



# **Ontwerpbestemmingsplan Achterstraat, Willemstad**

Gemeente Moerdijk

# **Ontwerpbestemmingsplan**

## **Achterstraat, Willemstad**

Gemeente Moerdijk

Het bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:500)

Identificatienummer:

- NL.IMRO.1709.146Achterstraat-0302

Datum:

- 4 januari 2012

Dit bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van :

 **Toelichting**

# Inhoud Toelichting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planvorm	7
1.4	Planproces en communicatie	7
1.5	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>9</b>
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
<b>3</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	15
3.3	Opzet van de regels	15
3.4	Beschrijving van de bestemmingen	16
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>18</b>
4.1	Nationaal beleid	18
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.4	Conclusie	23
<b>5</b>	<b>Milieuonderzoek</b>	<b>24</b>
5.1	Verkeer en infrastructuur	24
5.2	Bedrijfshinder	25
5.3	Externe veiligheid	26
5.4	Leidingen	27
5.5	Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)	27
5.6	Luchtkwaliteit	29
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.8	Bodem	34
5.9	Ecologie	35
5.10	Boomtechnische beoordeling	37
5.11	Water	38
5.12	Duurzaamheid	39
5.13	Overige aspecten	40
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1	Inspraak en vooroverleg	41
6.2	Verdere procedure	41
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>

7.1	Infrastructuur	42
7.2	Bestemmingsplan	42
7.3	Financiële haalbaarheid	42

**Separate bijlagen:**

- 1 Indicatief bodemonderzoek, van Vleuten Consult bv, d.d. 9 mei 2007, kenmerk: CV07222VBO.
- 2 Partijkeuring, Achterstraat te Willemstad, van Vleuten Consult bv, d.d. 5 juni 2007, kenmerk: CV07326par.
- 3 Rapport Watertoets, IDDS bv, d.d. 29 januari 2010, kenmerk: 1001B640/RKO/rap1.
- 4 Archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf bv, d.d. december 2007, kenmerk: 978-90-8800-174-1.
- 5 Boomtechnische beoordeling 3 bomen, Achterstraat Willemstad, BTL Bomendienst, d.d. 15 november 2007, kenmerk HH/07.1435.
- 6 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, d.d. februari 2010, kenmerk: NAT01CRF00013-01A.
- 7 Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, d.d. april 2010, kenmerk: RAO01CRF00013-01C.
- 8 Akoestisch onderzoek parkeerterrein, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, d.d. 15 november 2010, kenmerk 812.750/49.050/NO1.
- 9 Commentaarnota inspraak en overleg Bestemmingsplan Achterstraat, Willemstad, september 2011.
- 10 Rapportage nader onderzoek vleermuizen en huismus, Croonen Adviseurs, d.d. oktober 2011, kenmerk: NAT01-CRF00016-02b

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het najaar van 2006 is door Circumflex Projectontwikkeling begonnen met het ontwikkelingstraject van voorliggend plangebied aan de Achterstraat te Willemstad. Een eerste verkenning werd gevolgd door een haalbaarheidsanalyse, waarbij woningen waar 'een zorgarrangement' wordt aangeboden door een zorginstelling substantieel onderdeel uitmaken van het plan. Hierop is besloten het project voort te zetten richting realisering.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn de percelen, kadastraal bekend als 1029, en de percelen, kadastraal bekend als 1004 en 1005, verworven. Mede tegen deze achtergrond heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven de locatie in haar stedenbouwkundige context te onderzoeken en een stedenbouwkundig ontwerp te vervaardigen. Dit stedenbouwkundige ontwerp vormt de basis voor een verdere architectonische uitwerking, welke reeds is uitgevoerd. Het onderhavige initiatief maakt de bouw van 12 appartementen, 1 studio en 2 stadswoningen mogelijk. Dat zijn zelfstandige appartementen (nultredenwoningen) met zorg en dienstverlening op afroep. Omdat er uitbreidingplannen bestaan voor de bestaande woning aan de Achterstraat 13 is deze woning ook meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft een uitbouw boven de bestaande garage. Tevens zijn de woningen Achterstraat 5 en 7 meegenomen in voorliggend bestemmingsplan, omdat vanwege de staat van deze woningen ook hier bouwactiviteiten voorzien zijn en zodoende aansluiting is gezocht met dit ontwikkelingsplan.



*Kadastrale ondergrond met globale ligging plangebied*

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de historische vestingstad Willemstad aan de westzijde van de Achterstraat. De locatie beslaat een tweetal braakliggende percelen. Het betreft de percelen aan de Achterstraat 11, de percelen aan de Achterstraat 5, 7, 9 en 13 zijn ook meegenomen. Het plangebied grenst met de achterzijde aan een smal achterpad, dat tussen de percelen aan de Voorstraat is gelegen en ter ontsluiting van de achtertuinen dient.

## 1.3 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van nieuw te realiseren woningen aan de Achterstraat te Willemstad. Omdat dit bestemmingsplan een functieverandering betreft en op een inrichtingsplan is gebaseerd is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

## 1.4 Planproces en communicatie

Door betrokkenen vaker en veel vroeger in het proces te betrekken, is het mogelijk om in een vroegtijdig stadium eventuele bezwaren, maar ook wensen en verrijkingen van het plan aan het licht te laten komen. Bij een binnenstedelijke locatie, zoals de Achterstraat in Willemstad, is behoefte aan een beknopt procesplan om de belangrijkste procedurele momenten van communicatieve acties te voorzien. Het accent ligt daarbij op de communicatie met de omwonenden en belanghebbenden. Ter plaatse van het plangebied worden appartementen ontwikkeld voor senioren en woningen voor doorstromers van Willemstad. Er zal veel aandacht zijn voor kwaliteit, uitstraling van het binnenterrein, veiligheid, diversiteit in architectuur met zowel koop als huurwoningen in diverse prijsklassen.

Voor het plan zijn meerdere informatiebijeenkomsten geweest: 17 januari 2008, 25 augustus 2008 en 21 april 2010. In de laatste bijeenkomst zijn enkele specifieke aandachtspunten geformuleerd:

- tijdelijke beheersmaatregelen/zorg dat het terrein er netjes uitziet;
- afstemming met naburige percelen, achterburen Voorstaat en burens aan de overkant.

In het kader van de planologische procedure en het van toepassing zijnde inspraakproces zal aan de hand van het voorontwerpbestemmingsplan een volgende bewonersbijeenkomst worden georganiseerd.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de ontwikkeling zich in relatie tot de bestaande omgeving verhoudt, gevolgd door een paragraaf waarin de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan wordt duidelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 is het relevante beleid opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische verantwoording van het plan wordt beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven en ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële verantwoording van het plan beschreven.



## 2 Gebiedsvisie

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de historische vestingstad Willemstad aan de westzijde van de Achterstraat. Deze locatie beslaat een tweetal braakliggende percelen met veel opgaande begroeiing. Het betreft de percelen aan de Achterstraat 11. De gezamenlijke oppervlakte van de percelen bedraagt circa 2.000 m<sup>2</sup>. Ook de percelen met de bestaande woningen Achterstraat 5, 7, 9 en 13 horen bij het plangebied.

Aan de voorzijde van de percelen staan de restanten van een oude tuinmuur. Het overig deel van het braakliggende terrein is provisorisch afgezet. Op de locatie staan een drietal grotere bomen. Conform de door de gemeente gestelde randvoorwaarden is de kwaliteit van deze drie bomen beoordeeld. Uit deze beoordeling is gebleken dat één daarvan, een 'oude Beuk' het behouden op deze locatie waard is.



Ligging plangebied

Luchtfoto plangebied

#### 2.1.1 Ruimtelijke analyse

Het plangebied ligt binnen de muren van de historische vestingstad Willemstad, waarvan het historische straten en verkavelingspatroon behouden is gebleven. De

bebouwing binnen de vestingstad bestaat overwegend uit aaneengesloten bebouwing op relatief smalle en diepe percelen. Echter, aan de oostzijde van de stad, waaraan het plangebied grenst, wordt de structuur gekenmerkt door een grote mate van openheid, vrijstaande grondgebonden woningen en grote percelen met veel opgaande begroeiing.



*Ruimtelijke structuur omgeving plangebied*

De Achterstraat is ingericht als woonstaat waarbij de rijbaan een lineair element vormt. De straat beschikt over een relatief breed openbaar profiel. Door het verspringen van de voorgevels en de aanwezigheid van een sloot aan de oostzijde van de weg, ontstaat een wisselend straatbeeld. Het profiel van de weg is systematisch van opbouw en bestaat uit verharde en onverharde gedeeltes.

