

Startdocument

200. Woningbouwontwikkeling

Willemstad Oost

Februari 2022

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Moerdijk d.d. 10 maart 2022

mij bekend,
de raadsgriffier,



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. J. J. J.', is written over a horizontal blue line.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Doel	4
3. Tijd / informatie.....	4
4. Organisatie.....	5
5. Geld.....	6
6. Communicatie	6
7. Kwaliteit.....	7
8. Risico's en kansen	8
9. Wijziging van het startdocument	8
10. Bijlagen	8
BIJLAGEN.....	9
Bijlage I – Beleidskaders	9
Bijlage II – Ruimtelijke verkenning Willemstad Oost d.d. 17-11-2021	20

1. Aanleiding

1. De gemeente heeft in 2021 bij haar periodieke prioriteitsafweging van kansrijke initiatieven besloten om de ontwikkeling van woningbouw in Willemstad Oost als een project (200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost) op te gaan pakken.
2. Medio 2021 heeft ontwikkelaar Novaform zich, namens een grondeigenaar, bij de gemeente gemeld. Novaform heeft vervolgens, op eigen kosten en risico, een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Willemstad en heeft gesprekken gevoerd met de andere grondeigenaar in het gebied. Het doel was om op hoofdlijnen te beoordelen of de ontwikkeling kansrijk genoeg is om er een startdocument (en intentieovereenkomst) voor te sluiten als basis voor een uitgebreidere haalbaarheidsstudie in de initiatieffase van het project.
3. Novaform heeft de resultaten van de ruimtelijke verkenning op 17 november 2021 in de vorm van een globale visie bij de gemeente ingediend. De beoordeling is dat de ingediende visie een goede basis vormt om een startdocument op te stellen en met Novaform een intentieovereenkomst af te sluiten.
4. Korte omschrijving project:
Het realiseren van minimaal 150 woningen aan de oostzijde van Willemstad. De exacte omvang en het programma wordt afgestemd op het woningbehoefteonderzoek (WBO) en de volkshuisvestingsvraag.
5. Ten aanzien van de kaders kan het volgende worden gesteld:
 - a. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Willemstad en wordt aan de noordzijde begrensd door de Oostdijk en aan de zuidzijde Noordlangeweg.



Afbeelding 1: plangebied (rood gearceerd)

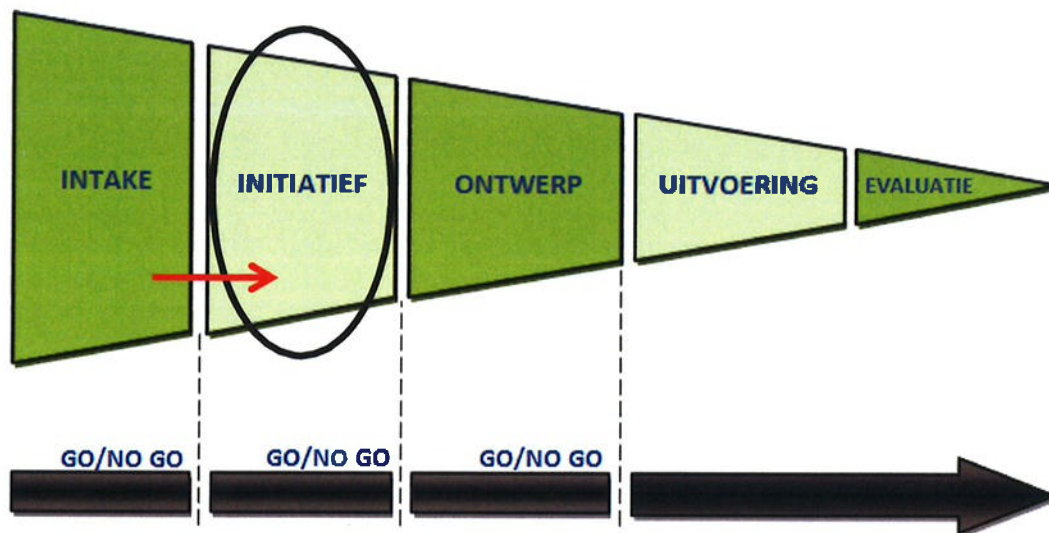
- b. De ontwikkelaar heeft de gronden in het plangebied in bezit of is in het bezit van een getekende koopovereenkomst voor aankoop van de grond.
- c. De Structuurvisie Moerdijk 2030, de gemeentelijke Paraplunota's, de Woonvisie Gemeente Moerdijk en de beleidsbegroting 2022-2025 vormen de gemeentelijke hoofdkaders voor de uiteindelijke beoordeling van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek. Vanuit de provincie is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hiervoor relevant.
- d. In de nabijheid van het plangebied spelen enkele initiatieven/ontwikkelingen die een relatie hebben met de ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde van Willemstad. In het haalbaarheidsonderzoek dient de relatie (o.a. kansen en risico's) met de betreffende ontwikkelingen nader in beeld gebracht te worden.
 - Ontwikkeling camping Bovensluis aan de Oostdijk.
 - Nieuwe multifunctionele accommodatie aan de westzijde van de Grintweg.
 - Verplaatsing van voetbalvereniging Kogelvangers naar de oostzijde van de Grintweg.
 - Initiatief voor woningbouw op locatie voormalige volkstuinen.

2. Doel

- Het uiteindelijke doel van het project is om te voorzien in de woningbehoefte door het realiseren van woningbouw aan de oostzijde van Willemstad.
- Het doel van de initiatieffase van het project is om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling (met alle daarmee samenhangende elementen) te onderzoeken.

3. Tijd / informatie

Het project valt uiteen in vijf projectfasen: intake-, initiatief-, ontwerp-, uitvoerings- en afrondingsfase. Elke fase wordt door een besluit van college en/of raad afgesloten. Nadat een fase is afgesloten, wordt de volgende fase gestart. In dit stadium is alleen de initiatieffase aan de orde. Bij gebleken haalbaarheid kan de ontwerpfase worden gestart.



Voor de gehele looptijd van het project is een planning opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de realisatie in meerdere fases plaatsvindt. Voor het overzicht geldt dat de planning vanaf de ontwerpfase indicatief is.

De initiatieffase leidt tot een ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar plan, met als producten een stedenbouwkundige visie met een haalbaarheidsstudie, fasering en onderliggende anterieure locatieontwikkelovereenkomst (LOO).

