

Startdocument

Project 202 - Herontwikeling 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen

20 januari 2021



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
2	Locatie	3
2.1	Algemeen.....	3
3	Doelstelling.....	4
3.1	Algemeen.....	4
3.2	Programma	4
4	Beleidskaders.....	5
4.1	Rijksbeleid	5
4.2	Provinciaalbeleid	5
4.3	Gemeentelijk beleid.....	5
5	Planning / fasering	5
5.1	Algemeen.....	5
6	Organisatie	7
7	Geld / middelen	7
7.1	Algemeen.....	7
7.2	Kosten en reservevorming	7
7.3	Legeskosten.....	8
8	Informatie & Communicatie.....	8
8.1	Algemeen.....	8
8.2	Beoogde participatie en doelgroepen	8
8.3	Interne communicatie	10
8.4	Informatie	10
8.5	Besluitvormings- en informatiemomenten	10
9	Kansen en risico's	11
9.1	Kansen.....	11
9.2	Risico's	11
9.3	Risicobeheersing	12
10	Bijlagen.....	13
10.1	Beleidskaders	13
10.2	Rijksbeleid	13
10.3	Provinciaalbeleid	13
10.4	Regionaal beleid	16
10.5	Gemeentelijk beleid.....	16
10.6	Paraplunota Leefomgeving 2012 - 2030.....	18
10.7	Paraplunota Maatschappij 2014 - 2030	21
10.8	Paraplunota Economisch Klimaat 2012 - 2030	22
10.9	Nota Grondbeleid - het kostenverhaal nader uiteengezet.....	22
10.10	Parkeerbeleid Moerdijk - Nota Parkeernormen - aug 2015.....	24
10.11	Uitvoeringskader Erfgoed.....	25

1 Aanleiding

Afgelopen november heeft Burgland Real Estate BV een koopovereenkomst gesloten met de heer G. Muns over de koop van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve in Zevenbergen, dit met als doel om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw.

Al in 2018 heeft het college initiatieven tot herontwikkeling als 'kansrijk initiatief' bestempeld. De afschaling van de provinciale weg (N-285) en een maximum van 30 appartementen zijn als voorwaarden hierbij gesteld. Op 25 maart 2019 is het initiatief (op verzoek van de heer G. Muns) opnieuw door het college behandeld vanwege de beoogde toevoeging van één of meer zorgcomponenten en een gewenste verruiming van het aantal te realiseren appartementen. Het college omarmde de toevoeging van het zorgcomponent, maar wenste vast te houden aan het maximum van 30 appartementen.

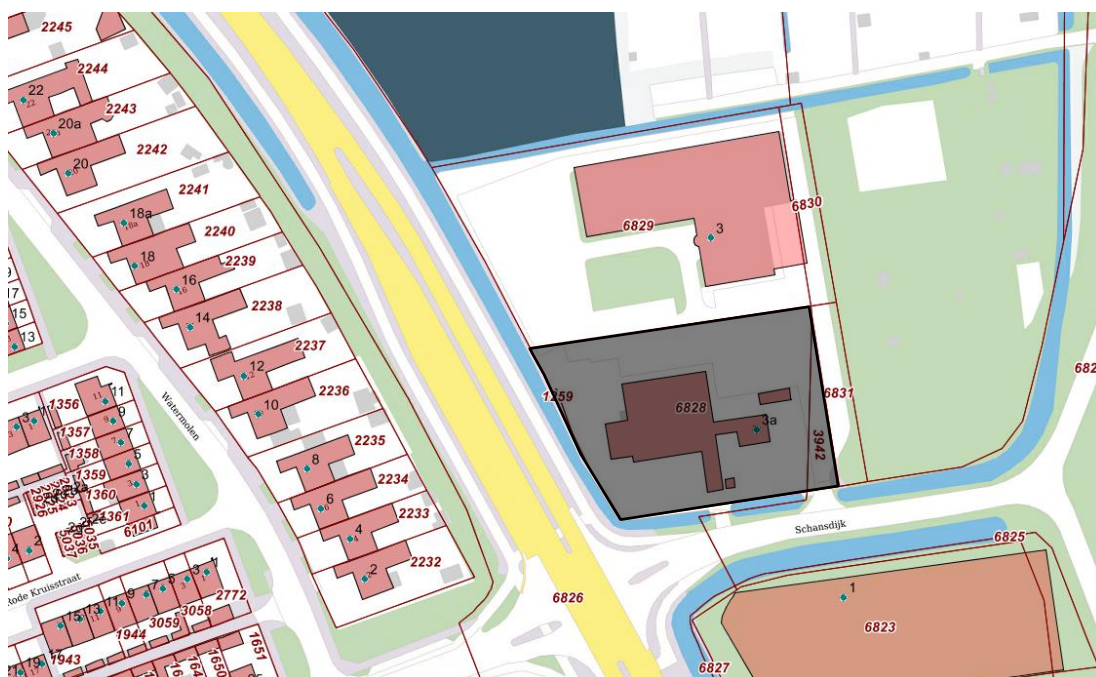
In oktober 2020 kwam firma Burgland in beeld vanwege de realisatie van het pand van Result Laboratorium en de bezwaren hieromtrent. Door het aantal van 30 appartementen te verhogen naar 36 zag Burgland Real Estate BV (Burgland Properties BV) een haalbare businesscase en kon overeenstemming bereiken over de aankoop van het restaurant. Door een studie naar de stedenbouwkundige mogelijkheden is de Gemeente voorsnog akkoord gegaan met het oprekken van het aantal appartementen tot maximaal 36, maar ook dat de realisatie vooruitloopt op de afschaling van de N-285. Inmiddels heeft ook de Provincie aangegeven akkoord te gaan met een realisatie van max. 36 appartementen.

