

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Bij het plan behorende stukken	3
1.4	Leeswijzer	3
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>4</b>
2.1	Geschiedenis Zevenbergen	4
2.2	Geschiedenis watertoren	4
2.3	Plangebied en omgeving	5
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
3.1	Het programma	7
3.2	Ruimtelijke effecten	9
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>20</b>
5.1	Inleiding	20
5.2	Bodemkwaliteit	20
5.3	Water	20
5.4	Luchtkwaliteit	22
5.5	Geluid	23
5.6	Externe veiligheid	26
5.7	Flora en fauna	27
5.8	Archeologie	29
5.9	Kabels en leidingen	29
5.10	Bedrijven en milieuzonering	29
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>30</b>
6.1	Verbeelding	30
6.2	Planregels	30
6.3	Bestemmingsregels	30
6.4	Algemene regels	31
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

## Bijlagen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De Initiatiefnemer, H&M Investments, is voornemens de bestaande watertoren aan De Meeren / Galgenweg in Zevenbergen (gemeente Moerdijk) te herontwikkelen naar een appartementencomplex dat plaats biedt aan een vijftal appartementen. De bestaande watertoren zal worden geïntegreerd in een nieuw te bouwen complex. De realisatie van vijf appartementen past niet in het geldende bestemmingsplan ‘Woonwijken Zevenbergen’. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridische basis te bieden voor de herontwikkeling van het plangebied aan De Meeren / Galgenweg, om zo de realisatie van de appartementen mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De beoogde locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (boven kern Zevenbergen, onder ingezoomd op plangebied)

Zevenbergen ligt in het noordwesten van de provincie Noord-Brabant tussen Etten-Leur en Klundert. Zevenbergen maakt onderdeel uit van de gemeente Moerdijk. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de woningen gelegen aan de Galgenweg. De ontsluitingsweg Galgenweg is tevens de begrenzing van het plangebied aan de oostzijde. Aan de zuidzijde van het plangebied is De Meeren gelegen, dit is een wijkontsluitingsweg. De woningen gelegen aan De Meeren begrenzen het gebied aan de westzijde.

### 1.3 Bij het plan behorende stukken

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:  
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:  
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:  
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

### 1.4 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader ingegaan worden op een zestal aspecten, te weten:

- De bestaande situatie (hoofdstuk 2);
- De toekomstige situatie (Hoofdstuk 3);
- Het beleidskader (Hoofdstuk 4);
- Randvoorwaarden (hoofdstuk 5);
- Jurdische aspecten (hoofdstuk 6);
- De maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan (hoofdstuk 7);

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Geschiedenis Zevenbergen

Zevenbergen is waarschijnlijk genoemd naar de heuvels die al tijdens de Romeinse tijd aanwezig waren en in die tijd voor een natuurlijke verdediging zorgden. Het aantal heuvels was vermoedelijk echter geen zeven. Volgens Delahaye moet de naam Zevenbergen wellicht zo verklaard worden, dat er bij de vorming van het poldergebied zeven landtongen, wallen of eilandjes te onderscheiden waren. Dus zeven hoogtes of bergjes. In 1964 en 1965 werden twee van deze heuvels onderzocht. Opgravingen wezen uit dat deze heuvels al in de vroege of midden bronstijd bestonden.

De oudste gegevens dateren uit het einde van de 13e eeuw, wanneer Zevenbergen in enkele oorkonden verschijnt. In 1283 wordt Willem Hugemanszoon als de eerste heer van Zevenbergen genoemd. Rond 1360 wordt de heerlijkheid Zevenbergen afgesplitst van de Heerlijkheid Strijen. Het blijft als zodanig onderdeel van het Graafschap Holland. Door bedijkingen vanuit het noorden en zuiden werd het gebied van Zevenbergen met het vaste land van Zuid-Holland (Strijen) verbonden. Na een aanvankelijke bloei door de winning van zout en turf, en later door handel, scheepvaart en landbouw, kreeg Zevenbergen tussen 1300 en 1421 een regionale functie. Echter, door de Sint-Elisabethsvloed van 1421 werd Zevenbergen een eilandje. Alle reeds ingedijkte polders werden in dat rampjaar vernield en er ontstond een groot verval.

In 1427 werd na een beleg van 14 weken Zevenbergen ingenomen door Filips de Goede en verheven tot stad, waarmee het stadsrechten verwierf.

Tot 1648 had Zevenbergen eigen heren, daarna kwam het in het bezit van het Huis van Oranje. In 1795 werd het stelsel van heerlijkheden afgeschaft en werd Zevenbergen een gemeente. Tot aan de Franse tijd is het Hollands gebied gebleven, in 1805 werd het onderdeel van Bataafs Brabant. Bij het herstel van het Koninkrijk der Nederlanden in 1813 werd Zevenbergen bij de provincie Noord-Brabant gevoegd.

In het begin van de 16e eeuw was er weer begonnen met de inpoldering rond Zevenbergen. Daardoor kreeg de landbouw opnieuw een kans zich te ontwikkelen. Halverwege de negentiende eeuw tot eind twintigste eeuw was Zevenbergen vooral bekend als suikerstad en telde het drie suikerfabrieken. Dankzij deze fabrieken werden er spoorlijnen aangelegd om de suiker te vervoeren.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Zevenbergen zwaar getroffen door oorlogsgeweld. Ook de watersnoodramp van 1953 trof het grondgebied van Zevenbergen. Ongeveer twee derde deel van de gemeente stond onder water, maar de stad zelf bleef gespaard.

Veel straatnamen in Zevenbergen herinneren nog aan deze personen en gebeurtenissen in de geschiedenis van Zevenbergen.

Zevenbergen beslaat tegenwoordig een oppervlakte van 4.927 ha. en is sinds de gemeentelijke herindeling van 1997 onderdeel van de gemeente Moerdijk welke bestaat uit de vroegere zelfstandige gemeenten Zevenbergen, Klundert, Willemstad, Standdaarbuiten en Fijnaart.

### 2.2 Geschiedenis watertoren

De watertoren stamt uit 1947 en dient ter vervanging van de watertoren welke door het Duitse leger op 31 oktober 1944 was verwoest. Het ontwerp stamt van de architect C.H. de Bever. De watertoren heeft een hoogte van 39,6 meter en een waterreservoir van 600 m<sup>3</sup>. Dat zou voldoende moeten zijn om in de naoorlogse vraag naar drinkwater te voorzien. Maar die vraag groeide harder dan men had (kunnen) voorzien. Midden jaren '70 bleek op veel plaatsen dat de bestaande

watertorens onvoldoende capaciteit hadden om de aangeslotenen langere tijd van van drinkwater te kunnen voorzien als er bijvoorbeeld pompen zouden uitvallen. Technologische ontwikkelingen, zoals de introductie van drukpompen, maakten de watertorens als drukregelaar en noodvoorziening langzamerhand overbodig. Ook de Zevenbergse watertoren werd op een gegeven ogenblik door de waterleidingmaatschappij buiten gebruik gesteld.

## 2.3 Plangebied en omgeving

Het betreffende perceel is gelegen in de wijk 'Krooswijk'. Krooswijk is gelegen in het noordwesten van Zevenbergen, ten westen van de Galgenweg..