Fase	(Hoofd)activiteiten	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	Maart 2022
	Intentieovereenkomst (ondertekening pas na akkoord raad op startdocument)	College	Maart 2022
Initiatieffase	Ruimtelijke verkenning		Q1 2023
	Stedenbouwkundig ontwerp voor nieuwe locatie		Q1 2023
	Haalbaarheidsonderzoek (door ontwikkelaar): a) Planologische haalbaarheid: goede ruimtelijke onderbouwing voor de planprocedure, waaronder in ieder geval cultuurhistorie, archeologie, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur, regionale afstemming woningaantallen; b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief planschade en inschatting van structurele (beheers-)kosten; c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultante van de interactie met betrokkenen.		Q1 2023
	Vaststellen stedenbouwkundig plan, haalbaarheidsonderzoek en fasering	College	Q2 2023
	Locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO)	Raad	Q2 2023
Ontwerpfase (nader te bepalen)	Uitwerken ontwerp		Q4 2023
	Aanvullende onderzoeken		Q4 2023
	Opstellen omgevingsplan		Q4 2023
	Procedure omgevingsplan	College	Q1 2024- Q2 2024
	Vaststelling omgevingsplan	Raad	Q3 2024
		Raad van State	
Uitvoeringsfase	Vorbereiding realisatie, uitvoering		Vanaf 2025 gefaseerd
Afrondingsfase	Evaluatie	College	Na oplevering

De planning is besproken met de ontwikkelaar en deze heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de te nemen stappen (fases en activiteiten). Daar waar partijen redelijkerwijs versnelling kunnen bewerkstelligen, zullen zij zich daarvoor inzetten.

4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad Moerdijk
 Projectbestuurder: Mevrouw. D. Brummans, wethouder
 Ambtelijk opdrachtgever: De heer J. Frijters, domeinregisseur Ondernemen en Leefomgeving
 Ambtelijk opdrachtnemer: Mevrouw Zantingh, projectleider Team REO

Rol gemeente

- Het project wordt door de ontwikkelaar voorbereid, gefinancierd en gerealiseerd, dit met uitzondering van de hieronder genoemde kosten in de initiatieffase; deze kosten zijn voor de partij die deze kosten maakt. De verantwoordelijkheid voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het haalbaarheidsonderzoek ligt bij de ontwikkelaar.
- De gemeente faciliteert en beoordeelt en is in dit verband publiekrechtelijk gezien verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en is bevoegd gezag inzake de planologische procedure.
- Voor wat betreft de organisatie aan gemeentezijde zal een interne projectgroep worden ingezet.

5. Geld

1. Alle kosten tijdens de initiatieffase komen voor rekening van de partij die deze heeft gemaakt.
2. Kosten voor de gemeente voor het inschakelen van externe adviseurs worden vergoed door de ontwikkelaar. Alvorens de kosten in rekening worden gebracht worden ze aan de ontwikkelaar schriftelijk geoffreerd. Na schriftelijke goedkeuring door de ontwikkelaar wordt opdracht verleend.
3. De gemeente is bevoegd door haar gedurende de samenwerking in de overige fasen (ontwerp, uitvoerings-, en afrondingsfase) te maken kosten door te berekenen aan de ontwikkelaar. In de locatieontwikkelingsovereenkomst worden hierover nadere afspraken gemaakt.

6. Communicatie



In Moerdijk doen we het samen. Dat is de manier waarop we de samenleving tegemoet treden. Daarom is participatie is voor Moerdijk geen keuze, maar uitgangspunt. Participatie is geen instrument, maar een mind-set. Participatie is geen doel op zich, maar integraal onderdeel van ons werk omdat de vraagstukken en opgaven van vandaag ons allemaal raken. De basis voor onze werkwijze ligt vast in de "Kaders voor participatie 2.0 en gebiedsgericht werken 2.0 in Moerdijk" die de raad in april 2021 heeft vastgesteld.

Een goed participatieproces is belangrijk om tot een gedragen en inhoudelijk goed plan voor Willemstad Oost te komen en draagt bij aan de betrokkenheid van inwoners en partners bij de uitvoering. Het is belangrijk dat deelnemers vanaf het begin helder hebben welke rol zij in het proces innemen en hoe hun input wordt meegenomen. We streven dan ook naar een transparant en open participatieproces met duidelijkheid over de rol en invloed van de participanten.

De doelstelling van de initiatieffase is om binnen de gestelde kaders te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan. De bijdrage van het instrument communicatie aan het bereiken van de doelstelling, is het creëren van maatschappelijk draagvlak (en hierdoor het bereiken van maatschappelijke haalbaarheid).

Voorafgaand aan het opstellen van dit startdocument heeft ten aanzien van dit project alleen afstemming plaats gevonden met de betrokken initiatiefnemer. Er is nog geen afstemming geweest met bewoners en andere belanghebbende partijen. Initiatiefnemer heeft enkel contact gehad met de grondeigenaren in het gebied.

In deze initiatief-/haalbaarheidsfase wordt afhankelijk van het deelproduct en de doelgroep uitgegaan van inspreken en/of consulteren. Per vervolffase wordt de mate van participatie bepaald.

Doelgroepen

Inwoners Willemstad

Belang: Het meenemen van de inwoners van Willemstad in de ontwikkeling.
Invloed: Kunnen planologisch traject stagneren door middel van het maken van bezwaar en het aantekenen van beroep.
Rol: Informeren.
Strategie: Participatie, mate van invloed: *informereren*.
Middelen: Informeren tijdens de periodieke bijeenkomsten.

Omwonenden

Belang: Behoud privacy, woongenot, gebruiksmogelijkheden gronden.
Invloed: Kunnen planologisch traject stagneren door middel van het maken van bezwaar en het aantekenen van beroep.
Rol: Informeren
Strategie: Participatie, mate van invloed: *Informeren* bij mijlpalen in het project en *raadplegen* bij het product ontwerp. Dit product vormt namelijk de basis voor de in de ontwerpfase te voeren planologische procedure. Op deze manier wordt gepoogd tegemoet te komen aan potentiële bezwaren en draagvlak te creëren.
Middelen: Informeren tijdens de periodieke bijeenkomsten.

Stadstafel Willemstad

Belang: Het meenemen van de inwoners van Willemstad in de ontwikkeling.
Invloed: De participanten aan de stadstafel vormen een afspiegeling van het sociale netwerk in de kern, dus hebben een breed draagvlak.
Rol: Informeren. Als de stadstafel achter de ontwikkeling staat kan zij anderen enthousiasmeren.
Strategie: Participatie, mate van invloed: *informereren*.
Middelen: Informeren tijdens de periodieke bijeenkomsten.

Inwoners buitengebied via Gebiedstafel Buitengebied

Belang: Het meenemen van de inwoners en gebruikers (o.a. agrariërs) in de ontwikkeling.
Invloed: De participanten aan de gebiedstafel vormen een afspiegeling van het sociale netwerk in het gebied, dus hebben een breed draagvlak.
Rol: Informeren. Als de gebiedstafel achter de ontwikkeling staat kan zij anderen enthousiasmeren.
Strategie: Participatie, mate van invloed: *informereren*.
Middelen: Informeren tijdens de periodieke bijeenkomsten.

Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Belang: Het meenemen van de provincie en het waterschap in de ontwikkeling om een realistisch beeld te verkrijgen op de planologische haalbaarheid.
Invloed: Kunnen het gehele project blokkeren door het bestemmings-/omgevingsplan af te keuren;
Rol: Informeren.
Strategie: Participatie, mate van invloed: *Raadplegen* bij principebesluit. *Informeren* bij mijlpalen in het project en *raadplegen* bij het product ontwerp. Dit product vormt namelijk de basis voor de in de ontwerpfase te voeren planologische procedure. Op deze manier wordt gepoogd draagvlak voor het aangepaste bestemmings-/omgevingsplan te creëren.
Middelen: Structureel informeren.

7. Kwaliteit

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de projectdoelstelling wordt uitgevoerd met inachtneming van een aantal uitgangspunten. Deze komen voort uit de huidige situatie, alsmede vanuit verscheidene beleids invalshoeken van verschillende overheden. Een toelichting op de meest relevante beleidskaders is weergegeven in bijlage 1.

De meest relevante beleidsdocumenten betreffen:

- (Interim) omgevingsverordening en omgevingsvisie Noord-Brabant
- Visie buitengebied
- Woonvisie Gemeente Moerdijk (en op later moment volgt Woonprogramma Gemeente Moerdijk)
- Paraplunota's Leefomgeving, Maatschappij en Economisch klimaat
- Beleidsbegroting 2022-2025.
- Besluiten omtrent externe en fysieke veiligheid

- Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019
- Nota kostenverhaal
- Nota grondbeleid
- Speelruimteplan
- Klimaatstrategie Moerdijk
- Groenstructuurplan
- vGRP 2021-2024
- Handboek inrichting openbare ruimte

8. Risico's en kansen

Kansen

- Met de locatie aan de oostzijde van Willemstad kan worden voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. In de woningbouwprogrammering zijn voor de komende jaren (ook na 2030) 150 woningen voor Willemstad opgenomen. Gezien de omvang van de locatie is er een behoorlijke flexibiliteit mogelijk in het woningbouwprogramma en inrichting en fasering van het gebied.
- In de Structuurvisie is de oostelijke ontwikkelingsrichting opgenomen. Door deze bestaande beleidsrichting te handhaven, kan tegemoet worden gekomen aan de bestuurlijke wens voor een voortvarende ontwikkeling om in de woningbehoefte te voorzien.
- Het realiseren van woningbouw aan de oostzijde biedt kansen voor de koppeling van de verkeersontsluiting met (nieuwe) initiatieven aan deze zijde.

Risico's

- Er is sprake van een uitleglocatie, in beginsel hebben binnenstedelijke locaties de voorkeur. Gelet op de opgave is het lastig om binnen de kom van Willemstad de gewenste aantallen te realiseren.
- Voor zowel de uitleglocatie als de woningbouwaantallen geldt, dat deze regionaal afgestemd moeten worden. De regionale afstemming vindt naar verwachting dit jaar, tijdens de haalbaarheidsfase, plaats.
- Uitbreiding van Willemstad, aan welke zijde dan ook, brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. In het nieuwbouwplan moet een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling worden opgenomen.

9. Wijziging van het startdocument

Een wijziging van het Startdocument is slechts van kracht indien daartoe door de gemeenteraad wordt besloten.

10. Bijlagen

Bij dit Startdocument behoren de volgende bijlagen:

1. Beleidskaders
2. Ruimtelijke verkenning Willemstad Oost (Novaform d.d. 17-11-2021)

Bijlagen

Bijlage I – Beleidskaders

Wonen

Document: *Woonvisie Gemeente Moerdijk (16-12-2021)*

Het woonbeleid wordt in 3 stappen geactualiseerd:

- Woonvisie
- Woonprogramma
- Woonplan

De Woonvisie geeft voor de lange termijn op gemeenteniveau op hoofdlijnen onze ambitie en onze doelstellingen op het gebied van wonen aan. De Woonvisie is grotendeels een bestendiging van de lijn die eerder is ingezet met onder andere de Strategische Visie Moerdijk 2030, de Structuurvisie Moerdijk 2030 en de Paraplunota Maatschappij 2014-2030. Wel zijn er wat accentverschuivingen en is een paar nieuwe onderwerpen toegevoegd.

In het Woonprogramma wordt op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, het woningbehoefteonderzoek en ontwikkelingen op de woningmarkt weergegeven wat op de middellange termijn nodig is om op kernniveau invulling te geven aan onze ambities en doelstellingen uit de Woonvisie.

Met het Woonplan stelt het college jaarlijks vast met welke projecten in dat jaar uitvoering gegeven wordt aan het woonprogramma. Het hoeft daarbij niet per definitie om woningbouwprojecten te gaan. Hierbij valt ook te denken aan de actualisatie van een bepaalde regeling of een communicatietraject over een bepaald onderwerp richting inwoners.

Inhoud: De gemeente Moerdijk is een aantrekkelijke gemeente om te wonen voor zowel de huidige als voor nieuwe inwoners.

- In de gemeente Moerdijk zijn voldoende woningen om in de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien.
 - o In alle kernen is sprake van een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de demografische ontwikkelingen.
- Het aanbod aan woningen en woonmilieus in de gemeente Moerdijk sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte.
 - o Er is sprake van een aantrekkelijke menging van de verschillende groepen woonconsumenten, woningen en woonmilieus in de kernen.
 - o De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn duurzaam en klimaatadaptief.
 - o De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn levensloopbestendig.
 - o De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn veilig.
- De woningen in de gemeente Moerdijk zijn betaalbaar.

Analyse: Uit het Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk komt naar voren dat op grond van de autonome behoefte in de periode 2020-2030 circa 85 woningen toegevoegd moeten worden in de kern Willemstad. Dit is exclusief eventuele aanwas van buiten de gemeente. Er ligt vooral een opgave in de goedkope en betaalbare segment (koop en huur). Als we kijken naar de kwalitatieve woningbehoefte ziet het beeld er voor Willemstad als volgt uit:

	Autonome groei
Sociale huur eengezinswoning	--
Sociale huur meergezinswoning	++
Particuliere huur eengezinswoning	-
Particuliere huur meergezinswoning	0
Goedkope en betaalbare koop eengezinswoning	++
Dure koop eengezinswoning	-
Goedkope en betaalbare koop meergezinswoning	++
Dure koop meergezinswoning	Niet gespecificeerd

We hanteren de provinciale prijsgrenzen die jaarlijks worden geactualiseerd. Voor 2022 zijn die prijsgrenzen als volgt:

Actuele prijsgrenzen per:	1 jan. 2022
Koop - goedkoop	< € 225.000,-
Koop - middelduur	€ 225.000,- < x < € 355.000,-
Koop - duur	> € 355.000,-
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 763,50,-
Huur - middelduur	€ 763.50,- < x < €1.000,-
Huur - duur	> € 1.000,-

Vooralsnog worden de instrumenten Woonkeur A&B, GPW en PKVW gehanteerd.