De westzijde van de weg bestaat uit een rijloper met loopzone die aansluit op (semi-) privétrottoirs. Aan deze zijde van de weg zijn, rondom het plangebied, de voorgevels licht versprongen waarbij aaneengesloten gevels op een gelijke rooilijn liggen. De bebouwing bestaat aan deze zijde, rondom het plangebied, overwegend uit aaneengesloten woningen waardoor hier een harmonieuze en grotendeels gesloten begrenzing van de openbare ruimte ontstaat. Het onbebouwde plangebied doorbreekt in de huidige situatie dit beeld en vormt een gat in de bebouwingsstructuur.

Aan de oostzijde van de weg ligt een sloot die vanaf het plangebied in noordoostelijke richting, parallel aan de weg loopt. De sloot wordt van de rijbaan gescheiden door een groen grastalud waarin (lei)bomen zijn opgenomen.

De woningen gelegen, achter deze sloot, zijn bereikbaar via individuele bruggetjes. De bebouwing aan de oostzijde van de weg bestaat overwegend uit vrijstaande grondgebonden woningen waarbij de percelen gekenmerkt worden door een groene inrichting met veel opgaande begroeiing. De voorgevels van deze woningen staan niet op één lijn. Mede door de toepassing van bruggetjes en de opgaande begroeiing ontstaat het beeld van losse ensembles met een sterke scheiding tussen openbaar en privé terrein.

De zichtlijn over de Achterstraat wordt in noordoostelijke richting beëindigd door de d'Orangemolen. In zuidelijke richting wordt de zichtlijn beëindigd door de bebouwing aan de Landpoortstraat, welke haaks op de Achterstraat ligt.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Gemeentelijke randvoorwaarden

Voor de drie percelen aan de Achterstraat zijn door de gemeente Moerdijk de navolgende randvoorwaarden opgesteld:

- De enige mogelijke bebouwde functie voor de locatie is wonen.
- De bebouwing moet op de Achterstraat georiënteerd zijn.
- Het bouwvolume bestaat maximaal uit 2 bouwlagen met kap en minimaal 1 bouwlaag met kap.
- Er moet sprake zijn van een aaneengesloten bebouwingsbeeld aan de Achterstraat.
- Het parkeren ten behoeve van de woningen moet volledig op eigen terrein worden opgelost.
- Aan of op de straat mag niet worden geparkeerd.
- Waardevolle, gezonde bomen dienen, indien mogelijk behouden te blijven. Hierbij wordt benadrukt dat bovenstaande randvoorwaarden niet limitatief zijn.

### 2.2.2 Uitgangspunten

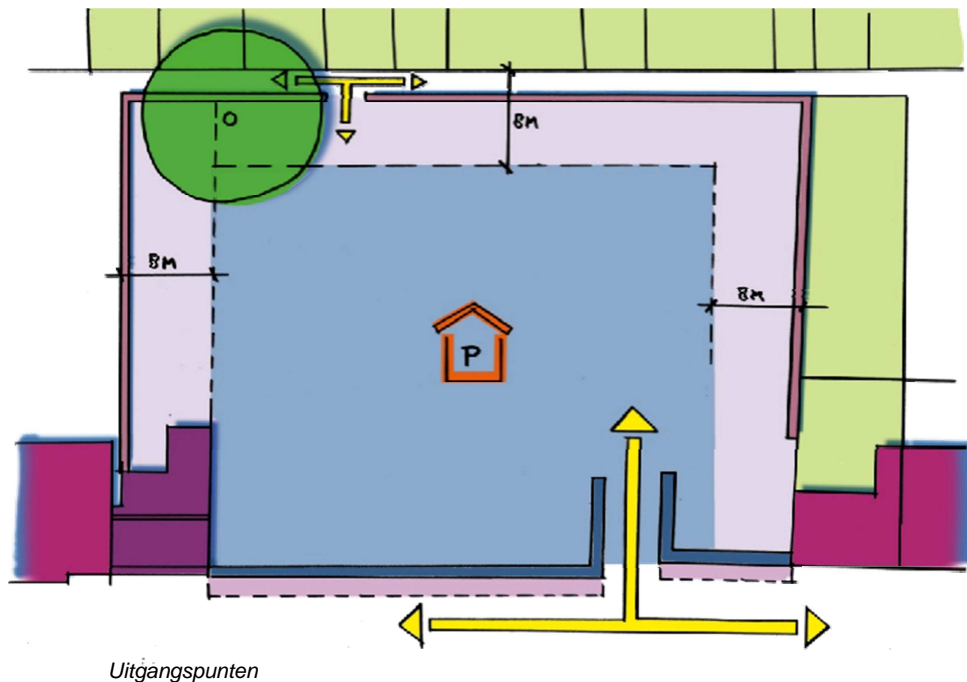
Op basis van de ruimtelijke analyse en na overleg met de gemeente en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zijn de volgende uitgangspunten voor het plan geformuleerd:

- De architectuur en inrichting behoren afgestemd te zijn op Willemstad (beschermde stadgezicht).
- Er wordt gedeeltelijk gestapeld gebouwd. Deze woningen zijn levensloopbestendig,
- Woningen voldoen aan de Woonkeur (pakket B en C) en zijn voorzien van een 2e slaapkamer en lift.
- Er wordt aangesloten op het Convenant duurzaam bouwen en het Politie Keurmerk
- Veilig Wonen (zie hoofdstuk 9).
- Daarnaast kan een beperkt aantal grondgebonden woningen worden gerealiseerd.
- De toegang tot het parkeren dient achteraf gelegen te zijn.
- Er mag maximaal 1 toegang komen vanaf de Achterstraat.
- De privacy naar de burens dient te worden gewaarborgd (de bebouwing op het achterterrein moet op minimaal 8 m van de perceelgrenzen liggen).
- Het binnenterrein wordt privégebied voor de in- en aanwonenden.

- Bij de verdere inrichting dient rekening worden gehouden met actuele milieuaspecten zoals het afkoppelen van het regenwater. Deze kan direct of indirect worden geloosd op de aanwezige sloot aan de Achterstraat.

Aanvullend op de bovengenoemde uitgangspunten heeft de projectontwikkelaar en Croonen Adviseurs, op basis van de ruimtelijke analyse en gemeentelijke randvoorwaarden, ook nog de navolgende uitgangspunten geformuleerd:

- Er dient gedeeltelijk gestapeld te worden gebouwd voor de doelgroep senioren, waarbij een zorgarrangement samengesteld kan worden door een zorginstelling
- 'zorg op afroep'.
- Er mag maximaal 1 toegang komen vanaf de Achterstraat en maximaal 1 toegang tot het achterpad.
- De waardevolle beuk dient gehandhaafd te blijven (veiligheidssnoei is noodzakelijk).
- Op het binnenterrein wordt in beperkte vorm gebouwd.

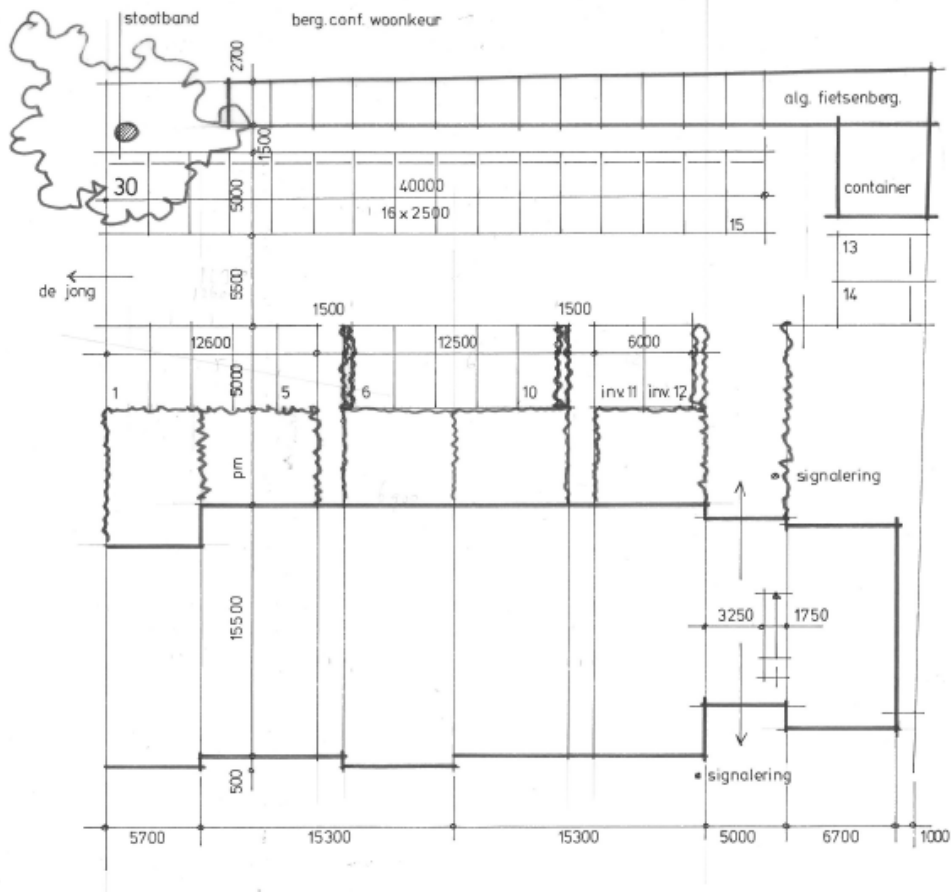


### 2.2.3 Het plan

#### *Stedenbouwkundig ontwerp*

Aan de hand van een verkenning en door middel van schetsen en rekenmodellen, is een stedenbouwkundige typologie tot stand gekomen die goed aansluit op de cultuurhistorische morfologie van Willemstad. Het plan creëert een eigen wereld voor de nieuw te bouwen woningen en respecteert de omgeving.

