

Ruimtelijke onderbouwing Blokdijs 1, Moerdijk

Gemeente
Moerdijk



Colofon

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Blokdijk 1, Moerdijk
Opdrachtgever:	Workinn Moerdijk B.V.
Auteur(s):	F. Gevers & M. Luijkx
Versie:	4
Kenmerk:	MDBD/2023/FGro/4
Datum:	Februari 2025

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Projectbeschrijving	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijk	9
3.2	Provincie	11
3.3	Gemeente	13
4	Planologische en milieuhygiënische toetsing	21
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Geur	23
4.4	Volksgesondheid	24
4.5	Parkeren	25
4.6	Geluid	27
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Bodem	30
4.9	Landschap	31
4.10	Archeologie	32
4.11	Ecologie	33
4.12	Luchtkwaliteit	35
4.13	Water	36
4.14	Trillingen	39
4.15	Kabels en leidingen	40
5	Conclusie	41



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Moerdijk heeft een grote behoefte aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Begin 2022 is de gemeente Moerdijk een initiatiefronde gestart waarop initiatieven konden worden ingediend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op 8 maart 2022 heeft het college de Regeling huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. In deze regeling zijn voorwaarden en de uitgiftewijze van de benodigde vergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten vastgelegd. Vervolgens konden initiatieven worden ingediend waaruit een selectie heeft plaatsgevonden voor de huisvesting van in totaal 1500 arbeidsmigranten, passend binnen de gestelde voorwaarden.

17 initiatiefnemers hebben een project ingediend, waarvan er 5 zijn bestempeld als 'kansrijk'. De plannen zijn beoordeeld volgens een vooraf opgesteld afwegingkader. In dit kader gaat het niet alleen om ruimtelijke criteria, zoals een goede ontsluiting en passend in de woonomgeving. Ook zijn er criteria opgesteld zoals 1 persoon op een kamer, het betrekken van de omgeving, aanwezigheid van beheer en het zijn van meerwaarde voor de gemeente. Moerdijk heeft een experimentstatus gekregen op basis van de Crisis en Herstelwet, zodat in principe met een reguliere procedure vergunningen voor een periode van langer dan 10 jaar kunnen worden verleend.

Eén van de vijf als 'kansrijk' bestempelde initiatieven vindt plaats op de onderhavige projectlocatie aan Blokdijk 1 te Moerdijk. De projectlocatie is gelegen tussen de haven van Moerdijk en Logistiek Park Moerdijk en tussen de A17 en het spoor. Op de projectlocatie is in de huidige situatie een camping aanwezig. Aan de andere kant van de A17, ca. 200 meter ten zuidoosten van de projectlocatie, wordt momenteel LPM ontwikkeld. Vanwege de ontwikkeling van LPM is een werkgerelateerde logiesfunctie op de projectlocatie toekomstbestendiger dan de huidige recreatieve logiesfunctie.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Blokdijk in het buitengebied van de gemeente Moerdijk. De locatie ligt op ca. 140 meter afstand van de A17 en ca. 50 meter van de toekomstige 'interne baan'. De interne baan is de wegverbinding die wordt aangelegd om Logistiek Park Moerdijk en de haven van Moerdijk met elkaar te verbinden.



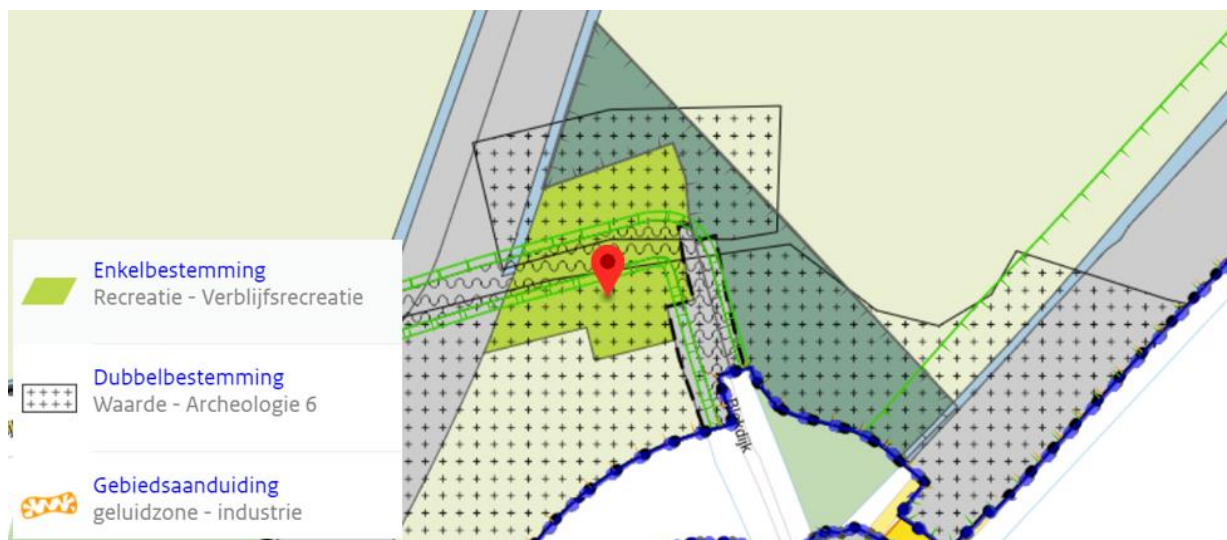
figuur 1. Weergave projectlocatie door middel van luchtfoto's.

De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 9.000 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Klundert, sectie I nummer 70, 71, 72, 73, 76, 77, 78 en 465.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de projectlocatie geldt bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk”, gewijzigd vastgesteld op 1 maart 2018 door de gemeenteraad van Moerdijk. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” weergegeven.



figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk”.

De projectlocatie heeft in bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” (gedeeltelijk) enkelbestemming ‘Recreatie – Verblifsrecreatie’, ‘Agrarisch’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’, ‘Waarde – Archeologie 6’, ‘Waterstaat – Waterkering’ en gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ en ‘vrijwaringszone – dijk 1’.

Het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing worden door de geldende regels uit bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” niet toegestaan. Om het initiatief te realiseren is afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig. De aanwezige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zorgen voor onderzoeksverplichtingen met betrekking tot het realiseren van de beoogde ontwikkeling. Deze onderzoeksverplichtingen worden in hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behandeld.

1.4 Procedure

De gemeente Moerdijk, de regio West-Brabant en provincie Noord-Brabant hebben de ambitie om Moerdijk te ontwikkelen tot het belangrijkste haven- en industriecomplex binnen de Vlaams-Nederlandse Delta. De ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk is hier een belangrijk onderdeel in de verdere groei van de haven. Naar schatting biedt dit Logistiek Park plaats aan 4.000 tot 5.000 banen. De gemeente Moerdijk heeft echter nu al een groot knelpunt in de huisvesting van arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Zo werken er naar schatting 4.600 arbeidsmigranten in de gemeente, terwijl er voor slechts circa 1.200 arbeidsmigranten huisvesting beschikbaar is. Daarom wil de gemeente Moerdijk tijdelijke huisvesting voor 1.500 arbeidsmigranten realiseren. Voor deze tijdelijke huisvesting heeft de gemeente een uitvraag gedaan naar locaties en - zoals gezegd - is voorliggend project bestempeld als kansrijk om hier (gedeeltelijk) invulling aan te geven.

Gelet op het bovenstaande is op d.d. 22 november 2022 de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet gewijzigd (zeventiende tranche). Op basis van deze wijziging is het gehele grondgebied van de gemeente Moerdijk toegevoegd aan artikel 3.6 (onder lid al). Hierdoor is op de aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, artikel 3.10 eerste lid, onderdeel a, van die wet niet van toepassing. Met andere woorden: op dergelijke aanvragen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing.

Het experiment wordt in de toelichting, behorend bij de wijziging van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet, als volgt uitgelegd:



“Op grond van artikel 4, elfde lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kan tijdelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de duur van tien jaar. Hierop is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, waardoor de procedure om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het bouwen van tijdelijke woningen relatief snel kan worden doorlopen, mits vaststaat dat de activiteit niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een termijn van tien jaar voor afwijking van het bestemmingsplan is echter vaak te kort in verhouding tot de termijn om tot een kostendekkende exploitatie te komen voor flexwoningen. Met de toevoeging van de desbetreffende gemeenten aan het experiment [...] kan ook voor de vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan over een periode van meer dan tien jaar gebruik worden gemaakt van de reguliere voorbereidingsprocedure en kan de bouw van de tijdelijke woningen sneller ter hand worden genomen, mits vaststaat dat geen MER hoeft te worden opgesteld. Overigens blijft op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Het experiment kan dus uitsluitend worden toegepast voor projecten [...] waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.”

Aangezien met voorliggend planvoornemen concreet invulling wordt gegeven aan het huisvestingsvraagstuk voor arbeidsmigranten waarvoor de gemeente Moerdijk is toegevoegd aan de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet, geen MER hoeft te worden opgesteld (zie ook paragraaf 4.1 van deze onderbouwing) en het plan op grond van het besluit verklaring van geen bedenkingen (VVGB) (d.d. 3 juni 2010) van de gemeente Moerdijk is aangewezen als een geval waarvoor geen VVGB is vereist, is op deze aanvraag de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Daarbij mag worden afgeweken van het bestemmingsplan voor een periode van meer dan 10 jaar. Met voorliggende aanvraag wordt daarom gevraagd af te wijken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 20 jaar.

1.5 Leeswijzer

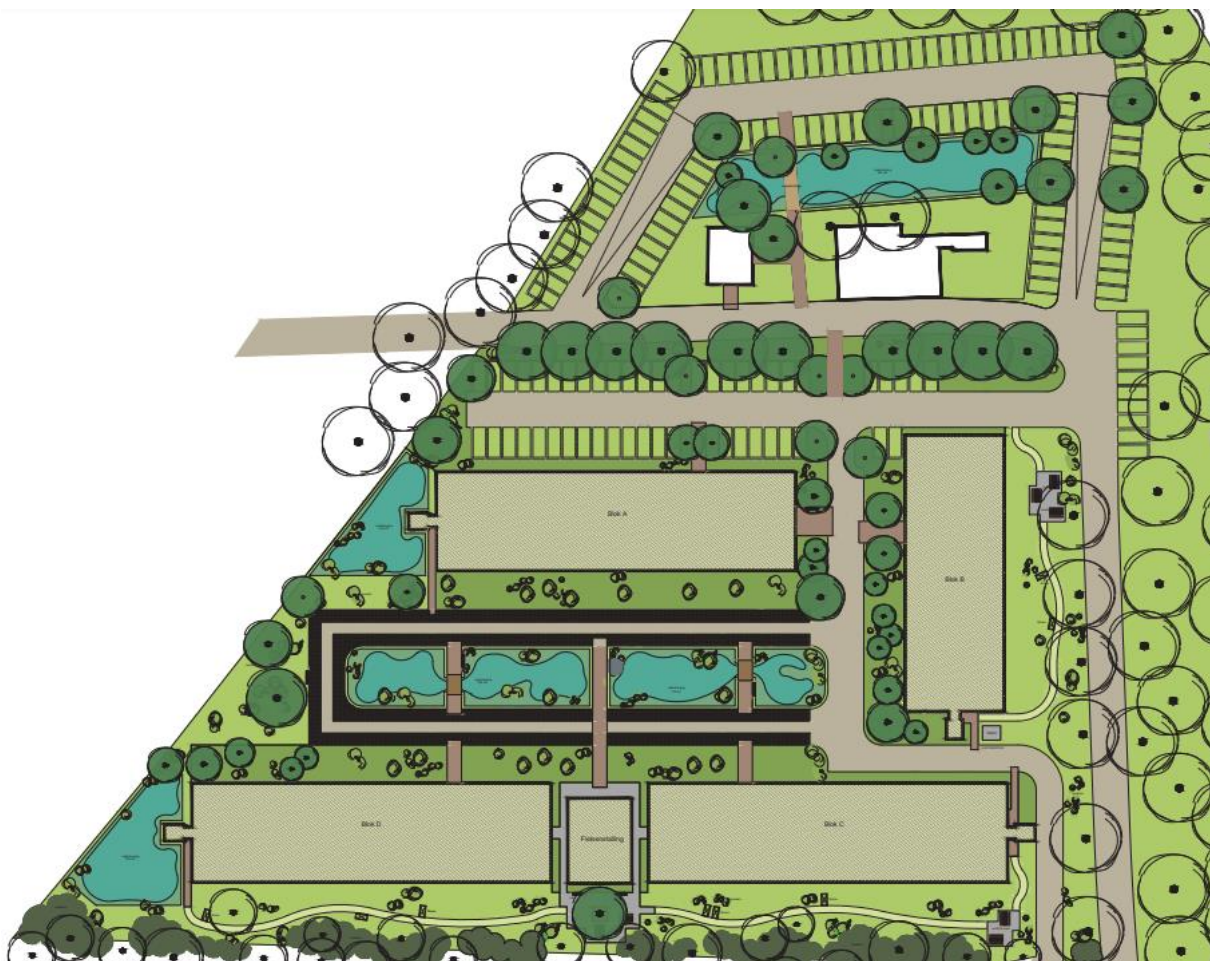
In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als parkeren, geluid, archeologie, etc. Vervolgens dient het vijfde hoofdstuk als conclusie waarin de ruimtelijke afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Projectbeschrijving

Workinn Moerdijk B.V., hierna initiatiefnemer, is voornemens om de projectlocatie te transformeren naar een campus voor hoogwaardige huisvesting van in totaal 450 arbeidsmigranten. Deze huisvesting wordt verdeeld over vier gelijken tijdelijke logiesgebouwen (blok A, blok B, blok C en blok D). Elk logiesgebouw wordt gerealiseerd met 3 bouwlagen en heeft daarmee een bouwhoogte van circa 10 meter. De logiesgebouwen worden geplaatst voor een periode van maximaal 20 jaar. Ten noorden van de logiesgebouwen blijft de bestaande woning behouden, worden 150 parkeerplaatsen gerealiseerd, blijven 10 bestaande parkeerplaatsen aan de Blokdijk behouden en wordt een bestaand gebouw getransformeerd naar een overdekte fietsenstalling.