Document: *Woonprogramma gemeente Moerdijk (vaststelling 2022)*

Inhoud: n.t.b.

Analyse: n.t.b.

Woonomgeving (parkeren)

Document: *Paraplunota Maatschappij (onderdeel: Parkeerbeleid Moerdijk)*

Inhoud: Het parkeerbeleid omvat een vertaling van nationale CROW-normen naar de Moerdijkse context.
<https://www.moerdijk.nl/Docs/2021/Beleidsregels-Nota-parkeernormen.pdf>

Analyse: Voor deze ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de volgende parkeernormen:

	Parkeerplaats	Eenheid	% bezoekers
Woning, groter dan 90 m2	2,2	per woning	0,3 pp
Woning, kleiner dan 90 m2	2,0	per woning	0,3 pp
Appartement, groter dan 90 m2	2.1	per woning	0,3 pp
Appartement, kleiner dan 90 m2	1.9	per woning	0,3 pp
Sociale huur	1,6	per woning	0,3 pp
Kamerverhuur, zelfstandig	0,7	per kamer	0,3 pp
Kamerverhuur, onzelfstandig	0,3	per kamer	0,3 pp
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	1,2	per woning	0,3 pp
Aanleunwoning en serviceflat	0,7	per woning	0,3 pp

Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)

Document: *Paraplunota Maatschappij*

Inhoud: - De kwaliteit van de openbare ruimte te versterken door behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten; deze objecten zijn opgenomen in de cultuurhistorie kaart van Moerdijk.
 - Het toeristisch en recreatief versterken / beter benutten van de cultuurhistorische waarden van de gemeente.

Analyse: Geen eisen boven wettelijk kader. Het toetsingskader voor de bepaling van mogelijk aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden, zijn primair de gemeentelijke cultuurhistoriekaart en archeologiekaart. Dit lever de volgende aandachtspunten op:
 - Ligging in zeekleigebied (Brabant van de klei)
 - De ontwikkellocatie ligt in het gebied van de Zuiderwaterlinie.

- De ontwikkellocatie ligt in het in het inundatiegebied Zuider Frontier.

Wensen: Toetsingseisen voortkomend uit het gemeentelijk cultuurhistorisch en archeologisch beleid meenemen.

Ter informatie: op dit moment wordt de archeologiekarta van Moerdijk geactualiseerd en naar verwachting medio 2022 vastgesteld. In de meeste gevallen zal het een verlichting zijn van de archeologische onderzoeksplicht.

Openbare ruimte

Document: *Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR)*

Inhoud: Voor de technische doorvertaling richting uitvoering is de HIOR van belang. De basis hiervan wordt op dit moment herzien en gedigitaliseerd. We weten dat deze basis het komende jaar, de komende jaren uitgebreid zal worden met nieuwe input vanuit de gedachte "de ambitie van vandaag is de standaard voor de openbare ruimte van morgen". Uitgangspunt is ruimte voor openbare ruimte.

Voorlopig vraagt dit nog flexibiliteit, om verder in het proces tot definitievere keuzes en afspraken te komen.

Spelen & bewegen

Document: *Speelruimteplan, Sportakkoord en Preventie-akkoord*

Inhoud We stimuleren een gezonde leefstijl in een gezonde omgeving, waarbij aandacht is voor sport en bewegen voor alle leeftijden, bijvoorbeeld door voorzieningen in de openbare ruimte.

Het nieuwe speelruimteplan bestaat uit de volgende zeven speerpunten:

1. Accentueren van de specifieke kenmerken per kern of wijk. Deze sluiten aan bij de wensen en ideeën van de bewoners. Ze versterken de identiteit van de kern/wijk. Hiermee wordt de bewonerstevredenheid verhoogd.
2. Verhogen van de betrokkenheid, medeverantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van verenigingen en organisaties ten aanzien van sport en spel.
3. Realiseren van formele speelplekken die tevens als ontmoetingspunt functioneren voor de buurt, wijk of kern.
4. Realiseren van informele speelplekken waar ruimte is om samen dingen te ondernemen of avontuurlijk spel ontwikkeld kan worden. Een ruimte scheppende omgeving realiseren waar bewegen, fantasie en sociale omgang tot ontwikkeling kan komen.
5. Uitdagen van de bewoners van de gemeente Moerdijk om meer te bewegen.
6. Versterken van de traditionele inzet van de gemeente Moerdijk, in verband met efficiënt realiseren, beheren en onderhouden.
7. Ontwikkelen van een speelruimteplan dat praktisch en haalbaar is zodat het voor iedereen duidelijk is, goed functioneert en betaalbaar is.

Preventie en meedoen

Document: *Beleidsbegroting 2022-2025*

Programma 4 Ondersteuning voor mensen die het nodig hebben

Inhoud: Strategisch doel:

- Zoveel mogelijk inwoners van de gemeente Moerdijk zijn zelfredzaam.

Operationele doelen:

- We stimuleren en ondersteunen inwoners zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen.
- Stimuleren van interesses en talenten door een divers vrijetijdsaanbod (sport, cultuur, verenigingsleven etc.) dat dichtbij en toegankelijk is.

Strategisch doel:

- Gemeente Moerdijk is een gezonde samenleving waar plek is voor alle inwoners, waar inwoners meedoen en er als vanzelfsprekend voor elkaar zijn.

Operationele doelen:

- Stimuleren van een gezond leefklimaat en stimuleren en faciliteren van een gezonde leefstijl.
- Inwoners weten hoe ze elkaar kunnen vinden en helpen (Huizen van de Wijk, vrijwilligerswerk). De informatie hierover is makkelijk te vinden en dichtbij.
- Voor alle inwoners (dus ook inwoners die niet geheel zelfredzaam zijn zoals statushouders, mensen met een psychiatrische achtergrond, een beperking, eenzaam, armoedeproblematiek) is een plek. Zij voelen zich prettig en veilig in hun omgeving. Wij ondersteunen hen waar nodig.