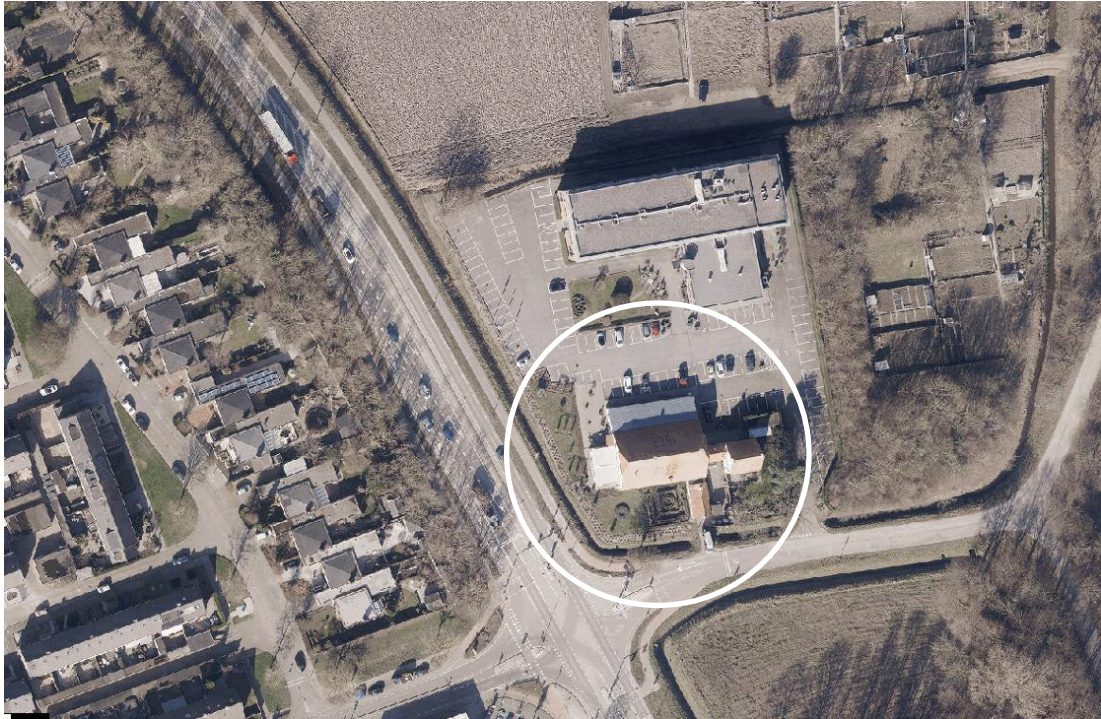
Het ontwikkelinitiatief ligt bij Burgland Real Estate BV en de Gemeente zal hierbij een faciliterende rol vervullen. Uitdrukkelijk vermelden wij dat het louter een herontwikkeling van de locatie van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve betreft. Het hotel blijft eigendom van Muns Vastgoed BV.

2 Locatie

2.1 Algemeen

De locatie is gelegen op de hoek van de provinciale weg N-285 en de Schansdijk. Het betreft een herontwikkeling van het restaurant De 7 Bergsche Hoeve, Schansdijk 3, 4761 RH te Zevenbergen. Onderstaand is de kadastrale kaart weergegeven.





Figuur 2. Luchtfoto locatie 7 Bergsche Hoeve - Zevenbergen

De 7 Bergsche Hoeve dateert uit 1953 en is eind jaren zeventig gekocht door de heer G. Muns om er een restaurant in te vestigen. In 2003 werd het naastgelegen hotel gebouwd.