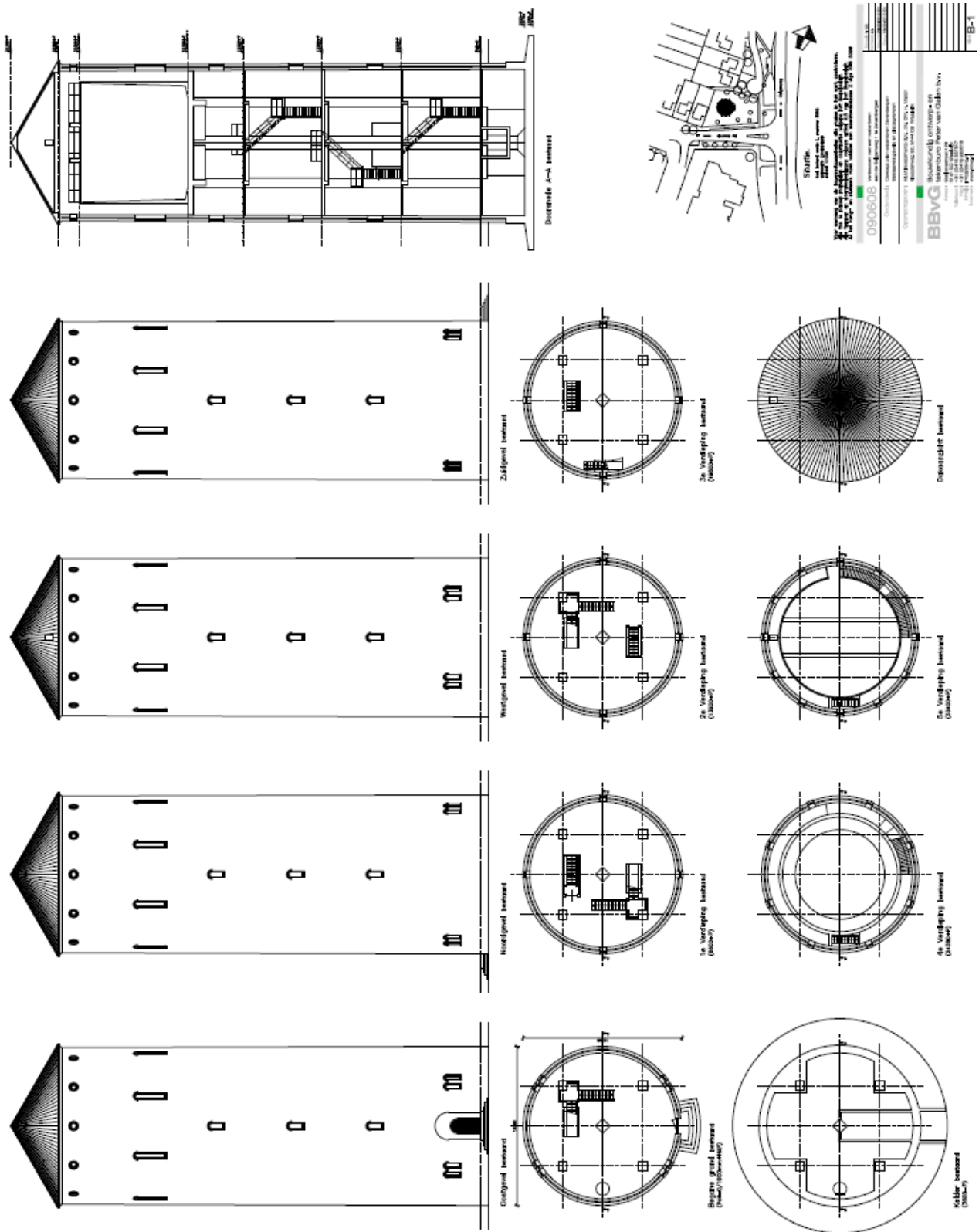
In het omliggende gebied komen overwegend woonerven voor die typerend zijn voor de bouwstijl in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Het stratenpatroon is kronkelig van aard. Hieraan zijn rijenwoningen van twee tot drie lagen gebouwd. Het omliggende woongebied valt uiteen in twee delen: de buitenring en de binnenring. De buitenring bestaat uit een centraal groen middenplein waar rondom twee rijen woningen zijn gelegen. De woonhoven van de binnenring bestaan uit kleinere eenheden met enkele rijen. De woningen zijn in een verspringende rooilijn geplaatst.

In dit omliggende gebied komen naast woningen ook detailhandel en maatschappelijke functies voor. Aan de oostzijde van de Galgenweg is een begraafplaats gelegen en aan de zuidzijde van De Meeren ligt basisschool de Boemerang.

De watertoren is gelegen aan de Galgenweg/Kerkhofweg en De Meeren. De Meeren is een belangrijke ontsluitingsweg van Zevenbergen die, via de Keizersweerd en de Westrand, aansluit op de Provinciale Weg (N285). Deze provinciale weg staat rechtstreeks in verbinding met autosnelweg A59 / A17. Deze autosnelweg vormt een verbinding tussen de A16 en A29 en de A58 bij Roosendaal.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel met kadastrale aanduidingen, gemeente Zevenbergen, sectie L, nummers 2554 en is plaatselijk bekend als de Galgenweg 1 te Zevenbergen.

Op het betreffende perceel is op dit moment een watertoren gesitueerd. Op onderstaande afbeelding is de watertoren weergegeven in bestaande toestand.



Afbeelding 2 Bestaande situatie watertoren

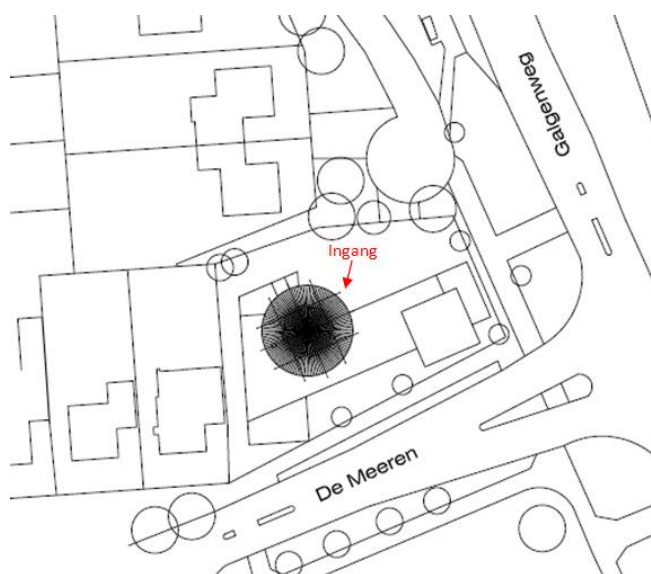


### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

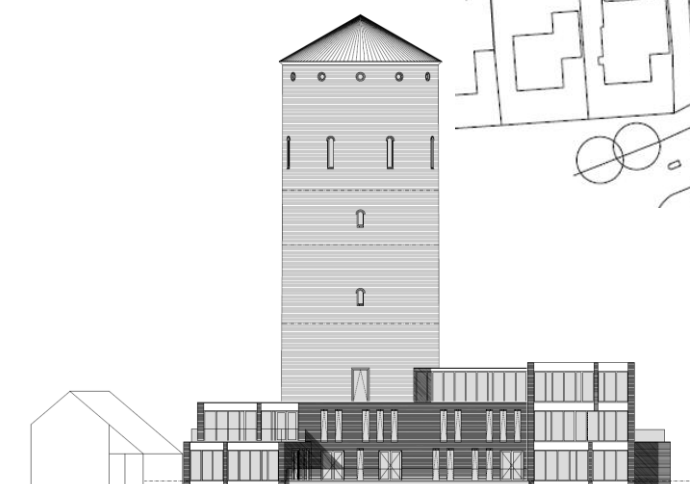
#### 3.1 Het programma

Initiatiefnemer, H&M Investments, is voornemens de bestaande watertoren te herontwikkelen tot een appartementengebouw. In totaal worden in dit gebouw een vijftal appartementen ontwikkeld.

De bestaande watertoren zal worden geïntegreerd in een nieuw te bouwen complex. Het complex wordt op dusdanige manier gerealiseerd dat de bebouwing richting de kruising van De Meeren en de Galgenweg oploopt van twee bouwlagen naar drie bouwlagen, met een bouwhoogte van resp. 8 meter en 11,5 meter.



Afbeelding 3. Ligging nieuwe situatie watertoren (indicatief)

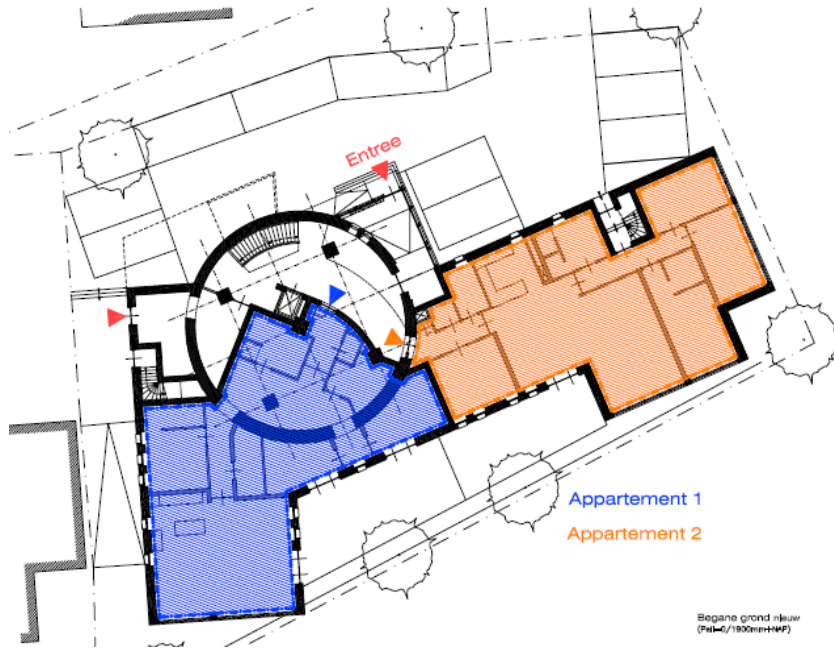


Afbeelding 4 Aanzicht nieuw appartementencomplex (indicatief)

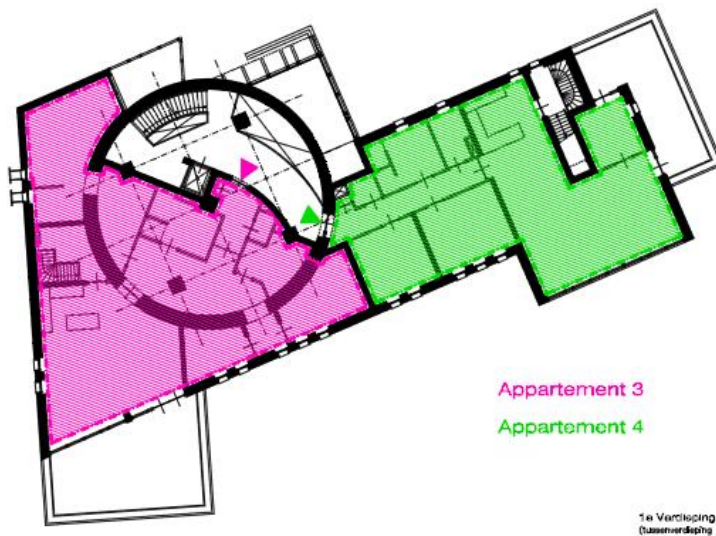
De ingang van het complex zit in de reeds bestaande watertoren. De bestaande ingang wordt gehandhaafd maar krijgt een extra glazen uitbouw. Eenmaal binnen wordt een groot deel van de watertoren in gebruik genomen als verkeersruimte. In deze ruimte zit de lift en het trappenhuis naar de verschillende verdiepingen, waar zich de entrees van de woningen bevinden.