De projectlocatie wordt in de bestaande situatie volledig omsloten door bomenrijen en bos, waardoor de locatie reeds landschappelijk is ingepast. Deze landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt aangevuld met groenstructuren en waterpartijen, hiervoor is een landschapsplan opgesteld, deze is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De beoogde indeling van de projectlocatie is weergegeven in figuur 3.



figuur 3. Beoogde indeling projectlocatie.

Blok A wordt ingericht met een gemeenschappelijke ruimte, postkamer, medische ruimte en sportruimte. Verder worden er 15 tweepersoons-logies en 46 eenpersoons-logies ten behoeve van midstay arbeidsmigranten (voor de duur van minimaal een half jaar en maximaal drie jaar) gerealiseerd. De logies hebben een gebruiksoppervlakte van circa 30 m² en worden voorzien van eigen washok, badkamer (wastafel, toilet en douche) en een woonruimte met keuken, eethoek, bank, tv, kast en bed. De logies kunnen daarmee zelfstandig worden bewoond.



In blok B worden op de eerste en tweede verdieping 12 vergelijkbare eenpersoons-logies voor midstay arbeidsmigranten gerealiseerd. In het overige deel van dit blok worden 82 logies voor shortstay arbeidsmigranten (voor de duur van maximaal een half jaar) gerealiseerd. Dit betreffen onzelfstandige woonruimten. Het zijn woongroepen waarin meestal zes (separaat afsluitbare) éénpersoonsslaapplekken gekoppeld zijn met een gedeelde keuken, gedeelde berging en drie badkamers (met een wastafel, toilet en douche). In zowel Blok C als D worden 140 van hetzelfde type logies (woongroepen) voor shortstay arbeidsmigranten gerealiseerd.

In totaal worden er daarmee op de locatie 450 slaapplekken voor arbeidsmigranten geboden. De ontwerpen voldoen aan de gestelde eisen door het SNF. Voor de locatie zal het SNF-certificaat worden aangevraagd.



3 Beleidskader

Gemeente Moerdijk heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid. Hierbij wordt de toetsing toegespitst op de voorgenomen afwijking van het vigerende planologische regime, zijnde het toevoegen van logiesverblijven voor arbeidsmigranten op Blokdijk 1 te Moerdijk.

3.1 Rijk

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn belangrijke keuzes beschreven, te weten:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij tegelijk een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.



3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ladder is van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen en op situaties waarin met een omgevingsvergunning (met uitgebreide procedure) buitenplannen wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo). Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen en projectbesluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Vanwege de omvang van de nieuwe logiesgebouwen betreft het onderhavige initiatief een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking, de Laddertoets is nodig.

Behoefte

In de gemeente Moerdijk werken ca. 4600 arbeidsmigranten. Ongeveer 1200 arbeidsmigranten wonen in de gemeente Moerdijk. Door de komst van Logistiek Park Moerdijk worden dat er de komende jaren naar verwachting nog 1000 meer. Als er niet voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd, heeft dit nadelige gevolgen voor de plaatselijke woningmarkt, voor bedrijven in Moerdijk en er zullen vaker misstanden vóórkomen. Vanuit deze belangen is de gemeente Moerdijk het proces gestart om initiatieven in te laten schrijven voor de tijdelijke huisvesting van 1500 arbeidsmigranten. Uit de inschrijvingen is het onderhavige initiatief geselecteerd als één van de kansrijke initiatieven. Workinn Moerdijk wordt gerealiseerd ten behoeve van arbeidsmigranten die in de gemeente Moerdijk werken, naar verwachting (nagenoeg) uitsluitend in de haven en op LPM.

Locatiekeuze

De projectlocatie ligt tegen de Interne Baan, waarover in de toekomst uitsluitend vrachtverkeer zal rijden tussen het havengebied en LPM. Naast de geluidsuitstraling van het aangrenzende spoor en van de A17 zorgt de toekomstige Interne Baan voor een hoger geluidsniveau op de projectlocatie. Het voortbestaan van de bestaande camping als recreatieve verblijfsplaats wordt daardoor onzeker. De locatie van de onderhavige stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt in de rede omdat de logiesgebouwen op deze locatie een goede ontsluiting hebben en dichtbij LPM en het havengebied worden gerealiseerd. De toekomstige bewoners zullen naar verwachting uitsluitend werken in het havengebied of op LPM.

3.1.3 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Blijkens de kaarten van het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen een radarverstoringgebied waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter t.o.v. NAP geldt. In onderhavige situatie komt de genoemde hoogte niet in het geding. Het Barro en het Rarro hebben voor dit initiatief geen consequenties.



3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: “Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is aangegeven hoe het initiatief hieraan vol doet:

- Duurzame verstedelijking wordt onder andere behaald door herbestemmingen en transformaties de voorkeur te geven boven uitbreiding van stedelijk gebied. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. *Zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 is de onderhavige stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wenselijk omdat de toekomstige bewoners hier op een zeer gunstige locatie wonen ten opzichte van hun werk (havengebied en LPM), daarnaast is er een zeer grote concrete marktvraag naar kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten in deze omgeving.*
- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden. *Voor dit initiatief wordt een camping getransformeerd naar kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten. Het voortzetten van de camping als recreatieve verblijfsomgeving (overeenkomstig de vigerende bestemming) is niet toekomstbestendig vanwege de te verwachten verkeersstromen en bijbehorende akoestische gevolgen bij het in gebruik nemen van LPM.*
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen. *Om de projectlocatie aantrekkelijk te maken en een groene impuls te geven is een landschapsplan opgesteld, deze is in de bijlage gevoegd. Door de parkeerplaatsen achter de dijk (buiten het zicht) te realiseren, en tussen de gebouwen groen en waterpartijen te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de woonkwaliteit. Tegen de projectlocatie ligt een bosje, in de nabijheid ligt de (recent vergrote) Appelzak en door de nabijheid tot het havengebied en LPM kunnen de toekomstige bewoners met de fiets naar het werk.*

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.



Regels met betrekking tot de toepassing van de regels uit hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn beschreven in artikel 3.1 lid 1; Voor de toepassing van hoofdstuk 3 wordt onder bestemmingsplan tevens begrepen een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken. Uit de kaarten behorend bij de Interim Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen in het Gemengd landelijk gebied. Voor het vestigen van een niet-agrarische functie in het Landelijk gebied is artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Doorwerking

In de omgeving vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats in de vorm van de realisatie van Logistiek Park Moerdijk. Logistieke bedrijven worden gekenmerkt door een groot aantal buitenlandse werknemers. In de gemeente Moerdijk is zonder de in gebruik name van LPM al sprake van een tekort aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de gemeente, als bedrijven zich vestigen op LPM zal de behoefte naar goede huisvesting verder oplopen. De milieuhygiënische en ruimtelijke effecten van de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behandeld. Op basis van de getrokken conclusies worden de te verwachten effecten als gevolg van deze ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Zoals reeds beschreven zorgt de ingebruikname van LPM ervoor dat de functionaliteit van Blokdijk 1 als recreatieve verblijfslocatie onder druk komt te staan. Overtollige, verouderde bebouwing behorend bij de camping wordt gesloopt. Het reeds aanwezige groen op de locatie wordt grotendeels behouden en uitgebreid, zie hiervoor het landschapsplan dat in de bijlage is gevoegd. Als gevolg van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Workinn Moerdijk past bij de ontwikkelingsrichting van het gebied.

3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.



Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Notitie 'kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant'

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit houdt in dat ontwikkelingen in bepaalde situaties worden toegestaan mits zij tot een kwaliteitsverbetering van het landschap leiden. Binnen de regio West-Brabant hebben tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 26 juni 2013 16 gemeenten in West-Brabant ingestemd met de notitie "kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant". Het betreffende afsprakenkader is door de provincie Noord-Brabant bevestigd. De notitie, welke door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk is vastgesteld, is een uitwerking van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering landschap en heeft tot doel om op regionaal niveau tot een eenduidige invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap te komen. Gemeenten dienen bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten verplicht invulling te geven aan het bepaalde in de notitie. De notitie is bedoeld om initiatiefnemers en gemeenten bij grote ontwikkelingen in het buitengebied vooraf duidelijkheid te geven over de bijbehorende investering in het landschap.

Doorwerking

Het onderhavige initiatief betreft het realiseren van logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten op gronden die in gebruik zijn als een camping. Ten aanzien van het aanbrengen van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving, wordt gesteld dat er ten behoeve van het initiatief een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld.

Door de uitvoer van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan, dat in lijn is met het bepaalde in de Notitie 'kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' en het gemeentelijk Landschapskwaliteitsplan, wordt de projectlocatie landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Conform de systematiek van de notitie 'kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' gaat het initiatief gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap die gelijkstaat aan 20% van de bestemmingswinst/waardevermeerdering. Deze regeling komt overeen met een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling, zoals dit in de notitie verwoord is. Bij de kwaliteitsverbetering is gebruik gemaakt van de natuur- en landschapselementen zoals deze in het Stimuleringskader GroenBlauwe diensten (STIKA) zijn opgenomen.

Het landschappelijk inpassingsplan is in paragraaf 4.9 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht. Belangrijke elementen van het plan zijn dat een goede landschappelijke inpassing van de logieslocatie wordt gerealiseerd, dat de beleefbaarheid van het water sterk verbetert en dat de natuurwaarden versterkt worden.

3.3 Gemeente

3.3.1 OMGEVINGSVISIE MOERDIJK

In december 2023 is de 'Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040' vastgesteld. Gemeente Moerdijk wil sturen op een Moerdijk als een veelkleurig mozaïek, met krachtige kernen en een duurzame landbouw en economie. Met de rust en ruimte, maar ook de stedelijke kwaliteiten om de hoek.

Om hierop te sturen zijn er drie integrale kernambities geformuleerd. Dit zijn de volgende ambities:

1. Versterken van stadse én dorpse leefomgeving;
2. Bouwen aan een vitale en gezonde economie;
3. Werken aan een groen, duurzaam, veilig en beleefbaar buitengebied.



In de omgevingsvisie geeft de gemeente Moerdijk aan dat de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk om en nabij 3.500 banen oplevert. Dit brengt een opgave in de arbeidsmarkt met zich mee: in West-Brabant zijn er structureel meer arbeidsplaatsen dan potentiële werknemers. De gemeente geeft aan dat het hiervoor van belang is om de woningvoorraad en infrastructuur in de gemeente af te stemmen op de ontwikkelingen op en rondom het haven- en industrieterrein, zoals op het gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten.

In de Atlas Moerdijk 2040 (voorloper Omgevingsvisie) waren met betrekking tot arbeidsmigrantenhuisvesting de volgende trends en behoeftes beschreven. Vestiging van migranten draagt bij aan groei en compenseren daarmee de afname van de natuurlijke aanwas (aantal geboortes minus aantal sterfgevallen). Sinds 2018 is er een sterkere toename. In Moerdijk wonen op dit moment 540 arbeidsmigranten; daarnaast zijn er nog 5.360 werkende arbeidsmigranten in de gemeente, die grotendeels buiten de gemeente wonen. Deze groep is op zoek naar shortstay woningen. Tot 2030 kent de gemeente een autonome behoefte aan circa 1.300 extra woningen. De ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk leidt mogelijk tot een extra woningbouwopgave van 900 - 1.170 woningen. Het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont neemt tot 2030 naar verwachting verder toe. Daarnaast is er een groep die op zoek is naar shortstay en midstay huisvesting. Gemeente Moerdijk is als woongemeente in trek bij gezinnen uit de omliggende steden en als werkgemeente in trek bij werknemers van het Haven- en Industriegebied waaronder arbeidsmigranten. Vestigers kunnen bijdragen aan het behoud van het voorzieningenniveau en de vitaliteit in kernen en tegelijkertijd in sommige gevallen concurreren met lokale woningzoekenden.