Milieu en duurzaamheid

Document: *Paraplunota Leefomgeving, Beleidskader hogere waarde wet geluidshinder Gemeente Moerdijk 2008*

- Inhoud:
- De luchtkwaliteit (het stikstof- en fijnstofgehalte) dient minimaal te voldoen aan de Europese en landelijke normen.
 - De gemeente streeft naar een reductie van 40% CO₂ in 2030 in vergelijking met 2012.
 - Projecten dienen bij te dragen aan het verminderen van het aantal geur-, lucht- en geluidgehinderden. Zo wordt er in principe geen ontheffing verleend voor vaststelling van hogere voorkeursgrenswaarden. Van vaststelling van een hogere waarde kan slechts sprake zijn indien de toepassing van bron- en of overdrachtsmaatregelen gericht op het terugdringen van geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het nader uit te voeren milieuonderzoek zal aan moeten tonen op welke wijze voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.
- Analyse:
- Houd bij de verkaveling rekening met bestaande geurcirkels, indien aanwezig.
 - Voor luchtkwaliteit gelden geen eisen boven het wettelijk kader;
- Wensen: CO₂-uitstoot van gebouwen wordt veroorzaakt:
- Tijdens de bouwfase, bij productie en transport van materialen en gebruik van machines in het bouwproces;
 - Tijdens de gebruiksfase, door het energieverbruik voor verwarming en elektriciteit. In beide fasen kan op veel verschillende manieren de CO₂-uitstoot tot een minimum worden beperkt.
- Door hier al vanaf de initiatiefase van het project bewuste aandacht voor te hebben, kan de CO₂-uitstoot van het gebouw gedurende de hele levenscyclus optimaal worden beperkt.

Rijke ondergrond

Document: *Paraplunota Leefomgeving*

- Inhoud: De ondergrond maakt tegenwoordig integraal onderdeel uit van ruimtelijke afwegingen. Dit houdt in dat deze op een duurzame wijze wordt benut door gebruik te maken van bodemeigenschappen. Daarnaast gaat het over de instandhouding van een schone bodem dan wel het verbeteren ervan. Ook wordt een schone leefomgeving nagestreefd.
- Analyse: Ten behoeve van de voorgestane woonfunctie is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem. De milieukundige kwaliteit moet voldoen aan de normering voor de functie "wonen". Een vooronderzoek op basis van de NEN 5740 moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet plaatsvinden in het kader van de haalbaarheid van het project.
- Daarnaast is het voor bouw- en woonrijp maken en de bouwactiviteiten alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte van belang om te weten wat de fysieke eigenschappen zijn van de bodem (sondering). Het sonderingsonderzoek zal in een latere fase op basis van het stedenbouwkundig plan moeten plaatsvinden.
- Speerpunten zijn:
- Effectief ruimtegebruik door afstemming bodemeigenschappen en functie. Maak gebruik van de kansen die de bodem biedt.
 - In stand houden en verbeteren van de bodemkwaliteit;

- Inrichting van de openbare ruimte op basis van de elementen gebruik, inrichting en beheer. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met een prettig gebruik en een duurzaam, chemievrij beheer;
- Door bewustwording en betrokkenheid van de burgers en bedrijven op preventieve wijze komen tot een verbetering van en behoud van de beeldkwaliteit.

Helder water

- Document:
- *Paraplunota Leefomgeving (onderdeel: Waterplan gemeente Moerdijk 2009-2015)*
 - *Klimaatstrategie gemeente Moerdijk*
 - *vGRP 2021-2024*

Inhoud: *Paraplunota Leefomgeving: Helder water (zie ook paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**)*

- Aandacht voor water vergroten.
- In 2015 voldoet het watersysteem aan de normen conform de kwaliteitsopgave waterbeleid in de 21e eeuw (WB21) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW): de trits vasthouden-bergen-afvoeren is belangrijk en wordt uitgedragen.
- Kwalitatief goed water in 2015 conform de Europese Kaderrichtlijn Water: een goede ecologische en chemische waterkwaliteit wordt nagestreefd voor de KRW-watgangen.
- Bij alle (her)inrichtings- en reconstructieplannen is water mede ordenend: dit geldt met name voor stedelijke gebieden, maar speelt ook voor het buitengebied een rol.
- Geen overlast van grondwater.
- Waterbeheer en -onderhoud afgestemd op de verschillende functies: in Moerdijk is het watersysteem, met als basis de waterstructuurkaart, ingedeeld naar gebruiksfunctie, waterafvoer, ecologie of cultuurhistorie.

Klimaatstrategie gemeente Moerdijk

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

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

vGRP 2021-2024

- De gemeente Moerdijk streeft naar een duurzame en doelmatige invulling van de rioleringszorg;
- Het huidige functioneren van het watersysteem mag niet verslechteren, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- Het principe geldt van het niet afwentelen, de eigen broek ophouden en het probleem in eigen beheer oplossen;
- Toepassing van duurzame en niet-uitlogende materialen is verplicht;
- 100% gescheiden afvoer van afval- en regenwater;
- Circa 10% van het te ontwikkelen gebied reserveren voor water;
- Water wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en afgevoerd. Pas als dit niet kan worden ondergrondse systemen toegepast;
- Toepassing van de trits vasthouden - bergen – afvoeren.

Tabel 4-1: Duurzame omgang met hemelwater

Waterkwantiteitstrits		Waterkwaliteitstrits	
1. Vasthouden	(bijv. toepassen van doorlatende verharding, hergebruik of groene daken)	1. Schoonhouden	(bijv. geen uitlogende bouw materialen toepassen)
2. Bergen	(bijv. infiltratievoorziening met berging)	2. Scheiden	(bijv. aparte hemelwater-riolering aanleggen)
3. Afvoeren	(bijv. met apart hemelwaterriool afvoeren naar oppervlaktewater)	3. Schoonmaken	(bijv. toepassen bodem-passage)

- De gemeente stelt uitgiftepeilen vast voor gebieden;
- Bij aanwezigheid van hoge grondwaterstand wordt kruipruimteloos gebouwd of het terrein opgehoogd.
- De gemeente hanteert bij nieuwbouw de volgende ontwateringseisen:

Tabel 4-4 Ontwateringseisen *nieuwbouw Moerdijk*

Bestemming	Minimale ontwateringsdiepte (GHG tov maaiveld)
Woningen met kruipruimte	0,7 m
Woningen zonder kruipruimte	0,3 m
Groenvoorzieningen	0,5 m
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 m
Primaire wegen	1,0 m
Bedrijventerreinen	1,0 m

- De ontwikkelende partij zorgt voor minimaal 1 jaar aan metingen van de grondwaterhuishouding (middels peilbuizen, minimaal 2 meetmomenten per maand) als input voor de waterparagraaf van een ontwikkeling. De geplaatste peilbuizen op de ontwikkelingslocatie moeten in uitvoering en locatie geschikt zijn om gehandhaafd te worden na oplevering van de ontwikkeling zodat de gemeente het meetpunt kan opnemen in het gemeentelijke grondwatermeetnet.
- Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer moet in een voorziening worden gecompenseerd. De compenserende voorziening moet er voor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren.
- Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak (zie <http://www.brabantkeur.nl/>), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie worden berekend.
 Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Gezien de locatie specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden dient met een volledige compensatie gerekend te worden volgens gevoeligheidsfactor 1 (=vermenigvuldigt de berekende compensatie met één).