Op de begane grond worden twee appartementen (appartement 1 en 2) gerealiseerd, welke zijn voorzien van een tuin. Op de eerste verdieping worden ook twee appartementen (appartement 3 en 4) gerealiseerd, welke voorzien zijn van een dakterras. De tweede verdieping wordt het penthouse van het complex, hier wordt over de hele verdieping het vijfde appartement (appartement 5) gerealiseerd. De buitenruimte van appartement 5 bestaat ook uit een dakterras.

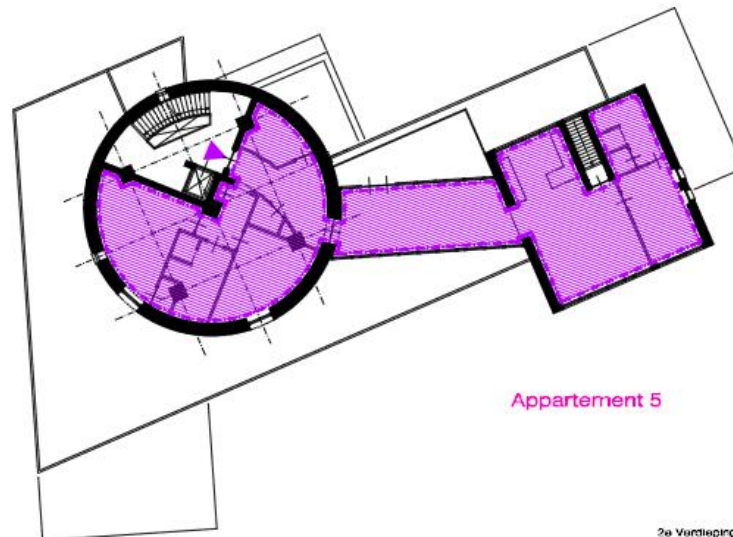
Appartement 1, 3 en 5 worden deels in de bestaande watertoren gerealiseerd en deels in de nieuw te bouwen aanbouw. Appartement 2 en 4 komen geheel in de nieuw te bouwen aanbouw. Verdieping 3, 4 en 5 van de watertoren worden geheel ingericht als verkeersruimte. Verdieping 6 en 7 van de watertoren blijven ongewijzigd. De kelder van de watertoren zal ruimte gaan bieden aan berguimten.



Afbeelding 5 Indeling begane grond nieuw appartementencomplex (indicatief)



Afbeelding 6 Indeling eerste verdieping nieuw appartementencomplex (indicatief)



Afbeelding 7 Indeling tweede verdieping nieuw appartementencomplex (indicatief)



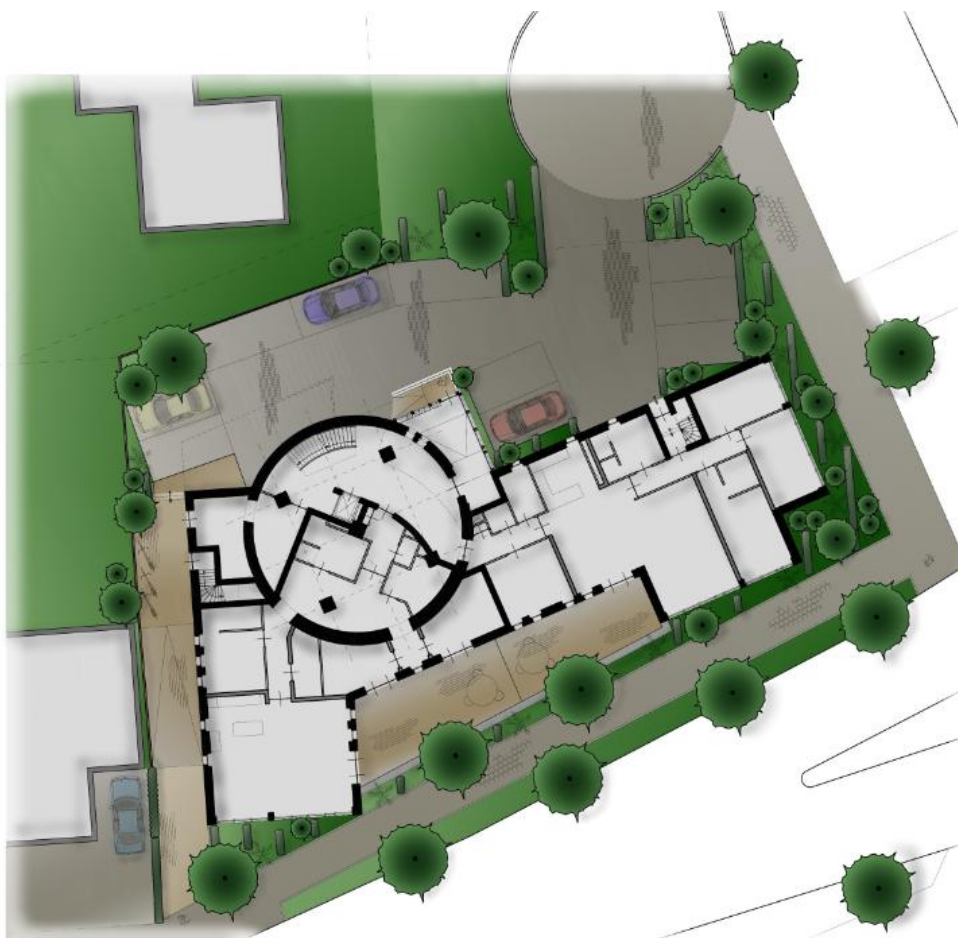
### 3.2 Ruimtelijke effecten

Het gaat hier om een inbreidingslocatie. Het gemeentelijke beleid richt zich op het zorgvuldig benutten van mogelijke inbreidingslocaties voor woningbouw in de kern. Er is sprake van een relatief beperkte toename van bebouwing. Alleen het complex dat geïntegreerd wordt in de watertoren is nieuwbouw. De watertoren zal haar eigen uitstraling en identiteit behouden.

Het perceel wordt ontsloten via De Galgenweg. Een nieuwe inrit/entree wordt aangelegd voor het gemotoriseerd en langzaam verkeer. Het ombouwen van de watertoren tot appartementencomplex zal tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Bij de verkeersprognose voor 2020 is uitgegaan van een autonoom groeipercentage van 1,5 % voor de Meeren en de Kerkhofweg. Voor de Meeren was de etmaalintensiteit in 2003 5202 en wordt in 2020 naar verwachting 6700. Voor de Kerkhofweg was de etmaalintensiteit in 2003 6621 en wordt naar verwachting 8528 in 2020.

Via deze nieuwe entree kunnen de parkeerplaatsen bereikt worden. Op het eigen terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat in principe voor elk appartement 2 parkeerplaatsen voorhanden zijn. Hierdoor zal geen toename van de parkeerdruk ontstaan in de nabij omgeving. Een nadere onderbouwing van de parkeernorm is opgenomen in 4.3.

De buitenruimte, rondom het gebouw heeft op de verbeelding de bestemming 'Tuin'. In de buitenruimte zijn onder andere de parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast liggen hier ook de tuinen behorende bij de appartementen 1 en 2. Het terrein heeft met de omgeving een groene afscheiding middels bomen, laag groen en waar gewenst een haag.



Afbeelding 8 Sferbeeld inrichting buitenruimte (indicatief)

Vanaf de start van het project heeft overleg plaatsgevonden met het buurtcomité. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het eerste ontwerp plan. Door de aanpassingen is onder andere de privacy toegenomen, de schaduwwerking van het aangebouwde appartementengebouw is verminderd, het aantal verkeersbewegingen is afgenomen en de appartementen sluiten beter aan op de kwaliteit en stijl van de omgeving en de buurt.

Bovenstaande leidt er toe dat de ruimtelijke effecten van het plan gering zijn. Wel zorgt het nieuwe ontwerp voor meer schaduwwerking. De bestaande watertoren zorgt al voor veel schaduwwerking bij de omliggende percelen. De aanbouwen zorgen voornamelijk alleen op eigen terrein voor meer schaduwwerking. Alleen de woningen aan De Meeren hebben in de ochtenduren extra schaduw. In de bijlagen is de schaduwstudie toegevoegd en tevens een aanvullende schaduwstudie.

