

Bestemmingsplan
Kleinschalige ontwikkelingen
Langeweg
vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Planvorm	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Gebiedsvisie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Strijdigheid met voorgaande bestemmingsplannen	6
3	Juridische planbeschrijving	7
3.1	Planmethodiek	7
3.2	Systematiek bestemmingen	7
3.3	Overig	9
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.4	Conclusie	20
5	Milieuonderzoek	21
5.1	Algemeen	21
5.2	M.e.r. beoordeling	21
5.3	Verkeer en infrastructuur	21
5.4	Bedrijven	23
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Leidingen	31
5.7	Geluidhinder	31
5.8	Luchtkwaliteit	32
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.10	Bodem	39
5.11	Ecologie	39
5.12	Water	41
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.1	Draagvlak	49
6.2	Vorbereidingsfase	49
6.3	Ontwerpfase	49
6.4	Vaststellingsfase	50

7	Economische uitvoerbaarheid	51
7.1	Exploitatieverplichting	51
7.2	Conclusie	51

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, KuiperCompagnons, d.d. 27 augustus 2018
- Bijlage 2:** Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, d.d. 26 november 2018
- Bijlage 3:** Omgevingsdialoog Schoolstraat 30
- Bijlage 4:** Omgevingsdialoog Zuiddijk 26
- Bijlage 5:** Nota van Zienswijzen, gemeente Moerdijk, d.d. 12 maart 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders wil de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Moerdijk op verschillende manieren een impuls geven. Eén van de manieren is het actief stimuleren en versneld faciliteren van kleinschalige (particuliere) woningbouwinitiatieven binnen de kernen. Dat was de reden om in 2013 een pilot te starten. Daarvoor is onder de inwoners een oproep gedaan om de wens tot het bouwen van een woning op eigen grond bij de gemeente te melden.

In navolging op het pilotproject 'kleinschalig bouwen' in de gemeente Moerdijk is een tweetal initiatieven binnen gekomen voor de bouw van woningen in de kern Langeweg. Voor de locatie aan de Zuidoord 26 gaat het om de ontwikkeling van twee woningen en voor de locatie aan de Schoolstraat 30 om de ontwikkeling van één woning.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplangebied van voorliggend bestemmingsplan is verdeeld in twee deelgebieden. Het ene plangebied is gelegen aan de Zuidoord in Langeweg ter hoogte van huisnummer 26. Het andere plangebied is gelegen aan de Schoolstraat in Langeweg ter hoogte van huisnummer 30. De ligging en globale begrenzing van de deze locaties is weergegeven in afbeelding 1.1 en 2.1. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Afbeelding 1.1: globale ligging van de deelplangebieden in Langeweg, gemeente Moerdijk (in wit omkaderd)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de planlocaties geldt, totdat dit plan in werking is getreden, het bestemmingsplan 'Langeweg', vastgesteld op 3 juli 2014 door de gemeenteraad van Moerdijk.

Locatie Zuiddijk

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden aan de Zuiddijk de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Bovendien kent een groot deel van deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5'. Binnen de bestemming wonen is het toegestaan om woningen te realiseren. Reden waarom het bouwplan op grond van het vigerende plan niet kan worden vergund is dat (1) niet alle gronden waarop de woningen zijn voorzien bestemd zijn voor 'Wonen' en (2) beide woningen zijn geprojecteerd op gronden waar geen bouwvlak is voorzien.

Locatie Schoolstraat

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden aan de Schoolstraat de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om woningen te realiseren. Ter plaatse van de voorziene woning is echter geen bouwvlak opgenomen en daarom is het bouwen van de woning niet toegestaan.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dat bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald¹ en analoog verbeeld door middel van een verbeelding. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen verantwoord. Daarnaast wordt hierin de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 4 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Moerdijk. In de hoofdstuk 5 wordt ingegaan op diverse sectorale (milieu)aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties in de kern Langeweg. De kern Langeweg is ontstaan op de plaats waar verschillende dijken elkaar raken. Twee van deze belangrijke dijken zijn de Zuiddijk en de Schoolstraat. Karakteristiek voor de kern Langeweg is de lintbebouwing langs de dijk. De locaties zijn direct aan de Zuiddijk en de Schoolstraat gelegen (zie afbeeldingen 2.1, 2.2 en 2.3).

De locatie aan de Zuiddijk is momenteel in gebruik als achtertuin van de woning die op het perceel gelegen is. Op dit perceel is naast de woning een klein tuinhuisje opgericht.

De locatie aan de Schoolstraat is momenteel in gebruik als tuin bij het op het perceel gelegen woonhuis. Het op de foto aanwezige groene schuurtje is momenteel gesloopt.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie aan de Zuiddijk rechts van de bestaande woning



Afbeelding 2.2: bestaande situatie aan de Zuiddijk links van de bestaande woning



Afbeelding 2.3: bestaande situatie aan de Schoolstraat

2.2 Toekomstige situatie

Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkelingskader voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Zuiddijk naast nummer 26. Er is momenteel nog geen concreet bouwplan voorhanden. Daarom is gekozen voor een flexibel ontwikkelingskader. Tevens wordt de bestaande woning, gelegen aan de Zuiddijk 26 meegenomen in dit plan. Dit omdat de exacte perceelsverdeling nog niet volledig duidelijk is. Deze woning blijft behouden en wordt conserverend bestemd, waarmee het bestaande gebruik wordt gecontinueerd.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een ontwikkelingskader voor de bouw van één vrijstaande woning aan de Schoolstraat naast nummer 30. Ook voor deze woning is nog geen concreet bouwplan voorhanden.

De beoogde woningen zullen zich op subtiele wijze in de ruimtelijke structuur van het dijklint voegen. Het dijklint is in de loop der jaren organisch gegroeid, woning voor woning. De bebouwing aan het lint bestaat hoofdzakelijk uit aaneengebouwde woningen, afgewisseld met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De voorliggende ontwikkeling sluit hierbij aan en vormt een voortzetting van de organisch gegroeide ruimtelijke structuur. De nieuwe woningen zullen in maat en schaal aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de linten. De bouwhoogte voor de woning aan de Zuiddijk bedraagt maximaal 9 meter en sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing aan de Zuiddijk. Voor de woning aan de Schoolstraat bedraagt de bouwhoogte maximaal 12 meter waarmee eveneens wordt aangesloten op de hoogte van de nabij gelegen woningen.

2.3 Strijdigheid met voorgaande bestemmingsplannen

Zoals reeds vermeld in paragraaf 1.3. vigeert ter plaatse van voorliggend plangebied het bestemmingsplan 'Langeweg'. Ter plaatse vigeren thans de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op grond van de bestemming 'Wonen' is de bouw van nieuwe woningen toegestaan. Ter plaatse van de te ontwikkelen woningen zijn de percelen echter niet voorzien van een bouwvlak.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Planmethodiek

Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is in dit bestemmingsplan de toekomstige situatie gedetailleerd vastgelegd in een eindbestemming. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer een aangevraagde bouwactiviteit past binnen de in de bestemming genoemde regels, een omgevingsvergunning kan en moet worden afgegeven. Omdat er momenteel nog geen concreet bouwplan voorhanden is, is de nodige flexibiliteit aangebracht.

3.2 Systematiek bestemmingen

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

De regels zijn zoveel mogelijk opgebouwd conform het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Moerdijk en sluit tevens aan bij de systematiek van het bestemmingsplan "Langeweg". Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor gronden gelegen aan de voorzijde de woningen. Bovendien is deze bestemming ook opgenomen voor de gronden tussen de woonpercelen en voor de gronden ten zuidwesten van de zuidelijke woning. Het bij de woning aangegeven perceelsgedeelte met deze bestemming dient zo veel mogelijk onbebouwd te blijven. Op deze gronden zijn slechts andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een beperkte hoogte (1 m) toegestaan. Uitzondering hierop vormen erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen.

Water

Deze bestemming geldt voor de A-watergangen die gelegen zijn in het plangebied.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuw te ontwikkelen woningen alsmede voor de bestaande woning aan de Zuidijk 26. Deze woning wordt conserverend bestemd waarmee het huidige gebruik wordt gecontinueerd. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor

het wonen en voor aan huis verbonden beroepen. Voor de aan huis verbonden beroepen zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, water, tuinen en erven zijn toegestaan. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Per bouwperceel mag 50 % van het erf worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 90 m². Op deze percelen is de bestaande oppervlakte toegestaan, met dien verstande dat na sloop maximaal 20 % van dit teveel aan bebouwing mag worden teruggebouwd. In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale maten opgenomen. In de regels zijn voor aan- en uitbouwen en voor bijgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale maten opgenomen. In dit artikel is tevens de algemene afwijking opgenomen voor mantelzorg overeenkomstig het gemeentelijk beleid. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden pas toegestaan, indien middels onderzoek en/ of maatregelen is aangetoond dat voldaan is aan de Wet bodembescherming.