De te ontwikkelen locatie omvat 3.763 m²:

- ZVB00L6828: 3.195 m²
- ZVB00L3942: 205 m²
- ZVB00L6831: 363 m²

3 Doelstelling

3.1 Algemeen

Doelstelling is om op de locatie van het bestaande restaurant De 7 Bergsche Hoeve een nieuw woonmilieu te creëren in de vorm van appartementen in combinatie met parkeren op eigen terrein. Hierbij wellicht zorgdiensten aan te bieden vanuit het naastgelegen hotel. Om genoemde doelstellingen te behalen zal de gemeente medewerking verlenen aan de (her)ontwikkeling.

3.2 Programma

Het (bijgestelde) uitgangspunt is maximaal 36 (koop)appartementen, waarbij de mogelijkheden worden onderzocht om het naastgelegen hotel wellicht zorgdienstenpakketten te kunnen laten leveren. Beoogd woonoppervlak circa 100 tot 120 m². Er vindt nog een uitgebreid woonmarktonderzoek plaats om de exacte invulling vorm te geven. Er wordt in ieder geval gefocust op koopappartementen. Vooralsnog is er aan deze appartementen geen maximaal prijsniveau gekoppeld.

4 Beleidskaders

Onderstaand de belangrijkste beleidskaders:

4.1 Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Barro en Rarro en Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2 Provinciaalbeleid

- Brabantse Omgevingsvisie 2018
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 01-03-2020), inclusief wijzigingen
- Brabantse Agenda Wonen
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020

4.3 Gemeentelijk beleid

- Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, vastgesteld op 1 maart 2018
- Paraplunota Leefomgeving 2012 - 2030
- Paraplunota Maatschappij 2014 - 2030
- Paraplunota Economisch Klimaat 2012 - 2030
- Nota Grondbeleid 2013 - 2016, inclusief bijlagen en bijbehorende Nota Kostenverhaal d.d. 8 mei 2021
- Parkeerbeleid Moerdijk - Nota Parkeernormen - aug 2015
- Uitvoeringskader Erfgoed

In de bijlagen worden de verschillende beleidskaders nader besproken en de aandachtspunten t.b.v. het project vermeld.

5 Planning / fasering

5.1 Algemeen

Alle (ruimtelijke) projecten binnen gemeente Moerdijk worden opgedeeld in fasen, te weten: Intake-, Initiatief-, Ontwerp-, Uitvoerings- en Evaluatiefase.

Elke fase wordt door een besluit van college en/of raad afgesloten voordat er wordt gestart met de opvolgende fase.

Gelet op de behoefte om meer nieuwbouw woningen op te leveren wordt onderzocht of we voor dit project nog gebruik kunnen maken van het huidige RO-procedures; het wijzigen van het bestemmingsplan. Voorgaande hangt af van de snelheid van het aanleveren van onderzoeken, controletijd, verwerkingstijd, etc. Voor Burgland Real Estate redenen om op eigen risico alvast met de voorbereidingen van het wijzigen van het bestemmingsplan te starten.



Figuur 3. Schematische weergave fasering projecten gemeente Moerdijk\

Volledigheidshalve de fasering nader toegelicht:

Intakefase: In deze fase wordt de projectopdracht geformuleerd. Na de aantekening 'Haalbaar initiatief' vormt het startdocument vormt de basis. In dit document worden de relevante beleidsmatige, organisatorische en financiële aspecten die betrekking hebben op het project beschreven. De

projectdoelstelling en -opdracht voor de bestuurlijke en ambtelijke organisatie worden hiermee ingekaderd. Het Startdocument wordt ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling kan met de volgende fase worden gestart.

Initiatieffase:	In deze fase krijgt het stedenbouwkundig plan vorm en wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Indien het project haalbaar blijkt wordt in het geval van initiatief door derden een concept Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO) opgesteld. De haalbaarheidsstudie vergezeld van een projectexploitatie wordt ter goedkeuring aangeboden aan de raad.
Ontwerpfase	In deze fase worden nadere aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan of opstellen omgevingsplan, worden de ontwerpen verder uitgewerkt, indien noodzakelijk gronden aangekocht en de feitelijke procedure ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan of opstellen omgevingsplan gestart. Het gewijzigde bestemmingsplan of opgestelde omgevingsplan wordt door de raad vastgesteld.
Uitvoeringsfase	In deze fase kan de daadwerkelijke realisatie starten. Voorbereidingen tot uitvoering worden getroffen, indien van toepassing vindt er een aanbesteding plaats en worden vergunningen aangevraagd, dan wel verleend.
Evaluatiefase	In deze fase wordt het project afgesloten. Het gehele proces wordt geëvalueerd en verbeterpunten worden meegenomen in nieuwe projecten.