## 4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid. Per beleidsstuk staat de betekenis van het beleidsdocument voor deze partiële herziening beschreven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 14 juni 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

De gemeente Moerdijk valt binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg, welke de provincies Noord-Brabant en Limburg bevat met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht;
- Versterking van de primaire waterkeringen en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;

- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

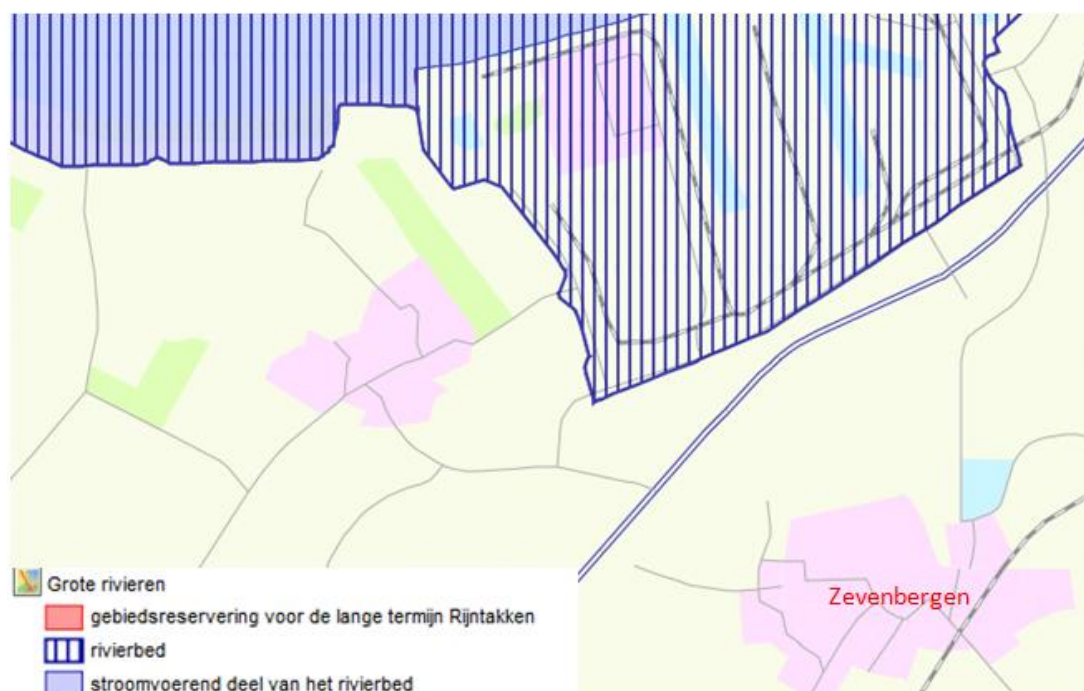
De opgaven van nationaal belang hebben geen invloed op het plangebied.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddegebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.



Afbeelding 9 Uitsnede kaart Grote rivieren, Barro

De gemeente Moerdijk valt onder het onderdeel 'Grote rivieren'. Het rijksbeleid voor de Grote rivieren is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen vanuit de grote rivieren te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, worden mogelijkheden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren formuleert in dit verband een aantal algemene rivierkundige voorwaarden voor nieuwe activiteiten in het rivierbed met ruimtelijke gevolgen. Er worden algemene eisen gesteld aan de inhoud van nieuwe

bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed. Deze strekken ertoe te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor afwijking van een bestemmingsplan ten behoeve van werkzaamheden die in het kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan.

Zoals te zien is op afbeelding 6 valt Zevenbergen buiten het aangewezen gebied 'Grote rivieren'. Hierdoor zijn er voor het plangebied geen voorwaarden, waaraan voldaan moet worden in het kader van het Barro.

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant*

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO is op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

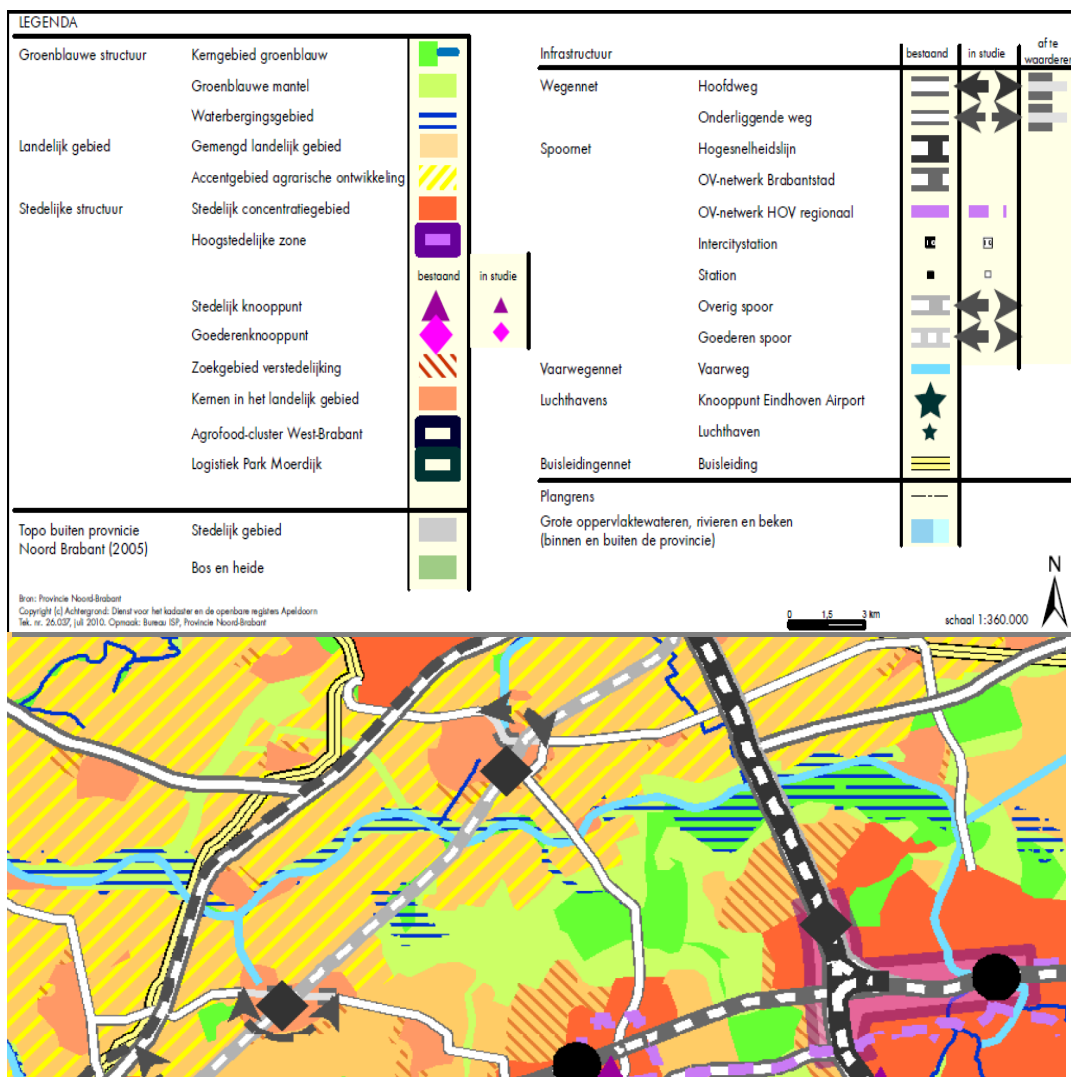
De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Het plangebied is binnen de structuurvisie aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):





Afbeelding 10 Structurenkaart Structuurvisie (Bron: provincie Noord-Brabant)

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Gelezen het bovenstaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

**Verordening ruimte**

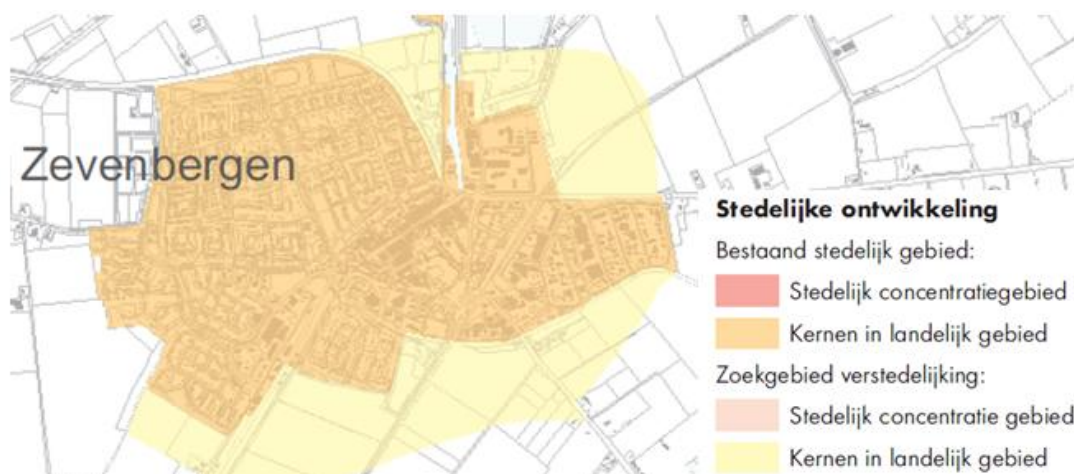
De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld Dit is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. De Verordening ruimte Noord-Brabant Fase 1 en 2 heeft geresulteerd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Deze verordening is vastgesteld op 17 december 2010 en inwerking getreden op 1 maart 2011.

In de provinciale verordening is een onderscheid aangehouden tussen stedelijke en landelijke regio's. Het plangebied ligt in een landelijke regio. Binnen een landelijke regio komen gebieden voor

waar verstedelijking wordt nagestreefd. Deze gebieden zijn aangeduid als stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' in een landelijke regio. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf stedelijke regio's. De stedelijke regio's zijn zodanig ruim aangeduid, dat zij naar huidige inzichten – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven.

Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.