Erfbebouwing

Bij de woningen is binnen en buiten het bouwvlak erfbebouwing in de vorm van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen dan wel overkappingen, zoals carports, en/of andere bouwwerken, toegestaan.

Waarde – Archeologie 5

Deze bestemming wordt gehanteerd voor die delen van het plangebied, die op basis van de archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Bouwen is op deze gronden ten behoeve van een andere ter plaatse geldende (enkel)bestemming uitsluitend toegestaan, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Uitzondering hierop is het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan de aangegeven oppervlakte 100 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In deze bepaling is onder andere vastgelegd, dat indien de maatvoering van een bestaand, legaal bouwwerk afwijkt van de in de bestemmingen opgenomen maatvoering, de bestaande maat als maximum geldt. Tevens zijn er regels gesteld aan de (her)bouw van woningen. Daarnaast is geregeld dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen' behorende bij het 'Parkeerbeleid Moerdijk', zoals vastgesteld op 8 oktober 2015, of de rechtsopvolger daarvan.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3.3 Overig*Geometrische plaatsbepaling en verbeelding*

Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk is een beleidsanalyse opgenomen, waarin wordt ingegaan op het ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau dat relevant is voor de beoogde ontwikkeling.

4.1 Nationaal beleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet het Rijk in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van drie woningen binnen de gemeente Moerdijk mogelijk. Gelet op de kleinschaligheid van voorliggende ontwikkeling met drie woningen is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Formeel gezien hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Echter, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, wordt wel kort ingegaan op de woningbehoefte en de locatie. Zoals blijkt uit paragraaf 4.2 (provinciaal beleid) past deze ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken voor West-Brabant, die in samenspraak met de provincie Noord-Brabant zijn opgesteld. Bovendien faciliteert het voorliggende bestemmingsplan een kleinschalig particulier initiatief, waarmee voorzien wordt in een lokale behoefte. Dit initiatief heeft slechts een zeer geringe invloed op de regionale woningmarkt. Zodoende is een positief en gemotiveerd advies van de regio en/of provincie niet benodigd.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Gelet op het voorgaande wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd 2018)

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. Op 1 januari 2018 is de Verordening geconsolideerd. De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de Verordening staan moeten gemeente in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke instrumenten. Daarnaast regelt de Verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De Verordening kent ook een aantal regels dat de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapehouderijen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening zijn:

1. Stedelijke ontwikkelingen
2. Cultuurhistorie
3. Agrarische ontwikkeling en windturbines
4. Water
5. Natuur en landschap

Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de Verordening Ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening Ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het Rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

Op grond van de verordening is de betreffende locatie gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied' (afbeelding 4.1). Het beleid van de provincie is erop gericht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen onder te brengen binnen bestaand stedelijk gebied, waaronder de kernen in het landelijk gebied.



Afbeelding 4.1: uitsnede Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant (2014)

In het vervolg van deze paragraaf wordt – voor zover relevant – ingegaan op de afzonderlijke artikelen van de Verordening Ruimte.

Op grond van artikel 3.1 van de Verordening Ruimte dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling verantwoord te worden dat:

1. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
2. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op grond van artikel 4.3 van de Verordening Ruimte dient in de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording te worden opgenomen over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Elk jaar worden er door de gemeenten in West-Brabant en de provincie Noord-Brabant woningbouwafspraken gemaakt. Op 1 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen 2017 bestuurlijk vastgesteld. Hierin zijn afspraken opgenomen omtrent het omgaan met plancapaciteit

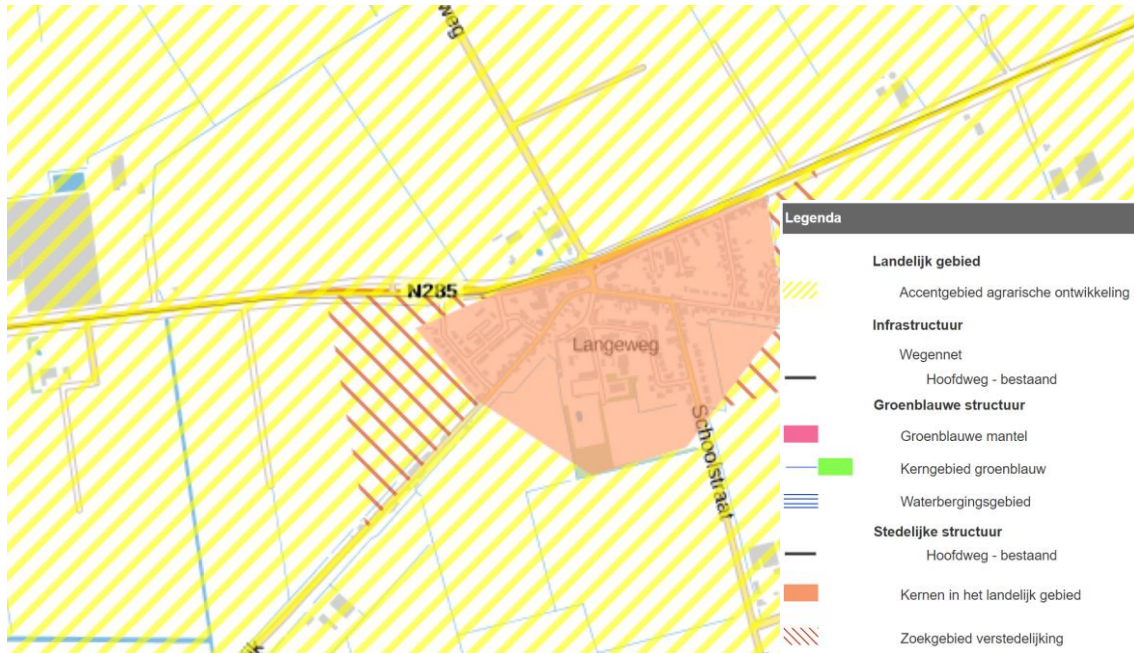
in relatie tot de geprognosticeerde woningbouwopgave, waarbij ook in beeld is gebracht wat harde plancapaciteit op het gebied van wonen is.

De provincie Noord-Brabant wil met de Brabantse Agenda Wonen de samenwerking tussen de gemeenten versterken. Met als belangrijkste doelen; het versnellen van de woningbouwproductie, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het zorgvuldig ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Hiertoe werken de gemeenten op het gebied van Wonen subregionaal samen binnen het regionale samenwerkingsverband Regio West-Brabant (RWB). Gemeente Moerdijk behoort hierbij tot subregio West bestaande uit de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Steenbergen, Woensdrecht, Moerdijk en Tholen. Vanaf 2016 is de subregio West-Brabant West aan de slag met een nadere afstemming en samenwerking op het gebied van Wonen. De uitgangspunten voor de samenwerking is om gebruik te maken van onze gezamenlijke kracht. We willen elkaar niet belemmeren en we willen van elkaar leren. Dit heeft geleid tot een 'visie op wonen en woningbouw' die is opgesteld door de gezamenlijke gemeenten in de subregio en de provincie.

Op basis van de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose 2017 mag de gemeente in de periode 2018-2025 voor de autonome behoefte 1010 woningen bouwen. 90% van deze autonome woningbouwopgave is reeds ingepland met woningbouwprojecten waarvan 67% harde plancapaciteit betreft. Binnen de woningbouwplanning en -programmering is er 10% ruimte gereserveerd voor particuliere initiatieven. De ontwikkeling van twee woningen aan de locatie Zuidelijk 26 en de ontwikkeling van één woning aan de locatie Schoolstraat 30 in Langeweg past binnen de woningbouwplanning en -programmering en voorziet hiermee in de autonome behoefte tot 2025.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (PSRO) in werking getreden. De Structuurvisie RO van de provincie Noord-Brabant geeft de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 zijn diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit vormde een belangrijke aanleiding voor de provincie om haar ruimtelijk beleid te actualiseren. Omdat de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening nog vrij recent is, en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn, is besloten om slechts op bepaalde onderdelen bij te sturen. Zodoende is gekozen voor een partiële herziening van de Structuurvisie RO. Deze partiële herziening 2014 is op 7 februari door Provinciale Staten vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.



Afbeelding 4.3: uitsnede partiële herziening structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant (2014)

De kern Langeweg, waarbinnen voorliggend plangebied is gelegen, is op de Structurenkaart aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het beleid van de provincie richt zich op het opvangen van de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de kernen. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. De stedelijke ontwikkelingen dienen qua maat en schaal bij de kern te passen. De ontwerpogave hangt bovendien samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de beleidsdoelstelling van de provincie en maakt de bouw van drie woningen mogelijk. Voorts voorziet het bestemmingsplan in de lokale behoefte. Zodoende draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan het bereiken van de doelstellingen van de structuurvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Moerdijk 2030”

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

Eén van de opgaven voor Moerdijk is de realisatie van extra woningen. Er wordt gebouwd voor de ‘eigen bevolking’ op het moment dat daar behoefte aan is, waarbij uitgegaan wordt van een migratiesaldo van nul. In de landelijke regio’s staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt. Kleinschalige ontwikkelingen zijn volgens de opgaven uit de Structuurvisie mogelijk mits deze bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijk zijn ingepast.