Voor de gehele looptijd van het project is de onderstaande planning beoogd. Een nadere gedetailleerde planning wordt later door de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente, opgesteld. Inzet is om de huidige bestemming d.m.v. een reguliere bestemmingswijziging (huidige regiem) te kunnen wijzigen. Het ijkpunt hiervoor ligt eind maart / begin mei 2021.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	17 maart 2021
Initiatieffase	Planuitwerking en onderzoek naar planologische-, financiële en ruimtelijke haalbaarheid.	College Raad	1 ^e kwartaal 2021
	Locatie- en ontwikkelingsovereenkomst (LOO)	Raad	17 juni 2021
Ontwerpfase	RO-procedure (wijziging bestemmingsplan of vaststellen omgevingsplan)	Raad	2 ^e , 3 ^e en 4 ^e kwartaal 2021 en 1 ^e kwartaal 2022
Uitvoeringsfase	Realisatie		2 ^e , 3 ^e en 4 ^e kwartaal 2022 en 1 ^e kwartaal 2023
Evaluatiefase	Afronding project	College	Medio 2023

Figuur 4. Beoogde planning

6 Organisatie

6.1.1 Algemeen

Initiatiefnemer en eigenaar:	Burgland Real Estate BV, projectleider: IJsbrand Alberts
Bestuurlijk opdrachtgever:	D.J. Brummans, portefeuillehouder
Ambtelijk opdrachtgever:	Edwin Alderliesten, teamleider afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)
Ambtelijk opdrachtnemer:	Sjon Stout, projectleider afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

6.1.2 Rol gemeente

Medewerking te verlenen aan het initiatief en bij gebleken haalbaarheid het RO-proces (wijzigen bestemmingsplan of omgevingsplan) te faciliteren.
Het initiatief ligt bij Burgland Real Estate BV als (inmiddels) eigenaar van de locatie.

6.1.3 Projectteam

Voor dit project is een voorlopige projectgroep samengesteld, welke in een later stadium verder wordt uitgebreid.

7 Geld / middelen

7.1 Algemeen

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer alle door de gemeente te maken kosten betaald. Uitzondering hierop zijn de eigen kosten in de Intakefase. De fase waarin de haalbaarheid wordt onderzocht. Afspraken over de betaling van de door ons gemaakte kosten zullen worden vastgelegd in de Locatie- en Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) en hebben een wettelijk kader.
In de Intakefase worden er geen kosten verwacht met betrekking tot de inhuur van externe adviseurs.

7.2 Kosten en reservevorming

Uitgangspunt van de gemeente Moerdijk is om met initiatiefnemers op vrijwillige basis (anterieur) afspraken te maken over het kostenverhaal en het ruimtelijk programma. Indien de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten dan is het kostenverhaal gewaarborgd en hoeft dus geen exploitatieplan opgesteld te worden.

In zijn algemeenheid gesteld is het doel van grondbeleid te fungeren als sturingsinstrument voor het realiseren van hoofdzakelijk ruimtelijke doelstellingen en de daarbij behorende niet ruimtelijke spin-off effecten. Te denken valt aan de thema's wonen, economie, sociaal maatschappelijke voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De Nota Grondbeleid geeft hier op overzichtelijke wijze invulling aan.

De gemeente neemt in deze planontwikkeling een faciliterende grondstrategie aan. Dit betekent dat de gemeente meedenkt en -werkt, maar niet de rol inneemt als trekker of als risicodragers. De gemeente is eventueel wel bereid haar grondinstrumentarium in te zetten om tot de gewenste ontwikkeling te kunnen komen.

Belangrijk onderdeel van de Nota Grondbeleid is de Nota Kostenverhaal. De Nota Kostenverhaal heeft veel raakvlakken met de structuurvisie 'Moerdijk 2030' en is ook eerder vastgesteld dan de Nota Grondbeleid. Het is goed om al in de initiatieffase het gemeentelijk kostenverhaal te betrekken omdat deze uitgangspunten betrokken dienen te worden in de haalbaarheidsfase van het project.

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

1. Bijdragen buiten het plangebied (Reserve Bovenwijks en Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling).
2. Bijdragen binnen het plangebied (Plankosten en Binnenplanse kosten).

Een nadere uitwerking treft u aan in de bijlagen.

7.3 Legeskosten

Voor het onderhavige project worden zowel legeskosten voor het wijzigen en beoordelen van het gewijzigde bestemmingsplan (wellicht omgevingsplan), als voor het beoordelen van het bouwplan en het verlenen van de omgevingsvergunning

De hoogte van de legeskosten wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Voor actuele prijzen wordt verwezen naar de geldende legesverordening.