Het plan bestaat uit 12 appartementen (met de mogelijkheid tot het leveren van een zorgarrangement), 1 studio en 2 stadswoningen waarmee de continuïteit van de westelijke straatwand wordt hersteld. De hoofdbebouwing is op de straat georiënteerd en wordt eveneens hierop (gedeeltelijk) ontsloten. Naar schaal en maatvoering voegt de bebouwing zich in het historische stadsbeeld van de vesting.



*Stedenbouwkundig schetsontwerp*

De bebouwing heeft aan de zijde van de Achterstraat een nokhoogte van circa 10 m en een goothoogte van circa 6,5 m. De gevel is opgetrokken uit diverse kleuren baksteen en heeft een historiserende architectuur. Daarnaast heeft de gevel de uitstraling van een achttal grondgebonden woningen.

De gehele gevel bestaat uit verschillende segmenten (percelering) met ieder een eigen uitstraling. Hierdoor ontstaat aan afwisselend straatbeeld. De bebouwing heeft een langskap met diversiteit in hoogtes.

In de straatwand is een toegang opgenomen naar het achterliggende gebied. Dit semiopenbare gebied achter de nieuwe woningen wordt gebruikt ten behoeve van het parkeren. Er worden 30 parkeerplaatsen aangelegd. Dit achterterrein sluit aan op het achterpad van de woningen aan de Voorstraat.



*Impressie voorgevels (indicatief)*

*Overleg over het stedenbouwkundig ontwerp*

Voor de invulling van het plangebied heeft reeds 2 keer overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In december 2007 is een eerder plan door de afgevaardigden van welstandszorg Noord-Brabant, Rijksdienst en provincie besproken. Dit plan was door de Rijksdienst te massaal en te stedelijk bevonden en er was onvoldoende parcellering in de voorgevel. Ook de nieuwbouw in de tuin en de ondergrondse stallinggarage (met name de toegang aan de Achterstraat gelegen) vond men toen een te forse ingreep.

Op 11 maart 2008 heeft er wederom een overleg plaatsgehad bij de gemeente met de vertegenwoordiger van de Rijksdienst. Hierbij is nogmaals het eerdere standpunt van de Rijksdienst rechtstreeks verwoord en heeft de Rijksdienst het volgende advies gegeven: Dat er bouwkundig een duidelijk onderscheid moet zijn tussen het hoofdgebouw (aan de straatzijde gesitueerd) en het bijgebouw (in de achtertuin). Dit gebouw dient de uiterlijke verschijningsvorm te hebben van een oude schuur.

Daarna heeft er nog 2 keer bilateraal overleg plaats gevonden met de gemeentelijke welstand- en monumentencommissie om de onderliggende plannen aan te scherpen. Uiteindelijk is gekozen voor een nieuw ontwerp omdat de woningen in het achter-gebied niet bereikbaar zouden zijn voor de hulpdiensten gezien de draaicirkels van de voertuigen van de diverse hulpdiensten. Mede ook gezien de adviezen van de gemeentelijke welstand- en monumentencommissie.

Volgens de nieuwe monumentenwet moet de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijven adviseren inzake nieuwe ontwikkeling in Beschermd Stadsgezicht.

Voor de inrichting van het plangebied heeft de gemeente, in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, gebiedscriteria opgesteld. Deze criteria zullen door de welstandsadviseurs worden gebruikt om het ontwerp te toetsen. Daarmee vormen de welstand-gebiedscriteria ook het kader waarbinnen de architect het ontwerp zal ontwikkelen. De Rijksdienst is akkoord gegaan met de hoofdopzet.

## 3 Juridische planbeschrijving

### 3.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen. Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

### 3.3 Opzet van de regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

#### Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de

bestemmingsregels wordt gemeten.

### **Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (situering, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

### **Hoofdstuk 3 – Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald wanneer, onder welke voorwaarden en op welke wijze burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.
- Werking wettelijke regelingen: hierin staat dat de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

## **3.4 Beschrijving van de bestemmingen**

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, reclameuitingen, speeltoestellen en parkeervoorzieningen.

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zij bouwregels opgenomen.

### *Wonen*

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn bergingen en een parkeerterrein toegestaan.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte, het maximum aantal wooneenheden, en de bebouwingstypologie zijn op de verbeelding aangeduid. Ook is een aanduiding opgenomen voor een onderdoorgang.

Bij aaneengebouwde woningen mogen aan en uitbouwen en overkappingen worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Tevens zijn overkappingen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', ten behoeve van de voorziene carports. Voor de bergingen gelden aparte regels. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dienen minimaal 30 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

### *Waarde – Archeologie*

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 100 cm dient een archeologisch rapport te overleggen. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook bij deze omgevingsvergunning moet de aanvrager een archeologisch rapport overleggen.

Indien noodzakelijk ter bescherming van de archeologische waarden kunnen aan een omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden.

## 4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten wordt gerealiseerd en anderzijds, voor de andere vigerende ruimtelijke nota's, hoe de PKB-teksten die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau, worden gerealiseerd. Volgens de realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het wordt moeilijker gemaakt om nieuwbouw in het buitengebied te realiseren.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid aangezien bestaand stedelijk gebied wordt benut voor bebouwing.

### 4.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werken leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het

contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- **Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's)**  
In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- **Overig stedelijk gebied (landelijke regio's)**  
Het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

#### **4.2.2 Verordening Ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. De Verordening Ruimte fase 2 is in december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot

compensatie bij wijzigingen van de EHSbegrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 De Strategische Visie voor Moerdijk 2030**

De opgaven waarvoor de gemeente gesteld staat (onder andere vanwege vergrijzing, vergroening en globalisering van toeristisch-recreatieve sector) wenst zij in de periode van 2009-2030 uit te voeren. Deze strategische visie bevat een aantal fundamentele keuzes voor de gewenste toekomstrichting van de gemeente Moerdijk. Daarnaast bevat het een aantal nieuwe randvoorwaarden op hoofdlijnen en voor de langere termijn. De strategische visie bevat de missie van de gemeente Moerdijk op weg naar 2030 en een strategie om deze te bereiken. Het is de rode draad voor het totale beleid van de gemeente Moerdijk.

### **4.3.2 De Structuurvisie Moerdijk 2030**

De Structuurvisie Moerdijk 2030 is op 9 juni 2011 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. De structuurvisie Moerdijk 2030 is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Moerdijk. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2030. Bij de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf gevoegd. Deze uitvoeringsparagraaf heeft een looptijd van 2020 en kan iedere twee jaar worden herzien.

Ten aanzien van de voorziene vergrijzing en ontgroening ziet de gemeente een belangrijke uitdaging in het tegemoetkomen aan de toenemende bevolkingskrimp en de vergrijzing. De Structuurvisie voorziet in de woningbouw voor de 'eigen bevolking' op het moment dat daar behoefte aan is, waarbij wordt uitgegaan van een migratiesaldo van nul. Om een goede aansluiting van de woningvraag op de woningbouwbehoefte te kunnen garanderen, zullen het woningbouwprogramma en de bevolkingsontwikkeling tussentijds (om te twee jaar) worden gemonitord. Voor de woningbouw is het essentieel dat het aanbod van woningen en woonmilieus goed aansluit bij de aanvang van de woonconsumenten. Daarom wordt er strategisch en gedifferentieerd in kernen op projectniveau gebouwd waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande woningvoorraad, ingeplande projecten en de signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en

zorginstellingen, enzovoort) en de doelgroepen van het beleid (starters, doorstromers, senioren en de bijzondere doelgroepen). Door de vergrijzing ontstaat meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen.