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de wens van particuliere initiatiefnemers om drie woningen op de percelen aan de Zuidoordijk en de Schoolstraat te realiseren. De betreffende percelen zijn reeds jarenlang in eigendom van de initiatiefnemers. Gelet hierop wordt voorzien in de woningbehoefte voor ‘eigen bevolking’. Zodoende sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.



Afbeelding 4.4: uitsnede kaart structuurvisie “Moerdijk 2030”

Strategische Visie voor Moerdijk 2030

De gemeente Moerdijk wordt met een aantal ingrijpende ontwikkelingen geconfronteerd, zoals vergrijzing, ontgroening, de globalisering van de toeristisch-recreatieve en agrarische sector, schaalvergroting in de omgeving waarin de gemeente opereert en niet in de laatste plaats de

voortgaande decentralisatie van rijksoverheidstaken. Deze en andere ontwikkelingen stellen de gemeente op korte en (middel)lange termijn voor grote opgaven. De uitvoering van de visie en het beleid rondom die opgaven wordt voor de periode van 2009- 2030 op robuuste wijze ingezet. Dit doet de gemeente door in een visie op de (middel) lange termijn - op strategisch niveau- richting te geven aan de ontwikkelingen in de samenleving en aan de eigen positie in de regio.

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

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

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

Missie:

“Moerdijk is in 2030 een gemeente die, gelegen op de as Rotterdam-Antwerpen én als hoogwaardig logistiek centrum van West-Brabant, voor al haar inwoners een leefbare woonomgeving biedt met werkgelegenheid in de nabijheid. Een gemeente met rust, ruimte, recreatie en toeristische mogelijkheden in het westelijke deel en dynamiek, bedrijvigheid en bovenlokale voorzieningen, geconcentreerd in de kern Zevenbergen en het haven- en industrieterrein Moerdijk in het oostelijke deel van de gemeente. Een gemeente waarin de kernen hun eigenheid bewaard hebben, maar ook duidelijk één gemeente vormen. Een gemeente met een sociaal gezicht, waar zorg en basisvoorzieningen dichtbij zijn en de menselijke maat geldt. Een gemeente die op een bewonersgerichte, innovatieve, efficiënte en effectieve wijze wordt bestuurd.” De missie geeft de strategische visie drie dimensies als uitgangspunt voor de discussie rond de verschillende thema’s: samenleving, leefmilieu en economie. Dit wordt ook wel het ‘Triple P’ mechanisme genoemd (people, planet, profit) of de Telos-Driehoek. Het idee achter de ‘TripleP’ gedachte is dat het optimaliseren van de economische kracht, de (lokale) leefomgeving en de sociaalmaatschappelijke kant op termijn leidt tot een duurzame gemeente.

Vanuit deze gedachte is het gemeentelijke beleid gebundeld en zijn er drie parapluota's opgesteld.

Paraplunota's Maatschappij, Economisch klimaat en Leefomgeving

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

Met de parapluota's zet Moerdijk nadrukkelijk in op een toekomst in het teken van duurzaamheid. De gemeente wil de mens centraal plaatsen als onderdeel van de samenleving. De samenleving is een samenspel van aspecten die de mens zelf betreffen, de leefomgeving en bedrijvigheid. Moerdijk kiest daarom voor de ‘definitie’ die betrekking heeft op de ‘duurzame

samenleving' die uiteen valt in drie pijlers Maatschappij (people), Leefomgeving (planet) en Economisch-Klimaat (profit).

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

Maatschappij

In de Paraplunota Maatschappij 2014-2030 zijn de ambities uitgewerkt om te bouwen aan een duurzame samenleving. Deze paraplunota kent vijf thema's, te weten wonen, gezondheid, woonomgeving, sociale structuur en ondersteuning. Elke thema heeft een eigen ambitie, die is uitgewerkt in doelen en een uitvoeringsstrategie.

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

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

Het uitgangspunt voor het gemeentelijke reguliere woningbouwprogramma vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, gebaseerd op demografische ontwikkelingen en trends. Daarnaast mag de gemeente Moerdijk nog 1.075 woningen bovenop het reguliere woningbouwprogramma bouwen. Deze extra woningen vloeien voort uit de compensatieregeling

voor huisvesting werknemers industrieterrein Moerdijk en de bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk (MoerdijkMeerMogelijk). Op basis daarvan heeft de gemeente een woningbouwcapaciteit van 2.250 woningen voor de periode tot 2025.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wens van particuliere initiatiefnemers om op eigen grond drie woningen te realiseren. Dit sluit aan bij de wens om inwoners zoveel mogelijk de kans te geven in hun woonbehoefte te voorzien. In dit geval betreft het geen projectmatig initiatief, maar is sprake van bouwen naar eigen behoefte en in eigen beheer. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de bouw van maximaal drie woningen.

Parkeren

Voor het gemeentelijk grondgebied van Moerdijk is in 2015 nieuw parkeerbeleid opgesteld, dat aansluit bij de ambities en doelstellingen van de strategische visie Moerdijk 2030. Dit parkeerbeleid maakt onderdeel uit van de paraplunota 'Maatschappij'. Doel van dit beleidsplan is een beleidsplan op hoofdlijnen, inclusief een globaal maatregelenpakket en acties voor de komende jaren (2015-2018).

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

Bij het formuleren van de parkeernormen is het belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Moerdijk verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie. Als basis voor de parkeernormen gelden de in 2010 vastgestelde parkeernormen. In de praktijk werken deze goed en sluiten ze aan bij de praktijk.

Daarbij is het beleidsuitgangspunt dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein (binnen plangrenzen) worden gerealiseerd. Om dubbelgebruik te stimuleren dienen parkeerplaatsen bij maatschappelijke en commerciële voorzieningen zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te zijn voor openbaar gebruik. In paragraaf 5.3.2 van deze toelichting wordt ingegaan op het te realiseren aantal parkeerplaatsen.

Leefomgeving

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

Hoofdstuk 4 gaat specifiek over het onderwerp 'lucht'. Hoofddoelen zijn dat de luchtkwaliteit minimaal aan de Europese normen voldoet, er 40% minder CO₂-uitstoot is en een substantiële vermindering van het aantal geur- en geluidgehinderden in 2030. Zoals blijkt uit paragraaf 5.8 is

de voorliggende ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van het aspect 'geluid' streeft de gemeente Moerdijk naar een afname van het aantal geluidgehinderden.

Water

Het Waterplan Moerdijk 2009-2015 is in november 2008 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld. Dit plan maakt onderdeel uit van de paraplunota Leefomgeving. Het plan beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het Waterschap Brabantse Delta. Deze visie betreft 'een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat nu en in de toekomst voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels. Verdeeld over meerdere thema's is de visie in het waterplan uitgewerkt. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat: water geen gevaar oplevert, het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen, alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd, water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen en iedereen zijn steentje bijdraagt.

4.4 Conclusie

De beoogde realisatie van drie woningen past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Nationaal wordt aangesloten bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Op provinciaal niveau wordt aangesloten bij het beleidstreven om nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk onder te brengen in bestaand stedelijk gebied, waaronder de kernen in het landelijk gebied. Daarmee wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het provinciaal beleid. Gemeentelijk sluit de ontwikkeling aan bij de visie uit de gemeentelijke structuurvisie, de gebiedsplannen voor de kernen en de paraplunota's Maatschappij en Economisch klimaat.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend wordt geacht binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt. Waar nodig is een vertaling opgenomen in de juridische regeling van het plan. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling borgt dat voldaan wordt aan de goede ruimtelijke ordening.

5.2 M.e.r. beoordeling

5.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

5.2.2 Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

5.3 Verkeer en infrastructuur

5.3.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in drie vrijstaande woningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor dergelijke woningen een verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per woning². Gelet hierop leidt de totale ontwikkeling tot 23,4 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het verkeer wordt in de toekomstige situatie via de Zuiddijk en Schoolstraat – in noordelijke richting – afgewikkeld op de N285.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling slechts betrekking heeft op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en de Zuiddijk en Schoolstraat over voldoende capaciteit beschikken om deze beperkte toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

5.3.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de gemeente Moerdijk de parkeerbehoefte vastgesteld aan de hand van de 'Nota Parkeernormen', die onderdeel uitmaakt van het 'Parkeerbeleid Moerdijk', zoals vastgesteld op 8 oktober 2015. Op grond van de Nota Parkeernormen geldt voor de beoogde nieuwe woningen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor parkeerplaatsen op privé terrein geldt een kortingsfactor vanwege het ontbreken van medegebruik.

