzen. Het is echter nog niet vastgelegd in verkeersbesluiten welk snelheidsregime op welke locaties gehanteerd gaat worden. Dit geldt eveneens voor de locatie van de komgrenzen. Het is echter wel mogelijk dat het plan in binnenstedelijk gebied komt te liggen vanwege voornoemde herinrichting en/of vanwege het feit dat de Schansdijk mogelijk ook onderdeel zal uitmaken van de herinrichting. Wanneer onderhavig plan in binnenstedelijk gebied komt te liggen zal de maximale ontheffingswaarde 63 dB bedragen in plaats van 53 dB. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Provinciale Weg (N285) bedraagt 64,7 dB exclusief aftrek artikel 110g van de Wgh. Bij toepassing van de aftrek van 2 dB resulteert dit in een geluidbelasting van maximaal 62,7 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt dan derhalve niet meer overschreden. Wanneer op basis hiervan de gevels van onderhavig plan niet doof uitgevoerd zullen worden dient echter wel rekening te worden gehouden met het doorlopen van een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai en de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Industrielawaai

In de rapportage van het akoestisch onderzoek is ingegaan op de geluidbelasting vanwege Industrieterrein Schansdijk-de Koekoek. Voor industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde.

De rekenresultaten vanwege deze bron (bijlage 6 bij voornoemde rapportage) laten zien dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in het oosten en zuidoosten wordt overschreden tot ten hoogste 55 dB(A).

Aangezien ter plaatse van onderhavig plan, zoals reeds aangegeven, enkel sprake is van dove gevels en gevels waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden(zoals in een later stadium aangetoond dient te worden in een aanvullend onderzoek) is eveneens geen sprake van een procedure hogere waarde ten gevolge van industrielawaai.

4.8.3. Conclusie

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de uitvoering van dove gevels en een vooraf berekende minimale geluidwering van de gevels een goed woon- en leefklimaat realiseerbaar is. In de regels van dit bestemmingsplan is het toepassen van dove gevels middels een voorwaardelijke verplichting geeffectueerd, zodat het gewenste woon- en leefklimaat ook daadwerkelijk wordt bereikt.
Echter, omdat de N285 naar grote waarschijnlijkheid wordt afgewaardeerd van een 80 km/u-weg naar 50 resp. 30 km/u-weg en omdat daartoe de komgrenzen worden verplaatst, ontstaat er voor wegverkeerslawaai een nieuwe situatie. Vanwege deze omstandigheid is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat kan worden afgeweken van bovengenoemde

bouwkundige maatregelen, indien uit een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat deze bouwkundige maatregelen e.a. niet (meer) noodzakelijk zijn.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect geluid.

4.9. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip ‘niet in betekende mate’ staat in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een

'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Beoordeling plan

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 36 appartementen. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming wordt gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten westen van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de N285 - zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor $PM_{2,5}$ wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO_2 en PM_{10} ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande horecabestemming gewijzigd naar een woonbestemming zodat er een tweetal appartementengebouwen kunnen worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties, zoals een hotel, een (toekomstig) kantoor, met ondergeschikt een laboratorium, een tankstation en woningen. Door deze redenen is het gebied te typeren als 'gemengd gebied' en is bij de toetsing van de richtafstanden uitgegaan van een verminder van één afstandsstap.

Hotel - Schansdijk 3

Hotels zijn inrichtingen in de milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter (na verlaging van één afstandsstap). Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Tankstation - Oranjelaan 20-22

Tankstations (zonder LPG) zijn inrichtingen in de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De grens van de bestemming waarbinnen het tankstation is gelegen is gesitueerd op een afstand van 50 meter van het plangebied. Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Laboratorium - Schansdijk ong.

Er is op deze specifieke locatie sprake van een kantoor met een ondergeschikt klinisch/chemisch laboratorium, waarin een klein gedeelte is opgenomen voor een medisch microbiologisch laboratorium. De oppervlakte van dit deel van het toekomstig laboratorium, waar met bio-agentia in de risicoklasse 3 wordt gewerkt, bedraagt maximaal 30 m² (inclusief sluis). Dit is een zeer ondergeschikt onderdeel van de totale oppervlakte van het laboratorium.