Waterberging bij ontwikkelingen

We willen bij ontwikkelingen ervoor zorgdragen dat het stedelijk watersysteem niet zwaarder wordt belast. Voor in zowel nieuw te ontwikkelen als bestaand gebied wordt van de perceelseigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om water op straat te voorkomen en waterhinder of overlast op het perceel niet afwentelt op openbaar gebied.

Hierbij maken we onderscheid in de grootte van het oppervlak en/of de toename ervan en hanteren we een bergingseis conform tabel 4-2.

Tabel 4-2: *Bergingseisen voor ontwikkelen*

Oppervlak	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	Ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied
< 1.000 m ²	60 mm	7 mm
≥ 1.000 m ²	60 mm	60 mm over totale oppervlak, Niet alleen de toename ten opzichte van het bestaande verhard oppervlak

Toelichting:

Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding in bestaand bebouwd gebied, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een minimale bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm voor het totale oppervlak., conform de keur van het waterschap. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een berging verlangd van 60 mm t.o.v. het perceelsoppervlak waarbij de afvoer wordt beperkt en in minimaal 24 uur mag worden geloosd op de openbare riolering.

- Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De mate van detaillering is mede afhankelijk van de omvang van de toename van verhard oppervlak en locatie specifieke omstandigheden. Het ontwerp van de voorziening moet voldoen aan de voorschriften van de Algemene Regels;
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet op basis van bovenstaande methodiek voorzien in voldoende compensatiemogelijkheden.

Analyse: Er gelden geen bijzondere bovenwettelijke eisen. Bij de bouw van nieuwe woningen is het wenselijk dat alle aansluitingen aan de voorkant worden aangesloten.
Hemelwaterafvoer: aansluiting op bestaand hemelwaterriool of rechtstreeks naar oppervlaktewater.
Vuilwaterafvoer: aansluiten op nieuwe aansluiting gemengd stelsel in het verlengde van het bestaande stelsel. In de volgende fase zal er een rioleringsplan moeten worden opgesteld.

Gevarieerde natuur

Document: *Paraplunota Leefomgeving Groenstructuurplan*

Inhoud: Biodiversiteit is een belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van de natuur en onze leefomgeving. Hoe hoger de biodiversiteit, des te hoger de belevingswaarde van het stedelijke groen, natuur en het landschap.

Analyse: Bij deze woningbouw ontwikkeling gaat een deel van het agrarische landschap ontwikkeld worden naar een groen gebied bestemd voor wonen. In het gebied zullen flora en fauna samen moeten gaan met de woonfunctie.

Wensen Opbouw en invulling van de wijk voor een ambitieuze biodiversiteit

- In de basis natuurinclusief bouwen, wat zijn de potenties van dit gebied: in beeld te brengen met een quickscan. In elk geval aandacht voor:
 - o Vleermuizen
 - o Huismus
 - o (Gier)zwaluw

- Belangrijk zijn aaneengesloten groene structuren met een gevarieerde inrichting. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diversiteit, maar ook is de beschikbare ruimte (boven en ondergronds) van groot belang. Wat is het wenselijke toekomstbeeld en hoe staat dit in verhouding met bijvoorbeeld andere duurzame maatregelen zoals zonnepanelen? Het Groenstructuurplan 2017 wordt momenteel herzien. De basis van waaruit het plan wordt opgesteld is gelegen in de paraplunota Leefomgeving. De wens voor ruimte voor openbaar groen, de noodzaak tot biodiversiteit en een goede beheersbaarheid zullen de bouwstenen zijn voor de herziening.

Behoud grondstoffen

Document: *Paraplunota leefomgeving*

Inhoud: Uitgangspunt/streven is om vanaf 2020 uitsluitend volledig energie neutrale gebouwen te realiseren. Mocht er evenwel toch energie benodigd zijn deze duurzaam op te wekken. Mocht het gebruik van fossiele brandstoffen onontkoombaar zijn, dan dit gebruik zoveel mogelijk te beperken.

- Analyse:**
- Op basis van de huidige GPR-systematiek wordt ten aanzien van nieuwbouw van woningen gestreefd naar een score van minimaal 7,7 op de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en een score van minimaal 8 voor het thema energie;
 - Er wordt gestreefd naar een 10% scherpere energieprestatie eis dan opgenomen in het Bouwbesluit (regionaal convenant duurzaam bouwen);
 - Aardgasloos bouwen is wettelijk verplicht. In het kader van de mogelijke beperkingen van het elektriciteitsnet (zie ook onder Energieprogramma Moerdijk) is het aan te bevelen om vroegtijdig met de netbeheerder in overleg te gaan over de (on)mogelijkheden van all-electric warmteoplossingen;
 - Voor sociale woningbouw is het streven Nul-Op-de-Meter (NOM).

Document: *Energieprogramma Moerdijk*

Inhoud: Het Energieprogramma Moerdijk omvat de visie en ambities voor de lokale energietransitie. Het schetst het pad naar een CO₂-neutrale toekomst in Moerdijk. Naar analogie van het Klimaatakkoord zijn hierin vijf sectoren onderscheiden: Elektriciteit, Gebouwde omgeving, Industrie, Landbouw en landgebruik en Mobiliteit. Elke sector heeft immers eigen doelen. Met de geschetste opgaven in het Energieprogramma draagt Moerdijk evenredig bij aan de nationale en mondiale klimaatdoelen. De gemeente zet zich in voor maximaal haalbare energiebesparing, zodat lokale duurzame energieproductie zo min mogelijk ruimte in beslag neemt. Onnodig energieverbruik kennen we in 2050 niet meer.

Het is een gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid om de energietransitie te doen slagen. Iedereen levert daaraan een eigen bijdrage. De gemeente biedt daarbij een helpende hand door te informeren, waar mogelijk te ontzorgen, initiatieven aan elkaar te koppelen en ruimtelijke kaders te scheppen om de nodige fysieke maatregelen te kunnen doorvoeren.