*Uitsnede structuurvisiekaart Moerdijk 2030*

Bijgaande afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart. De historische kern van Willemstad, waarin het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt, is in de structuurvisiekaart aangeduid als 'lokale voorzieningen, inspelen op recreatie' en 'dorpen en steden' (bestaand). De opgaven en ontwikkelingen voor Willemstad betreffen in hoofdlijnen onder andere:

- Het aantal ingeplande woningen tot 2020 voor de kern Willemstad is 142;
- Uitbreiding van woningbouw naar behoefte is in oostelijke richting mogelijk;
- Het beschermd stadsgezicht wordt gekoesterd.

De locatie Achterstraat is in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie opgenomen met 15 woningen. Circumflex wil graag inspelen op de woningbouw-behoefte in de markt door de realisatie van duurdere (senioren) appartementen. Derhalve sluit voorliggend initiatief aan bij de uitgangspunten uit de Structuurvisie Moerdijk 2030.

### 4.3.3 Beleidsplan Wonen

Het Beleidsplan Wonen 2007-2011 'Een (t)huis voor iedereen' is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Uit het woningbehoefteonderzoek (WBO) 2006, dat onder andere als basis heeft gediend voor het beleidsplan, blijkt dat de inwoners van de gemeente Moerdijk het goede woonklimaat in hun gemeente waarderen. Het WBO laat zien dat circa 90% van de inwoners na verhuizing bij voorkeur in de gemeente wil blijven wonen. De gemeente wil zoveel

mogelijk aan deze wens van haar burgers tegemoetkomen.

De gemeente Moerdijk behoort tot de landelijke gemeenten (aanduiding vanuit de provincie Noord-Brabant) en heeft dienovereenkomstig tot taak ten minste te bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De gemeente kampt met een negatief migratiesaldo. De gemeente wil niet alleen voorkomen dat het aantal inwoners verder terugloopt, maar heeft ook de ambitie om te groeien. Immers, het draagvlak voor het behoud van de voorzieningen moet op peil blijven. Vooral nog is de gemeente qua woningbouw gehouden aan het kader dat behoort bij een landelijke gemeente. Door strategische nieuwbouw, gebaseerd op de woningbehoefte volgens het WBO, wordt beoogd de gewenste kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijke verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd.

Gebouwd wordt naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Naast de benodigde reguliere woningbouw in de kleine kernen is daar ook altijd ruimte voor maatwerk. Door middel van nieuwbouw in de verschillende kernen kan worden bijgedragen aan meer variatie in het woningaanbod en woonmilieus. De gemeente wil graag voor alle doelgroepen (onder andere starters en ouderen) een thuis bieden. Daarvoor is het belangrijk dat bewoners zoveel mogelijk de kans krijgen om in hun woonbehoefte in de gemeente Moerdijk te voorzien. Door voldoende woningen te bouwen en de keuzemogelijkheden te vergroten, hoeven inwoners van Moerdijk minder vaak uit te wijken naar andere gemeenten.

Het is belangrijk dat in de verschillende kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw blijft bestaan. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente is belangrijk om de leefbaarheid in stand te houden. In de gemeente zijn voor de korte en langere termijn voldoende potentiële bouwlocaties beschikbaar om strategische en gedifferentieerde nieuwbouw te realiseren.

Voor Willemstad zal de woningtoename vooral buiten de vesting worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn slechts twee potentiële inbreidingslocaties aanwezig, deze liggen aan de Achteren de Landpoortstraat.

Voor alle nieuwbouwprojecten geldt de minimale eis om te bouwen volgens Woonkeur (basispakket B&C), het covenant duurzaam bouwen en het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Voor seniorenhuisvesting gelden verder nog aanvullende eisen:

- Alle primaire ruimte (entree, toilet, woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer en badkamer) op dezelfde woonlaag is gelegen.
- Voorzien zijn van een 2e slaapkamer.
- Bij meergezinsbouw naar alle bouwlagen een lift. Ook naar souterrain indien daar bergingen en of parkeergarage zijn gelegen.
- Extra m<sup>2</sup> aan woonoppervlak bij zorgwoningen in het kader van een optimale zorgverlening (in overleg met zorgaanbieder).

De beoogde ontwikkeling in het plangebied sluit aan op deze eisen. Er wordt voorzien in het volgende woningbouwprogramma:

- 2 stadswoningen, met 3 of 4 slaapkamers;
- 1 studio;

- 4 grondgebonden appartementen met 2 slaapkamers en eigen entree aan de straatzijde;
- 8 appartementen op de eerste en tweede verdieping met 2 of 3 slaapkamers en eigen buitenruimte.

Circumflex wil graag inspelen op de vacante markt voor duurdere (senioren) appartementen. Momenteel doet Circumflex onderzoek naar koop dan wel huur.

#### **4.4 Conclusie**

Het voorgestane ontwikkelingsinitiatief is getoetst op het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief inspeelt op de belangrijkste beleidsuitgangspunten van deze overheden.

## 5 Milieuonderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 5.1 Verkeer en infrastructuur

#### 5.1.1 Verkeersstructuur

De vestingstad heeft haar historische verkeersstructuur behouden en kent enkel twee toegangswegen, de Benedenkade aan de noordzijde en de Landpoortstraat aan de zuid-oostzijde. De Benedenkade sluit via de Lantaarndijk, de Hellegatsweg en de Maltaweg aan op de regionale ontsluitingsweg A29/A59. De Landpoortstraat vormt de aansluiting op de uitbreidingswijken ten zuidwesten van de historische stad en sluit via een stelsel van kleinere wegen aan op de kernen in de omgeving.



Ligging plangebied

Overzicht wegen in en om vestingstand

#### 5.1.2 Parkeren

Binnen de vesting wordt als gevolg van de historische bebouwings- en verkeersstructuur vrijwel uitsluitend in de openbare ruimte geparkeerd. Hiertoe zijn voornamelijk langspaarvakken en enkele geclusterde parkeerplaatsen opgenomen. Aan de Achterstraat is eveneens een kleinschalige geclusterde parkeergelegen-

heid gesitueerd. De overige inrichting van de Achterstraat en het straatprofiel laten in principe langsparkeren niet toe.

Tegenover de aan de Achterstraat gelegen supermarkt, achter de oostelijke percelen aan de Achterstraat, is een openbaar parkeerterrein gelegen. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bezoekers van de supermarkt en omwonenden van deze parkeerlocatie.

Om de parkeerdruk binnen de vesting niet verder toe te laten nemen, zal ten aanzien van het initiatief voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Hierbij wordt aangesloten op het Parkeerbeleidsplan Gemeente Moerdijk. Het gemeentelijke parkeerbeleid kent de volgende parkeerengetallen:

- Woningen in de dure categorie (prijspeil conform gemeentelijk beleid), 2 parkeerplaatsen per woning;
- Woningen in de middel dure categorie, 1,8 parkeerplaatsen per woning; minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning is bedoeld voor bewoners en minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning moet een openbaar karakter hebben (bezoekers).

Mits de parkeerplaatsen op het achterterrein niet specifiek aan woningen gekoppeld worden, wordt met 30 parkeerplaatsen voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Om het historische karakter van Willemstad zo weinig mogelijk aan te tasten wordt (mede op verzoek van de Rijksdienst) de toegang tot deze parkeerplaatsen achteraf (buiten het zicht van de straat) opgelost.

### *Conclusie*

In het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

## **5.2 Bedrijfshinder**

De vraag is, kan voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden

in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden	
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

\*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009

De VNG-publicatie heeft voor deze haalbaarheidsstudie als uitgangspunt gediend.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied twee niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving.

Tabel: Niet-agrarische bedrijvigheid			
nr.	adres	soort bedrijf	cat. *)
1	Achterstraat 3	Supermarkt	1
2	Voorstraat 29	Winkel	1

\*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009

De supermarkt en de winkel vallen onder categorie 1 wat betekent dat de grootste afstand aan milieuhinder, in dit geval geluid, 10 m is. De nieuwe bebouwing binnen het plangebied is niet gelegen binnen deze afstand.

### Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

## 5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, en vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

#### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

## **5.4 Leidingen**

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal er een KLIC-melding verricht worden met betrekking tot het voorliggende plangebied. De gemeente heeft aangegeven dat binnen het plangebied geen kabels en leidingen te verwachten zijn anders dan mogelijke huisaansluitingen.

## **5.5 Geluidshinder (wegverkeerslawaa)**

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, geen waarden zijn aangegeven voor de bepaling van een goed woon- en leefklimaat is uitgegaan van de waarden (voorkeursgrenswaarde en mogelijk te verlenen hogere waarde) uit en de strekking van de Wet geluidhinder.