Het laboratorium is te kwalificeren met een SBI-code 86924. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is voor een bedrijf met deze SBI-code de milieucategorie 2 van toepassing. Dit betekent dat in geval van een gebiedstype 'rustige woonwijk' een afstand van tenminste 10 meter in acht genomen moet worden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. De afstand van het bestemmingsvlak waarbinnen de oprichting van het laboratorium mogelijk is gemaakt tot het plangebied van dit bestemmingsplan is circa 20 meter. Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Volkstuintjes ten oosten en ten noordoosten van het plangebied

Volkstuinen zijn niet als zodanig gedefinieerd in de VNG-publicatie. Omdat dit functies betreffen waar over algemeen weinig mensen aanwezig zijn gedurende de dag kan worden aangenomen dat deze functie zonder problemen naast de nieuwe woonbestemming kan bestaan.

Vanuit het aspect milieuzonering is er dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.11. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beleid gemeente Moerdijk

Het Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019 geeft een vervolg aan het veiligheidsbeleid dat de afgelopen jaren is ontwikkeld in de gemeente Moerdijk. Iedere inwoner heeft recht op een veilige leefomgeving en moet zich ook veilig kunnen voelen in de eigen buurt. In de aanpak staat preventie voorop, waarbij wordt doorgepakt daar waar het nodig is. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid als het gaat om veiligheid, waarbij men ervan uit gaat dat de veiligheidspartners, inwoners en bedrijven dat ook doen. Werken aan veiligheid is immers een gedeelde verantwoordelijkheid.

Beoordeling plan

Ten behoeve van dit planvoornemen is door Antea Groep een rapportage opgesteld in het kader van externe veiligheid. In het rapport zijn de relevante risicobronnen beschouwd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies uit het rapport.

Risicobeschouwing

Provinciale weg N285

- De weg heeft geen 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico van de weg ligt onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de weg neemt in beperkte mate toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling;
- Het invloedsgebied van de weg reikt tot het plangebied, daarom is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht.

Spoorlijn Moerdijk - Roosendaal

- De spoorlijn heeft een 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van 12 meter, deze contour reikt niet tot het plangebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn reikt niet tot het plangebied;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Brabant Water

- Deze inrichting valt niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.
- Rijksweg A17

- Het invloedsgebied van de weg reikt niet tot het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron.

Risicovolle inrichtingen op Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk

- De 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontouren van de verschillende bedrijven reiken niet tot het plangebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Gezien de afstand tussen het plangebied en de bedrijven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de verschillende risicobronnen;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing (zie hierna).

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is zowel ten aanzien van de provinciale weg N285, de spoorlijn Moerdijk – Roosendaal en de verschillende bedrijven op het Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk verplicht. In het als bijlage toegevoegde rapport zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen.

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Moerdijk, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan. In het kader van deze ruimtelijke procedure is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.12. Explosieven

Er kunnen als gevolg van gevechtshandelingen conventionele explosieven in het plangebied zijn achtergebleven. Aan de hand van uitgebreid vooronderzoek is geïnventariseerd welke locaties mogelijk kans hebben op de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. Het doel van het vooronderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld met betrekking tot het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven. Het vooronderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied geheel niet-verdacht is op explosieven. De kans op het aantreffen van explosieven is niet anders dan op elke andere plaats in Nederland onder gelijke omstandigheden. De voorgenomen werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven. Indien tijdens het uitvoeren van deze werkzaamheden onverhoopt toch een of meerdere explosieven worden aangetroffen, dienen deze direct gemeld te worden bij de lokale politie.

4.13. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten.

Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:
1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportrage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig, zoals blijkt uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekening (bijlage 2). Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee appartementengebouwen op een parkeerkelder in de bestemming ‘Wonen’. Het gaat om maximaal 36 wooneenheden. In de huidige situatie is er sprake van een restaurant met bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen, zoals een parkeerterrein, opritten en terras. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, hetgeen hier niet aan de orde is.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

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. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een ‘gevoelig gebied’ zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

5.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Het planvoornemen is een bouwplan in de zin van het Bro. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Moerdijk en initiatiefnemer. Daarmee is het verhaal van gemeentelijke kosten anderszins verzekerd.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige subparagraaf is aangegeven dat gemeente Moerdijk met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de Nederlandse Gasunie, de Brandweer en de gemeente Drimmelen. De inhoud van de reacties van deze instanties en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan zijn in onderstaand tabel aangegeven.