Afbeelding 11 Uitsnede kaart verordening ruimte

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand 'stedelijk gebied', dit betekent dat het plan overeenkomt met het provinciale beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### *Strategische visie Moerdijk 2030*

Belangrijke keuzes voor de bestaande koers van Moerdijk komen onder andere voort uit de Structuurvisieplus, het scenario Moerdijk 2020 en de voormalige dorpsplannen. Recent zijn daar onder andere beleidsplannen op het gebied van milieu, mobiliteit, wonen, water, economie, cultuur, sport en maatschappij bijgekomen. Uit deze verschillende documenten volgt een duidelijk beeld van de kwaliteiten en knelpunten van de gemeente. Dit geheel heeft – naast informatie over landelijke, regionale en lokale maatschappelijke ontwikkeling – gediend als input bij het op stellen van nieuwe strategische doelen.

Daarnaast opereert de gemeente Moerdijk in een complexe en dynamische omgeving met een sterk krachtenveld van Rijk, provincie, regio en grote bedrijven. Ook landelijke trends zoals vergrijzing en

ontgroening, informatie- en communicatietechnologie en schaalvergroting hebben hun weerslag op de toekomst van de gemeente.

De reactie op al deze ontwikkelingen is een duidelijke strategische visie waarmee de gemeente een heldere boodschap uitdraagt naar haar omgeving, burens en burgers en waarin heldere keuzes gemaakt worden die richtinggevend voor oplossingen. De raad en het college zijn gezamenlijk een traject gestart om te komen tot een integrale strategische visie op de toekomst van de gemeente Moerdijk. De gemeente pakt hiermee niet alleen de rol van ‘speler’ maar vooral van ‘spelbepaler’.

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.

Moerdijk kiest ervoor in haar beleid aandacht te besteden aan vergrijzing en ontgroening en de nodige ontwikkelingen te starten zodat dat de bevolking in 2030 niet is gekrompen en de lokale mogelijkheden om de negatieve gevolgen van vergrijzing en ontgroening te onderdrukken zijn benut.

Belangrijkste nationale (of zelfs mondiale) ontwikkelingen voor de kernen van West-Brabant zijn vergrijzing, ontgroening en individualisering.

De Nederlandse (beroeps)bevolking vergrijst. De grote naoorlogse geboortegolfgeneratie gaat massaal met pensioen en tot zeker 2020 zal de Nederlandse bevolking gemiddeld steeds ouder worden. Vergrijzing staat voor een stijging van het aantal personen in de hogere leeftijdsgroepen (65- plussers) ten opzichte van de totale bevolking: de gemiddelde leeftijd van de bevolking stijgt, de bevolking vergrijst.

Tegelijkertijd is er sprake van ‘ontgroening’. Ontgroening staat voor een daling van het aantal personen in de lagere leeftijdsgroepen (0-19-jarigen) ten opzichte van de totale bevolking. De lagere geboortecijfers van na de geboortegolf vertalen zich in onvoldoende goed opgeleide jongere werknemers om de gepensioneerden te vervangen. Vergrijzing en ontgroening hebben dus vaak hetzelfde effect maar zijn niet synoniem.

Tot slot de gezinsverdunding, de toename van het aantal alleenstaanden, de steeds verder gaande individualisering en de daling van het gemiddeld aantal personen per huishouden.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor onze kernen. Als ouderen wegtrekken naar Zevenbergen omdat daar passende voorzieningen zijn dreigt in de kleine kernen leegloop. Moerdijk neutraliseert de effecten van deze ontwikkelingen in eerste instantie door een goede, diverse kwaliteit van wonen aan te bieden o.a door “onderscheidend bouwen”. De burgers van Moerdijk zullen zolang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak waarbij wordt uitgegaan van flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. De doorstroming op de lokale markt wordt bevorderd, door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen. Daarnaast is ingezet op de realisering van nieuwbouw in het bijzonder starterswoningen. Voor zowel de ontwikkeling van starterswoningen als levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke sturende rol voor de gemeente. Als het gaat om huurwoningen is er sprake van voldoende en passend aanbod en een transparant verdelingsbeleid.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijf levensloopbestendige woningen. Hierdoor wordt aangesloten op een belangrijke doelstelling van de Strategische visie Moerdijk 2030.

### *Structuurvisie 'Moerdijk 2030'*

Op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Moerdijk de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie 'Moerdijk 2030' vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie vervangt de 'Structuurvisie Plus' uit 1999. De nieuwe Structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Moerdijk en geeft de visie weer tot 2030. Bij de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf toegevoegd. Deze uitvoeringsparagraaf heeft een looptijd tot 2020 en kan iedere twee jaar worden herzien.

In de visie worden de voor Zevenbergen de volgende bestaande karakteristieken op hoofdlijnen gegeven:

- Belangrijkste verzorgingskern van de gemeente.
- Veel werkgelegenheid.
- Goed bereikbaar.

De opgaven en ontwikkelingen op hoofdlijnen voor Zevenbergen zijn, op het gebied van wonen:

- Het aantal ingeplande woningen tot 2020 voor de kern Zevenbergen is 1.285. Voor de periode tot 2020 liggen de woningbouwplannen op hoofdlijnen vast in lopende projecten. De meeste woningen worden gerealiseerd aan de zuidzijde (Bosselaar Zuid).
- Uitbreiding van woningbouw naar behoefte is in eerste instantie in zuidelijke richting mogelijk; eventueel is in tweede instantie uitbreiding in zuidoostelijke richting op de locatie Sint Josephplein mogelijk.

Het plangebied valt binnen de structuurvisie onder de thema's 'Rust en ruimte' en 'Toerisme en recreatie'.

#### *Rust en ruimte*

Zevenbergen ligt in het stedelijk kerngebied, hier worden vooral de stedelijke functies geconcentreerd. In dit gebied heeft de gemeente in de structuurvisie twee mogelijke doorgroei gebieden voor glastuinbouw overgenomen, die aangegeven zijn door de provincie. Dit zijn:

- De Spiepolder aan de zuidoostzijde van Zevenbergen.
- Ten noorden van de Langeweg tussen Zevenbergen en Langeweg.

Ten noorden van Zevenbergen is een zoekgebied aangewezen waar intensieve vormen van recreatie een plek kunnen krijgen. Omdat het landschap er minder open is, kunnen hier 'gebiedsvreemde' elementen gerealiseerd worden, zij het met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

#### *Toerisme en recreatie*

Toerisme is een speerpunt van de gemeente Moerdijk. De gemeente wil de kansen benutten om bezoekers van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken. Het versterken van het toerisme is een belangrijke kans om nieuwe werkgelegenheid te creëren.

Vanuit de kernen die gelegen zijn in het agrarische kerngebied, maar ook vanuit de andere kernen in de gemeente, worden ommetjes gecreëerd door het buitengebied. De ontwikkeling van nieuwe woonvormen in het buitengebied, zoals landgoederen, waarbij publieke toegankelijkheid een voorwaarde is, kan hieraan bijdragen.

Intensieve 'gebiedsvreemde' vormen van recreatie, die niet goed in te passen zijn in het open landschap van het buitengebied, kunnen een plek krijgen in het zoekgebied voor intensieve recreatie ten noorden van Zevenbergen. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor een volwaardige golfbaan.

In Zevenbergen zelf wordt gestreefd naar het terugbrengen van het water in de stad. Door de noodzakelijke aanleg door het rijk van een alternatieve zoetwateraanvoer bij verzilting van het Krammer-Volkerak ligt er een kans om de twee delen van de Roode Vaart, ten zuiden en ten noorden van de kern, weer met elkaar te verbinden door het centrum. Dit draagt bij aan de revitalisatie van het centrum.

Ten zuiden van Zevenbergen zet de gemeente in op het transformeren van het terrein Huizersdijk-Zuid tot een recreatiegebied naast de reeds aanwezige jachthaven.

De ontwikkelingen die aangegeven zijn in de Structuurvisie hebben geen invloed op het plangebied. Wel past de ontwikkeling van vijf appartementen binnen de visie voor Zevenbergen dat er voor 2020, 1285 nieuwbouw woningen in de planning staan om gebouwd te worden.

### *Bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen'*

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen'. Dit bestemmingsplan is 19 april 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk. De gewijzigde vaststelling betreft niet het perceel van de watertoren. Na verwachting zal het bestemmingsplan medio augustus 2012 onherroepelijk zijn.

Binnen dit bestemmingsplan heeft de watertoren de bestemming 'Bedrijf-1' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Deze gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen uit ten hoogste categorie B1 van de Staan van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

De gronden rondom de watertoren hebben de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen.

Het voorgenomen gebruik van onderhavige gronden voor de bestemming 'wonen' past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen'. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken dient een nieuwe regeling geformuleerd te worden. Dit bestemmingsplan dient daartoe.



Afbeelding 12 Uitsnede bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen'

### *Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010-2013*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het beleidsuitgangspunt dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein (binnen plangrenzen) worden gerealiseerd en dat deze om dubbelgebruik te stimuleren zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn voor openbaar gebruik (zeker ten aanzien van bezoekersparkeren).



De nieuwe gemeentelijke parkeernormen moeten in de ruimtelijke planvorming en procedures worden ingebed. Bouwaanvragen en ruimtelijke initiatieven worden door middel van een parkeerbalans getoetst aan de gemeentelijke parkeernorm.