Voorliggend initiatief sluit daarmee goed aan bij de omgevingsvisie. Er is een duidelijke behoefte aan kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten (zowel short- als midstay) en met dit project wordt hier op een passende manier invulling aan gegeven.

3.3.2 DYNAMISCH AFWEGINGSKADER (VISIE BUITENGEBIED)

Op 14 juli 2016 is de Visie buitengebied samen met de deelvisies landschapskwaliteitplan en visie bebouwingsconcentraties vastgesteld door de gemeenteraad van Moerdijk. De visie buitengebied vormt enerzijds de basis voor de actualisering van het bestemmingsplan buitengebied, anderzijds vormt het een beleidskader dat wordt gebruikt bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan. Binnen het 'dynamische afwegingskader' worden kansen geboden voor initiatiefnemers om te ontwikkelen en een bijdrage te leveren aan de kwaliteiten van het landschap. De vijf afwegingsprincipes die gehanteerd worden zijn:

- 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

Het onderhavige initiatief wordt als volgt getoetst aan de beschreven afwegingsprincipes.

a) De prioritaire functie van de omgeving van de projectlocatie betreft het Grondgebonden agrarisch gebied. Andere functies mogen in het Grondgebonden agrarisch gebied, maar mogen de primaire functie, de grondgebonden landbouw, niet bedreigen. Het voorgenomen gebruik vormt geen belemmering voor grondgebonden landbouw in de omgeving en is daarom aanvaardbaar.

b) De aard van de projectlocatie heeft zowel dynamische elementen als luwe elementen. Enerzijds is de locatie dichtbij infrastructuur, de haven en LPM gelegen, anderzijds is het gelegen in het buitengebied en ligt het naast een bosperceel behorend tot Natuur Netwerk Brabant. De aanvaardbaarheid van het voorgenomen gebruik is onderzocht aan de hand van milieuonderzoeken, deze worden beschreven in hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

c) De visie biedt ruimte om de traditioneel meer 'stedelijke' functies als wonen en werken bij te laten dragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan als deze een bijdrage leveren aan de kwaliteit en sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied of gebruik maken van de kwaliteiten van het buitengebied. Door de landschappelijke inpassing op de projectlocatie te versterken wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd. De ontwikkelingsrichting van dit deel van het buitengebied heeft betrekking op vervoer en logistiek, met name vanwege de ligging ten opzichte van de A17, A16, het havengebied van Moerdijk en LPM. Het voortbestaan of het laten toenemen van het tekort aan kwalitatieve huisvesting voor de arbeidsmigranten die in de gemeente Moerdijk werken, heeft negatieve gevolgen voor de sociaaleconomische



ontwikkeling van het gebied. Bovendien kan het tekort aan huisvesting resulteren in illegale huisvestingsvormen, met slechte verblijfsomstandigheden, uitbuiting, het uitblijven van arbeidsmigranten en overlast tot gevolg. Het realiseren van het betreffende projectvoornemen voorkomt deze negatieve gevolgen en levert op die manier juist een bijdrage aan de omgeving, en meer specifiek aan de kern van Moerdijk. Andere kansrijke huisvestingsinitiatieven zijn in voorbereiding in o.a. Zevenbergen en Fijnaart; de optelsom van de kansrijke huisvestingsinitiatieven zorgt voor een gezamenlijke kwaliteitsimpuls voor de gemeente. De spreiding van de kansrijke initiatieven is vooral passend in relatie tot de locaties waar de werkgelegenheid zich in de gemeente concentreert.

d) De projectlocatie wordt in de bestaande situatie omringd door een groot aantal bomen en struiken, de locatie is daardoor reeds landschappelijk ingepast. Deze inpassing wordt behouden en wordt verder uitgebreid, het landschapsplan is in de bijlage van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

e) In hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn relevante milieuaspecten behandeld en onderzocht om enerzijds inzicht te verkrijgen of de planlocatie geschikt is om logiesgebouwen te realiseren, anderzijds om in beeld te krijgen welk effect het voornemen kan hebben op de omgeving. Logies wordt niet gezien als een milieubelastende activiteit. Daarentegen vinden er in de omgeving van de logiesgebouwen vervoersbewegingen plaats die van invloed kunnen zijn op het verblijfsklimaat op de Blokdijk 1. Alle mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen zijn onderzocht en beoordeeld. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het realiseren van de beoogde logiesgebouwen niet stuit op ruimtelijke bezwaren.

3.3.3 INTEGRALE AANPAK ARBEIDSMIGRATIE GEMEENTE MOERDIJK 2020

In de beleidsbegroting 2020 is de doelstelling vastgelegd om voor Moerdijk een integrale aanpak arbeidsmigratie op te stellen. Relevante beleidsdoelen uit deze beleidsbegroting zijn om voldoende en goed gekwalificeerd personeel voor nieuwe en bestaande bedrijven en nieuwe inwoners aan te trekken om gemeentelijke kernen vitaal te houden. In de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk wordt de basis gelegd voor het op te stellen integrale beleid op arbeidsmigratie vanuit economisch, volkshuisvestelijk en sociaal-maatschappelijk perspectief. Voor al deze drie sporen geldt dat wordt ingezet op kwaliteit. In de gemeentelijke nota is beschreven dat in verhouding tot de 4.600 arbeidsmigranten die naar schatting in de gemeente Moerdijk werken, de huisvestingsmogelijkheden erg beperkt zijn. Moerdijk heeft dus nog een flinke opgave in de huisvesting van arbeidsmigranten.

Lokale bedrijven willen hun werknemers liefst binnen de gemeente huisvesten om lange reistijden te voorkomen. De gemeente vindt het belangrijk dat in Moerdijk arbeidsmigranten worden gehuisvest die ook in de gemeente werken. Conform de regionale afspraak is het de ambitie om het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Moerdijk woont en het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt meer in balans te brengen met elkaar. Dat betekent dat er meer mogelijkheden moeten komen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Op deze manier wil Moerdijk haar verantwoordelijkheid nemen en de arbeidsmigranten verwelkomen.

De arbeidsmigranten zijn van essentieel belang voor de economische groei binnen de gemeente. Uitgangspunt is dat goede huisvesting goed personeel aantrekt. Hoe beter de kwaliteit, hoe sterker de lokale verbondenheid en continuïteit. Gekozen wordt dan ook voor een hoge kwaliteit huisvesting in Moerdijk. Voor grootschalige shortstay huisvesting wordt o.a. beschreven dat voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer door de gemeente worden opgesteld. Voor exploitatie zal een vergunning moeten worden aangevraagd. Bekeken zal worden of er een register wordt opgesteld van huisvesters.

Er is grote behoefte aan extra huisvestingsmogelijkheden voor de shortstay. Concentratie op grotere locaties is positief voor de beheersbaarheid en er worden geen bestaande woningen onttrokken uit de woningvoorraad. Bij verzoeken voor nieuwe grootschalige shortstay huisvesting stemt de gemeente medewerking en het maximaal aantal arbeidsmigranten af op de locatie (bereikbaarheid, parkeren, woon- en leefklimaat, etc.). In het gemeentelijke beleid betreffende huisvesting arbeidsmigranten wordt beschreven dat de gemeente bij een aanvraag voor grootschalige shortstay huisvesting de voorwaarden opstelt voor realisatie, exploitatie en het beheer.

3.3.4 AFWEGINGSKADER PASSENDHEID OMGEVING VOOR HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Met het 'Afwegingskader passendheid omgeving' kunnen verzoeken voor nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten worden afgestemd op de locatie. In het afwegingskader worden op hoofdlijnen vier ruimtelijke voorwaarden aan locaties gesteld. Uitgangspunt is dat de locaties:

1. Gelegen zijn binnen de vastgestelde zoekgebieden.



2. Beschikbaar zijn.
3. Geschikt zijn.
4. Gespreid over de gemeente zijn gesitueerd.

1) Zoekgebieden voor huisvestingslocaties van arbeidsmigranten zijn leegstaand of leegkomend vastgoed, gemengde (overgangs)zones (waar wonen niet de dominante functie is), op (randen van) bedrijventerreinen en in het buitengebied. De projectlocatie betreft een mix van deze vier zoekgebieden en is daardoor, blijkens het gemeentelijke afwegingskader, zeer geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

2) Locaties zijn beschikbaar als het huidige gebruik van de locatie 'extensief' is, als er geen harde omgevingsrechtelijke beperkingen op de locatie gelden en er zijn geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen 10 jaar. Eventuele omgevingsrechtelijke beperkingen (bijvoorbeeld vanwege gevaar of geluidsoverlast) zijn, als onderdeel van de voorbereiding van deze ruimtelijke procedure, onderzocht. Uit de onderzoeken is gebleken dat er geen sprake is van omgevingsrechtelijke beperkingen op de projectlocatie. De projectlocatie wordt momenteel niet intensief gebruikt of bezocht en er zijn geen plannen voor toekomstige woning- of utiliteitsbouw.

3) Bij het bepalen van geschikte locaties wordt onderscheid gemaakt in harde objectieve eisen, kwalitatieve eisen en kwalitatieve wensen aan de huisvestingslocaties. Harde objectieve eisen betreffen:

1. Ontwikkelingen mogen de prioritaire functie van een gebied niet belemmeren en mogen de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperken.
De omgeving betreft 'gemengd gebied'; er is natuurgebied aanwezig, er liggen agrarische percelen, twee rijkswegen en de planlocatie ligt tussen het havengebied en Logistiek Park Moerdijk. Door deze grote mate van menging van functies is er geen prioritaire functie die door de beoogde ontwikkeling belemmerd wordt.
2. Veiligheid en een gezond leefklimaat zijn gegarandeerd;
Het aspect externe veiligheid is door een gespecialiseerd bureau onderzocht. Ook andere milieuhygiënische en planologische aspecten zijn onderzocht om een veilige en gezonde leefomgeving te kunnen realiseren. De onderzoeksresultaten laten zien dat er geen belemmering is voor de beoogde logiesgebouwen. Zie voor de uitwerking hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.
3. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform gemeentelijk parkeerbeleid.
Bij een maximale bezetting van de gebouwen heeft de projectlocatie in totaal 450 bewoners. Als de parkeernorm van 0,7 pp/bewoner wordt gehanteerd dan betreft de parkeeropgave 315 parkeerplaatsen. Na toevoeging van 2 parkeerplaatsen voor personeel, betreft de totale parkeereis dan 317 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op de projectlocatie om al deze 317 parkeerplaatsen te realiseren, de totale benodigde ruimte wordt daarvoor gereserveerd. Uit de ervaring van het Workinn concept op een andere, maar vergelijkbare locatie leidt de initiatiefnemer af dat het hanteren van een lagere parkeernorm voor deze doelgroep gerechtvaardigd is. Om het initiatief van meer kwaliteit te voorzien wordt gekozen om een deel van de ruimtereservering voor parkeren in te richten t.b.v. extra groen, water en recreatieve voorzieningen. Voor de uitwerking van het parkeren zie paragraaf 4.5 van deze onderbouwing.

Kwalitatieve eisen hebben betrekking op:

1. Goede ontsluiting naar werk, snelweg en voorzieningen;
Uitgangspunt in het afwegingskader is de categoriseringskaart van wegen, waarbij aan de erfontsluitingswegen I (de groene wegen) grotere ontwikkelingen mogelijk zijn omdat daar nog ruimte is voor een groot aantal extra verkeersbewegingen. In de categoriseringskaart (zoals hieronder weergegeven, Blokdijk omcirkeld in het blauw) betreft de Blokdijk een erfontsluitingsweg I, waardoor de Blokdijk wordt aangemerkt als een geschikte weg voor grotere ontwikkelingen.



Naar verwachting zullen de bewoners voornamelijk of zelfs uitsluitend werkzaam zijn op LPM. Per fiets is LPM goed te bereiken via de noordelijke toegang (Binnenmoerdijksebaan) en via de zuidelijke toegang (Koekoekendijk), beide routes zijn ca. 8 minuten fietsen. Blijkens het definitieve ontwerp van de openbare ruimte en de uitgangspunten van het Provinciaal Inpassingsplan van LPM worden alle ontwikkelcellen binnen LPM ontsloten met losse brede fietsstraten.