8 Informatie & Communicatie

8.1 Algemeen

De ontwikkelaar stelt in overleg met de gemeente een communicatieplan op. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de interne- en externe analyse, het overbrengen van welke boodschap en wanneer, welke communicatiemiddelen worden ingezet. Met behulp van een communicatiematrix wordt e.e.a. helder weergegeven.

Het communicatieplan zal in nauw overleg worden opgesteld met de gemeentelijke afdeling Communicatie. Dit geldt ook voor het opmaken van persberichten.

8.2 Beoogde participatie en doelgroepen

Participatie en gebiedsgericht werken is binnen Gemeente Moerdijk een speerpunt. Per fase van een project wordt getracht een passende mate van participatie met de verschillende stakeholders na te streven. De bestaande richtlijn wordt momenteel geactualiseerd. Vooruitlopend wordt de Nota Begininspraak op Maat als basis aangehouden.

De plannen om het restaurant de 7 Bergsche Hoeve te herontwikkelen zijn reeds bekend. Er hebben artikelen in de krant gestaan, maar ook is het ter sprake gekomen in een commissievergadering.

Doelstelling is om de nog voor de behandeling van het startdocument in de raad de stadstafel en omwonende uitgebreid te informeren. Gelet op de huidige restricties vanwege Corona, zal dit digitaal moeten gebeuren.



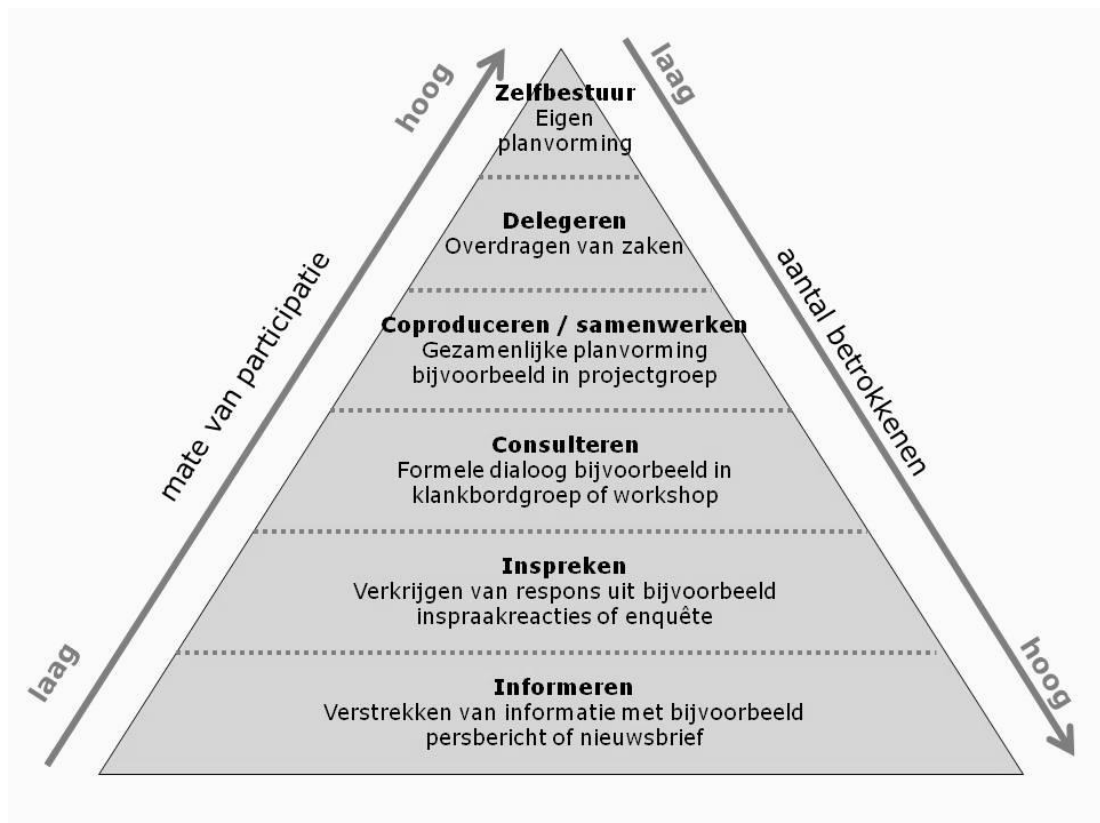
Figuur 5. Beoogde informatiecirkel directe omgeving

8.2.1 Stakeholders

De volgende stakeholders, hun belangen en de wijze hoe te participeren, zijn vooralsnog te benoemen:

Stakeholders	Belang(en)	Mate van participatie
Raad	Controleren en besluitvorming	Consulteren
Stadstafel	Dialogo en schakel tussen inwoners en gemeente	Consulteren
Omwonenden	Informatief	Inspreken
Provincie NB (N-285)	Provinciale weg N-285 (afschaling) / woningbouwafspraken	Consulteren
Overige overheden (Waterschap, etc.)		Informer
Projectgroepleden	Delen van kennis	Delegeren
Agendaleden	Verstrekken van informatie	Informer

Figuur 6. Stakeholders



Figuur 7. Participatieladder

8.3 Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen de projectorganisatie. De projectbestuurder wordt over de voortgang en ontwikkelingen binnen het project, op de hoogte gehouden door de projectleider. De projectbestuurder, de projectleider en de communicatieadviseur dragen gezamenlijk zorg voor de communicatie richting college, raadscommissie en gemeenteraad, eventueel met ondersteuning van de vakafdelingen. De gemeenteraad wordt via de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang. De door of in opdracht van gemeente opgestelde rapportages en/of persberichten worden in overleg tussen projectbestuurders, projectleider en communicatieadviseur voor externe communicatie beschikbaar gesteld.

8.4 Informatie

Van alle vergaderingen van de projectgroep wordt een schriftelijk verslag gemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld. Ieder projectgroeplid zorgt voor de terugkoppeling binnen zijn/haar afdeling. Maandelijks wordt de laatste stand van zaken bijgewerkt in de projectenmodule.

8.5 Besluitvormings- en informatiemomenten

8.5.1 Gemeenteraad

- Vaststellen Startdocument, inclusief (bijbehorende) Intentieovereenkomst, als voorloper op de LOO
- Goedkeuring projectexploitatie, haalbaarheid en LOO
- Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan, dan wel omgevingsplan

8.5.2 College

- Akkoord met het in procedure brengen van het wijzigen van de bestemmingsplanprocedure / opstellen omgevingsplan
- Akkoord doorsturen informatie richting raad
- Eindevaluatie

8.5.3 Portefeuillehouder

- Regulier overleg omtrent voortgang en mogelijke afwijkingen (PoHo). Van het overleg wordt een verslag gemaakt en verspreid onder de aanwezigen.

8.5.4 Ambtelijke opdrachtgever (Edwin Alderliesten)

- Ad hoc informeren over voortgang en afwijkingen in bestuurlijke afspraken / verwachtingen.
- Het indien nodig oplossen van interne conflicten / strubbelingen.

8.5.5 Projectleden

- Start Up (Scoop project, plan van aanpak, rollen, aanleveren (interne) informatie, frequentie overleg, etc.)
- Regulier overleg (minimaal 1x per 4 weken)

8.5.6 Agendaleden

- Informeren

9 Kansen en risico's

9.1 Kansen

Door de toekomstige afschaling van de N-285 kan er door de herontwikkeling van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve naar appartementen een mooi en goed woonklimaat ontstaan. Een woonmilieu welke past bij de behoefte in Zevenbergen. Met de komst van de nieuwe wijk Zevenbergen Noord kan de beoogde ontwikkeling prima aansluiting vinden bij de totale gebiedsontwikkeling aldaar.

9.2 Risico's

Mede door de faciliterende rol (gemeente is geen initiatiefnemer) zijn de (eigen) risico's beperkt. Om toch enig beeld te geven van mogelijke optredende risico's, onderverdeeld naar risiconemer, treft u onderstaand een opgave aan:

Haalbaarheid project m.b.t. het maximum aantal appartementen

Vooruitlopend op de aankoop van het terrein met opstallen heeft Burgland een quick scan uitgevoerd m.b.t. de haalbaarheid van het project. Conclusie was dat het project bij een gemiddeld appartementgrootte (100 - 120 m²) haalbaar blijkt. Vermeld dient echter te worden dat nog geen uitgebreid marktonderzoek is geweest.

Risico: initiatiefnemer

Weerstand omgeving tegen sloop restaurant (boerderij uit 1953) en realisatie woningbouw

Het pand is niet aangemerkt als monument en geeft als zodanig geen belemmering tot sloop. Wel zou het goed zijn om het pand goed te documenteren en wellicht de Heemkunde kring erbij te betrekken.

Voor wat betreft de bestemmingswijziging is het zaak om de buurt er zo snel mogelijk bij te betrekken. Initiatiefnemer stelt een communicatieplan op.

Risico: initiatiefnemer

Medewerking Provincie NB

De betreffende locatie maakt deel uit van het zogenaamde zoekgebied Uitbreiding Wonen en/of Werken van de provincie Noord-Brabant en komt hiermee in aanmerking voor een transformatie tot woningbouwlocatie. Afwijzing van de Provincie wordt derhalve niet verwacht.