In aansluiting hierop is door Croonen Adviseurs in april 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk: RAO01-CRF00013-01C). Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Voorstraat en Bovenkade de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48. De maximale geluidbelasting bedraagt 32 dB.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege de

Landpoortstraat maximaal 39 dB bedraagt. Hiermee voldoet de geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de berekening is gerekend in een vrijeveldsituatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing.

Vanwege de Achterstraat voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 57 dB.

Derhalve is onderzocht of geluidmaatregelen getroffen kunnen worden die deze overschrijdingen teniet doen. De maatregelen kunnen worden verdeeld in bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen aan de bron, zoals verandering van verharding en het overdrachtsgebied zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. Maatregelen in de vorm van wallen of schermen zijn niet reëel. Vanwege de ligging kort op de weg en hoogte van de geluidgevoelige bebouwing zouden afschermingen een onacceptabele hoogte moeten hebben. Het vervangen van de huidige elementenverharding door een elementenverharding in keperverband of een stille elementenverharding kan een geluidreductie opleveren van respectievelijk 2 dB en 4 dB. Daarmee wordt de grenswaarde van 48 dB niet gehaald en kan worden gesteld dat deze maatregel niet doelmatig is. Daarnaast is het aanleggen van een elementenverharding in keperverband of een stille elementenverharding niet wenselijk gezien de karakteristieke aard van de omgeving.

Er kunnen derhalve geen geluidmaatregelen getroffen worden die de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde teniet doen.

Wat betekent dat voor deze woningen (indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder) een hogere waarde gevraagd (en verleend) zou moeten worden.

#### *Conclusie*

Een hogere waarde procedure hoeft niet doorlopen te worden, aangezien de Achterstraat (30 km-weg) niet valt onder de Wet geluidhinder. Wel dient rekening te worden gehouden met het situeren van een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte en het situeren van de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel. Daarnaast dient te worden voldaan aan de binnenwaarde (conform het Bouwbesluit).

#### *Akoestisch onderzoek parkeerterrein*

De geluidluwe gevel c.q. buitenruimte zal gesitueerd worden aan de kant van het parkeerterrein. Om te bepalen of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient de invloed van het parkeerterrein op de woningen inzichtelijk gemaakt te worden. Hiertoe is in november 2010 door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een akoestisch vervolgonderzoek uitgevoerd. Het rapport concludeert dat er mits er geen maatregelen genomen worden er geluidsoverlast wordt veroorzaakt door de parkeerbewegingen op het achterterrein bij de woningen. In het onderzoek is uitgegaan van een afscherming met een hoogte van 1,8 meter. Aan de afscherming is, om voldoende effectief te zijn, een aantal randvoorwaarden gesteld. De afscherming dient akoestisch geheel gesloten te zijn. Dit houdt in geen onderdelen die al dan niet geheel overlappend zijn (tuintekken en dergelijke). Visueel transparante elementen (glas of perspex) zijn wel toegestaan. Tevens dient het scherm

een massa van minimaal 20 kg/m<sup>2</sup> te hebben. Als aan deze voorwaarden voldaan wordt zijn er geen belemmeringen vanuit geluid. Deze afschermingen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie.

## 5.6 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteits-eisen) is met ingang van 15 november 2007 in werking getreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van 31 oktober 2007 zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen.

Er is (blijkens artikel 4 lid 2 en bijlage 3B van de genoemde regeling) geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

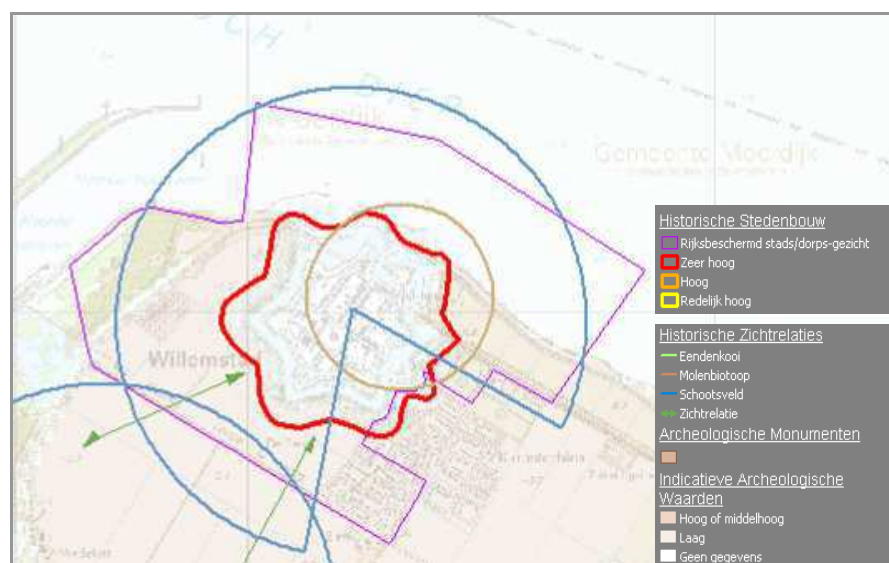
### Conclusie

Het onderhavige initiatief voorziet in de bouw van 17 nieuwe woningen ter vervanging van 1 bestaande woning (Achterstraat 9). In totaal worden dus 16 nieuwe woningen toegevoegd. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel en derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

## 5.7 Cultuurhistorie en archeologie

### 5.7.1 Cultuurhistorie

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden en cultuurhistorie. Hiervoor is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.



Kaartuitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De bovenstaande afbeelding toont de cultuurhistorische waarden in en rond Willemstad.

Naast een hoge archeologische verwachtingswaarden is in en rond de vesting sprake van een gebied met een zeer hoge historische stedenbouwkundige waarde. De vesting en een deel van de omliggende gronden is dan ook aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Rond de vesting is het 'schootsveld' en een tweetal belangrijke zichtrelaties weergegeven.

Ten slotte is een molenbiotoop aangegeven aan de noordoostzijde van de vesting. Het initiatief is gelegen binnen de invloedssfeer van deze molenbiotoop.

#### *Historische stedenbouwkundige waarden*

In de publicatie 'Beschrijvingen Historische Stedenbouw Cultuurhistorische Waardenkaart 2005' van de Provincie Noord-Brabant, wordt de vesting Willemstad expliciet benoemd. De historische waarde wordt als volgt beschreven:

*“Aan het Hollandsch Diep, in de noordwestelijke hoek van de Polder de Ruijgenhil gesitueerde vestingstad, zeer gaaf voorbeeld van Oud-Hollandse vestingbouw (1585-1586, naar ontwerp van Adriaan Antonisz.), waarin opgenomen polderdorp Ruygerhil (gesticht 1564, na bedijking van de gelijknamige polder) van Flakkeese type: een voorstraatnederzetting. De ombouw tot vesting vond plaats op initiatief van Willem van Oranje, die ook het nabijgelegen, eveneens strategisch aan de zuidgrens van Holland gesitueerde Klundert tot vestingstad uit liet bouwen.*

*De oorspronkelijke uitleg is typisch voor een voorstraatdorp: haaks op dijk (Bovenkade, Benedenkade) getraceerde hoofdstraat (Voorstraat), aan het einde waarvan de omgrachte Kerkring. Tevens duidelijk herkenbaar de dubbele achterstraat (Achterstraat en Groenstraat).*

*Aan de waterzijde van de polderdijk, direct aan het Hollandsch Diep, een voormalige getijdehaven met kleine havenbuurt. De vestingwerken bestonden in 1586 uit een omgrachte omwalling met zeven bastions en, aan weerszijden van de haven, twee forten. In dat jaar kreeg de nederzetting naast stadsrechten ook de nieuwe naam. De huidige plattegrond (een zevenpuntige ster) werd in 1603 verkregen, toen de havenforten tot volledige bastions zijn omgebouwd. Tussen 1725 en 1750 is bij de Landpoortstraat een ravelijn aangelegd, alsmede een tweede gracht en een voorwal. De stad was onderdeel van Zuyder Frontier en Stelling van Hollandsch Diep en Vol-kerak. Na het vertrek van het garnizoen (1918) en de opheffing van de vesting (1926) is de ontwikkeling van Willemstad gestagneerd. Na de Tweede Wereldoorlog is allereerst gepoogd het schootsveld, en daarmee het karakteristieke aanzicht van de vestingstad, zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing, onder meer door de aanleg van de woonwijk Helwijk, op enige afstand van de stad. Later heeft men toch besloten het schootsveld, althans het oostelijke deel te bebouwen, een proces dat nog steeds doorgang vindt. De relatie van de nederzetting met de polder, alsmede de relatie van de vesting met het schootsveld wordt hierdoor sterk vertroebeld. Structuur, vestingwerken, bebouwingsbeeld (1750-1900, tweeën plaatselijk drielaags bebouwing, direct aan de straat en met regelmatige rooilijn en nokrichting haaks op de straat, diepe achtertuinen, gedeeltelijk bebouwd) en (partieel, met name aan de zuidelijke en westelijke zij-*

*de) schootsveld zijn redelijk tot zeer gaaf bewaard gebleven.”*

De vesting is op 21 januari 1970 aangewezen als Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht. Initiatieven binnen de vesting zullen derhalve door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed worden getoetst.