2. *Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap;
De locatie is in de bestaande situatie volledig omsloten door groen en is op die manier reeds landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt behouden en bovendien versterkt, op de projectlocatie wordt aan de randen en tussen de gebouwen nieuw groen en nieuwe waterpartijen toegevoegd. Het landschapsplan is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Door de groene en blauwe elementen uit het landschapsplan te realiseren, wordt de kwaliteit van het landschap versterkt.*
3. *Geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgevingen.
De campus wordt voorzien van een medische voorziening, een grote gemeenschappelijke ruimte en een sportfaciliteit. Deze voorzieningen zijn uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van de campus en zijn bedoeld om ter plaatse te voorzien in enkele behoeften en om een plotselinge toestroom/overbelasting van voorzieningen in de bestaande woonomgeving te verminderen/voorkomen.*

Kwalitatieve wensen:

4. *Max. 2 km van een bestaande supermarkt;
Het Winkelmandje ligt op 1,6 km afstand van de projectlocatie. Mocht uit de gesprekken aan de omgevingstafels blijken dat de omgeving niet wenst dat alle toekomstige bewoners het Winkelmandje bezoeken, kan bijvoorbeeld boodschappenservice worden overwogen. Als onderdeel van het in voorbereiding zijnde Facility Point Moerdijk (nabij Kanters restaurant, Sebastiaanseweg) wordt in het noordelijk deel van LPM in de toekomst mogelijk een winkel gerealiseerd passend bij deze doelgroep.*
5. *Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte.
De dichtstbijzijnde OV halte is bushalte Roodevaart, deze ligt op 23 minuten loopafstand van de planlocatie. Deze bushalte is met de fiets in 6 minuten te bereiken. De initiatiefnemer is voornemens om een leenfietsenprogramma op te zetten voor de bewoners van de campus. Door fietsen ter beschikking te stellen aan bewoners zijn het centrum van Moerdijk (8 min.), het centrum van Zevenbergen (16 min.) en de bushalte (6 min.) beter te bereiken.*

4) Het uitgangspunt is om huisvestingslocaties te verspreiden over de gemeente. De onderhavige projectlocatie is gelegen in het buitengebied nabij het havengebied en het toekomstige LPM, gelegen tussen de kernen van Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek en Moerdijk. Andere kansrijke huisvestingsinitiatieven zijn in voorbereiding in o.a. Zevenbergen en Fijnaart, en ook één aan de Sebastiaanseweg te Moerdijk. De onderhavige ontwikkeling en die aan de Sebastiaanseweg, voorzien in het grootste aantal huisvestingsplekken. Beide locaties liggen nabij LPM, het havengebied en de kern Moerdijk. Het zwaartepunt van de huisvestingslocaties bevindt zich daardoor op de plek waar het merendeel van de arbeidsmigranten komen te werken. De spreiding van de kansrijke initiatieven is daardoor vooral passend in relatie tot de locaties waar de werkgelegenheid zich in de gemeente concentreert.



3.3.5 REGELING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN MOERDIJK

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 mei 2022 de 'Regeling Huisvesting Arbeidsmigranten Moerdijk' vastgesteld. Hierin zijn de regels vastgelegd hoe de gemeente omgaat met aanvragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente. In artikel 9 t/m 15 van deze regeling zijn voorwaarden beschreven op basis waarvan initiatieven worden beoordeeld. De gemeente is in 2022 actief op zoek gegaan naar goede huisvesting voor 1500 buitenlandse werknemers. Een informatieronde en mogelijkheid om initiatieven in te dienen leidde tot 11 ingediende plannen. Het onderhavige initiatief is als gevolg van deze intake door de gemeente Moerdijk beoordeeld als 'kansrijk initiatief'. Tijdens deze intake zijn de deelnemende initiatieven beoordeeld op basis van de voorwaarden en regels uit de 'Regeling huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk'. Voor de volledige toetsing en beoordeling wordt verwezen naar de beoordeelde inschrijfformulieren voor de intake. Volledigheidshalve is de toetsing aan de voorwaarden van artikel 10 van de regeling onderstaand weergegeven.

Artikel 10 Voorwaarden ontwikkelplan

1. Het plan dient te voldoen aan de geldende eisen van de bouwregelgeving met minimaal kwaliteitsnorm Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of een nieuw landelijk vastgesteld keurmerk. Geclusterde huisvesting dient tevens hiervoor te zijn gecertificeerd.

Het SNF-certificaat wordt aangevraagd zodra de SNF de locatie kan beoordelen. De ontwerpen van het voorgenomen initiatief voldoen aan de kwaliteitsnormen van SNF.

2. Shortstay: maximaal 80% van de huisvestingsvoorziening is voor de shortstay en bestaat uit zelfstandige verblijfsruimten en onzelfstandige verblijfsruimten.

In blok B (82 plaatsen), C (140 plaatsen) en D (140 plaatsen) vindt shortstay huisvesting plaats voor in totaal 362 personen. Dit betreft circa 80% van de huisvestingsvoorziening. In blok A (76 slaapplekken) en een deel van blok B (12 slaapplekken) vindt midstay huisvesting plaats.

3. Een shortstay verblijfseenheid bestaat uit maximaal zes onzelfstandige afsluitbare verblijfsruimten. In één verblijfseenheid moeten een toilet en badkamer(s) in afsluitbare ruimten en een keuken en woonkamer aanwezig zijn. Maximaal per 4 personen is een badkamer aanwezig.

Nagenoeg alle shortstay verblijfseenheden bestaan uit 6 afsluitbare slaapkamers met 3 afsluitbare badkamers (toiletten, wasbak en douche), een berging en een gedeelde keuken; de afsluitbare slaapkamers worden voorzien van meubels, tv, wifi en koelkast. Op de projectlocatie worden 5 shortstay verblijfseenheden gerealiseerd bestaande uit 4 afsluitbare slaapkamers met twee badkamers, een berging en een keuken.

4. Een onzelfstandige verblijfsruimte is bestemd voor 1 persoon, of voor 2 personen indien er een relationeel verband is.

In de shortstay verblijft maximaal 1 persoon per slaapkamer. Indien er een stel verblijft dan worden 2 slaapkamers d.m.v. een extra deur aan elkaar verbonden.

5. Minimaal 20% van het aantal huisvestingsplaatsen wordt als zelfstandige verblijfseenheid, met eigen toilet, badkamer en keuken, verhuurd aan arbeidsmigranten die langer in Nederland willen blijven.

In blok A en een deel van blok B vindt midstay huisvesting plaats. Blok A biedt 76 slaapplekken, blok B 12 slaapplekken. In totaal worden 88 slaapplekken ten behoeve van midstay arbeidsmigranten aangeboden. De midstay logies zijn voorzien van o.a. een eigen keuken, badkamer, eethoek, woonkamer en washok.

6. Er is goede wifi beschikbaar, aangepast aan de capaciteit van de huisvestingsvoorziening en beschikbaar voor elke bewoner.

Elke wooneenheid heeft een eigen wifi-code.

7. Een huisvestingsvoorziening heeft zowel binnen als buiten goede gemeenschappelijke ruimten, aangepast aan de capaciteit van de huisvestingsvoorziening.



In blok A worden diverse gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd zoals een sportruimte en een grote gemeenschappelijke ruimte. Buiten worden picknickbanken en sporttoestellen gerealiseerd.

8. De all-inclusief huurprijs is passend en acceptabel voor de gemiddelde arbeidsmigrant.

De huurprijs bedraagt +/- 110 euro per/week p/gast. Dit is een gangbare prijs voor een dergelijk aanbod.

9. Het huur- en arbeidscontract wordt niet gekoppeld. Huurders van de huisvestingsvoorziening krijgen een zelfstandig schriftelijk tijdelijk huurcontract met de rechten en plichten met betrekking tot het gebruik van de verblijfsruimte in een voor hen begrijpelijke taal.

Aan deze verplichting wordt voldaan.

10. De verschijningsvorm is inpasbaar in de omgeving.

Tijdens de intake is het initiatief mede beoordeeld vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er zijn 68,75 punten toegekend waar in totaal 100 punten konden worden behaald.

11. De huisvestingsvoorziening wordt duurzaam gerealiseerd.

Tijdens de intake is het initiatief mede beoordeeld vanuit duurzaamheidsoogpunt. Er zijn 13,75 punten toegekend waar in totaal 20 punten konden worden behaald.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voo

3.3.6 KLIMAATSTRATEGIE MOERDIJK

Het klimaat verandert, ook in Moerdijk. Het wordt warmer, droger, natter en de zeespiegel stijgt. En het gaat sneller dan we denken. De droge zomers van 2018 en 2019 drukken ons met de neus op de feiten. De uitdaging, de komende decennia, is om klimaatproof te worden en te zorgen dat de maatschappelijke effecten van klimaatverandering ten minste op een acceptabel niveau beheersbaar zijn.

Onze visie op klimaatadaptatie is:

In 2050 is de gemeente Moerdijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht. We benutten verandering ten behoeve van het klimaat om Moerdijk mooier, welvarender en veiliger te maken. Moerdijk is aantrekkelijk en gezond, en klimaat heeft er zijn plek. Samen minimaliseren we de gevolgen en iedereen neemt zijn of haar verantwoordelijkheid en draagt bij.

In de klimaatstrategie wordt ingegaan op wat nu en de komende jaren de invloed van klimaatverandering op onze gemeente is? Hoe gaan we daarmee om; wat kunnen we als gemeente doen om te zorgen dat de risico's op korte en langere termijn beheersbaar zijn? En wat kunnen onze partners doen en onze inwoners? De Klimaatstrategie geeft op hoofdlijnen een uitwerking aan de hoofdpoging 'Moerdijk klimaatproof', we schetsen de breedte van de opgave, onze inzet en rol, de uitgangspunten en met wie we hierin zullen samenwerken.

De uitwerking van de visie in een uitvoeringsplan volgt drie strategische lijnen van de Moerdijkse Klimaatdialoog die 30 juni 2020 digitaal werd gevoerd:

- *Gezond leef-, werk- en leerklimaat;*
We beschermen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering en bevorderen en nemen initiatief bij de doorontwikkeling naar een gezond leef-, werk- en leerklimaat.
- *Klimaat en het productielandschap 2.0:*
We faciliteren en promoten een transitie naar een nieuwe toekomstgerichte en klimaatbestendig manier van produceren zonder negatieve invloed op de omgeving.
- *Samen met de natuur:*
We herstellen het evenwicht met de natuurwaarden en creëren ruimte voor natuur en biodiversiteit op elke schaal.



Doorwerking

Door een slimme, groene inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied wordt verkoeling gebracht als ook door het realiseren van de beoogde hemelwaterbergingen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd met waterdoorlatende verharding, de daken van de logiesgebouwen worden voorzien van zonnepanelen en door een grootschalig fietsenprogramma te organiseren worden bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebruik van de fiets als vervoersmiddel.



4 Planologische en milieuhygiënische toetsing

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Een activiteit in kolom 1 van onderdeel D nummer 11.2 betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Hetgeen waarin het onderhavige project voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Hoewel het initiatief onder de D-drempel (een oppervlakte van 100 hectare of meer) blijft, is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde. De aanmeldnotitie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de bijlagen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure voor dit project.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

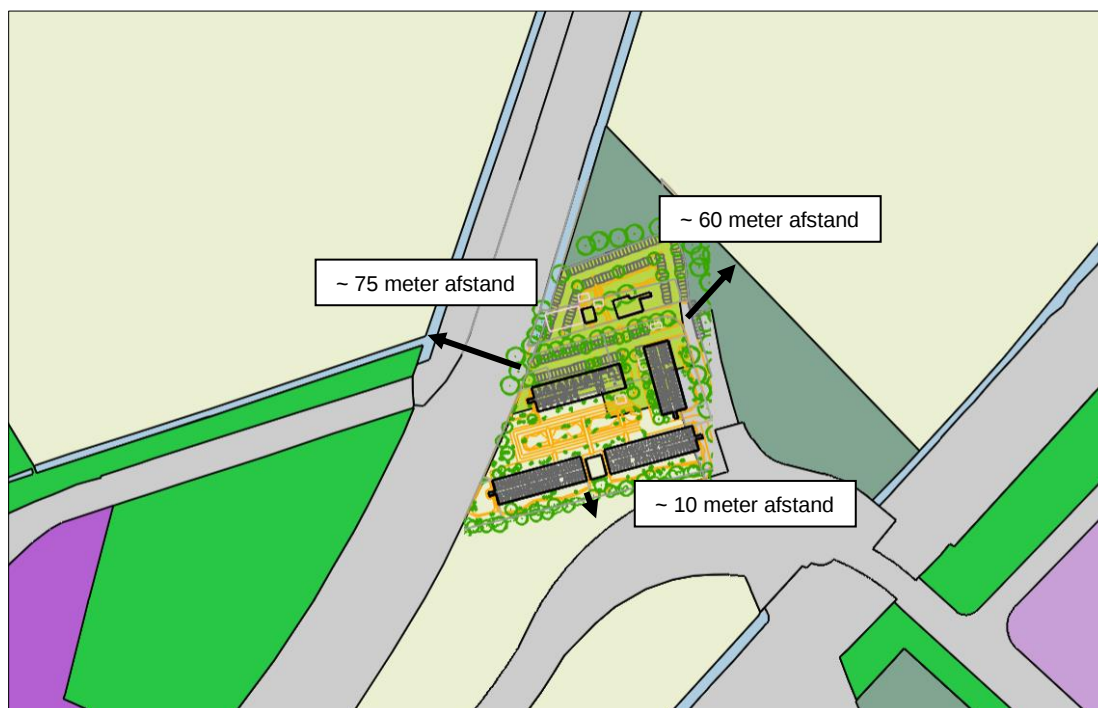


In de handreiking van het VNG wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen, 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in gebieden met functiemenging meer sprake is van milieubelastende en milieugevoelige functies en omstandigheden die op kortere afstand van elkaar zijn gesitueerd. In gebieden waar sprake is van functiemenging worden kortere richtafstanden gehanteerd dan in gebieden waar sprake is van functiescheiding. Gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging.