De gemeente Moerdijk maakt gebruik van haar eigen parkeernormen die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Voor Zevenbergen is uitgegaan van de stedelijkheidsklasse 'matig stedelijk' en voor de overige kernen zijn de kencijfers van 'weinig stedelijk' gehanteerd. Dit verschil heeft te maken met het voorzieningenniveau en de fiets- en openbaar vervoermogelijkheden. Daar waar de gemeentelijke parkeernormen niet in voorzien, wordt gehandeld in de geest van de CROW-systematiek (zie de CROW-publicatie Parkeerkencijfers basis voor parkeernormering). Maatwerk blijft echter nodig.

Moerdijk hanteert onderstaande parkeernormen voor woningen:

Functie	Zevenbergen (matig stedelijk)	Overige kernen (weinig stedelijk)	Bezoek / minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Woning duur	1,8	2,0	0,3 per woning	Per woning
Woning midden	1,7	1,8	0,3 per woning	Per woning
Woning goedkoop	1,5	1,5	0,3 per woning	Per woning
Studentenhuisvesting / Studio's	0,6	0,6	0,2 per woning	Per woning

Op het eigen terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat in principe voor elk appartement 2 parkeervoorzieningen voorhanden zijn. Volgens de parkeernorm dienen voor deze ontwikkeling 9 (1,8 \* 5) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Aan dit aantal wordt voldaan. Hierdoor zal geen toename van de parkeerdruk ontstaan in de nabije omgeving.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de planologische randvoorwaarden aan bod. Daarbij gaat het onder andere om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen hebben voor de situering van functies. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de kwaliteit van de bodem, luchtkwaliteit, de effecten van bedrijven in en rondom het plangebied, de waterhuishouding etc..

### 5.2 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

In 2008 is door Bakker Milieuadviezen Waalkwijk een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen verbouw van de watertoren tot wooneenheden.

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- In de bovengrond zijn de gehalten aan koper, lood en 10 PAK VROM in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen. Degelijke lichte verhogingen zijn gangbaar op langdurig in gebruik zijnde percelen danwel in stedelijke gebieden in het algemeen. De lichte verhogingen zijn deels te relateren aan de lichte bijmeningen met puin- en kooldeeltjes.
- In de bodemlaag onder bovengenoemde toplaag zijn de gehalten aan koper, lood, zink, 10 PAK van VROM en minerale olie eveneens licht verhoogd aangetroffen. Ook deze laag bevatte nog duidelijk bijmeningen van puinresten en kooldeeltjes.
- In de kleiige ondergrond zijn alle NEN-5740-parameters in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen.
- In het grondwater zijn alle NEN-5740-parameters in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem, met inachtneming van onderstaande opmerking, geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Bij afvoer van grond dient qua kosten altijd rekening gehouden te worden met de regels uit het Bouwstoffenbesluit. Uitgaande van de van de nu verkregen resultaten dient af te voeren grond beschouwd te worden als categorie-1-grond.

### 5.3 Water

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Aeres Milieu B.V. een waterparagraaf<sup>2</sup> opgesteld voor het plangebied Galgenweg 1, Zevenbergen.

---

<sup>1</sup> Bakker Milieuadviezen Waalkwijk, verkennend bodemonderzoek Galgenweg 1, Zevenbergen, januari 2008, BM/1408-08

<sup>2</sup> Indicatief infiltratieonderzoek/Waterparagraaf, Plangebied Galgenweg 1, Zevenbergen; Aeres Milieu BV, 17 april 2012; projectnr. AM10242

### *Indicatief infiltratieonderzoek:*

Uit de boringen die ter plaatse zijn uitgevoerd, blijkt dat het bodemtraject van ongeveer 1 tot circa 1,5 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit klei of zandige klei. Dergelijke sedimenten vertonen meestal een zeer matige tot slechte doorlatendheid. Op grond van de indicatieve infiltratiemetingen wordt geconcludeerd dat de doorlatendheid van de bodem binnen de onderzoekslocatie niet geschikt is voor infiltratie van afgekoppelde neerslag. Het inrichten van een goed functionerende infiltratievoorzieningen binnen het plangebied is *niet goed* mogelijk.

### *Waterparagraaf*

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan relatief kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet nagestreefd.

Afkoppeling van daken, parkeerplaatsen en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is goed mogelijk. Gezien de bouwplannen, randvoorwaarden en eisen die o.a. door het bevoegde gezag worden gesteld, de beschikbare ruimte, de zeer slechte doorlatendheid van de bodem binnen het plangebied en de aanwezigheid van oppervlakte water aan de overzijde van de openbare weg, wordt het volgende voorgesteld:

Afgekoppelde neerslag onderverdelen naar herkomst:

1. van overige verharde oppervlakken als de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen.
2. van daken.

Ad 1. Het is niet toegestaan om de potentieel licht verontreinigde afstromende neerslag van deze overige verhardingen rechtstreeks op oppervlakte water te lozen. Er zal een filtervoorziening of bodempassage in het betreffende rioleringsysteem moeten worden geïnstalleerd om eventuele verontreinigingen achter te houden, voordat de gereinigde neerslag op oppervlakte water mag worden geloosd.

De afgekoppelde (en behandelde) neerslag kan via een verzamelleiding onder de Galgenweg door naar het oppervlakte water ten oosten van het plangebied wordt geleid.

Ad 2. De afgekoppelde neerslag van de daken zal niet of zeer gering vervuild zijn. Deze neerslag kan rechtstreeks of indirect via (mol)goten of ander traditioneel afvoermateriaal op genoemde verzamelleiding worden aangesloten en op deze manier in het oppervlakte water stromen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit, waterkwantiteit en grondwater) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer

De toename van het nieuw verhard oppervlak is minder dan 2000 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat conform het beleid van het waterschap er geen retentie nodig is en het lozen van hemelwater op oppervlaktewater niet vergunningplichtig is. Het aanleggen van een uitstroomvoorziening van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam is meldplichtig op basis van de Keur. Het waterschap is wel voorstander van afkoppelen van hemelwater van verhard oppervlak van de riolering. Om afgekoppelde neerslag in oppervlaktewater te mogen lozen is mogelijk ook een vergunning van de gemeente noodzakelijk.

Het afgekoppelde hemelwater wordt afgekoppeld en wordt aangesloten op het water aan de overzijde van het plangebied. De *totale* hoeveelheid afgekoppelde neerslag die op deze wijze aan het oppervlaktewater wordt toegevoegd bedraagt ruim 60 m<sup>3</sup> bij een bui T = 100.

De vuilemissie naar dit oppervlaktewater zal door toepassen van de juiste milieuhygiënische maatregelen (DuBo-maatregelen) door de herinrichting niet toenemen

Het afvalwater van de watertoren en de vijf te bouwen appartementen binnen het plangebied wordt aangekoppeld op het aanwezige gemengde rioolstelsel van de gemeente.

Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om zgn. “groendaken” of vegetatiedaken te realiseren, die voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgen.

### *Conclusie*

Uit deze rapportage blijkt dat realisatie van het project geen knelpunten oplevert wat betreft de in dit rapport behandelde aspecten.

## 5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+- regio's, provincies en Rijk aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

### *Kleine en grote projecten*

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen”. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

### *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- inrichtingen
- infrastructuur

- kantoorlocaties
- woningbouwlocaties

Het onderhavige project is in relatie tot beide bovenbeschreven ontwikkelingen, welke niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

### Conclusie

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

## 5.5 Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door K+ Adviesgroep bv een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> verricht naar de verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

In al die gevallen waarin de aanleg van een geluidgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van een nieuwe situatie.

Normen met betrekking tot de geluidsbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 t/m 87 van de Wet geluidhinder vermeld.

In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundig, landschappelijke of financiële aard kunnen burgemeester en wethouders onder bepaalde door de gemeente vastgestelde beleidsregels een hogere toelaatbare waarde vaststellen. Aan deze ontheffing kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden.

Indien het bouwplan ligt binnen meerdere geluidbronnen dan dient de gecumuleerde belasting naar oordeel van burgemeester en wethouders niet te leiden tot onaanvaardbare geluidbelastingen. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is geen nieuwbouw mogelijk.

In de wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen gelegen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld:

Voorkeursgrenswaarde:	48 dB (art.82, lid 1)
Maximale ontheffingswaarde stedelijk gebied:	63 dB (art.83, lid 2)

Niet geprojecteerd betekent dat het vigerende bestemmingsplan geen woonbebouwing toestaat zodat het bestemmingsplan dient te worden herzien.

De woonfunctie wordt gerealiseerd door de verbouwing van een watertoren op het betreffende perceel.

In het kader van De wet Geluidhinder wordt vanwege wegverkeerslawaai van De Meeren en de Galgenweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Bij de Meeren wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op waarneempunt I tlm 7, 10 tlm I I en 14 tlm 16. Hierbij bedraagt de maximale gevelbelasting 62 dB. Bij de Galgenweg wordt de voorkeursgrenswaarden

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek watertoren te Zevenbergen, gemeente Moerdijk, K+adviesgroep, 6 augustus 2012, projectnr.M10 314.401.2



overschreden op de waarneempunten 3 tlm 4, 6 tlm 12 en 15 tlm 17. Hierbij bedraagt de maximale gevelbelasting 56 dB. Voor beide wegen wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Bij de gemeente Moerdijk dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het door de gemeente vastgestelde beleidskader 'hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008'.