#### *Historische Zichtrelaties*

##### Molenbiotop

Ten noordoosten van het plangebied is een molen aanwezig. Het betreft de d'Orangemolen. Conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart kent deze molen een molenbiotop.

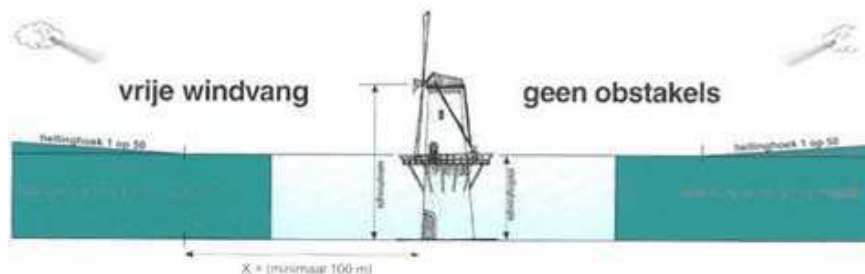
Molens worden in toenemende mate in hun voortbestaan bedreigd door aantasting van de molenomgeving. Bebouwing, begroeiing en andere obstakels belemmeren de windvang van molens. Zonder voldoende wind kan de molen zijn werk niet doen. De molen is tot stilstand gedoemd. Traditioneel staan molens altijd in een open omgeving, zonder belemmering van obstakels. Gezien bovenstaande vraagt de omgeving van een molen dus ook onderhoud. Houtopgroei zonder functie moet worden verwijderd als de windvang van de molen erdoor wordt gehinderd. Verkeerd geplaatste gebouwen kunnen zelden worden verwijderd. Maar bij nieuwbouw kan terdege rekening worden gehouden met de eisen die een molen nu eenmaal aan zijn omgeving stelt.

Hiertoe wordt rond molens die nog in gebruik zijn of daartoe de potentie bevatten een molenbiotop getrokken. Binnen deze biotop dient bij bouwen plantactiviteiten rekening te worden gehouden met de hoogte van deze activiteiten, zodat de werking van de molen niet in het geding komt.

De bescherming van de molen dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan waarbinnen de molenbiotop is gelegen.

In het bestemmingsplan kunnen eisen worden gesteld aan beplantings- en bebouwingshoogte van de omgeving, die aansluiten bij de eisen die de molen aan zijn omgeving stelt.

De onderstaande afbeelding toont een grafische weergave van de berekening van de maximaal toelaatbare bebouwingshoogten in de directe omgeving van de molen aan de hand van de formule van de Vereniging de Hollandsche Molen.



*De maximaal toelaatbare bebouwingshoogten in de directe omgeving van een molen*

#### Globale berekening:

Het plangebied licht op circa 110 m van de molen. Als vuistregel geldt dat de eerste 10 m rond de molen onbebouwd moet blijven, waarna de bebouwingshoog-

te vanaf de stellinghoogte van de molen mag stijgen met een verhouding van maximaal 1:50 m (0,02 m hoogte per 1 m afstand).

De d'Orangemolen heeft een stellinghoogte van 8,00 m boven maaiveld en het plangebied ligt op circa 110 m van de molen. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte circa 8 (hoogte stelling) + 2 (0,02\*(110-10))= 10 m mag bedragen. Daarnaast ligt het maaiveld van het plangebied circa 1,5 m lager dan het maaiveld ter plaatse van de d'Orangemolen. Hiermee zou de bebouwing een maximale hoogte mogen hebben van 11,5 m boven maaiveld.

#### Conclusie

De molen ligt binnen de vesting en dus stedelijk weefsel van Willemstad. De historische bebouwing ligt in de huidige situatie (te) dicht tegen de molen aan. Het plangebied ligt eveneens binnen dit stedelijk weefsel en wordt aldus omringd door bebouwing. Het initiatief zal derhalve geen tot een niet noemenswaardige invloed hebben op het functioneren van de molen.

#### Schootsveld

Het schootsveld betreft de terreinen rond de vesting die effectief met wapens kunnen worden bestreken. Deze zijn karakteristiek voor dergelijke vestingwerken. De schootsvelden behoren tot het culturele erfgoed van de vesting en dienen behouden te blijven. Aangezien het plangebied binnen de vesting ligt heeft het bovenstaande heeft geen betrekking op het initiatief.

#### Zichtrelatie

Door de openheid rond de vesting liggen hier eveneens historische zichtrelaties tussen vesting en het omliggende landschap. Aangezien het plangebied binnen de vesting ligt heeft het bovenstaande heeft geen betrekking op het initiatief.

#### Archeologische waarde

Zoals op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven, hebben de gronden binnen het plangebied een hoge archeologische waarden. Voor deze gronden geldt dat archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zal in de navolgende paragraaf worden toegelicht.

#### Analyse historische kaarten

De historische kaarten laten zien dat alleen de Voorstraat over de volle lengte aan twee zijden was bebouwd.

Zowel de Achterstraat als de Groenstraat waren tot in de 19de eeuw slechts gedeeltelijk bebouwd. Op het Uitbreidingsplan 1927 is te zien dat het plangebied reeds gedeeltelijk bebouwd was (bierbrouwerij).

De Achterstraat was een schaars bebouwde straat met wat schuren, koetshuizen en enkele woonhuizen. Dit vormt aanleiding om in deze typologieën te bouwen. Op de historische foto van de Achterstraat is ter plekke van het plangebied een grote (gepotdekselde) schuur te zien.

De bestaande muur op de voorste perceelsgrens heeft geen historische betekenis. Binnen de karakteristiek 'Vestingstad' zijn in principe geen muren ter afscheiding van de openbare ruimte.



*Schuurbouw op binnenterrein Landpoortstraat Bestaande muur plangebied*



*Foto Achterstraat begin vorige eeuw*

### Conclusie

De vesting, waarin het plangebied ligt, heeft een zeer hoge historische stedenbouwkundige waarde. De vesting en een deel van de omliggende gronden is dan ook aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. De ontwikkeling in het plangebied zal derhalve worden getoetst door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Aan de noordoostzijde van de vesting ligt een molen. Het initiatief is gelegen binnen de invloedssfeer van deze molenbiotoop, maar heeft geen tot een niet noemenswaardige invloed hebben op het functioneren van de molen.

### **5.7.2 Archeologie**

Op 12 december 2007 is door onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf een archeologisch bureauonderzoek verricht voor het plangebied. Het onderzoeksrapport met kenmerk 978-90-8800-174-1, is als separate bijlage aan deze haalbaarheidsstudie toegevoegd.

#### *Algemeen*

In de bovengrond van het plangebied zijn puinresten en resten houtskool aangetroffen bij een bodemkundig onderzoek. In het plangebied heeft minimaal vanaf 1730 bebouwing gestaan en deze resten zijn gesloopt in 1994 of in ieder geval verstoord bij de sloop. Bij deze sloop zijn tevens funderingen verwijderd en is de grond geëgaliseerd. De puinresten komen vlakdekkend voor in het plangebied op een diepte van circa 30 cm – 150 cm-mv. Deze resten zijn naar alle waarschijnlijkheid door de sloop en egalisatie van 1994 in de grond gekomen. Eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem zullen daarbij verstoord zijn geraakt.

#### *Conclusie*

Aan de hand van het bureauonderzoek is geconstateerd dat de sloop van de

bebouwing in 1994 de bovengrond in het plangebied verstoord heeft. In de bodem zijn tot op een maximale diepte van 150 cm–mv puinresten aangetroffen. Deze puinresten bestaan hoogstwaarschijnlijk uit de bouwresten van het pand dat mogelijk vanaf 1730 te herleiden is. De gemeente acht het wenselijk dat hiernaar een vervolgonderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van proefsleuven of door archeologische begeleiding. Hiertoe wordt een Programma van Eisen opgesteld.