De projectlocatie ligt in de nabijheid van een Rijksweg, het spoor, de haven, Logistiek Park Moerdijk en enkele agrarische percelen. De omgeving betreft daarom omgevingstype 'gemengd gebied'. Op Logistiek Park Moerdijk worden Value Added Logistics bedrijven uit milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Hier hoort een milieuzonering bij van 50 meter en deze heeft geen overlap met de projectlocatie. Op het Zeehaven- en industrieterrein Moerdijk worden bedrijven uit milieucategorieën 2, 3, 4 en 5 toegestaan, hier hoort een milieuzonering bij van maximaal 300 meter. De van toepassing zijnde milieuzoneringen van de aanwezige bedrijfslocaties hebben geen overlap met de projectlocatie. Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Voor wat betreft spuitzonering is ten noorden, zuiden en westen van het projectgebied sprake van agrarisch bestemde gronden die op grond van het omgevingsplan mogen worden gebruikt voor diverse teelten (akker- en vollegrondstuinbouw, fruitteelt, sierteelt en boomkwekerij). Hierbij geldt dat teeltondersteuning in principe is beperkt tot een hoogte van 1,5 meter. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden beoordeeld of toevoeging van driftgevoelige functies de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische percelen kan beperken en of er sprake is van een aanvaardbaar risico op blootstelling aan drift (onbedoelde verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen buiten het behandelde perceel).

Uit rechtspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als 50 meter afstand worden gehouden tussen driftgevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Indien een kortere afstand wordt aangehouden dan dient een besluit te voorzien in een deugdelijke motivering middels een locatie specifiek onderzoek. Een reguliere aanwezigheid in de buitenlucht dient hierbij als het bepalende blootstellingsscenario te worden beschouwd. Hier- van is bijvoorbeeld sprake in de tuin bij een woning. Blootstelling in een gebouw is niet bepalend, omdat in pandig geen sprake zal zijn van blootstelling.



figuur 4. Afstand projectgebied tot omliggende agrarische bestemde percelen.



Uit bovenstaande figuur blijkt dat, op locaties waar in de toekomst (tijdelijk, voor een periode van maximaal 20 jaar) mensen verblijven, de afstand tot de agrarische percelen ten noorden circa 60 meter bedraagt, ten zuiden circa 10 meter en ten westen circa 75 meter. Daarmee wordt aan de noord- en westzijde voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter. Ten zuiden wordt hier niet aan voldaan.

Via de Basisregistratie Gewaspercelen kan een indruk worden verkregen van agrarische teelten op het agrarisch bestemde perceel aan de zuidzijde. Uit de basisregistratie (zie onderstaande figuur) blijkt dat er ten zuiden van het projectgebied in de feitelijke situatie geen teelt plaatsvindt en daarmee ook geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het is ook niet aannemelijk dat dit perceel in de toekomst gebruikt gaat worden voor de teelt van gewassen, aangezien de eigenaar van deze gronden (Port of Moerdijk) heeft bevestigd dat deze gronden naar de toekomst toe in gebruik blijven als grasland. De gronden zijn, vanwege de Interne Baan, ook niet geschikt voor het telen van gewassen. Daarmee is voldoende duidelijk gemaakt dat gedurende de planperiode (tijdelijke huisvesting voor een periode van maximaal 20 jaar) geen wijziging van gebruik op dit perceel voorzienbaar is dat hier alsnog gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast conform de planologische gebruiksmogelijkheden.



figuur 5. Uitsnede basisregistratie gewaspercelen (zuidelijk agrarisch bestemd perceel blauw omlind).

4.3 Geur

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkomen van hinder door milieubelastende activiteiten. Tevens dient voorkomen te worden dat de vestiging van een nieuwe functie invloed heeft op de mogelijkheden van bestaande functies en bedrijven, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd mag het bevoegd gezag niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De functie logies die op de projectlocatie wordt beoogd heeft geen geurhinder tot gevolg. In deze paragraaf worden de gevolgen van het voorgenomen initiatief behandeld met betrekking tot het aspect geur. Daarbij wordt beoogd antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Worden de belangen / ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen door de voorgenomen herbestemming naar arbeidsmigrantenhuisvesting geschaad?



2. Is ter plaatse van de voorgenomen logiesfunctie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van het aspect veehouderijen en milieuzonering?

Om antwoorden te kunnen geven op de bovenstaande vragen zijn geurberekeningen gemaakt, het bijbehorende geurrapport is in de bijlage gevoegd van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit het onderzoek zijn navolgend beschreven.

De meest nabijgelegen veehouderij ligt 930 meter van het plangebied aan de Koekoekendijk 10 in Moerdijk. Het betreft een bedrijf met vleeskuikens. Aan de minimaal te hanteren afstanden conform de Wet geurhinder en veehouderij wordt met het plan ruim voldaan. Er zijn binnen een straal van 1.000 meter tevens geen andere veehouderijen gevestigd. Het plan zal tevens niet leiden tot een verkleining van de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. De veehouderijen zullen derhalve niet beperkt worden in hun (toekomstige) bedrijfsvoering.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige geurgevoelige bestemmingen dient zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend te worden met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (versie 2020). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 8,0 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de veehouderijen. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 1,4 en 1,4 ouE/m³ voor het plangebied. Aangezien de voor- en achtergrondbelasting hetzelfde is, is de voorgrondbelasting maatgevend voor het bepalen van de milieukwaliteit en het woon- en leefklimaat.

Met een voorgrondbelasting van 1,4 ouE/m³ blijft het percentage geurgehinderden beperkt tot 8,7%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de veehouderijen goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het voornemen geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de verblijven wordt voldaan aan de regels uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van de nieuwe verblijven kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.4 Volksgezondheid

De gezondheidsrisico's voor omwonenden van grootschalige veehouderijen zijn onderwerp van maatschappelijke discussies. Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan als gevolg van de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in de voorbereiding op een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied beschouwd dient te worden. Een verhoogd risico voor de volksgezondheid kan ontstaan bij de ontwikkeling of uitbreiding van een veehouderij, maar ook bij de realisatie van een nieuwe verblijfsfunctie nabij een bestaande veehouderij. Bij dit laatste valt te denken aan de uitbreiding van een dorpskern of de realisatie van logiesgebouwen voor arbeidsmigranten. In die gevallen is de zogenaamde 'omgekeerde werking' aan de orde.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de volksgezondheid als gevolg van veehouderijen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling om nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren aan de Blokdijk 1. In het kader van de volksgezondheid dient te worden beoordeeld of aanvullend advies van de GGD noodzakelijk is voor de realisatie van het voornemen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 dient hierbij als onderlegger. In de Handreiking is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden voorzien. Dit stappenplan is doorlopen voor het te realiseren initiatief.

Naar aanleiding van de beoordeling van elke stap uit het stappenplan wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot de volksgezondheid geen belemmeringen worden voorzien voor de realisatie van het initiatief. Aanvullend advies vanuit de GGD is niet noodzakelijk.



4.5 Verkeer en parkeren

De onderhavige ontwikkeling heeft consequenties voor de plaatselijke parkeersituatie. De gemeente Moerdijk hanteert voor arbeidsmigrantenhuisvesting een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per kamer/woning. In totaal worden shortstay woongroepen en midstay studio's gerealiseerd op de projectlocatie voor in totaal 450 personen. Naast de bewoners worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd voor werknemers.

Workinn Waalwijk

De initiatiefnemer exploiteert sinds oktober 2020 Workinn Waalwijk, een campus voor 400 arbeidsmigranten op Bedrijventerrein Haven in Waalwijk volgens overeenkomstig concept als de onderhavige ontwikkeling. Uit de opgedane ervaring van het exploiteren van deze Workinn locatie volgt dat deze doelgroep, mits werknemers voldoende fietsen tot hun beschikking hebben, minder parkeerplaatsen nodig heeft dan de voorgeschreven parkeernorm. In Waalwijk krijgen bewoners, evenals de toekomstige bewoners van Workinn Moerdijk, een fiets als zij werken binnen een straal van 10 km vanaf de campus. Vanwege het overschot aan gerealiseerde parkeerplaatsen is op de Workinn campus in Waalwijk het aantal parkeerplaatsen teruggebracht naar 127. De bezettingsgraad van het parkeerterrein varieert van 70% tot 80%. 127 parkeerplaatsen voor 400 bewoners resulteert in een parkeerbehoefte van 0,32 parkeerplaats per bewoner. De teruggewonnen ruimte is gebruikt om extra kwaliteit toe te voegen aan de locatie door die in te richten met groene, sportieve en recreatieve voorzieningen voor de bewoners.

Fietsenplan

Zoals reeds beschreven is de initiatiefnemer voornemens een grootschalig fietsenplan op te zetten. Dit plan houdt in dat voor alle bewoners die binnen een straal van 10 km van de campus werken, fietsen beschikbaar worden gesteld. Naar verwachting zullen alle toekomstige bewoners werkzaam zijn in de haven van Moerdijk of op LPM. Het fietsenplan zorgt naar verwachting voor een kleine parkeerbehoefte op de projectlocatie die te vergelijken is met de parkeerbehoefte op Workinn Waalwijk.

Berekende parkeerbehoefte

Als de gemeentelijke parkeernorm wordt toegepast, bedraagt de parkeervraag als gevolg van dit initiatief 315 parkeerplaatsen ($450 \times 0,7$). Na optelling van 2 parkeerplaatsen voor personeel, betreft de totale berekende parkeerbehoefte maximaal 317 parkeerplaatsen. Op en rond de projectlocatie kunnen in totaal 317 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de bijlage van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het overzicht gevoegd van het totale aantal parkeerplaatsen dat op de projectlocatie kan worden gerealiseerd. Mocht de parkeerbehoefte overeen komen met de gemeentelijke parkeernorm (0,7 parkeerplaats per slaapplek) dan kunnen alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Kwalitatieve invulling van ruimtereservering

Uit de ervaring bij het exploiteren van Workinn Waalwijk is gebleken dat, naast het verhogen van het woongenot, het toepassen van het fietsenplan een verlaging van de parkeerbehoefte veroorzaakt. Om een kwalitatieve impuls te geven aan de projectlocatie wordt een deel van de ruimtereservering voor parkeerplaatsen ingericht met groen of recreatieve faciliteiten. Naar verwachting zal dat deel van het terrein niet nodig zijn voor extra parkeerplaatsen, maar mocht dat wel nodig zijn dan kunnen op dat deel van de projectlocatie halfverharde parkeervakken worden toegevoegd.

Op de projectlocatie worden 150 parkeerplaatsen gerealiseerd en 10 bestaande parkeerplaatsen aan de Blokdijk behouden, waardoor in totaal 160 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Met dit aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan een parkeerbehoefte van 0,36 parkeerplaats per bewoner. Met deze indeling kan de ruimtereservering voor 157 parkeerplaatsen worden aangewend om in te richten met begroeiing en recreatieve en sportieve voorzieningen. De aan te leggen en te behouden parkeerplaatsen zijn weergegeven in onderstaande figuur.



figuur 6. Ontwerp beoogde parkeerplaatsen.

Zoals reeds beschreven kan de ruimtereservering van 157 parkeerplaatsen, mocht dit nodig zijn, worden omgezet naar parkeerplaatsen waardoor op de projectlocatie in totaal 317 parkeerplaatsen aanwezig zouden zijn. Het beschreven parkeervoorstel is getoetst aan de voorwaarden uit artikel 1 van paragraaf 2.2 van 'Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021' (regels m.b.t. het verwerken van een mobiliteitscorrectie). Hierin is onder andere beschreven:

- De initiatiefnemer kan een goed onderbouwd alternatief (...) opzetten en ter overweging voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders. (...);

De initiatiefnemer heeft ervaring met dit concept van arbeidsmigrantenhuisvesting dat op korte afstand is gelegen van de arbeidsplaatsen. Omdat de doelgroep en ruimtelijke omstandigheden nagenoeg identiek zijn, kan de reductie van de parkeerbehoefte als gevolg van het fietsenplan van de Workinn locatie in Waalwijk als case study dienen voor het onderhavige initiatief.