In hoofdstuk 2 van het beleidskader worden situaties aangegeven waarin het vaststellen van een hogere grenswaarde mogelijk is.

Zowel voor de Meeren als voor de Galgenweg kan met het bouwplan niet voldaan worden aan de voorwaarden, zoals gesteld in het beleidskader. Het college van de gemeente Moerdijk is bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan via het verlenen van een hogere grenswaarde. In dit kader is in overleg met de gemeente beroep gedaan op de hardheidsclausule in artikel 9. Hierin is opgenomen dat in bijzondere situaties burgemeester en wethouders gemotiveerd kunnen afwijken van de bepalingen zoals aangegeven in artikel 5.

Hieronder wordt een uiteenzetting gegeven waarom het niet mogelijk is te voldoen aan de voorwaarden, zoals gegeven in artikel 5 van het beleidskader voor het aanvragen van hogere grenswaarden.

Het is op verschillende manieren mogelijk maatregelen te treffen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en tenminste bij één buitenruimte het geluidsniveau terug te brengen naar maximaal 5dB meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### **Wegverharding**

De bestaande wegverharding van glad asfaltbeton kan vervangen worden door een geluidstille wegverharding. Hiermee kan een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt, waardoor de gevelbelasting niet kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op:

De Meeren  
85 m x 4m x € 50,- -- 1m' = € 17.000,-

De Galgenweg  
105 m x 6 m x € 50,- - 1m' = €31.500,-

Totaal: € 48.500,-

Het vervangen van de bestaande verharding stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Daarnaast is het onderhoud aan deze weggedeelten ook hoger dan bij glad asfaltbeton. Daarbij wordt de gevelbelasting niet voldoende teruggebracht. Om de gevelbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde dienen ook nog schermmaatregelen getroffen te worden, zoals hieronder beschreven.

#### **Schermmaatregelen**

Voor het terugbrengen van de gevelbelasting kunnen rondom het gebouw schermen geplaatst worden, die het verkeerlawaai tegenhouden. Schermmaatregelen stuiten op stedenbouwkundig en financiële bezwaren. De kosten voor het plaatsen van de schermen wordt beraamd op:

De Meeren  
30 m x 7 m x € 100,-/m2 = € 21.000,-  
10 m x 10 m x € 100,-/m2 = € 10.000,-

Galgenweg  
12 m x 10 m x € 100,-/m<sup>2</sup> = € 12.000,-

Totaal: € 43.000,-

Op stedenbouwkundig vlak stuit deze maatregel ook op bezwaren. De watertoren is gesitueerd op de hoek van de Galgenweg en de Meeren, deze hoek heeft in de huidige situatie een zeer open karakter. Met het voorliggende ontwerp is dit open karakter vertaald naar een bebouwde invulling. Door het aanhalen van stedenbouwkundige verbanden als oriëntatie naar de wegen, aansluiting op bestaande bebouwing en het plaatsen van accenten, ontstaat een divers gevelbeeld. Het toepassen van een dove gevel zou een onbruikbare buitenruimte opleveren of de nuances die gemaakt zijn in aansluiting met de omgeving geheel te niet doen. Het gehele open karakter van de situatie komt hiermee te vervallen.

### **Aanpassen ontwerp**

Om aan de voorwaarden van artikel 5 te voldoen dient tenminste één slaapkamer gesitueerd te zijn aan de zijde van de geluidluwe gevel. Dit is bij appartement 2 en 4 niet mogelijk. Daarnaast dient bij een nieuwe woning ten minste één buitenruimte het geluidsniveau niet meer dan 5 dB hoger te zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Dit is bij appartement 1, 2 en 3 niet mogelijk.

Het voorliggende ontwerp is mede in samenspraak met de gemeente en buurtbewoners tot stand gekomen. De huidige invulling is een vertaling van deze samenspraak. Het verschuiven van ruimte of gehele bouwmassa's zorgt in de onderzochte opties voor een minder goede inpassing. Veel varianten zijn om privacytechnische redenen niet wenselijk.

Het opnieuw aanpassen van het ontwerp zal zorgen voor stedenbouwkundige bezwaren en bezwaren van omwonenden.

Uit onderzoek blijkt dat er op de gevels gelegen aan De Meeren een belasting wordt verwacht van 62 dB aan de Galgenweg is de verwachte waarde 56 dB.

Het bouwbesluit stelt dat deze geluidbelasting op de gevels geen grotere binnenwaarde in verblijfsruimte mag opleveren dan 33 dB. Dit betekent dat de gevel aan De Meeren een geluidswerende capaciteit moet bevatten van minimaal 29 dB, voor de Galgenweg is deze weerstand 23 dB.

Bij het onderwerp duurzaamheid is reeds aangegeven dat het complex voorzien zal worden van een gesloten mechanisch balans ventilatie systeem. Tevens zal de kierdichting voldoen aan de luchtdichtheidsklassen 3. Met deze maatregelen is het redelijk eenvoudig om te voldoen aan de geëiste binnenwaarde.

### **Conclusie**

In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege de wegverkeerslawaai van De Meeren en de Galgenweg de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Moerdijk wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Hiervoor is het verzoek tot een hogere toelaatbare waarde getoetst aan het door de gemeente Moerdijk vastgestelde beleidskader. Het voorliggende bouwplan voldoet niet aan het beleid en daarom wordt beroep gedaan op de hardheidsclausule in artikel 9.

Indien door de gemeente Moerdijk een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld dan worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidswerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

## 5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

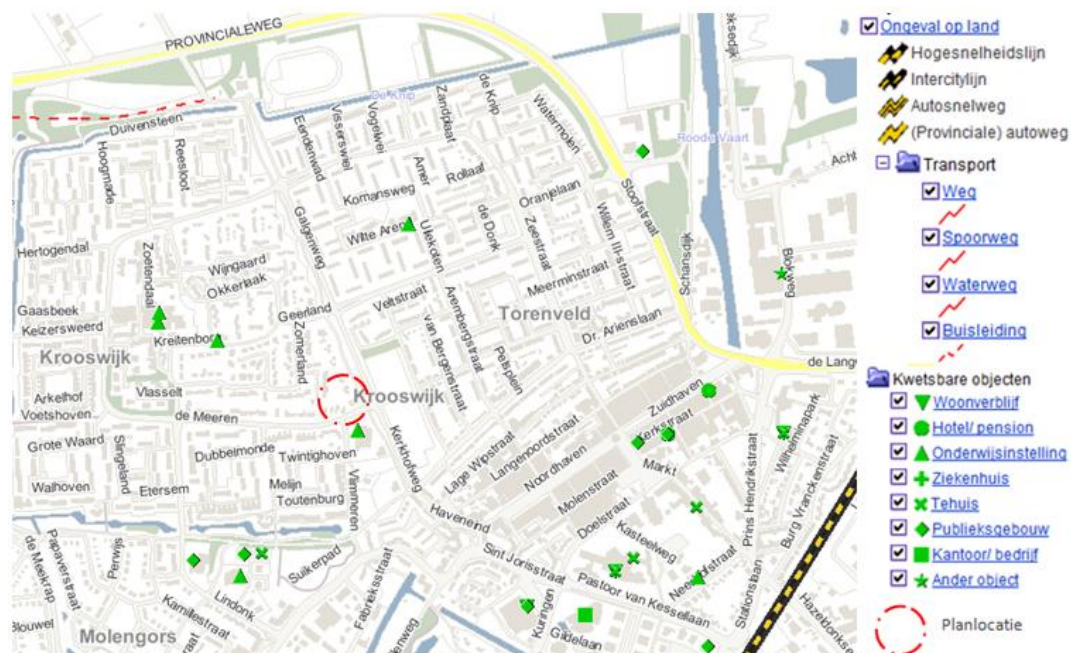
- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de  $10^{-6}$  contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een  $10^{-6}$  contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.

### Transport per buisleiding

Op een afstand van ruim 700 meter is ten noordoosten van het plangebied een buisleiding gelegen van de NV Nederlandse Gasunie. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de buisleiding heeft de buisleiding geen invloed op het plangebied. Binnen of in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn in het kader van de externe veiligheid.



Afbeelding 13 Risicokaart externe veiligheid

### Transport over de weg

Aan de noordzijde van Zevenbergen is een provinciale weg gelegen. Op basis van de risicokaart blijkt er dat er geen transport van gevaarlijke stoffen over deze weg plaatsvindt.

### *Transport over het spoor*

Ten oosten van het plangebied is aan de rand van Zevenbergen een spoorlijn gelegen. Op basis van de risicokaart blijkt dat dit spoor geen invloed heeft op het plangebied in het kader van externe veiligheid.

### *Inrichtingen*

De Risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In Zevenbergen aan de rand, zijn enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

### *Conclusie Externe veiligheid*

Uit de risicoscan externe veiligheid blijkt dat er geen veiligheidsrisico's te verwachten zijn op het gebied van het gevaarlijk transport over weg, buisleidingen, spoor, en inrichtingen. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen van het plangebied.

## 5.7 Flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Aeres Milieu een quickscan Flora- en Faunaonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd op de locatie aan de Galgenweg te Zevenbergen. Deze locatie bestaat uit een watertoren waar tegen een nieuwbouw zal worden gebouwd. De watertoren en de te realiseren nieuwbouw worden omgevormd tot een appartementencomplex.