Risico: initiatiefnemer

Afschaling provinciale weg N-285

Het College heeft gesteld dat woningbouw pas mogelijk is als de provinciale weg is afgeschaald (van 80 naar 50 km). Het bestemmingsplan voor de nieuwe rondweg om

Zevenbergen is inmiddels vastgesteld. Op dit moment loopt er nog een onteigeningsprocedure. Het is op dit moment nog niet bekend hoe lang deze procedure nog zal lopen en wat de uitkomst hiervan is. Medio 2021 wordt er meer duidelijkheid verwacht. De ontwikkelaar gaat voorlopig uit van de huidige beperkingen.
Risico: initiatiefnemer

Aanwezigheid van een bestaande persriool

Over de locatie loopt een bestaand persriool. Hier wordt in het verdere ontwerpproces rekening mee gehouden en lijkt vooralsnog niet tot grote risico's te leiden.
Risico: initiatiefnemer

Introductie Omgevingswet

De huidige planning gaat ervan uit dat er een wijziging van het bestemmingsplan (oude regiem) kan plaatsvinden. Uitgangspunt is dat er voor 31 december 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd moet zijn. Op basis hiervan zullen wij als gemeente eerder dit jaar het omslagpunt leggen wanneer plannen nog op basis van het oude regiem in behandeling worden genomen.

Bij de publicatie van dit startdocument was er nog geen duidelijkheid omtrent dit omslagpunt, hetgeen voor de initiatiefnemer een risico kan opleveren.

Risico: initiatiefnemer en Gemeente

Concurrentie Zevenbergen Noord

Mogelijke concurrerende ontwikkelingen Zevenbergen Noord. Concrete invulling van de plannen Zevenbergen Noord zijn nog onvoldoende in beeld. De herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve zal echter veel eerder spelen, maar ook door een eventuele combinatie van zorgdiensten een eigen uniek product worden.

Risico: initiatiefnemer

9.3 Risicobeheersing

Gedurende het onderzoek naar de haalbaarheid kan worden overwogen om een risicoanalyse op te stellen. Het is aan de initiatiefnemer om dit te overwegen.

10 Bijlagen

10.1 Beleidskaders

Onderstaand een overzicht van de beleidskaders en aansluitend een toelichting per beleidskader met specifieke aandachtspunten voor het onderhavige project.

10.2 Rijksbeleid

10.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Barro en Rarro en Ladder voor duurzame verstedelijking

Inhoud

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid.

Analyse

Door een relatief kleine ontwikkeling zullen er behoudens efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, waarschijnlijk geen onderwerpen uit de SVIR van toepassing zijn op het project. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Aandachtspunten

- Nader onderzoek gewenst

10.3 Provinciaalbeleid

10.3.1 Brabantse Omgevingsvisie 2018

Inhoud

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Geen bijzonderheden.

Aandachtspunten

- Geen bijzonderheden

10.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 01-03-2020), inclusief wijzigingen

Inhoud

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd.

Analyse

De locatie 7 Bergsche Hoeve maakt deel uit van het provinciaal zoekgebied uitbreiding verstedelijking. De realisatie van woningen is derhalve mogelijk.

Aandachtspunten

- Afstemming met de Provincie is noodzakelijk.



Figuur 9. Figuur 1. De Woonagenda gevisualiseerd (bron: provincie NB - 2020)

10.3.4 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020

Inhoud

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd en afgestemd met de regio's.

Op basis van deze prognose mag de gemeente Moerdijk tot 2030 woningen bouwen. Daarnaast zijn er in het kader van LPM bestuurlijke afspraken gemaakt om 825 extra te mogen bouwen. Voor wat betreft deze extra woningen is wel aangegeven dat de behoefte moet worden aangetoond. Het onderzoek hiernaar loopt.

Analyse

Versnelling van de woningbouw en vervolgens vasthouden van het benodigde bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen. Door mee te gaan in de beoogde snelheid van de projectontwikkelaar wordt meegewerkt aan bovenstaande doelstelling.

Aandachtspunten:

- Geen bijzonderheden

10.4 Regionaal beleid

10.4.1 Wonen 2017 - Regionale Agenda Wonen, Deel A, Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant 01-12-2016

Inhoud

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maakt de provincie samen met de regiogemeenten jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Analyse

De woningbouwopgave tot 2030 laat middels de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014, nog een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen tot 2030. Een groot deel van deze opgave komt in de steden terecht. De groei van de regionale woningvoorraad ligt sinds de crisis in 2008 rond de 2.000 woningen per jaar, terwijl op basis van de provinciale prognose de woningvoorraad in de regio jaarlijks met circa 3.000 woningen zou moeten groeien.