- Tevens dient (aantoonbaar) voldoende ruimte in het plan te zijn gereserveerd om wél aan de norm te kunnen voldoen als dit op een later moment wenselijk/noodzakelijk is;

Uit de tekening 'Parkeerplaatsen overzicht maximale invulling' (bijlage) volgt dat er voldoende ruimte in het plan is gereserveerd om wél aan de norm te kunnen voldoen als dit op een later moment wenselijk/noodzakelijk is.

- Deze gereserveerde ruimte komt ten goede van groenvoorzieningen;

Aan deze eis wordt voldaan.

- De parkeerbehoefte door inzet van een alternatief (...) objectief onderbouwd daalt. De vervangingswaarde is ten alle tijden afgeleid van landelijke richtlijnen die toepasbaar zijn op de verstedelijking van de kernen binnen de gemeente Moerdijk.

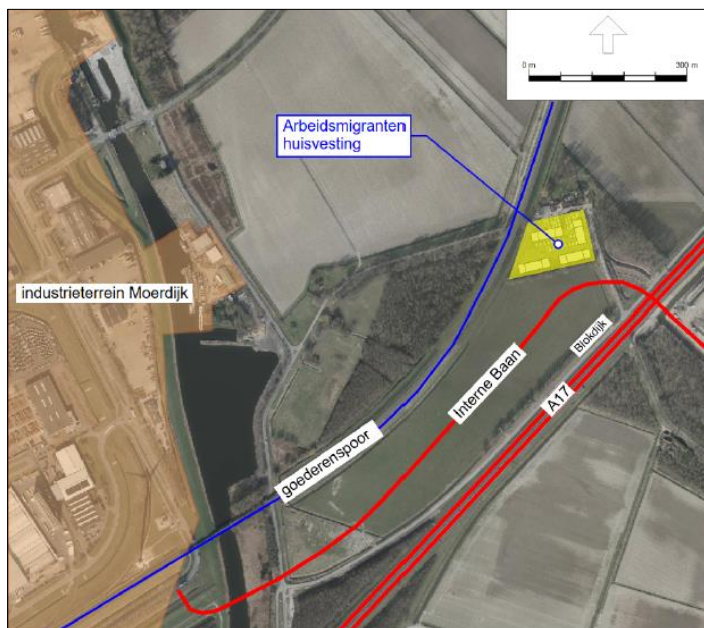
Deze voorwaarde hangt specifiek samen met het toepassen van deelauto's, omdat die toepassing een waarde heeft ten opzichte van de parkeerbehoefte bij een vergelijkbare mate van stedelijkheid. Bij het opzetten van een fietsenplan bij arbeidsmigrantenhuisvesting speelt stedelijkheid geen rol. Omdat dit een alternatief is waar geen landelijke richtlijnen voor zijn beschreven, wordt als afgeleide gekozen voor de beschreven case study in Waalwijk waarvan, zoals reeds beschreven, de doelgroep en ruimtelijke omstandigheden nagenoeg identiek zijn als het onderhavige geval.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.6 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden binnen zones rondom wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen in acht te worden genomen, bij de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen. De huisvesting voor circa 450 personen is gelegen binnen de zones van de Rijksweg A17, Blokdijk, (in aanbouw zijnde) Interne Baan, het goederenspoortracé van en naar industrieterrein Moerdijk en de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein Moerdijk. In dat kader is de geluidbelasting ten gevolge van rail- en wegverkeerslawaai alsmede vanwege industrieterrein Moerdijk onderzocht. In onderstaande figuur is de locatie van de huisvesting ten opzichte van de omgeving weergegeven.



figuur 7. Geluidbronnen in de omgeving.

De beoogde huisvesting betreft een logiesfunctie. Het plan maakt onderscheid in shortstay verblijven (verblijf voor maximaal 6 maanden) en midstay verblijven (verblijf voor langer dan 6 maanden, tot een maximum van 3 jaar). Een logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten tot een verblijf van maximaal 6 maanden wordt op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder *niet* aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. Dat betekent dat op deze verblijven geen wettelijke grenswaarden voor de geluidbelasting vanwege rail- en wegverkeer en industrie van toepassing zijn. Voor de verblijven waar arbeidsmigranten langer dan 6 maanden verblijven geldt dat deze verblijven wel worden beschouwd als geluidgevoelig (gelijk aan 'wonen'). Daarvoor gelden de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

Omdat er zeer grote vraag is naar huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten (die verder zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk), zal er geen restruimte 'overblijven' voor spoedzoekers uit Moerdijk. Het toegankelijk maken van midstay plekken voor deze spoedzoekers zou georganiseerd moeten worden door ze actief te reserveren of door het verplaatsen van arbeidsmigranten. Woonruimte voor spoedzoekers kan beter worden gezocht op woningbouwlocaties die duurzaam zijn ingericht voor permanente bewoning (inclusief bijbehorende voorziening), dan op een campus voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op basis van logies, nabij de haven, Logistiek Park Moerdijk en de snelweg.

Het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd is raadpleegbaar als bijlage bij deze onderbouwing. Als volgt worden de bevindingen en conclusies met betrekking tot de geluidbelasting ten gevolge van de verschillende geluidbronnen beschreven:



Geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg

De geluidbelasting ten gevolge van de A17 is op de gevels van de blokken B (oostgevel), C (oost- en zuidgevel) en D (oost- en zuidgevel) van de geprojecteerde huisvesting hoger dan de maximale grenswaarde van 53 dB. Geluidgevoelige gebouwen, waaronder midstay, zouden niet zonder meer gerealiseerd kunnen worden. Shortstay wel zoals beoogd.

Geluidbelasting ten gevolge van de Interne Baan

De geluidbelasting ten gevolge van de Interne Baan op de gevels van de meeste blokken voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden.

Geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg

De geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg is op de gevels van alle blokken lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Moerdijk

De geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Moerdijk is hoger dan 50 dB(A)-etmaalwaarde en alleen op de westgevel van blok D (enigszins) hoger dan 55 dB(A). Ook hier zou midstay niet zonder meer gerealiseerd kunnen worden, short stay wel.

Goed woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting wordt vooral veroorzaakt door de bijdrage van het wegverkeerslawaai van de A17. De hoogste geluidbelasting treedt op de zuidgevels van de blokken C en D op. Op basis van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM kan de beoogde huisvesting met een gecumuleerde geluidbelasting van 55 tot 62 dB als 'redelijk/matig' tot 'tamelijk slecht' worden beoordeeld. Er is geen sprake van een beoordeling slecht tot zeer slecht. Gezien de functie als logiesgebouw voor shortstay verblijven is de gecumuleerde geluidbelasting acceptabel. Wel dient een acceptabel binnengeluidniveau gerealiseerd te worden.

Om een acceptabel binnengeluidniveau te realiseren dient het binnenniveau niet meer dan 33 dB te bedragen, hetgeen een hoge geluidwering van de gevel vereist. Hoewel niet wettelijk vereist, wordt geadviseerd ter compensatie van de relatief hoge geluidbelasting op de gevels, de geluidwering van de gevels te baseren op de gecumuleerde geluidbelasting. Dit impliceert een geluidwering van 22 tot 29 dB. Dit vraagt om een beglazing van voldoende glasdikte en geen natuurlijke ventilatiemogelijkheden. De vereiste opbouw van de gevels zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden gedimensioneerd. Het gevelweringsonderzoek is reeds uitgevoerd en vormt een bijlage bij de bouw aanvraag.

Gemeentelijk geluidbeleid en hogere waarden

Voor de bouwblokken A en B (en specifiek voor de midstay verblijven) dienen hogere waarden verleend te worden tot 53 dB voor de verblijven op de zuidgevel ten gevolgen van de A17 en 55 dB(A) voor alle verblijven ten gevolge van industrieterrein Moerdijk. Voor deze verblijven geldt de noodzaak tot het realiseren van een geluidluwe gevel, dat wil zeggen maximaal 55 dB als gecumuleerde belasting. Daar kan niet geheel (overschrijdingen van 0 tot maximaal 4 dB) aan voldaan worden. Sowieso zijn de verblijven éénzijdig gericht naar de omgeving (één gevel voorzien van de openen delen is gericht naar buiten), waardoor de geluidbelaste gevel ook de geluidluwe gevel dient te zijn. Het toepassen van geluidschermen is gezien de hoogte van de gebouwen (3-laags) redelijkerwijs niet mogelijk, omdat deze veel te hoog moeten worden om effectief te zijn voor alle verblijven. Brongerichte maatregelen aan de A17 en het industrieterrein zijn sowieso niet realistisch en niet nader beschouwd.

Gezien de logiesfunctie van de verblijven als shortstay en midstay, waarvan het grootste aandeel bestaat uit shortstay (circa 80% versus 20%), is het verdedigbaar om toch de hogere waarden vast te stellen ondanks dat de geluidluwe gevels niet gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor kan artikel 9 uit het Beleidskader dienen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dienen voor de midstay verblijven hogere waarden te worden verleend.



4.7 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. 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). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

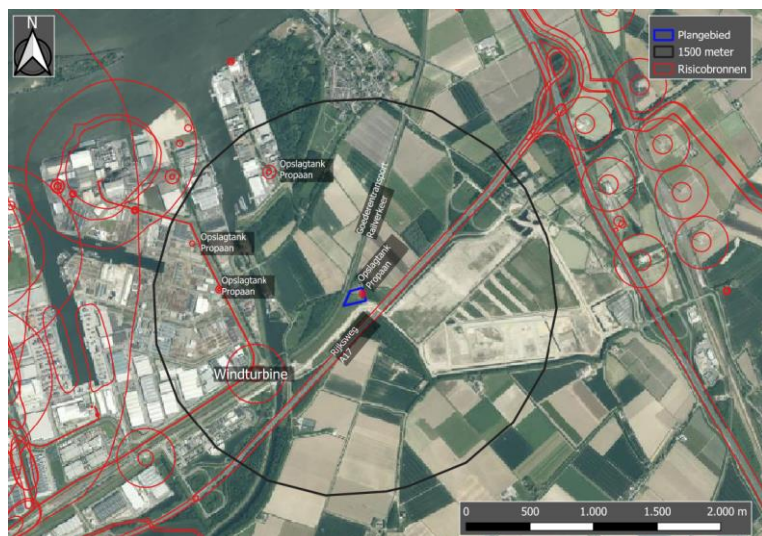
Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Uitwerking

Relevante risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie zijn geïnventariseerd en in kaart gebracht, zie onderstaande figuur. Het invloedsgebied van risicobronnen die verder dan 1500 meter gelegen zijn kunnen niet over het plangebied gelegen zijn en vormen daarmee geen risico voor het plangebied. De personen in het plangebied dragen daarmee tevens niet bij aan eventuele groepsrisico's van dergelijke risicovolle bronnen. De genoemde 1500 meter is tevens de gehanteerde maximale risico afstand voor giftige wolken, waarvan bij de bronnen binnen deze contour geen sprake is.



figuur 8. Risicobronnen inventarisatie in de omgeving van het plangebied



In het kader van de externe veiligheid zijn nabij het plangebied de volgende risicobronnen relevant:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A17;
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen spoorlijn;
3. Opslagtank propaan op de blokdijk 1.

De overige risicobronnen binnen de gehanteerde 1500 meter contour zijn propaantanks op het industrieterrein Moerdijk en een windturbine. Het invloedsgebied van deze risicobronnen is niet in de buurt gelegen van het plangebied. De A17 en de spoorlijn bevinden zich op minder dan 200 meter afstand van het plangebied, hetgeen betekent dat een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) noodzakelijk is om aan te tonen dat de externe veiligheidsrisico's voldoende beperkt zijn of kunnen worden.

De externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het projectgebied zijn middels een QRA inzichtelijk gemaakt, de rapportage hiervan is in de bijlage van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De huidige populatie volgend uit de populatieservice, waar de bestaande camping tevens in zit, is vergeleken met de situatie waarin de camping vervangen is door de beoogde huisvesting, waar maximaal 450 personen zullen verblijven. Uit de QRA blijkt dat:

- De propaantank geen belemmering is voor de beoogde huisvesting. De propaantank komt vanwege het vervallen van de camping ook te vervallen. Derhalve is deze niet meegenomen in de QRA.
- De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar volgend uit de regeling Basisnet voor de A17 en de spoorlijn respectievelijk 27 meter en 0 meter zijn. De contouren zijn niet gelegen over het projectgebied.
- Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie minder bedraagt dan 10% van de oriëntatiewaarde ten gevolge van de A17 en de spoorlijn. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde huisvesting.

Verantwoording groepsrisico

Door de Omgevingsdienst West-Brabant is in samenwerking met de veiligheidsregio een standaardverantwoording groepsrisico opgesteld voor onder andere de gemeente Moerdijk. Op basis van het stroomschema kan worden bepaald of de verantwoording kan worden gebruikt bij een planvoornemen of dat de gemeente een maatwerk verantwoording dient op te stellen. Het projectgebied ligt in de blauwe zone. Derhalve kan op basis van het stroomschema en de kaart behorende bij de standaardverantwoording groepsrisico worden volstaan met een standaardverantwoording van het groepsrisico. De standaardverantwoording is als bijlage bij deze onderbouwing raadpleegbaar.