- Analyse:**
- Door nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken (uitgangspunt Paraplunota Leefomgeving) wordt in veel opgaven in het kader van het Energieprogramma reeds voorzien;
 - Voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet en het optimaliseren van de inzet van de beschikbare netcapaciteit is een belangrijk actueel onderwerp in de energietransitie. Netcapaciteit is geen zekerheid meer, er zijn grenzen aan wat de netbeheerder kan leveren. Dit vraagt bij nieuwbouwprojecten van deze omvang om zorgvuldige afstemming met de netbeheerder over de te verwachten energieprofielen, (on)mogelijkheden ten aanzien van elektrisch verwarmen, mogelijk inzet op tijdelijke opslag van opgewekte energie in het gebied of andere innovatieve oplossingen;
 - In bouwprojecten wordt ingezet op zero-emissie bouwverkeer en mobiele werktuigen met de Green Deal Het Nieuwe Draaien en de Green Deal Bouwlogistiek. We streven naar toepassing hiervan in nieuwbouwprojecten.

- Wensen:**
- Vanaf de start van de initiatieffase maximaal inzetten op een energieneutrale ontwikkeling, zowel in de bouw- als in de gebruiksfase.
 - Zoek naar manieren om de duurzaamheid maximaal toe te passen, waarbij gestuurd wordt op toekomstige woonlasten boven bouwkosten. Gezien de verwachting dat energieprijzen de

komende decennia fors zullen stijgen, zijn toekomstige bewoners gebaat bij een zo energiezuinig mogelijke woning. Een iets hogere bouwsom kan dan toch leiden tot lagere maandlasten. De hypotheekrente kan immers voor 30 jaar vast worden gezet, de energieprijzen niet.

- Houd in het ontwerp rekening met optimale toepassing van thermische en/of PV zonne-energie installaties.
- Onderzoek in het ontwerpproces de kansen en mogelijkheden voor collectieve warmte-oplossingen op basis van thermische seizoensopslag, collectieve of individuele bodemenergiesystemen en individuele warmtevoorziening middel lucht-water warmtepompen. Gezien de druk op het elektriciteitsnet zijn systemen met een laag elektrisch vermogen te prefereren boven elektriciteits-intensievere oplossingen. Indien bodemwarmte wordt toegepast, onderzoek dan of het vaststellen van een bodemenergieplan nodig is om onderlinge interferentie van individuele systemen te voorkomen.
- Indien niet voor een NOM-concept wordt gekozen, biedt individuele kopers dan de mogelijkheid een eigen zonPV-systeem te installeren op of aan het gebouw.
- Indien de gebouwen energieleverend zijn, biedt dan de omgeving gelegenheid om overtollige energie af te nemen.
- Bied de gelegenheid voor het opladen van elektrische auto's en fietsen van de bewoners.

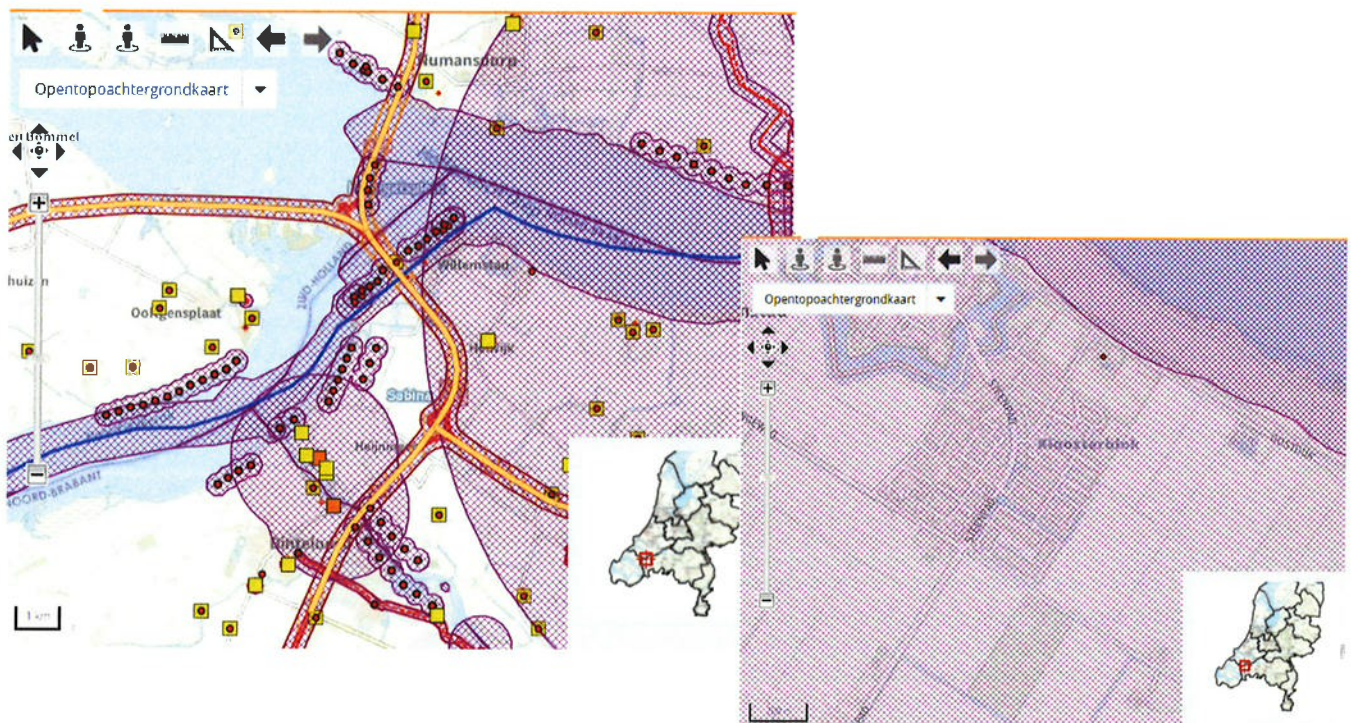
Externe veiligheid

Document: *Paraplunota Leefomgeving, Actieprogramma Moerdijk Veilig 2016 – 2019, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen, Besluit externe veiligheid transportassen.*

Inhoud: Het aspect externe veiligheid (m.i.w. Omgevingswet, Omgevingsveiligheid) kan relevant zijn vanwege nabijgelegen bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken of waar deze opgeslagen zijn en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Analyse: Uit de EV-signaleringskaart (zie uitsnede) komen de volgende aandachtspunten naar voren voor de beoogde ontwikkeling:

- **Inrichtingen:** de ontwikkellocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van Shell Moerdijk (gelegen op industrieterrein Moerdijk). Gezien de afstand tussen de risicobron en de ontwikkellocatie zal de ontwikkeling nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico. Volstaan kan worden met het standaardadvies van de regionale brandweer en de standaard groepsrisicoverantwoording van de gemeente. Verder is het ontwikkelgebied gelegen nabij het zwembad. Binnen het zwembad wordt gewerkt met chloorbleekloog. Dit heeft echter nauwelijks effect op de ontwikkellocatie.