### *Resultaten beleidsinventarisatie*

Het plangebied bevindt zich niet in de Brabantse EHS (Ecologische HoofdStructuur). Het plangebied maakt ook geen deel uit van een Natura 2000 gebied en valt ook niet onder de Natuurbeschermings-wet. Dergelijke gebieden bevinden zich op ruime afstand van het plangebied; het dichtstbijzijnde EHS gebied bevindt zich op circa 1 km afstand.

### *Resultaten veldinventarisatie*

#### **Zoogdieren**

Holten die als vleermuizenverblijf zouden kunnen dienen zijn afwezig: In het plangebied zijn geen bomen met holtes aanwezig. In de muren van de watertoren zijn stootvoegen afwezig. Ook is er geen betimmering aan de buitenzijde van de watertoren aanwezig. In de muren van de watertoren zijn vrij recent enkele gaten geboord. Deze bevinden zich echter slechts op ca. 1 meter hoogte, te laag voor de meeste vleermuizen. De gaten zijn tijdens het veldbezoek met behulp van een boomcamera geïnspecteerd op eventuele uitwerpselen van vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen. Lijnvormige beplantingen, die als eventuele vaste vliegrouwe voor vleermuizen kunnen dienen zijn eveneens afwezig. Het is dus onwaarschijnlijk dat er vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

#### **Vogels**

Tijdens het veldbezoek werden in en rond het plangebied de volgende vogelsoorten waargenomen: houtduif en merel. Deze soorten broeden mogelijk in het plangebied. Vogels waarvan Dienst Regelingen (2009b) het nest jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats beschouwt, broeden zeer waarschijnlijk niet in het plangebied.

#### **Planten**

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende soorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

---

<sup>4</sup> Quickscan Flora- en Fauna onderzoek locatie Galgenweg te Zevenbergen/AM10242

### Overige beschermde soorten

Reptielen werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en daarvoor is de biotoop ongeschikt. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen. Doordat er geen wateren aanwezig zijn, is het voorkomen van vissen of voortplantingswateren van amfibieën uitgesloten.

### *Consequenties vanuit de wet- en regelgeving.*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

### **Algemene vogels: geen directe schade**

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn waarschijnlijk afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

### **Voorkomen doden of verwonden dieren**

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Omdat er geen negatieve effecten op de nabijgelegen EHS zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

### *Aanvullende vleermuisinspectie*

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullende vleermuisinspectie<sup>5</sup> uitgevoerd. Hieronder de conclusies uit deze inspectie.

- In het plangebied bevindt zich een zomer-, kraam-, en/of paarverblijf van laatvliegers (*Eptesicus serotinus*), maar, conform het vleermuisprotocol, waarschijnlijk geen winterverblijf.
- Doordat de invlieggaten zich ruim 20 meter boven de bovenste daken van de voorgenomen nieuwbouw zal bevinden, hebben de nieuwbouwplannen in principe geen nadelig effect op dit vleermuisverblijf. Verdere verstoring van het vleermuisverblijf kan worden voorkomen door de tweede verdieping en alle verdiepingen erboven niet te verbouwen, of te gaan gebruiken voor opslag etc.. Ook mogen de gaten op het dak niet worden gerepareerd. Tenslotte dient de toren te worden gevrijwaard van verstoring kunstlicht (vleermuizen hebben hier een hekel aan). De toren mag daarom niet met schijnwerpers 'in het licht worden gezet' en eventueel te plaatsen straatverlichting dient aangepast te zijn aan vleermuizen. Deze dient te voldoen aan de normen die zijn weergegeven in: [http://www.rijkswaterstaat.nl/images/Innolumis%20Bat-lamp\\_tcm174-318262.pdf](http://www.rijkswaterstaat.nl/images/Innolumis%20Bat-lamp_tcm174-318262.pdf). Op deze manier wordt schade aan eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen voorkomen (en is het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet niet nodig).

### *Conclusie*

Concluderend betekent dit voor onderhavig project dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de flora en fauna.

---

<sup>5</sup> Aeres Milieu, aanvullende vleermuisinspectie locatie Galgenweg (voormalige watertoren) te Zevenbergen, 31 januari 2013, projectnr. AM13027

## 5.8 Archeologie

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag betreffende de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

De locatie ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten volgens de Indicatieve kaart Archeologische Waarden van de provincie Brabant. In principe is door deze lage verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Echter heeft de gemeente Moerdijk inmiddels een Erfgoedverordening vastgesteld. Hierin is een verbod opgenomen op dieper graven dan 50 cm, tenzij het gebied kleiner is dan 90m<sup>2</sup> en een lage verwachtingswaarde heeft. Als meer dan 90m<sup>2</sup> wordt ontgraven en dieper wordt gegraven dan 50 cm, vraagt de gemeente dan ook een archeologisch onderzoek, ook al is de locatie aangeduid als lage verwachtingswaarde.

### *Conclusie*

De Erfgoedverordening van de gemeente Moerdijk is op deze locatie niet van toepassing en gezien het gebied een lage verwachtingswaarde heeft is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.9 Kabels en leidingen

Op grond van het geldende bestemmingsplan komt op, of in de directe omgeving van, de projectlocatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij het project kunnen belemmeren.

## 5.10 Bedrijven en milieuzonering

De tegenover gelegen basisschool aan de Meeren 1 is volgens de VNG uitgave "bedrijven en milieuzonering" een categorie 2 voorziening zijn met een zonering van 30 meter. De begraafplaats aan de Galgenweg valt in categorie 1 en heeft een zonering van 10 meter.

Het nieuwe appartementencomplex valt niet binnen beide zoneringen. Er bestaan vanuit de milieuzoneringen geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan ‘Watertoren Zevenbergen’ is een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van een vijftal nieuwe woningen mogelijk maakt in Zevenbergen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Daarnaast is het handboek ‘bestemmingsplannen Moerdijk’ als leidraad gebruikt.

### 6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

### 6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

### 6.3 Bestemmingsregels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Voor dit plan wijkt het begrip ‘peil’ af van de standaard van de gemeente Moerdijk. Binnen dit bestemmingsplan wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij het peil wordt gesteld op 950+NAP.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

### *Artikel 3 Tuin (T)*

De bestemming “Tuin” is gelegen op gronden die grenzen aan de hoofdgebouwen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### *Artikel 4 Wonen (W)*

Het gedeelte waar het appartementencomplex wordt gerealiseerd heeft de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Naast de hoofdbestemming heeft de bestemming een bouwaanduiding ‘gestapeld’. Hierdoor is het alleen mogelijk om gestapelde hoofdgebouwen te realiseren. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Binnen het bouwvlak zijn maatvoeringaanduidingen gezet, om de maximale bouwhoogte en goothoogte mee aan te geven.

## 6.4 Algemene regels

### *Anti-dubbeltelregel (artikel 5)*

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

### *Algemene bouwregels (artikel 6)*

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

### *Algemene afwijkingsregels (artikel 7)*

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

### *Algemene wijzigingsregels (artikel 8)*

Met de wijzigingsregels kunnen in het plan opgenomen bestemmingen gewijzigd worden ten behoeven van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

### *Overige regels (artikel 9)*

In de overige regels wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### *Overgangsregels (artikel 10)*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig met een omgevingsvergunning afgeweken worden om de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% te vergroten. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

### *Slotregel (artikel 11)*

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Op 11 januari 2012 is de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (loo) getekend tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij het betrekken van burgers en belanghebbenden bij ruimtelijke plan- en projectontwikkeling hanteert de gemeente de Richtlijn Communicatie. Volgens die richtlijnen is de omgeving betrokken in het ontwikkelproces. In samenspraak met het buurtcomité, dat een gedeelte van de omwonenden van het projectgebied vertegenwoordigt, is het ontwerpplan van de appartementen tot stand gekomen. Het buurtcomité is als volwaardig gesprekspartner in dit proces betrokken.

Op 21 juni 2012 een informatieavond gehouden, waarbij op uitnodiging het comité en de omgeving geïnformeerd zijn over de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan en de laatste stand van zaken met betrekking tot de vormgeving van het ontwerp. De reacties van deze informatieavond zijn betrokken bij de definitieve uitwerking van het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Door de gemeente is er voor gekozen om het voorontwerpbestemmingsplan niet ter inzage te leggen in het kader van de inspraak. Deze keuze is gemaakt omdat het buurtcomité, de omgeving en andere direct belanghebbenden bij de voorbereidingen van het plan betrokken zijn. Daarnaast zijn op de informatieavond van 21 juni 2012 genodigde en andere belangstellenden geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan dat op dat moment als voorontwerp gereed was.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Bro in het kader van het vooroverleg toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijze zijn beantwoord en voorzien van een antwoord in de Nota zienswijzen. Deze is toegevoegd als bijlage van de toelichting.

#### *Vooroverlegreacties*

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties binnen gekomen, van het Waterschap Brabantse Delta, Provincie Noord-Brabant en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

De provincie en de brandweer hebben geen aanleiding tot het maken van een opmerking over het voorontwerpbestemmingsplan.

Het Waterschap heeft wel een aantal opmerkingen met betrekking tot de toelichting. Verzocht wordt om de toelichting aan te passen door het toevoegen van een aantal tekstfragmenten, die het waterschap heeft aangeleverd en het verwijderen van een passage. De waterparagraaf is hierop aangepast.

De reacties zijn toegevoegd als bijlage van de toelichting.