4.8 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. De bestaande bodemkwaliteit in de voorgaande situatie was nog onbekend. Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen, te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en een indicatieve uitspraak over het asbestgehalte in de bodem te kunnen doen zijn verkennende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd, daarna is tevens aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemrapporten zijn in de bijlagen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uitwerking

Op de locatie is een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK in de grond aangetroffen. Hiervoor wordt verwezen naar de verkennende en aanvullende bodemonderzoeken in de bijlage. Gezien de voorgenomen ontwikkeling wordt geadviseerd de grondverontreiniging te saneren (middels ontgraving). Voorafgaand aan een eventuele sanering dient - via het Omgevingsloket - een melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De sanering dient uitgevoerd en begeleid te worden door respectievelijk een BRL 7000 en BRL 6000-erkend bedrijf. Bij vergunningverlening zal, nadat aanwezige opstallen van de locatie zijn verwijderd, de benodigde sanering in gang worden gezet op de voorgeschreven wijze.



4.9 Landschap

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Binnen de regio West-Brabant hebben tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 26 juni 2013 16 gemeenten in West-Brabant ingestemd met de notitie "kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant". Het betreffende afsprakenkader is door de provincie Noord-Brabant bevestigd. De notitie, welke door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk is vastgesteld, is een uitwerking van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering landschap en heeft tot doel om op regionaal niveau tot een eenduidige invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap te komen.

In het afsprakenkader is beschreven dat 'categorie 3 ontwikkelingen' betreffen: alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Hoewel deze ontwikkeling niet voldoet aan de kenmerken van een categorie 3 ontwikkeling, heeft deze ontwikkeling wél een beduidende invloed op de omgeving vanwege de vergroting van de geldende bouwmassa.

Kwaliteitsverbetering kan (onder andere) worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding van de bebouwing.

Grasveld tuin- en landschapsarchitecten heeft voor de onderhavige ontwikkeling een erfbeplantingsplan opgesteld, deze is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het erfbeplantingsplan zijn nieuwe wadi's, natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur en recreatieve voorzieningen (picknickbankjes en sportfaciliteiten) opgenomen. Bovendien worden oude opstallen en verhardingen (behorend bij de voormalige camping) gesloopt.

In totaal hebben de nieuwe logiesgebouwen een oppervlakte van ca. 3850 m². Van die oppervlakte dient minimaal 10% te worden ingericht ten behoeve van landschappelijke inpassing, wat neerkomt op 385 m². De wadi's in het erfbeplantingsplan hebben in totaal een oppervlakte van ca. 1120 m². Het vereiste dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding van de bebouwing, wordt dus ruimschoots behaald.



figuur 9. Landschappelijk inpassing noordelijk deel projectlocatie.



figuur 10. Landschappelijk inpassing zuidelijk deel projectlocatie.

Omdat er geen bestemmingswijziging (en definitieve waardeinstelling van de grond) plaatsvindt, is het vaststellen van forfaitaire bedragen, en daarmee het taxeren van de onderhavige ontwikkeling, niet mogelijk. Zoals reeds beschreven wordt aan het minimale oppervlak aan landschappelijke inpassing ruimschoots voldaan. Met de aanleg van de wadi's, groenstructuren, de recreatieve voorzieningen en het benodigde grondverzet gaat naar verwachting een bedrag gemoeid van ca. €200.000,-, zie de investeringsraming in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Als landschappelijke inspanningsverplichting wordt deze investering (ruimschoots) voldoende geacht.

4.10 Archeologie

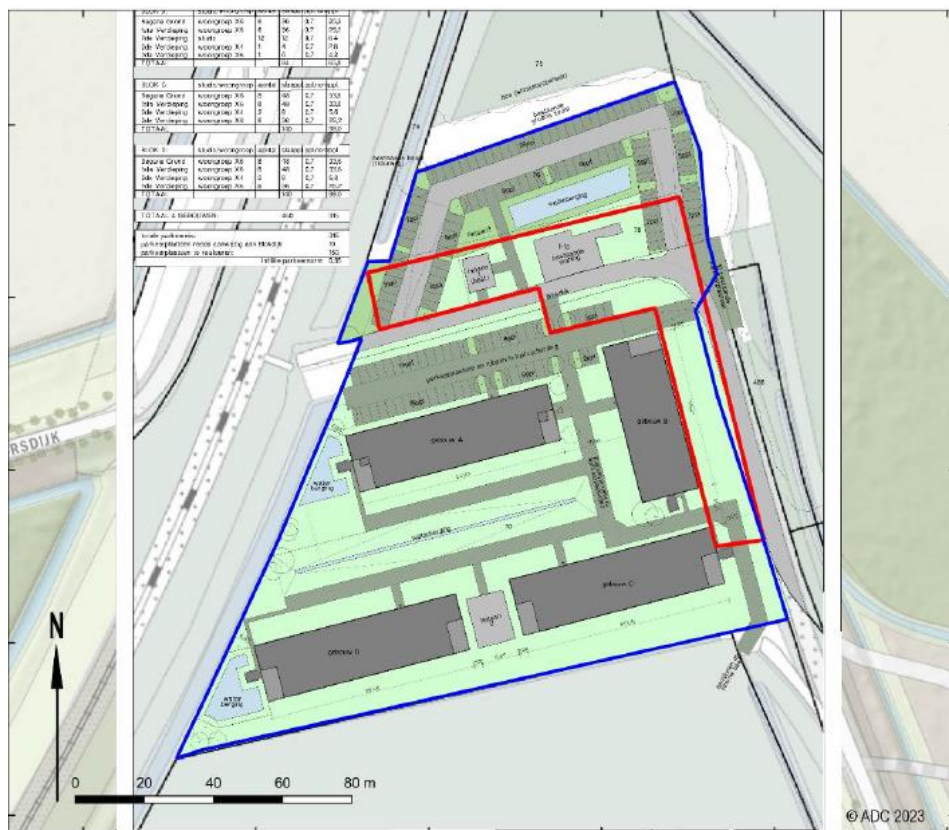
De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en is de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. De bepalingen van een deel van de Monumentenwet zijn opgenomen in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De projectlocatie ligt in een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld. Omdat de voorgenomen plannen de vrijstellingsgrenzen overschrijden, dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld. In het kader van dit proces heeft archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden, het bijbehorende rapport is in de bijlagen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uitwerking



Vanuit het bureauonderzoek wordt geadviseerd om in het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren bij ondergrondse sloopwerkzaamheden en graafwerkzaamheden ter plaatse van de historische erven. Zie onderstaande figuur voor deze zone.



figuur 11. Zone historische erven (rood gearceerd).

Vanwege de beperkte omvang van de grondroerende ingrepen, het versnipperde karakter en de beperking die is opgelegd door het waterschap met betrekking tot de graafwerkzaamheden (vanwege de ligging in (de beschermingszone van) een compartimenteringskering) is met de bevoegde overheid afgesproken dat een proefsleuvenonderzoek variant archeologische begeleiding hier een praktischere en minder ingrijpende oplossing is. Dit betekent dat bij de civiele werkzaamheden vondsten en archeologische sporen zullen worden geregistreerd en gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen. Dit programma is eveneens raadpleegbaar als bijlage bij deze onderbouwing en door het bevoegd gezag goedgekeurd.

Het resterende deel kan van worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenaamde toevallsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Moerdijk. De bevoegde overheid heeft op basis van het uitgevoerd onderzoek een selectiebesluit genomen.

4.11 Ecologie

4.11.1 WETTELIJK KADER

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming



Ten aanzien van flora- en faunabescherming zijn in de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Bescherming van houtopstanden

De aanwezige bomen op de projectlocatie vallen niet onder Beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming. Artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

Gebiedsbescherming

De wet regelt ten aanzien van gebiedsbescherming de aanwijzing, het beheer en de bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Bij de invoering van deze wet is ook de rolverdeling tussen het Rijk en de provincie veranderd. Bij inwerkingtreden van de Wet natuurbescherming hebben de provincies de bevoegdheid gekregen om te bepalen wat wel en niet mag wat betreft natuur. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is vervangen door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dit betreft het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebied. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid met betrekking tot NNN.

4.11.2 DOORWERKING

Soortenbescherming

Ten behoeve van het onderhavige initiatief worden sloopwerkzaamheden uitgevoerd en bomen gekapt. Het verontrusten of zelfs doden van beschermde dier- en plantsoorten kan niet op voorhand worden uitgesloten, waardoor een locatiebezoek in de vorm van een quickscan flora en fauna noodzakelijk is. Het projectgebied is op 17 december 2022 en 10 januari 2023 in kader van de quickscan bezocht. Op 25 september 2023 zijn eDNA monsters genomen in de watergangen voor grote modderkruiper. Het terrein is onderzocht op de aanwezigheid van groeiplaatsen van hogere planten en beschermde fauna, die volgens de wet Natuurbescherming beschermd zijn. Tevens is een algemene beoordeling gemaakt voor de geschiktheid van het gebied voor overige (niet aangetroffen) beschermde soorten.

Uit de quickscan volgen de volgende conclusies:

- Geadviseerd wordt om toekomstige rooi- en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven. Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.
- Voorafgaand het rooien van de beplanting is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen en de functionaliteit van hagen voor de huismus.
- De vaste opstallen die gesloopt worden hebben potenties voor vleermuizen en huismussen. Daarom is hier nader onderzoek nodig naar vleermuizen en de huismus.
- Tot slot dienen ook de bomen langs de toegangsweg nader te worden onderzocht op functionaliteit voor vleermuizen.

Andere (zwaardere) beschermde soorten kunnen op voorhand worden uitgesloten. Tijdens de voorjaarsbezoeken (nader onderzoek) zal wel extra aandacht worden geschonken aan de amfibieën in de watergangen, waardoor er mogelijk aanvullende mitigerende maatregelen aan de orde kunnen zijn bij de te verleggen watergangen en de aanleg van nieuwe waterpartijen.

Uit het nader onderzoek volgt dat de volgende beschermde functies zijn aangetroffen:

- Eén paar- en zomerverblijf gewone dwergvleermuis in te slopen receptiegebouw;
- Eén paar- en zomerverblijf gewone dwergvleermuis in te handhaven es aan de Blokdijk;
- Eén kolonie gewone dwergvleermuis (18 ex) in muur woonhuis Blokdijk 1 (toekomstig slopen);
- Eén paar- en zomerverblijf ruige dwergvleermuis in schaapskooi (café);
- Essentieel groen voor vleermuizen in de vorm van bosjes SBB rondom planvoornemen;
- 2-3 nesten huismus in dak woonhuis en bijbehorend functionele groen;
- 1 roestplaats voor kerkuil in geitenhok;
- 1 nestplaats voor kerkuil in schuur (toekomstig fietsenhok);



- 5 nestplaatsen voor boerenwaluw borgen
- Functionaliteit borgen leefgebied van 1 bunzing.

Door het planvoornemen worden deze beschermde functies mogelijk beschadigd, aangetast of minder functioneel. Hiervoor zijn mitigerende en/of compenserende maatregelen voorgesteld in het aanvullend onderzoek om het project uitvoerbaar te krijgen. Op basis van het aanvullend onderzoek is een activiteitenplan opgesteld en een omgevingsvergunning aangevraagd voor een flora- en fauna activiteit. Deze omgevingsvergunning met kenmerk Z/229631 is op d.d. 5 februari 2025 verleend.

Bescherming van houtopstanden

Houtopstanden die als gevolg van het onderhavige initiatief worden gekapt, vallen niet onder de bescherming van houtopstanden. Er is ook geen kapmelding nodig.

Gebiedsbescherming

Gezien de afstand van de projectlocatie tot Natura 2000-gebieden zijn directe effecten (oppervlakteverlies en versnippering) en externe effecten (verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trillingen, optische verstoringen of verstoringen door mechanische effecten) op voorhand uit te sluiten. Mogelijke verzuring en vermeting door stikstofdepositie uit de lucht vanuit het project is op voorhand niet uit te sluiten. Om inzichtelijk te maken of er sprake is van stikstofdepositie die mogelijk significante negatieve effecten kan veroorzaken, is middels Aeries Calculator berekend welke stikstofdepositie er kan zijn. Deze berekening met onderbouwing is in de bijlage van voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot significant nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Voor dit onderzoek is voor inzet van machines en werktuigen rekening gehouden met de gangbare inzet van werktuigen vanaf bouwjaar 2014 (Stage IV). Het gebruik van Adblue is noodzakelijk om binnen de gewenste drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr toename stikstof te blijven. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd dit als voorwaarde op te nemen in de vergunning. Conform het "Stappenplan 'Handreiking Voortoets Stikstof' is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

4.12 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor logiesgebouwen wordt geen harde omschrijving gegeven, maar omdat logies met betrekking tot luchtkwaliteit te vergelijken is met woningbouw, wordt aan de grens van 1.500 woningen getoetst.