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat op de bijbehorende percelen of in de directe omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, zoals blijkt uit Parkeerbeleid Moerdijk welke is vastgesteld op 8 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk of haar rechtsopvolger, en deze parkeergelegenheid als zodanig in stand wordt gehouden. De omvang van de percelen zijn voldoende om hieraan te kunnen voldoen.

Voor parkeerplekken op eigen terrein geldt dat er verschil zit in het theoretisch aantal en het berekeningsaantal. Hieronder zijn deze berekeningsaantallen weergegeven. Bij de realisatie van de woningen dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd, zoals blijkt het parkeerbeleid van de gemeente Moerdijk. Dit is zo vastgelegd in de regels en hierbij dienen onderstaande berekeningsaantallen in acht te worden genomen.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,0
dubbele oprit zonder garage(box)	2	1,7
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0,4
garage(box) (niet bij woning)	1	0,5
garage(box) met enkele oprit	2	1
garage(box) met lange oprit	3	1,3
garage(box) met dubbele oprit	3	1,8
privé parkeerterreinen of –garages (indien niet-openbaar toegankelijk)	1	0,8

Tabel 5.1: berekeningsaantal parkeervoorzieningen

² Uitgaande van een locatie in de rest van de bebouwde kom, in niet stedelijk gebied.

5.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor er geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan. De parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein. Dit is opgenomen in de gebruiksregels. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan vanuit het aspect verkeer en infrastructuur.

5.4 Bedrijven

5.4.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

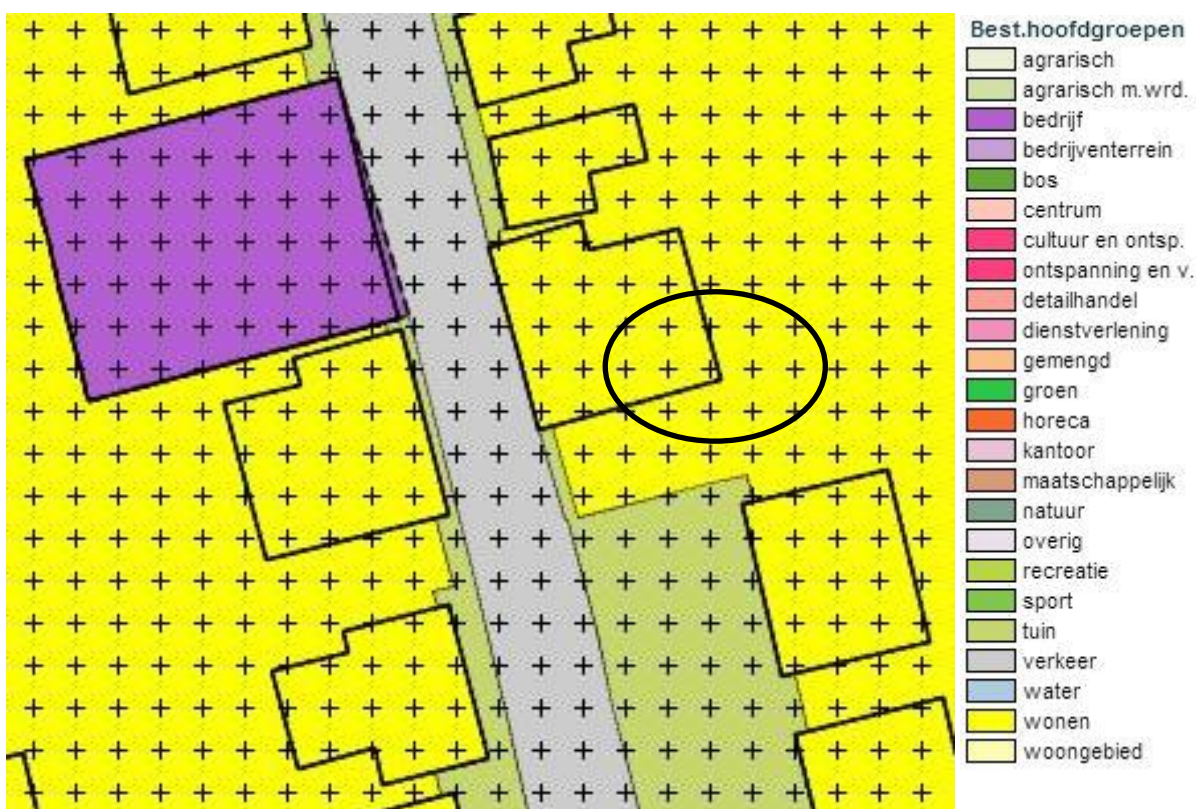
5.4.2 Onderzoek

In deze paragraaf wordt de voorliggende ontwikkeling getoetst aan de VNG-richtlijnen waarbij wordt beschreven in hoeverre een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

In de directe omgeving van de twee deelgebieden zijn verschillende bedrijven/bestemmingen gelegen.

Voorliggend plangebied dient, gelet op de aanwezige functies en infrastructuur, op basis van de VNG-brochure gezien worden als een 'rustige woonwijk'.

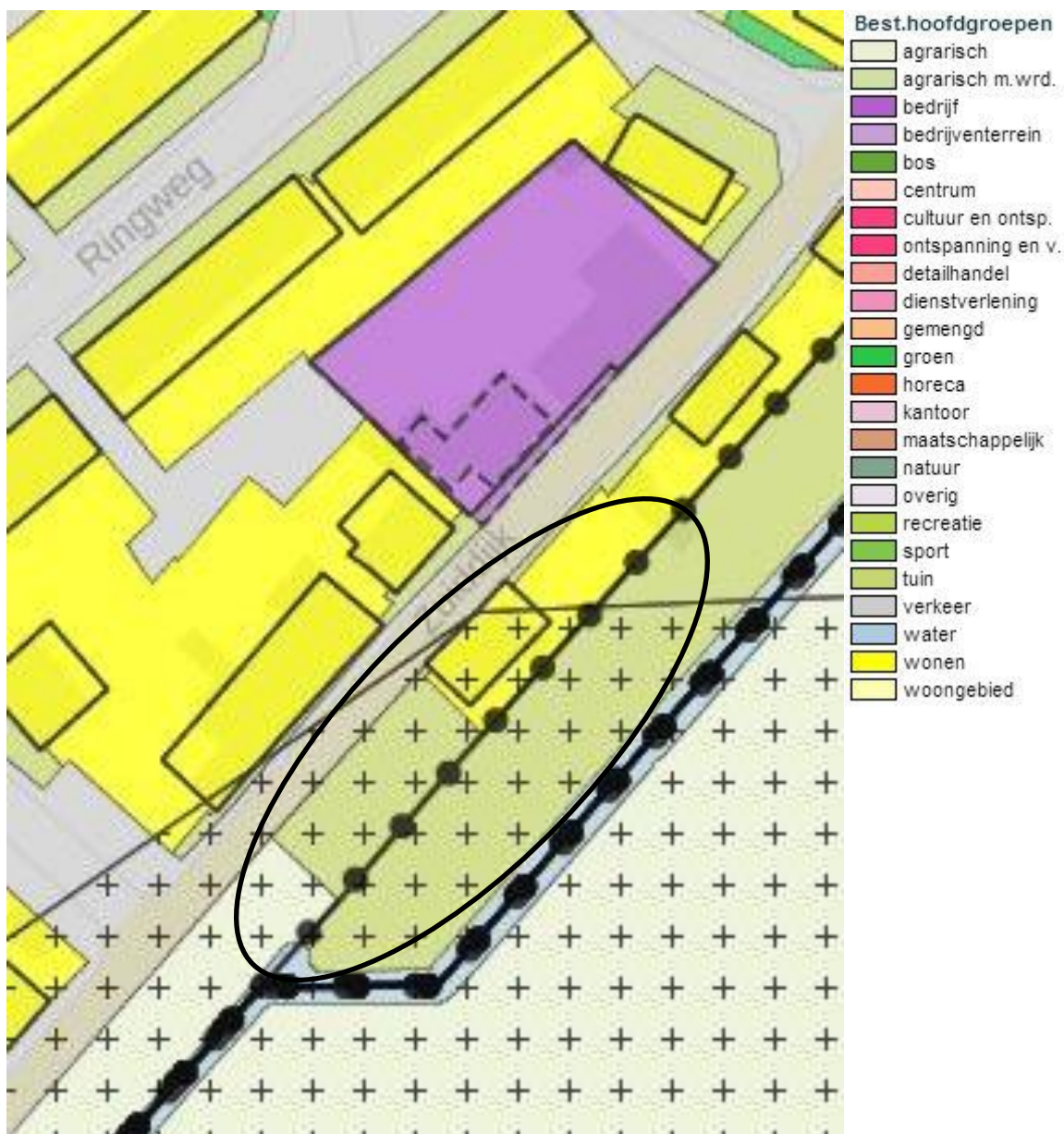
Afgaande op het vigerende bestemmingsplan “Langeweg” blijkt dat in de directe omgeving van de planlocatie aan de Schoolstraat één relevant bedrijf zit, zie afbeelding 5.1. Dit bedrijf kent een milieucategorie 3.1. Het gaat hier om een kleinschalig aannemersbedrijf. Deze kleinschaligheid blijkt ook uit de informatie die in het milieudossier van de gemeente is opgenomen. In de directe omgeving van het bedrijf zijn reeds woningen en woonfuncties gelegen. Deze woningen bevinden zich direct naast het bedrijf en direct tegenover de uitrit van het bedrijf. De geprojecteerde woning bevindt zich op significant grotere afstand (circa 17 meter). Daarmee zijn de bestaande woningen maatgevend voor de planologische mogelijkheden voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Gezien de ligging van de bestaande woningen zal de milieubelasting ter plaatse van de nieuwe woning significant lager zijn. Daarmee zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal dan ook niet leiden tot problemen voor voorgenomen ontwikkelingen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Langeweg' ter hoogte van de planlocatie aan de Schoolstraat