- Transport: over het Hollandsch Diep worden gevaarlijke stoffen vervoerd in zodanige hoeveelheden dat de vaarweg is opgenomen als basisnet-route. De ontwikkellocatie ligt binnen het aandachtsgebied explosie (200 m) en toxisch (1,5 km). Binnen 200 meter van de vaarweg kunnen nadere eisen (aan bouwwerken) worden gesteld. Dit dient afhankelijk van de invulling van de locatie nader te worden onderzocht. Verder geldt dat dit meegenomen dient te worden in de groepsrisicoverantwoording.
- Buisleidingen: n.v.t.

Wensen: Bevorderen van de zelfredzaamheid in het plangebied. Gezien het feit dat de locatie dicht tegen genoemde vaarweg is gelegen dient hier aandacht aan te worden besteed.

- Eisen:
- Zorgdragen voor een doelmatige bestrijdbaarheid (bluswater, e.d.) binnen het plangebied. Om invulling te geven aan de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico van beide Bevi-inrichtingen, wordt geadviseerd het door de Brandweer Midden- en West-Brabant voor de gemeente Moerdijk opgestelde Standaardadvies 2020 te gebruiken.
 - Bereikbaarheid: belangrijkste in het ontwerp is tweezijdige onafhankelijke ontsluiting in het wegenplan. Basiseis ligt ten grondslag aan de woningen, welke onafhankelijk moeten kunnen worden ontvlucht en bereikt (door hulpdiensten). Het inrichten met doodlopende straten is niet wenselijk uit oogpunt van veiligheid (evenmin gezien vanuit gebruik, parkeren, gladheidsbestrijding en afvalophalen).
 - Bluswater: er moet bluswater beschikbaar zijn. In principe kunnen dit brandkranen zijn op de drinkwaterleiding. Als leidingdiameters in distributieontwerp niet toereikend zijn voor leveringscapaciteit mag er gebruik worden gemaakt van open water in de zin van brede watergangen en vlieten, echter moet er te allen tijde in capaciteit zijn voorzien (geen leegloopinrichtingen). De vereiste hoeveelheid is afgestemd op het soort woningen (bij grondgebonden woningen is hoeveelheid van 4x60 M³, bij hoogbouw/woongebouwen al snel 4x90 M³). Deze bluswatervoorziening is dus medebepalend voor het ontwerp van de wijk en dient vooraf te worden afgestemd. Meer informatie is te vinden in de landelijke handreiking en de regionale advies-leidraad.
 - Opsporen niet ontplofte Oorlogsresten: vooraf aan de werkzaamheden dient vooronderzoek en opsporing op niet ontplofte oorlogsresten worden uitgevoerd. De hele gemeente Moerdijk is zeer zwaar bevochten in de periode 1940-45. Alleen de uitslag van historisch vooronderzoek kan voor een gebied opsporing uitsluiten.

Aandachtspunten sociale veiligheid: het Keurmerk Veilige Woonomgeving dient te worden meegenomen bij de inrichting van de openbare ruimte. Met name dient er aandacht te zijn voor het noordelijk deel van het gebied dat grenst aan donkere sportvelden, zwembad en weg.

Kostenverhaal

Document: *Nota Grondbeleid*

Inhoud: In de Structuurvisie 'Moerdijk 2030' en later de omgevingsvisie is de toekomstvisie van de gemeente Moerdijk vormgegeven. De wensen en ambities van de gemeente Moerdijk zijn concreet vertaald in een programma. Om deze wensen en ambities in het programma te kunnen verwezenlijken worden deze kosten verhaald op ruimtelijk initiatieven in de gemeente Moerdijk. Afhankelijk van het programma dient op basis van een vastgestelde toerekeningsystematiek bijgedragen te worden aan het gemeentelijk kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt uiteindelijk vastgelegd in een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst.

Nieuwe beleid i.r.t. omgevingswet

De Nota Kostenverhaal maakt onderdeel uit van de Nota Grondbeleid. In 2022 wordt de nieuwe Nota Grondbeleid aangeboden aan de gemeenteraad. Ook zal er bij het vaststellen van de nieuwe Nota Grondbeleid krediet worden aangevraagd voor het opstellen van een nieuwe Nota Kostenverhaal. Dit traject loopt parallel met het implementatieproces van de omgevingswet in de gemeente Moerdijk. De gemeente hanteert als lijn dat de dan geldende Nota Grondbeleid en afgeleide Nota Kostenverhaal wordt toegepast bij het vaststellen van de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst.

Huidige Nota Kostenverhaal

Het huidige kostenverhaal van de gemeente Moerdijk wordt onderverdeeld in twee hoofdstromen:

- Bijdragen buiten het plangebied (Reserves 'Bovenwijks' en 'Ruimtelijke Ontwikkeling')
- Bijdragen binnen het plangebied (Plankosten, binnenplanse kosten)

Analyse: Het kostenverhaal **buiten het plangebied** is verdeeld in een bijdrage aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en een bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. De berekening hiervan geschiedt aan de hand van zogenaamde 'equivalenten'. Dit om ervoor te zorgen dat voor verschillende functies (b.v. wonen, bedrijvigheid, etc.) dezelfde meeteenheid wordt gebruikt. De omrekenmethodiek zet vastgestelde hoeveelheden om naar equivalenten. De gemeente Moerdijk hanteert deze omrekenmethodiek om ervoor te zorgen dat kosten naar redelijkheid worden doorberekend aan de initiatiefnemer.

Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 4.000,--

Functie (Aanduiding bestemmings- /omgevingsplan)	Aantal equivalenten	Eenheid
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m ²	1	Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m ²	2	Per woning
Appartementen	1	Per appartement

Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling

1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 750,--

Functie (Aanduiding bestemmings- /omgevingsplan)	Aantal equivalenten	Eenheid
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m ²	1	Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m ²	2	Per woning
Appartementen	1	Per appartement

Het kostenverhaal **binnen het plangebied** is verdeeld in ambtelijke kosten ook wel plankosten genoemd en eventueel te maken binnenplanse kosten zoals het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. In het geval van dit project wordt het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd door de initiatiefnemer, dus is in principe het verhaal van binnenplanse kosten in dit project niet aan de orde. Uitzondering zou bijvoorbeeld kunnen zijn de aanpassing van de gemeentelijke riolering ten behoeve van de ontwikkeling.

Plankosten worden berekend door middel van een door het Rijk vastgestelde plankostenscan. Op basis van project specifieke kenmerken worden deze kosten berekend en doorberekend aan de initiatiefnemer.

De legeskosten m.b.t. het wijzigen van het ruimtelijk besluit en vergunningaanvragen worden separaat in rekening gebracht op basis van de dan geldende legesverordening.

Bijlage II – Ruimtelijke verkenning Willemstad Oost d.d. 17-11-2021