Het onderhavige planvoornemen betreft de transformatie van een camping naar logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 450 arbeidsmigranten. Dit aantal blijft ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen waardoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van de huisvesting 'niet in betekende mate' verslechtert. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



4.13 Water

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een toelichting een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro. De twee activiteiten die relevant zijn voor de voorliggende waterparagraaf, zijn het dempen van een deel van een B-watergang en vergroten van het verhard oppervlak op de locatie.

4.13.1 WETTELIJK KADER

Beleid waterschap

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben de keuren geüniformeerd in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB). Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur is opgesteld en in werking getreden per 1 maart 2015. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving omtrent werkzaamheden aan oppervlaktewateren, veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven.

Zo wordt in artikel 3.1 van de Keur beschreven dat het verboden is zonder vergunning gebruik te maken van een oppervlaktewaterlichaam of bijbehorende beschermingszones of ondersteunende kunstwerken door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan, liggen of drijven.

In 3.6 van de Keur wordt het verbod beschreven op afvoer door verhard oppervlak: Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te komen.

In artikel 15.1 van de algemene regels is een uitzonderingsbevoegdheid opgenomen die de voorwaarden stelt waarbij vrijstelling wordt verleend van het verbod. Dit artikel luidt als volgt:

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 60 mm

De voorziening voldoet aan 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;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en



daarbuiten. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Bij het uitvoeren van deze kerntaken wordt zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven gekeken.

- **Klimaatadaptatie**
Door een slimme inrichting van de openbare ruimte in het plangebied wordt verkoeling gebracht als ook door het realiseren van de beoogde hemelwaterberging.
- **Waterveiligheid**
Overstromingsrisico's worden beperkt door water in het projectgebied de ruimte te bieden.
- **Gezond water (schoon water)**
Het onderhavige planvoornemen heeft geen invloed op de waterkwaliteit.
- **Voldoende water**
Er is maatwerk nodig om verdroging tegen te gaan en de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater te vergroten. Tegelijkertijd is er oog voor het beperken van wateroverlast na langdurige regenval en extreme neerslag. Het realiseren van de hemelwaterberging in het zuiden van de projectlocatie verkleint de kans op verdroging en wateroverlast.
- **Vaarwegen**
De onderhavige ontwikkeling heeft geen raakvlakken met scheepvaart.
- **Waterketen**
Onder waterketen verstaat het waterschap alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die zij in beheer heeft. Voor de onderhavige ontwikkeling wordt nieuwe riolering aangelegd.

Beleid gemeente Moerdijk

Het waterbeleid van de gemeente Moerdijk is vastgelegd in vGRP Moerdijk, 2021-2024. In de vGRP is beschreven dat voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² een bergingseis geldt van 60 mm voor het totale oppervlak, conform de Keur van het waterschap.

4.13.2 DOORWERKING

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is het beoogde watersysteem uitgerekend en ontworpen. Het ontwerp is in de bijlage van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De berekening van aantallen en onderbouwing van keuzes zijn navolgend weergegeven.

Dempen B-watgang

Op de projectlocatie is een B-watgang aanwezig. Deze is op onderstaande figuur weergegeven. De beoogde bebouwing en verhardingen overlappen een deel van deze B-watgang, daarom wordt dat gedeelte van de watgang gedempt. Een te dempen B-watgang dient één-op-één te worden teruggebracht. Het deel van de sloot dat wordt gedempt heeft een lengte van 159,5 meter met een gemiddeld profiel van 0,52 m², waardoor maximaal 82,94 m³ aan bergingscapaciteit dient te worden gecompenseerd. Ten zuiden van het plangebied (direct voorbij de bestaand bomenrij) wordt hiertoe een nieuwe watgang aangelegd. De compensatie als gevolg van de aanleg van de nieuwe sloot bedraagt 83,4 m³.



figuur 12. Afdruk leggerkaart Waterschap Brabantse Delta (oppervlaktewateren).



Compartimeringskering Blokdiijk

De Blokdiijk betreft een compartimenteringskering. De Blokdiijk doorkruist het projectgebied. Om te onderzoeken of voorgenomen werkzaamheden vergunningsplichtig zijn, zijn de algemene regels van Waterschap Brabantse Delta geraadpleegd. Hieruit volgt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning in een compartimenteringskering en diens beschermingszone:

- bouwwerken aan te brengen, te wijzigen, te hebben, te onderhouden of te verwijderen;
- beplanting in de grond aan te brengen, te wijzigen, te hebben, te onderhouden of uit de grond te verwijderen;
- ontgravingen uit te voeren of ophogingen aan te brengen;
- te boren of te sonderen;
- kabels of leidingen aan te leggen, te hebben, te onderhouden, te wijzigen of te verwijderen; of,
- permanente ontgravingen van de schil uit te voeren.



figuur 13. Afdruk leggerkaart Waterschap Brabantse Delta (keringen).

Vrijstelling wordt verleend van bovengenoemde vergunningplicht voor activiteiten die worden verricht in de bovenste meter van de compartimenteringskering of diens beschermingszone (gemeten vanaf het maaiveld) en er door de activiteit geen blijvende verbinding wordt gemaakt tussen beide zijden van de kering.

Het gros van de benodigde werkzaamheden om het project uit te voeren binnen de (beschermings)zone van de compartimenteringskering reiken niet dieper dan één meter. Desalniettemin zijn er een aantal werkzaamheden waarbij op voorhand niet kan worden uitgesloten dat niet dieper dan 1 meter wordt bereikt. Het gaat hierbij voornamelijk om het slopen van de opstallen en het verwijderen van de bestaande fundering. De exacte werkzaamheden worden met het Waterschap de Brabantse Delta afgestemd en waar nodig zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Verhard oppervlak

Voor de berekening van het verhard oppervlak en de bijbehorende compenserende waterbergingsopgave is uitgegaan van de invulling zoals die wordt aangevraagd, met 150 nieuwe parkeerplaatsen bovenop de 10 bestaande parkeerplaatsen. Deze situatie is doorgerekend omdat die invulling (onderbouwd) de meest waarschijnlijke invulling is van de projectlocatie. Mochten er in de toekomst extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal aan de hand van het aantal toe te voegen parkeerplaatsen worden berekend hoeveel aanvullende waterberging zou moeten worden toegevoegd. De ruimte waar deze aanvullende waterberging gerealiseerd zou worden, ligt aan de zuidelijke zijde van de projectlocatie (tussen de zuidrand van het complex en de interne baan van LPM).

De berekening van de toename van het verhard oppervlak en de bijbehorende waterbergingscompensatie is weergegeven in navolgende tabel.



tabel 1. Berekeningen verhardingen i.r.t. compenserende waterbergingsopgave.

Noordzijde Blokdijk			
Onderdeel	Bestaand	Nieuw	Saldo
traditioneel dak (m2)	793,15	308,63	-484,52
vegetatiedak (m2)	0,00	0,00	0,00
Verharding (m2)	0,00	2299,56	2299,56
Totaal (m2)	793,15	2608,20	1815,05
reductie door vegetatiedaken (m2)			0,00
te compenseren oppervlak (m2)			1815,05
wateropgave (m3)			108,90
maximale waterdiepte wadi (m)			0,30
Rekenkundig oppervlak (m2) (Bij 50% vulling)			363,01
Zuidzijde Blokdijk			
Onderdeel	Bestaand	Nieuw	Saldo
traditioneel dak (m2)	235,18	7,20	-227,98
vegetatiedak (m2)	0,00	3842,96	3842,96
Verharding (m2)	0,00	3577,93	3577,93
Totaal (m2)	235,18	7428,09	7192,91
reductie door vegetatiedaken (m2)			-3842,96
te compenseren oppervlak (m2)			3349,95
wateropgave (m3)			201,00
maximale waterdiepte wadi (m)			0,30
Rekenkundig oppervlak (m2) (Bij 50% vulling)			669,99

De verhardingen en bijbehorende waterbergingsopgaven aan de noordzijde en aan de zuidzijde van de Blokdijk zijn separaat uitgewerkt omdat de compartimeringskering Blokdijk de locatie doorsnijdt. De kering mag niet worden doorboord met buisleidingen, daarom worden de deelgebieden als losstaande locaties behandeld.

De beoogde waterbergingsvoorzieningen zijn opgenomen in de bijlage ten aanzien van het watersysteem. In het noordelijk deel is in totaal 357 m² aan waterbergingsvoorzieningen ingetekend. Daarmee is er formeel een tekort van 6 m². Dit kleine verschil wordt verwaarloosbaar en daardoor aanvaardbaar geacht. In het zuidelijk deel is in totaal 764 m² aan wadi's ingetekend. Daarmee wordt ruimschoots aan het vereiste van 670 m² voldaan. Tenslotte zijn in de ontwerpen milieuvriendelijke bouwmaterialen opgenomen, uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zijn dus achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.14 Trillingen

De onderhavige ontwikkeling ligt in de nabijheid van het spoortraject richting Moerdijk Industrieterrein. Gezien de relatief kleine afstand tot het nabijgelegen spoor kan niet worden uitgesloten dat er voelbare trillingen zouden kunnen optreden in de geplande logiesgebouwen. Om hier inzicht in te krijgen is trillingenonderzoek uitgevoerd, de bijbehorende rapportage is in de bijlagen gevoegd.

Doel van het onderzoek is het meettechnisch vaststellen van de optredende trillingsniveaus op maaiveld in horizontale (X, Y) en verticale (Z) richting ten gevolge van railverkeer en deze te toetsen aan de streefwaarden uit de SBR-B1. Indien de trillingsniveaus voldoen aan de streefwaarden uit deze richtlijn, is er in beginsel sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect trillingen. Indien op maaiveld de trillingsniveaus hoger zijn, zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het dempend vermogen van (de fundatie van) de woningen. Daarnaast zal moeten worden nagegaan dat er geen opslingering (resonantie) plaatsvindt door aanstoting van eigenfrequenties van vloeren.

Uitwerking

Uit de metingen blijkt dat op maaiveld het maximaal optredende trillingsniveau $V_{\max}$ vanwege treinpassages op de dichtstbij gelegen gevellijn van de beoogde woningbouw in de drie meetrichtingen voldoet aan de streefwaarde in de maatgevende nachtperiode. Omdat de streefwaarde A1 wordt overschreden dient in alle etmaalperioden de gemiddelde trillingssterkte V_{per} te voldoen aan de streefwaarde A3 (van 0,05). De streefwaarde A3 wordt in de dag-, avond- en nachtperiode niet overschreden. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect trillingen geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.



4.15 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Op de projectlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het voornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.

4.16 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikel uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschattingen is van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot uitwerking gekomen of gebracht. De arbeidsomstandighedenwet stelt voor dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Uitwerking

Om het risico op aantreffen van Conventionele Explosieven voorafgaande aan de geplande bodemroerende werkzaamheden in te kunnen schatten is een historisch vooronderzoek conform het vrijwillig Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten (CS-VROO) uitgevoerd voor het projectgebied. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage bij de onderbouwing.

Uit het historische vooronderzoek blijkt dat de locatie verdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Indien ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling alleen grond wordt aangebracht, waarbij geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, kan worden overwogen om de bodem voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden niet nader te onderzoeken op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Bij aan- en afvoer van grond zal echter vaak gebruik worden gemaakt van zware machines. De druk en trilling die door deze machines op de bovengrond wordt uitgeoefend kan mogelijk leiden tot het in werking treden van ontplofbare oorlogsresten die (net) onder het maaiveld liggen. Het is derhalve aan te bevelen de bodem voorafgaand aan deze werkzaamheden te laten onderzoeken op de aanwezigheid van munitieartikelen.

Daar waar enkel graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de contouren van reeds naoorlogs vergraven tracés van bijvoorbeeld rioleringsseuven kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ontplofbare oorlogsresten destijds zijn opgemerkt en weggenomen. Deze aanname is echter geen wetmatigheid. Het is derhalve raadzaam voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden gebruik te maken van het Protocol Toevalstreffer (te vinden in bijlage 7 van de rapportage). Ook voor gebieden welke als 'onverdacht' verklaard zijn kan gebruik worden gemaakt van dit protocol.

Als vervolgwerkzaamheden wordt aangeraden: non-realtime detectie waarvan de data vervolgens door een senior deskundige wordt geïnterpreteerd. Op basis hiervan kan op opsporing en benadering van de mogelijk aan te treffen objecten overgegaan worden.



5 Conclusie

De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Het realiseren van voldoende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten is één van de doelen die de gemeente Moerdijk uitspreekt, waardoor onzes inziens de afwijking van het bestemmingsplan gerechtvaardigd is. Het onderhavige initiatief om een kampeerterrein te transformeren naar huisvesting van arbeidsmigranten, is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan de vereisten voldoet. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit het oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.