Afgaande op het vigerende bestemmingsplan “Langeweg” blijkt dat in de directe omgeving van de planlocatie aan de Zuidijk één relevant bedrijf en één relevante bestemming zit, zie afbeelding 5.2. Dit bedrijf kent een milieucategorie 2. De relevante bestemming ten zuidoosten van het plangebied is de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Het blijkt dat het gaat om een kleinschalig aannemersbedrijf. Een dergelijke bedrijf kent milieucategorie 2. Het plangebied valt binnen de richtafstand van 30 meter. Wanneer de feitelijke situatie bekeken wordt, blijkt dat de akoestische relevante activiteiten of in pandig plaats vinden of op een grotere afstand dan 30 meter. De activiteiten die in pandig plaatsvinden worden door de bebouwing grotendeels afgeschermd. De akoestisch relevante buitenactiviteiten vinden op een dermate grote afstand plaats en worden bovendien afgeschermd door bebouwing. Gezien de feitelijke situatie wordt ter plaatse van het plangebied geen hinder verwacht.

Bovendien zijn in de directe omgeving van deze planlocatie reeds woningen en woonfuncties gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor de planologische mogelijkheden voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en de bestemming. Gezien de ligging van de bestaande woningen zal de milieubelasting ter plaatse van de nieuwe woning lager zijn. Daarmee zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal dan ook niet leiden tot problemen voor voorgenomen ontwikkelingen.



Afbeelding 5.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Langeweg' ter hoogte van de planlocatie aan de Zuidijk

5.4.3 Conclusie

De beoogde nieuwe woningen worden niet belemmerd in hun woon- en leefklimaat. Evenmin worden de omliggende bedrijven gehinderd in hun bedrijfsvoering. Derhalve gelden er vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

5.5.2 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn de volgende relevante risicobronnen aangetroffen:

- Shell Nederland Chemie B.V.
- Transportroute gevaarlijke stoffen N285 en A16

In het vervolg van deze paragraaf worden de verschillende risicobronnen afzonderlijk behandeld.

Transportroute gevaarlijke stoffen N285 en A16

Ten noorden van de plangebieden locatie Zuidelijk en locatie Schoolstraat is op respectievelijk circa 140 meter en 200 meter afstand de N285 gelegen. De A16 ligt op respectievelijk circa 1,4 en 1,7 kilometer ten oosten van deze locaties.

De N285 en A16 zijn aangewezen als transportroutes voor gevaarlijke stoffen en hebben een basisnetafstand van 200 meter en een invloedsgebied 1% letaliteitsafstand van 355 meter op basis van het transport van GF3 (zoals LPG). Het plangebied aan de Zuidelijk bevindt zich voor de N285 binnen deze zones en het plangebied aan de Schoolstraat ligt op de rand van de basisnetafstand, maar binnen het invloedsgebied van de N285. Voor de A16 liggen beide plangebieden buiten de zones.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkelingen, de grote afstand van de plangebieden tot de wegen en de lage bevolkingsdichtheid in het gebied is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde te verwachten.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting.

Het maatgevende scenario voor een autoweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De nieuwbouw die in de plangebieden ontwikkeld gaat worden is niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

De N285 bevindt zich aan de noordkant van beide plangebieden. Bij een incident kan vanaf de locatie Zuiddijk gevlucht worden in zuidwestelijke richting over de Zuiddijk. Vanaf de locatie Schooldijk kan van de N285 gevlucht worden over de Schooldijk zelf, in zuidelijke richting.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk in tact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank, goede bereikbaarheid en geschikte opstelplaats voor voertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Bij de uiteindelijke planvorming dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Shell Nederland Chemie B.V.

Shell Nederland Chemie BV is gelegen op het Haven- en Industrierrein Moerdijk waarvan het invloedsgebied reikt tot op een afstand van ca. 10,5 km. Voorliggende plangebieden zijn dan ook volledig binnen het invloedsgebied van deze inrichting gelegen.

Het groepsrisico is voor de inrichtingen gelegen op Industrierrein Moerdijk berekend aan de hand van het Bevolkingsbestand industrierrein Moerdijk. Voor Shell Nederland Chemie is sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde (OW). Het groepsrisico bedraagt ongeveer 2 x de OW.

Omdat het voorliggende plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting, dient er formeel (op grond van het Bevi) gerekend te worden aan het groepsrisico. Dit om de invloed van de ruimtelijke ontwikkeling op het groepsrisico binnen het invloedsgebied te kunnen bepalen. Gelet op de grote afstand van de planlocaties (meer dan 7 kilometer) tot de risicovolle inrichtingen van Shell en het zeer kleinschalige karakter van de beoogde ontwikkelingen draagt de (nieuwe) personendichtheid niet significant bij aan de hoogte van het groepsrisico.

Ondanks deze verwaarloosbare toename van de personendichtheid en het groepsrisico niet significant zal wijzigen, is een verdere verantwoording van het groepsrisico in het kader van het Bevi (op grond van art. 13) wettelijk gezien noodzakelijk. Hiertoe dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Dit advies dient te worden meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

Scenario's

Voor het plangebied is een toxisch scenario van toepassing. Bij een toxisch scenario komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:

- een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk)
- en/of het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk, wanneer er zich een incident voordoet en de meteo-omstandigheden nadelig zijn, kunnen gezondheidsschade oplopen. Gevolgen zijn last van de luchtwegen en branderige ogen.

Advisering Brandweer Midden- en West-Brabant

De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in vooraf bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. Het onderhavige plan komt hiervoor, gelet op de ligging en/of aard van het plan, in aanmerking. Het plangebied ligt namelijk op meer dan 1.500 meter van het Bevi-bedrijf Shell Chemie Moerdijk B.V. In het standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
2. Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
3. Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen.

1. Effecten

Hieronder worden de in het advies genoemde maatregelen opgesomd, waarbij wordt aangegeven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. Bij een ongeval met toxische stoffen is het noodzakelijk dat de dosis wordt gereduceerd. Wanneer er sprake is van een dreiging, waarbij voldoende tijd is om bewoners buiten het te verwachten invloedsgebied van een incident te brengen, verdient evacuatie de voorkeur. Afhankelijk van de zelfredzaamheid van bewoners is hierin begeleiding noodzakelijk. Wanneer er geen sprake meer is van een dreiging, maar het werkelijk vrijkomen van toxische stoffen worden bewoners en werknemers binnen het invloedsgebied van Shell geadviseerd naar binnen te gaan, ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten. In een advies van de Gezondheidsraad over rampen met gevaarlijke stoffen wordt eveneens aangegeven dat schuilen de beste optie is, bij een ongeval waarbij toxische vloeistoffen vrijkomen. Belangrijk is dan wel dat mensen de ventilatiekanalen sluiten. Een goede kierdichting speelt hierbij eveneens een belangrijke rol.

2. Risicoverlagende maatregelen

Niet ruimtelijk:

- Bij gebruik van mechanische ventilatie in bebouwing wordt geadviseerd om afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.
- Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw.
- Bewoners binnen het invloedsgebied van een risicobron moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen bij een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie, waarvoor de gemeente een communicatietool (veiligheidsdashboard) aan het ontwikkelen is. Daarnaast zullen inrichtingshouders gestimuleerd worden om aandacht te besteden aan hun ontruimingsplannen bij externe incidenten. Dit draagt eveneens bij aan de verhoging van de veiligheid.

Ruimtelijk:

- zorg te dragen voor een tweezijdige bereikbaarheid/vluchtmogelijkheden van het plangebied (en gebouwen).