## 5.8 Bodem

Op 9 mei 2007 is door adviesbureau van Vleuten Consult bv een indicatief bodemonderzoek verricht voor het voorliggend plangebied. Het onderzoeksrapport met kenmerk CV07222VBO, is als bijlage aan deze haalbaarheidsstudie toegevoegd. Op basis van dit onderzoek worden de navolgende conclusies getrokken.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zintuiglijk in de bodemlaag (0,0-1,5 m-mv) puin en houtskool waargenomen en plaatselijk ook glas en een carboleumgeur.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- De grond licht verontreinigd is met arseen, koper, kwik, nikkel zink, pak-totaal (10 van VROM) en totaal olie (C10-C40);
- De grond matig verontreinigd is met lood;
- In het grondwater geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.

Als gevolg van het historisch grondgebruik is de bodem diffuus verontreinigd met diverse stoffen. De verontreinigingen hangen samen met de aanwezigheid van puin en houtskool.

Aangezien nog concentraties aan lood boven de tussenwaarde ( $1/2(S + 1)$ ) worden aangetroffen, kan worden aangenomen dat de saneringsdoelstelling van het saneringsplan van Team Environment niet is gehaald. Het betreft hier een saneringsplan van 9 februari 2004 opgesteld door Team Environment (rapportnummer WL0103-SPR03/rha, 9 februari 2004).

Conform het 'Fall Back Scenario' wat is opgenomen in het saneringsplan van Team Environment moet de grond met verontreinigingsgraad boven de terugsa-neerwaarde worden ontgraven en worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De eventuele ontgravingen zullen worden aangevuld met (gecertificeerde) schone grond.

De matige verontreiniging wordt verspreid over de locatie aangetroffen, waarbij deze tot een diepte van circa 1,0 m-mv wordt aangetroffen. Aangezien tijdens het indicatief onderzoek mengmonsters zijn samengesteld is het niet mogelijk om de omvang van de verontreiniging vast te leggen. Conform het protocol 'nader onderzoek' zouden aanvullende boringen moeten worden geplaatst. Om de verontreiniging verder in te kaderen.

### *Conclusie*

Op basis van het 'Fall Back Scenario' zou het gehele terrein tot circa 0,8 m-mv moeten worden ontgraven en afgevoerd. De percelen hebben een oppervlakte van

circa 2.150 m<sup>2</sup> oftewel de hoeveelheid af te graven grond zou een volume hebben van circa 1.720 m<sup>3</sup>.

De sanering van de verontreinigde grond zal gebeuren voorafgaand aan de start van de (bouwen graaf)werkzaamheden. De saneringskosten zijn opgenomen in de exploitatie.

## 5.9 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

### 5.9.1 Quickscan flora en fauna

In het licht van actuele wetten regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (Croonen Adviseurs, januari 2010) en is hier integraal opgenomen.

#### *Beschermde natuurgebieden*

In de nabijheid (<1 km) van het plangebied liggen waterlopen die deel uitmaken van de EHS. Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS. Datzelfde geldt voor het aanwezige Natura 2000-gebied.

Er is derhalve geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

#### *Beschermde soorten*

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en amfibieën. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Voorkomen	Effecten	Verbodsbepaling overtreden	Ontheffing noodzakelijk?
Vleermuizen	Mogelijk	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Huismus	Mogelijk	Mogelijk verlies nestplaatsen	Onbekend	Onbekend
Rugstreeppad	Mogelijk	Verstoren leefbiotoop	Onbekend	Onbekend

### *Conclusie*

In dit hoofdstuk is gekeken naar de ontwikkeling in het plangebied in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Een vervolgonderzoek naar vleermuizen en de huismus wordt noodzakelijk geacht.

### **5.9.2 Nader onderzoek vleermuizen en huismus**

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat een vervolgonderzoek naar vleermuizen en de huismus noodzakelijk wordt geacht. Om deze reden is door Croonen Adviseurs een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en de huismus in het plangebied. De rapportage (d.d. oktober 2011) is als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

### *Conclusies onderzoek*

In totaal zijn in het plangebied en omgeving de onderstaande beschermde soorten aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
- Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*
- Laatvlieger *Eptesicus serotinus*
- Gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*
- Huismus *Passer domesticus*
- Gierzwaluw *Apus apus*

Verblijfplaatsen, kolonies, baltsplaatsen of vliegroutes van vleermuizen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Wel zijn foeragerende vleermuizen waargenomen in het plangebied.

Verder is in het dak van Achterstraat nr. 5/7 een nest aangetroffen van de huismus. De daken van de Achterstraat 5/7 en 9 waren in trek bij de gierzwaluw, maar er zijn geen nesten of nestindicerend gedrag waargenomen.

### *Toetsing Flora- en faunawet*

#### Vleermuizen

Een foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Vleermuizen foerageren voornamelijk boven tuinen direct ten westen van het plangebied. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden

gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

#### Huismus

Er is een nest aangetroffen van de huismus in het dak aan de achterzijde van het pand Achterstraat 5/7. Deze woning, en daarmee het nest van de huismus, blijft behouden. Hoewel mogelijk een deel van het foerageergebied van de huismus wordt aangetast, is er in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. De huismus is een jaar-rond beschermde soort onder de Flora- en faunawet.

Door eventuele versturende werkzaamheden in de buurt van het huismusnest (bijvoorbeeld kap van beplanting) uit te voeren buiten het broedseizoen, kunnen effecten worden voorkomen.

#### Procedure

Door het uitvoeren van (kap)werkzaamheden buiten het broedseizoen, worden geen nesten van broedvogels verstoord. Hierdoor is er geen procedure in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

#### Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen en de gierzwaluw zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

Alhoewel er geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen maken vleermuizen wel gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt er op geattendeerd dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuisenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Ook zijn er voor gierzwaluwen nestkasten verkrijgbaar die kunnen worden ingepast in de nieuwbouw. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

## **5.10 Boomtechnische beoordeling**

Door BTL Bomendienst is op 15 november 2008 een drietal bomen geïnspecteerd en is de locatie landmeetkundig vastgesteld. Aanleiding voor het onderzoek zijn de voorgenomen bouwwerkzaamheden op het perceel. In het rapport van BTL Bomendienst met kenmerk HH/fb/07.1435, worden de mogelijkheden beoordeeld om bomen in te passen in de nieuwe situatie.

Van de geïnspecteerde bomen is alleen de beuk kwalitatief goed en de moeite van het inpassen waard. Deze beuk heeft beschermde status en is geplaatst op de gemeentelijke bomenlijst. Boomnummers 2 en 3 zijn kwalitatief matig, het is niet zinnig deze bomen in te passen. Mocht het mogelijk zijn de beuk in te passen dan zijn onderstaand de belangrijkste randvoorwaarden genoemd.

#### *Snoei*

Geadviseerd wordt de beuk te snoeien voordat er wordt gestart met de bouw. De snoei dient zorgvuldig plaats te vinden om te voorkomen dat door zonnebrand baststerfte ontstaat. Zonnebrand betekent oververhitting van de bast door plotselinge verhoogde blootstelling aan zonlicht. Tijdens snoei worden dode, kruisende takken weggenomen en laaghangende takken ingekort, de maximaal toegestane diameter van snoeiwonden bedraagt 5 cm.

De habitus van de kroon dient gehandhaafd te blijven. Het verkleinen van de kroon is niet mogelijk vanwege het risico op zonnebrand bij het teveel snoeien aan de oost en zuidzijde van de boom. Snoei zal bij voorkeur plaats vinden door een gecertificeerde boomverzorger (European Treeworker certificaat, zie [www.eac-arboriculture.com](http://www.eac-arboriculture.com)).

#### *Conclusie*

Alleen de beuk in de zuidwesthoek van het plangebied heeft beschermde status. Deze beuk blijft behouden en zal (mogelijk) alleen worden gesnoeid.