Instantie:	Inhoud vooroverlegreactie:	Aanpassingen in bestemmingsplan:
Provincie Noord-Brabant	1) Regionale afstemming (art. 3.43 IOV) nodig	1) Plan is wel degelijk regionaal afgestemd in Regionale bouwafspraken, actualisatie december 2022.
Brandweer MWB	1) Plan voldoet aan de criteria van het standaardadvies 2) Extra toetsing t.a.v. brandveiligheid. Met name voor de parkeerkelder. Ontwerpers van het gebouw moeten in een vroeg stadium worden betrokken	1) Ter kennisname aangenomen 2) Niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij fase bouwvergunning hier extra aandacht aan geven
Gemeente Drimmelen	1) geen inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan en kunnen instemmen met de beoogde planontwikkeling	Geen
Nederlandse Gasunie	1) Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitgrens van dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Geen
Waterschap Brabantse Delta	1) In de waterparagraaf aandacht schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen 2) Bouwvlak ligt voor een klein deel over de dubbelbestemming leiding-riool en voor een deel binnen de beschermingszone van een a-water. Voor het bouwen bij de persleiding van het waterschap en voor het bouwen op een beschermingszone van een a-water zal verder moeten worden afgestemd met het waterschap. 3) Heb aandacht voor klimaat adaptief bouwen	1) Beschrijving opnemen in waterparagraaf in toelichting bestemmingsplan. 2) Bij fase bouwvergunning zal nadere afstemming met waterschap plaatsvinden. 3) Beschrijving opnemen in waterparagraaf in toelichting bestemmingsplan.

5.2.2. Inspraak

Omwonenden zijn ten eerste per brief geïnformeerd over de beoogde woningbouwontwikkeling en zijn in gelegenheid gesteld vragen of opmerkingen toe te sturen. Op 7 maart 2022 is een inloopavond georganiseerd. De inloopavond was opgeknipt in drie blokken, zijnde een half uur voor de stadstafel van Zevenbergen en een uur voor een tweetal wijken/gebieden. De eerste reactie van de stadstafel en de omwonenden is positief. Een ontwikkeling met woningbouw op de plek van de voormalige restaurantboerderij zien omwonenden wel zitten. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn opmerkingen geïnventariseerd die bij de verdere planuitwerking kunnen worden meegenomen. Het gaat om de volgende punten:

1) Inrichting openbare gebied: wordt er tussen het lab en de appartementenontwikkeling een veilige situatie gecreëerd door bijvoorbeeld een looppad in te tekenen?
2) Verkeersbewegingen Schansdijk: zorg voor een veilige situatie ook met inachtneming van de landbouwvoertuigen.

3) Bomen bij de entree van ons perceel: gaat de ecoloog deze bekijken en wat is de kwaliteit daarvan?
4) Balkons aan de kant van de provinciale weg: de bewoners woonachtig aan de Watermolen zijn bang voor mogelijke inkijk. Hun vraag is of de balustrades niet van glas maar van een andere afwerking kunnen voorzien. Een optie hiervoor zou melkglas kunnen zijn.
5) Informatie over vergunning: de omwonenden zouden graag van ons een brief ontvangen wanneer de omgevingsvergunning wordt ingediend.
6) Groenhaag voor parkeerlaag: de omwonenden zien graag een hogere groenhaag om de parkeerlaag uit het zicht te houden.

De stadstafel Zevenbergen en de omwonenden/belanghebbenden hebben na de inloopbijeenkomst, met behulp van een vragenlijst, de initiatiefnemer van verdere input voorzien. Vanuit de stadstafel, bewoners aan de Watermolen, het Fletcher hotel en de eigenaar van het bloedlaboratorium zijn reacties ontvangen. Op deze wijze is beoogd de omgeving op te hoogte te brengen over dit project.

5.2.3. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘Schansdijk 3a Zevenbergen’ is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan ‘Schansdijk 3a Zevenbergen’. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.1709.BPZB-Schansdijk3a-BP30.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

De systematiek van de regels van bestemmingsplan Woonwijken Zevenbergen en de daaropvolgende veegplannen zijn toegepast bij de totstandkoming van de regels van dit bestemmingsplan. Dit vanwege het feit dat met het planvoornemen invulling wordt gegeven aan een te verstedelijken gebied ("Verstedelijking afweegbaar" conform de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant) en in aansluiting van het bestaand stedelijk gebied.

6.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

6.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Artikel 3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de realisatie van 36 wooneenheden. In de regels en op de verbeelding is geregeld dat er twee appartementengebouwen mogen worden gebouwd op een parkeerkelder.

Op de verbeelding is een bouwvlak ingetekend waarbinnen sprake is meerdere maatvoeringen, zodat de twee gebouwen en de parkeerkelder zijn voorzien van maximale bouwhoogtes.

Artikel 4 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

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

6.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.