3. Bestrijdbaarheid

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de volgende onderdelen in orde zijn:

- Opkomsttijd
Door het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is in het Dekkings- en spreidingsplan 2011-2014 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt buiten de vastgestelde opkomsttijd moeten er maatregelen worden getroffen.
- Waarschuwings- en alarminstallatie
Ter plaatse van het voorliggende plangebied is er voldoende dekking van de WAS-installatie. Daarnaast is NL alert actief in het gebied en werkt de gemeente Moerdijk aan haar Veiligheidsdashboard om de crisiscommunicatie (medio 2014/2015) sterk te verbeteren. Middels deze instrumenten kunnen ook de bewoners en werknemers van het plangebied, ingeval van een (toxisch) incident tijdig worden gealarmeerd. Zodat zij in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen.
- Bluswatervoorziening
Om een brand ter plaatse van het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Bovengenoemde brancherichtlijn zal eveneens worden betrokken bij de te verlenen omgevingsvergunning.

5.5.3 Conclusie

In onderhavige paragraaf is gemotiveerd dat op basis van de omvang van de ontwikkeling, de beschouwde scenario's, het feit dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied niet tot nauwelijks zal toenemen en ervan uitgaande dat de voorgeschreven ruimtelijke en niet-ruimtelijke maatregelen zullen worden getroffen, het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.6 Leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

5.7 Geluidhinder

5.7.1 Kader

Onderzoekszone wegverkeerslawaaï

Langs een weg bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de zone van de N285. Voor deze weg is de zone 200 meter (2 x 1 rijstroken stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

In dit onderzoek is, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, eveneens het verkeer op de Zuiddijk en de Schoolstraat betrokken. De wettelijk toegestane snelheid op deze wegen is 30 km/uur.

Normstelling

In het geval nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals nieuwe woningen, worden geprojecteerd binnen een zone van een weg dan mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In tabel 5.2 is de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï opgenomen.

Situatie	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Lokale wegen	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)

Tabel 5.2: Normstelling wegverkeerslawaai.

5.7.2 Onderzoek en conclusie

Door KuiperCompagnons is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat alleen het verkeer op de 30 km/uur wegen waar de woningen aan zijn gelegen leiden tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB op de locaties aan de Zuiddijk en 49 dB op de locatie aan de Schoolstraat. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek blijkt verder dat elk van de bouwvlakken beschikken over meerdere geluidsluwe zijdes, zodat in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente.

Omdat de voorkeursgrenswaarde alleen wordt overschreden door de 30 km/uur wegen, kan er geen hogere waarden worden aangevraagd.

Er bestaan vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering

van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

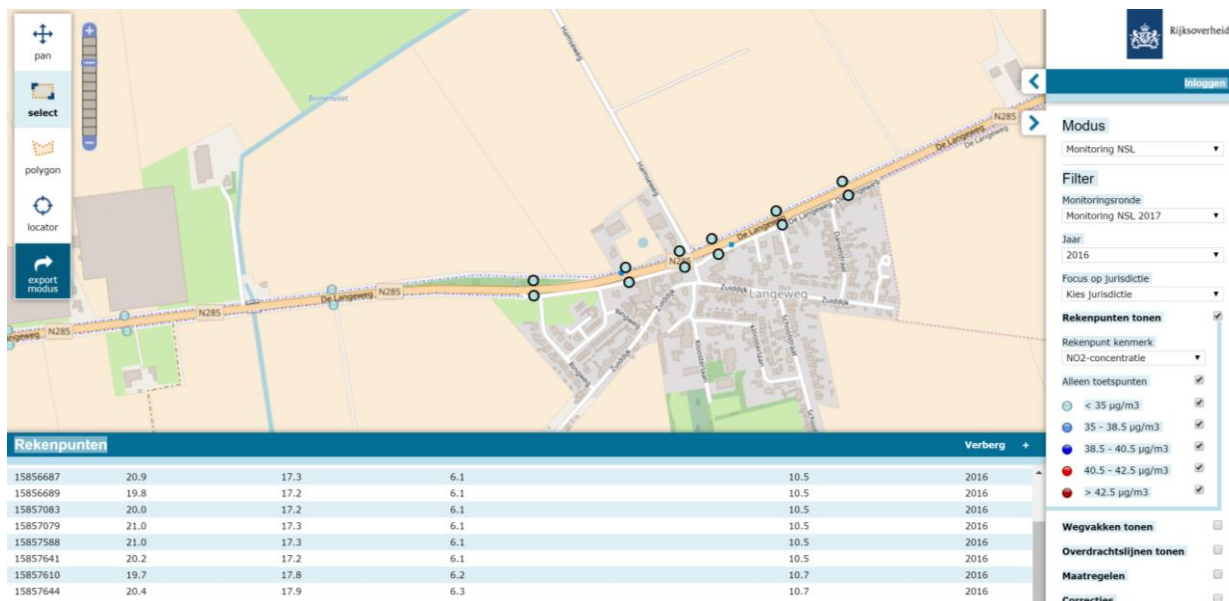
5.8.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van drie woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 5.3 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2016.

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 5.3: overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool).

5.8.3 Conclusie

De toegestane ontwikkelingsmogelijkheid in het bestemmingsplan “Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg” past binnen de cijfermatige kwantificatie zoals genoemd in de regeling NIBM. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig. Kortom, het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor het voorliggende bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

*Bestemmingsplan ‘Kleinschalige ontwikkelingen Langeweg’
Toelichting
Vastgesteld*

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.

Met de Cultuurhistorische Waardenkaart wil de provincie Noord-Brabant een 'handvat' bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van 'monumenten', maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landschap.

Uitvoeringskader erfgoed

Op basis van de Erfgoedwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het gemeentelijke erfgoedbeleid uitgewerkt. Dit bestaat uit vier onderdelen die gezamenlijk op 18 december 2014 zijn vastgesteld door de gemeenteraad:

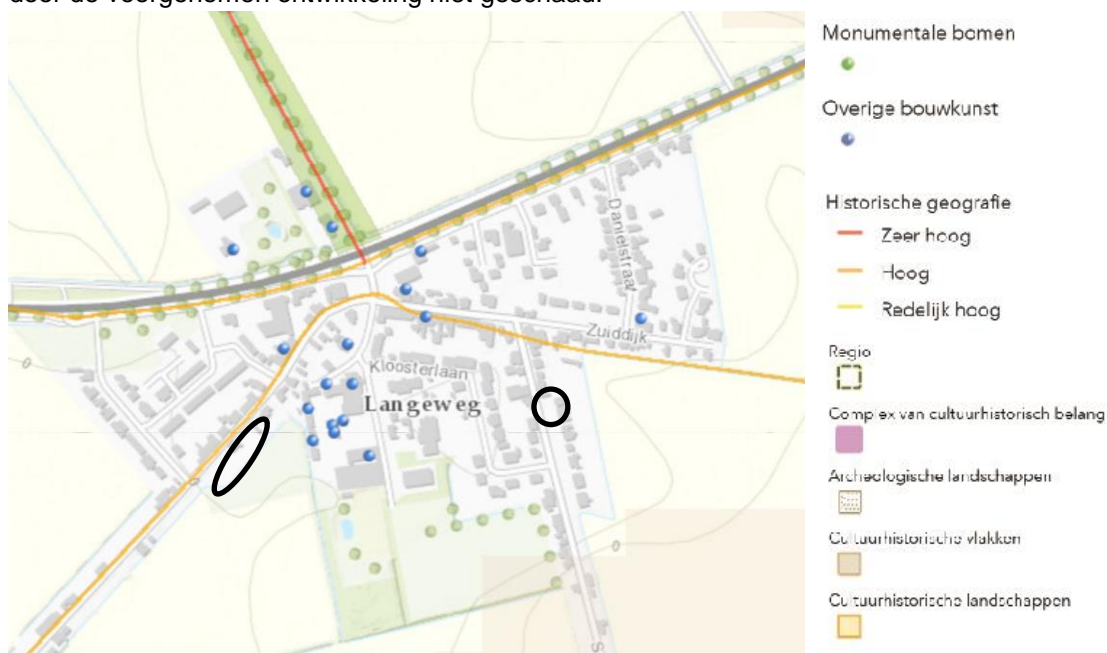
1. Cultuurhistoriekaart;
2. Archeologiekaart;
3. Erfgoedverordening;
4. Uitvoeringskader Erfgoed.