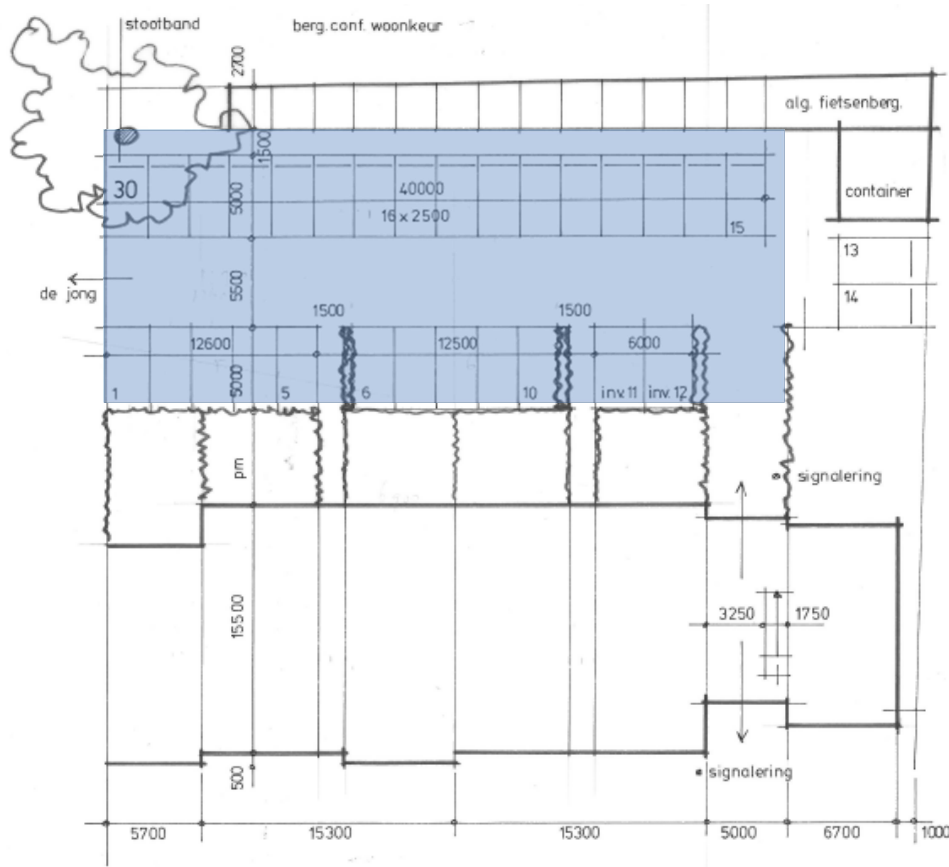
## **5.11 Water**

Op 29 januari 2010 is door IDDS B.V. een watertoets verricht voor de ontwikkeling in het plangebied. Het onderzoeksrapport met kenmerk 1001B640/RKO/rap1 is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het plangebied is gelegen aan de Achterstraat te Willemstad en staat bekend onder sectie E met perceelnummers 1004 en 1005. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.430 m<sup>2</sup>. Het plangebied is momenteel onverhard. In de toekomst komt het totaal verharde oppervlak op 2.380 m<sup>2</sup>. Het plangebied zal worden ingericht voor de nieuwbouw van woningen en appartementen met een parkeergelegenheid op het maaiveld.

In het onderzoeksrapport zijn alle relevante onderdelen met betrekking tot de watertoets behandeld. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies zoals deze in het onderzoeksrapport zijn opgenomen:

- De verharding binnen het plangebied zal toenemen, het hemelwater van het parkeerterrein zal worden geïnfiltreerd middels aquaflo. Het hemelwater van de bebouwing zal worden geïnfiltreerd (bijvoorbeeld kratten of een grindkoffer ter plaatse van het parkeerterrein met een overloop naar de watergang aan de oostzijde van het perceel). Er wordt niet rechtstreeks op deze watergang geloosd.
- Er zijn geen waterkeringen in of nabij het plangebied.
- Peilen worden niet verhoogd of verlaagd.
- De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit.



Tekening situering waterberging

Bij de beoogde ontwikkeling dienen ook de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudende bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden. Hiermee wordt aangesloten op de Convenant duurzaam bouwen.

## 5.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid komt in voorliggend plan tot uiting in de architectuur, de bouwconstructies, de toe te passen materialen en de gebouwinstallaties. Het gebouw kent hierdoor een hoge kwaliteit. De vormgeving is van klassieke architectuur die past bij de vesting van Willemstad. Deze architectuur is van blijvende waarde en daardoor duurzaam. Mede door uitgebreid overleg met de Monumentencommissie wordt het gebouw passend bij de gebouwen in de omgeving.

De gevels zijn zodanig vormgegeven dat het afzonderlijke panden lijken te zijn. Ook bij dit project streven wij naar maximale maatschappelijke houdbaarheid voor de lange termijn en een optimale gebruikswaarde.

Afgezien van de architectuur is het duurzame karakter vormgegeven in de toepassing van onderhoudsarme materialen waardoor onderhouds- en daarmee de servicekosten zo laag mogelijk te houden. Dus minimale kosten en maximaal wooncomfort. Verder komt het duurzame karakter aan bod bij de invulling van de bouwkundige constructies en het materiaalgebruik. Gevels, vloeren en daken

worden voorzien van hoogwaardige isolatiematerialen en de toepassing van moderne warmtepomptechniek zorgt voor verwarming en koeling. Dus warm in de winter en heerlijk koel in de zomer. De woningen en appartementen worden uitgerust met vloerverwarming. Het woongebouw wordt duurzaam ingericht. Er is gekozen voor een zogenaamde collectieve duurzame energie installatie, ook wel duurzaam energieconcept genoemd.

## **5.13 Overige aspecten**

### **5.13.1 Bereikbaarheid tijdens de bouw**

Tijdens de bouw zal er sprake zijn van bouwverkeer. Er zal uitgebreid onderzoek gedaan worden naar de logistieke gang van zaken en logistieke planning tijdens het bouwproces. Uitgangspunt hierbij is dat er zo min mogelijk overlast veroorzaakt wordt voor omwonenden (zie hiervoor ook artikelen 4.8 tot en met 4.10 van de gemeentelijke Bouwverordening).

### **5.13.2 Bouwbesluit**

Bij de uitwerking van de plannen door de architect zal rekening worden gehouden met het dan geldende bouwbesluit.

### **5.13.3 Bouwverordening**

Bij de uitwerking van de plannen door de architect zal rekening worden gehouden met de geldende verordening.

## **6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat Willemstad' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 26 mei tot en met 6 juli 2011.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Brabantse Delta ontvangen. Daarnaast zijn er in de genoemde periode twee inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Commentaarnota inspraak en overleg Bestemmingsplan Achterstraat, Willemstad' samengevat. Deze nota is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Tijdens de inspraakperiode heeft op 20 juni 2011 een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is als bijlage aan de commentaarnota toegevoegd.

### **6.2 Verdere procedure**

Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een gedegen marktstudie zal door de ontwikkelaar een woonproduct worden gerealiseerd dat aansluiting vindt in de behoefte van de markt van Willemstad.

De uitgangspunten uit de Startnotitie is het vertrekpunt tussen de samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierna wordt er een locatieontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin de financiële verantwoordelijkheid van het project zal worden vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente enig financieel risico loopt bij de ontwikkeling en realisatie van de woningen en daarvoor benodigde (infrastructurele) voorzieningen. Op hoofdlijnen zullen de volgende aandachtspunten hierin zijn benoemd.

### 7.1 Infrastructuur

De binnen en om het plangebied te verrichten werkzaamheden met betrekking tot riolering en bestrating en de aansluitingen daarvan op de gemeentelijke infrastructuur komen voor rekening van de ontwikkelaar, een en ander na goedkeuring van de gemeente.

### 7.2 Bestemmingsplan

De ontwikkelaar is ermee bekend dat het realiseren van woningbouw ter plekke niet past binnen het thans vigerende bestemmingsplan en dat de gemeente derhalve genoodzaakt is werkzaamheden te verrichten in het kader van, volgens de Wabo, planologisch strijdig gebruik dan wel in het kader van een herziening van het hier vigerende bestemmingsplan 'Vesting Willemstad'. Hierbij zijn zij afhankelijk van de instemming van de gemeenteraad en hogere instanties en kunnen derhalve alleen een inspanningsverbintenis leveren.

De door de gemeente te maken aantoonbare werkelijke kosten die toe te rekenen zijn aan het doorlopen van een procedure tot bestemmingsplanherziening voor de ontwikkeling van het plangebied en niet op de ontwikkelaar verhaald kunnen worden op basis van de gemeentelijke legesverordening, zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

In elk geval komen de leges, planschade, onderzoekskosten en bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen voor rekening van de ontwikkelende partij.

### 7.3 Financiële haalbaarheid

Op verzoek heeft de lokale makelaar van WG makelaars een indicatie gegeven van de verkoopprijzen. Zijn indicatie is gebaseerd op de beperkte technische informatie en de huidige marktomstandigheden. De indicaties van WG makelaars geven een volgend beeld:

- Begane grond appartementen met eigen entree en tuin tussen de € 260.000,00 en € 315.000,00;
- De appartementen op de verdieping tussen de € 250.000,00 en € 300.000,00;
- De penthouses op de tweede verdieping tussen de € 310.000,00 en € 390.000,00;
- De stadswoningen circa € 310.000,00 en € 475.000,00.

Circumflex wil graag inspelen op de vacante markt voor duurdere (senioren) appartementen. De financiële haalbaarheid van het project is mede bepaald door de vrij op naam prijzen. Momenteel doet Circumflex onderzoek naar koop dan wel huur.

De verkoopprijzen worden op het moment van verkoop nader vastgesteld op basis van het dan geldende afwerkingsniveau, oppervlakte, ligging en de marktomstandigheden.