De kaarten zijn de verbeelding, de verordening bevat de regelgeving en in het uitvoeringskader staat beschreven hoe de gemeente hiermee omgaat. De doelstelling van dit erfgoedbeleid is om het erfgoed te behouden, in stand te houden en te ontsluiten. De overtuiging bestaat dat cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed bijdraagt aan een prettige leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

5.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

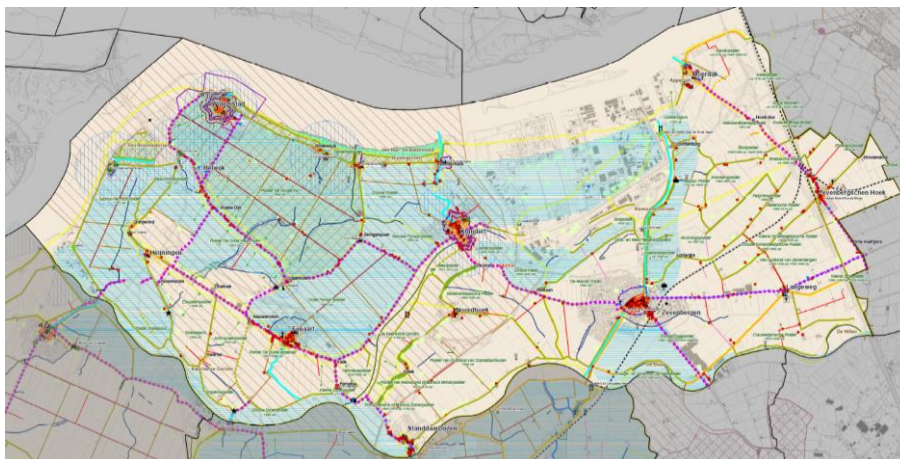
Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden herbergt, zie afbeelding 5.4. Wel zijn in de omgeving verschillende cultuurhistorische waardevolle gebouwen gelegen. Deze worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast en ook de historische lijn van hoge betekenis wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet geschaad.



Afbeelding 5.4: cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

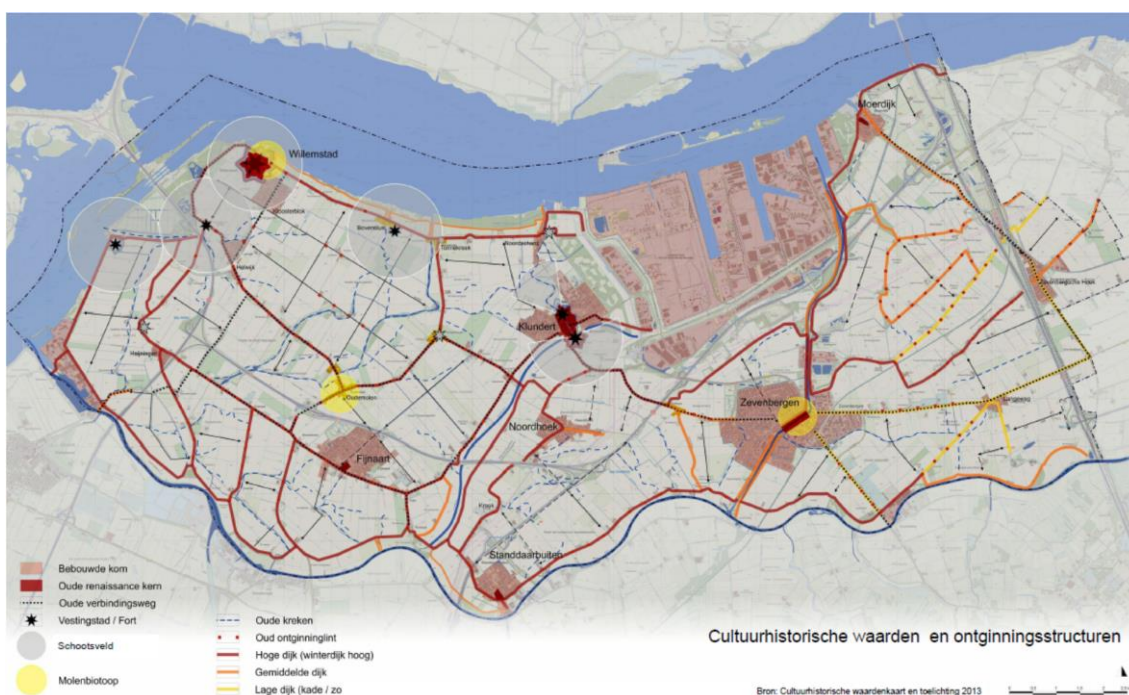
Toetsing gemeentelijk erfgoedbeleid

De gemeente Moerdijk heeft zelf een cultuurhistoriekaart samengesteld (zie afbeelding 5.5). De cultuurhistoriekaart brengt het erfgoed van de gemeente Moerdijk in beeld en geeft een overzicht van het bovengronds cultuurhistorisch erfgoed, bouwkundige objecten en landschappelijke gebieden met cultuurhistorische waarde. De waarden zoals benoemd in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn integraal opgenomen in de cultuurhistoriekaart.



Afbeelding 5.5: cultuurhistoriekaart gemeente Moerdijk

De cultuurhistoriekaart is verwerkt in het Landschapswaardeplan. Daarin zijn de belangrijkste cultuurhistorische structuren in beeld gebracht.



Afbeelding 5.6: landschapswaardeplan.

Uit de raadpleging van de provinciale en gemeentelijke cultuurhistoriekaart blijkt dat de plangebieden zelf geen cultuurhistorische waarden herbergen. Wel vormt de Zuidelijk historisch gezien een belangrijk cultuurhistorische element.

Dijken en kaden

Kenmerkend voor het polderlandschap van Moerdijk zijn de dijken om de polders heen. Lage dijken en kaden omzomen de oude polders in het oosten en hoge dijken begrenzen de grote polders in het westelijke gedeelte van de gemeente.

De bebouwingsstructuren zijn veelal gekoppeld aan de dijken. Bij dijknederzettingen is de bebouwing tegen het talud van een dijk gebouwd. De huizen staan in lintbebouwing langs de dijk, vaak met een onderhuis aan de voet van de dijk.

De voorgenomen ontwikkeling tast de dijk niet aan. De bebouwing wordt op een dusdanige manier ingepast dat het bijdraagt aan de huidige kwaliteit van het landschap.

Archeologiekarta

De archeologische (verwachtings)waarden zijn conform de gemeentelijke archeologiekarta voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Op deze wijze wordt de mogelijke archeologische waarde van deze gebieden met voorliggend bestemmingsplan beschermd.



Afbeelding 5.7: archeologische kaart gemeente Moerdijk

Uit de archeologische kaart van de gemeente Moerdijk blijkt dat het grootste deel van het plangebied gelegen is in 'Archeologisch beleidsgebied 5'. In het vigerende bestemmingsplan is zijn de archeologische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Middels een archeologisch onderzoeksrapport dient te worden aangetoond te worden dat archeologische waarden niet aangetast worden.

Door Vestigia is een archeologische bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd, zie bijlage 2. De archeologische verwachting voor het plangebied op basis van het bureauonderzoek was tweeledig. In de top van het dekzand werden archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de IJzertijd verwacht. Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de top van het dekzand is geërodeerd waardoor de verwachting voor deze periode naar beneden kan worden bijgesteld. Voor de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd was de verhoogde archeologische verwachting gebaseerd op de ligging van het plangebied op een kreekrug. De top van dit pakket is echter geroerd in de recente periode ten behoeve van grondverbetering, waardoor eventuele archeologische waarden uit deze periodes eveneens zijn verstoord. De archeologische verwachting voor het plangebied kan daarom worden bijgesteld naar laag. Er worden dan ook geen vervolgstappen in het van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geadviseerd.

5.9.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen op het gebied van archeologie.

De beoogde ontwikkeling leidt evenmin tot een aantasting van de thans aanwezige cultuurhistorische waarden. Derhalve gelden er ook vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.10 Bodem

5.10.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

5.10.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Langeweg' zijn de gronden waarop de ontwikkeling zijn voorzien bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de gronden met de bestemming 'Wonen' geldt dat de bodem reeds geschikt wordt geacht voor langdurig verblijf. Voor de gronden die in de huidige situatie de bestemming 'Tuin' hebben en waar in de toekomst de bestemming 'Wonen' is voorzien, kan niet zonder meer gesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Voor deze gronden wordt bodemonderzoek uitgevoerd en dit zal bij de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

5.10.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande leidt het aspect bodem niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.11 Ecologie

5.11.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten. De provincies hebben daarom via een verordening aanvullende regels vastgelegd voor de onderdelen faunabeleid, houtopstanden, tegemoetkoming faunaschade, soortenbeleid en Natura 2000. Tevens worden diverse vrijstellingen verleend in deze verordening. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant regelgeving omtrent natuur vastgelegd in haar Verordening Ruimte, onder meer ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten:

1. het beschermingsregime Vogelrichtlijn;
2. het beschermingsregime Habitatrichtlijn.
3. het beschermingsregime Andere Soorten.

De provincies kunnen voor beschermingsregime Andere Soorten een algemene ontheffing verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen door de Nbw beschermde natuurgebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

5.11.2 Onderzoek*Gebiedsbescherming*

De ontwikkellocaties zijn niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Daarnaast zijn binnen een afstand van 5 kilometer geen Natura 2000-gebieden gelegen. Gezien het voorgaande en de aard en schaal van de ontwikkelingen worden er geen nadelige milieueffecten op beschermde habitats verwacht.

Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Om te kunnen voorzien in de voorgenomen ontwikkeling is het niet benodigd om bomen te rooien of bestaande watergangen te vergraven dan wel te dempen. De enige verstoring die plaats vindt is het slopen van het tuinhuisje op het perceel aan de Zuidoost. Gezien de kleinschalige omvang van dit tuinhuisje en de aanwezigheid van geschiktere bebouwing in de directe omgeving is met voldoende zekerheid uit te sluiten dat dit tuinhuisje geen beschermde soorten herbergt.

5.11.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nadelige milieueffecten op beschermde habitats en er kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat de plangebieden beschermde soorten herbergen.

5.12 Water

5.12.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets

betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP). De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieuen de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Om met de diverse belangen en milieuaspecten te kunnen omgaan, hanteert de provincie in het waterplan de principes van de people-planet-profit-benadering. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft het plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. Bij de derde invalshoek (planet) wordt uitgegaan van water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de provinciale watersystemen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het waterschap richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij houden zij rekening met de toekomstbestendigheid van het watersysteem (met oog voor klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging). Het

waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend'.

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

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

Beleid gemeente Moerdijk

Het waterbeleid van de gemeente maakt onderdeel uit van de paraplunota Leefomgeving, zie hiervoor paragraaf 4.3.

5.12.2 Onderzoek

Het plan is inhoudelijk getoetst aan verschillende 'waterthema's'. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Bestaande situatie

Het plangebied aan de Zuiddijk is in de bestaande situatie geheel onverhard en ingericht als achtertuin. In het zuidoosten van het plangebied is een A-watrgang gelegen. Het plangebied aan de Schoolstraat is deels verhard en in het oosten van dit plangebied is ook een A-watrgang gelegen. Beide watrgangen zijn bestemd als 'Water'. Aan weerszijden van deze watrgangen is een beschermingszone van 5 meter gelegen. Voor werkzaamheden in de watrgang of de beschermingszone is in principe een vergunning op basis van de keur van het waterschap noodzakelijk.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilbesluit Gat van Ham. In onderstaande tabel is aangegeven in welke peilgebieden de plangebieden zijn gelegen. Ook is aangegeven wat het zomer- en winterpeil is.

Deelgebied	Peilgebied	Zomerpeil	Winterpeil
Zuiddijk	Spiepolder	-1.5 m	-1.9 m
Schoolstraat	Oudland van Zevenbergen	-0.85 m	-1.2 m



Afbeelding 5.8: Uitsnede legger waterschap Brabantse Delta (het plangebied is rood omcirkeld).

Watercompensatie

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

Met het oog op de voorliggende ontwikkeling is beoordeeld met welk oppervlak de verharding zal toenemen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op een onverhard perceel aan de Zuidijk nr. 26. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn twee bouwvlakken opgenomen die in theorie geheel bebouwd kunnen worden. Deze bouwvlakken hebben een oppervlak van 283 m². Daarnaast is te verwachten dat het overige deel van de woonperceel in de toekomstige situatie ook gedeeltelijk verhard wordt, ofwel met erfbebouwing ofwel met bestrating e.d. Hierbij kan de vuistregel worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen circa 25% van het uitgeefbare kavel verhard wordt. Het voorliggende plangebied (twee kavels) heeft een oppervlakte van 1.726 m². De verharding van het bouwvlak kan hier al van worden afgetrokken, wat betekent dat de resterende oppervlakte 431,5 m² bedraagt. Een en ander resulteert in het volgende:

Verharding toekomstige situatie Zuidijk

Type verharding:	Berekening:	Toename oppervlakteverharding in m ²
Bouwvlak woningen	100% van 283 m ²	283 m ²
Inrichting overig deel woonpercelen	25% van 1.726 m ²	431,5 m ²
Totale toename verharding		714.5 m²

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ook in de bouw van een nieuwe woning op een deels onverhard perceel aan de Schoolstraat nr. 30. Ten behoeve van de nieuwe woning is een bouwvlak opgenomen dat in theorie geheel bebouwd kunnen worden. Dit bouwvlak heeft een oppervlak van 90 m². Daarnaast is te verwachten dat het overige deel van het woonperceel in de toekomstige situatie ook gedeeltelijk verhard wordt, ofwel met erfbouwing ofwel met bestrating e.d. Hierbij kan de vuistregel worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen circa 25% van het uitgeefbare kavel verhard wordt. Het voorliggende plangebied heeft een oppervlakte van 639 m². De verharding van het bouwvlak kan hier al van worden afgetrokken, wat betekent dat de resterende oppervlakte 159,75 m² bedraagt. Een en ander resulteert in het volgende:

Verharding toekomstige situatie Schoolstraat

Type verharding:	Berekening:	Toename oppervlakte-verharding in m ²
Bouwvlak woningen	100% van 90 m ²	90 m ²
Inrichting overig deel woonpercelen	25% van 639 m ²	159,75 m ²
Totale toename verharding		249,75 m²

Indien sprake is van een toename van meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak, dient (in principe) op eigen terrein te worden voorzien in retentie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van drie woningen verdeeld over twee verschillende plangebieden in twee verschillende peilgebieden. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de toename van het verhard oppervlak aan de Zuiddijk en Schoolstraat respectievelijk circa 715 en 250 m² bedraagt. Overigens is de exacte toename aan verharding afhankelijk van de uiteindelijke inrichting. Op basis van de bovenstaande tabel kan echter met voldoende zekerheid geconcludeerd worden dat de vrijstellingsgrens van 2.000 m² voor beide peilgebieden niet overschreden zal worden.

Gelet op het voorgaande is compensatie niet benodigd. In de nieuwe situatie wordt een gescheiden stelsel toegepast. In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Grondwatersysteem

Op basis van de Bodematlas van Brabant kan geconcludeerd worden dat het plangebied aan de Zuiddijk twee verschillende grondwatertrappen kent, te weten VI en VII. Het plangebied aan de Schoolstraat kent de grondwatertrap VII. In onderstaande tabel zijn de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van deze grondwatertrap opgenomen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden.

Plangebied	Grondwatertrap	GLG (in cm -mv)	GHG (in cm -mv)
Zuiddijk	VI	>120	40-80
	VII	>120	80-140
Schoolstraat	VII	>120	80-140

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild. Voor de nieuwbouw van woningen gaan het waterschap en de gemeente daarnaast uit van een gescheiden rioleringsstelsel.

Veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied komt geen (regionale) waterkering voor.

5.12.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid van de diverse instanties. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, wordt het ontwerpbestemmingsplan aan het Waterschap Brabantse Delta voorgelegd.

5.13 Duurzaamheid

5.13.1 Kader

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

5.13.2 Afweging en conclusie

De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan die voorwaarden die gelden voor de Energieprestatievergoeding (EPV): de woningen hebben een lage energievraag voor verwarming en er wordt voldoende duurzame energie opgewerkt voor verwarming, warm water, hulpenergie en huishoudelijk energiegebruik. De energievraag wordt zo veel mogelijk geminimaliseerd door een duurzaam casco. De woningen worden niet aangesloten op het aardgasnetwerk en worden voorzien van robuuste installaties voor hernieuwbare energie opwekking en energiebesparing. Robuust staat in deze voor eenvoudig bedienbaar en onderhoudsarm.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling tegemoet komt aan de gewenste duurzaamheid van deze tijd. Tijdens de productie van de materialen, de bouw zelf en tijdens het gebruik van de woningen wordt voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Draagvlak

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een bouwtitel voor de bouw van drie vrijstaande woningen. De woningen worden op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente. Door de initiatiefnemers is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Deze dialogen zijn te raadplegen in bijlage 3 en 4. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook paragraaf 6.3).

6.2 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is aan diverse overlegpartners toegezonden. Vanuit de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta

Provincie Noord-Brabant

In de reactie van de provincie komt naar voren dat ze zich hebben beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op het basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Deze reactie heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet genoemd was dat beide locaties aan de achterzijde grenzen aan een watergang die in het de legger van het waterschap als a-water staat aangegeven. Daarnaast merken ze op dat voor werkzaamheden in de watergang of de beschermingszone van deze watergang een vergunning op basis van de keur van het waterschap noodzakelijk is. De waterparagraaf is op deze punten aangevuld.

Als laatste geeft het waterschap aan dat aan de achterzijde van de locatie Schoolstraat a-water gelegen is en dat dit nog niet als water bestemd is. De verbeelding is hierop aangepast en het water is als zodanig bestemd.

6.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg en de inspraakprocedure is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen, die zijn samengevat en beantwoord in de Nota van

Zienswijzen. Deze nota is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

6.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit plan is op 18 april 2019 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Er is een locatie-ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de beide initiatiefnemers, waarin is afgesproken dat kosten, die de gemeente redelijkerwijs moet maken in verband met de beoogde ontwikkeling, voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal wordt derhalve anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

7.2 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