In navolgende tabel is de regionale woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2015 t/m 2024 aangegeven, zoals deze is afgesproken in het RRO West-Brabant van 8 december 2015. Voor de gemeente Moerdijk is bepaald dat circa 1.490 extra woningen benodigd zijn in de genoemde periode. Dat betekent een benodigde toevoeging van circa 150 woningen per jaar.

Bovenop de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose kan de gemeente Moerdijk een beroep doen op de aanvullende woningbouwafspraken die gemaakt zijn in het kader van de Compensatieregeling industrieterrein Moerdijk en Logistiek Park Moerdijk. Deze extra aantallen zijn gekoppeld aan de betreffende ontwikkeling.

Op dit moment wordt de regionale woningbehoefte opnieuw in kaart gebracht. De verwachting is dat deze voor de komende jaren nog steeds aanzienlijk is.

Aandachtspunten

- Eigen marktonderzoek afstemmen met de regionale woningbehoefte

10.5 Gemeentelijk beleid

10.5.1 Structuurvisie Moerdijk 2030

Inhoud

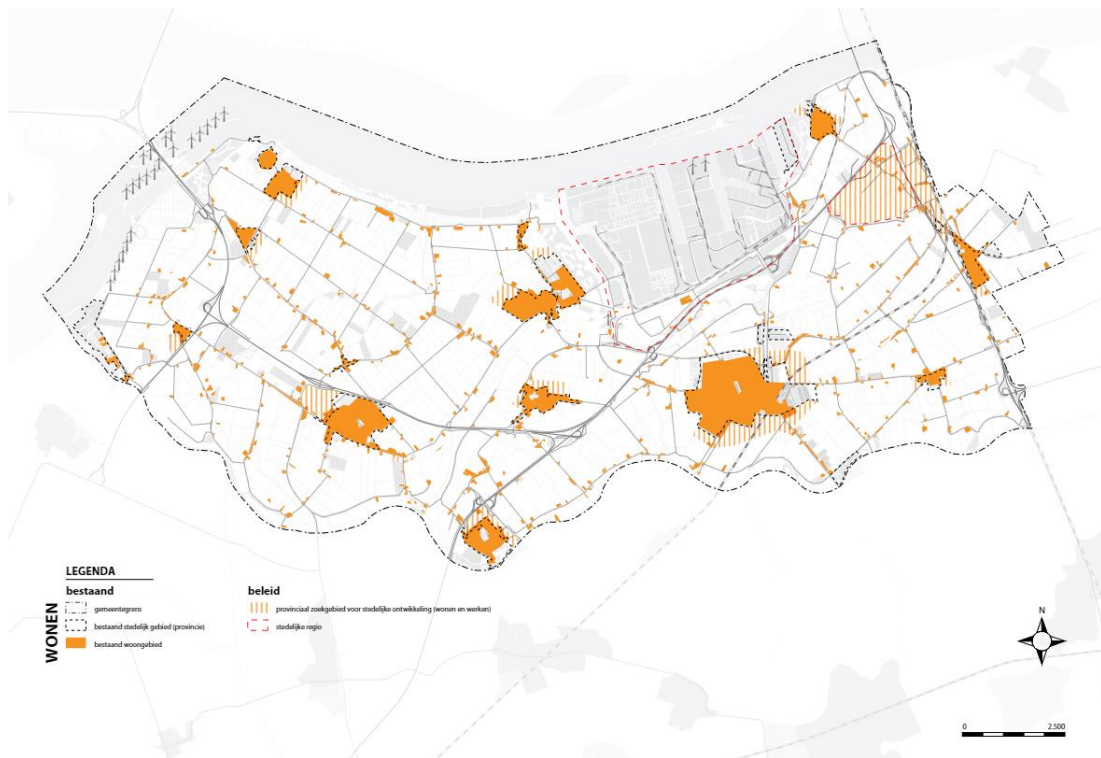
De Structuurvisie 'Moerdijk 2030' is op 9 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Moerdijk. De visie bestaat uit twee delen, te weten het visiegedeelte en de uitvoeringsparagraaf.

Analyse

In de Structuurvisie is de ontwikkeling van de Noordelijke randweg en het herinrichten en reconstrueren (downgraden) van de Langeweg (N285) opgenomen. De herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve maakt hier onderdeel van uit.

Aandachtspunten

- De daadwerkelijke afschaling van de N-285 laat nog even op zich wachten. De Provincie denkt dat Noordelijke rondweg in 2023 gerealiseerd is. Op dit moment loopt er nog een onteigeningsprocedure. Afgesproken is om t.b.v. het project uit te gaan van de huidige situatie.



Figuur 10. Kaart Wonen - structuurvisie Moerdijk 2030

10.5.2 Vigerende bestemming

Inhoud

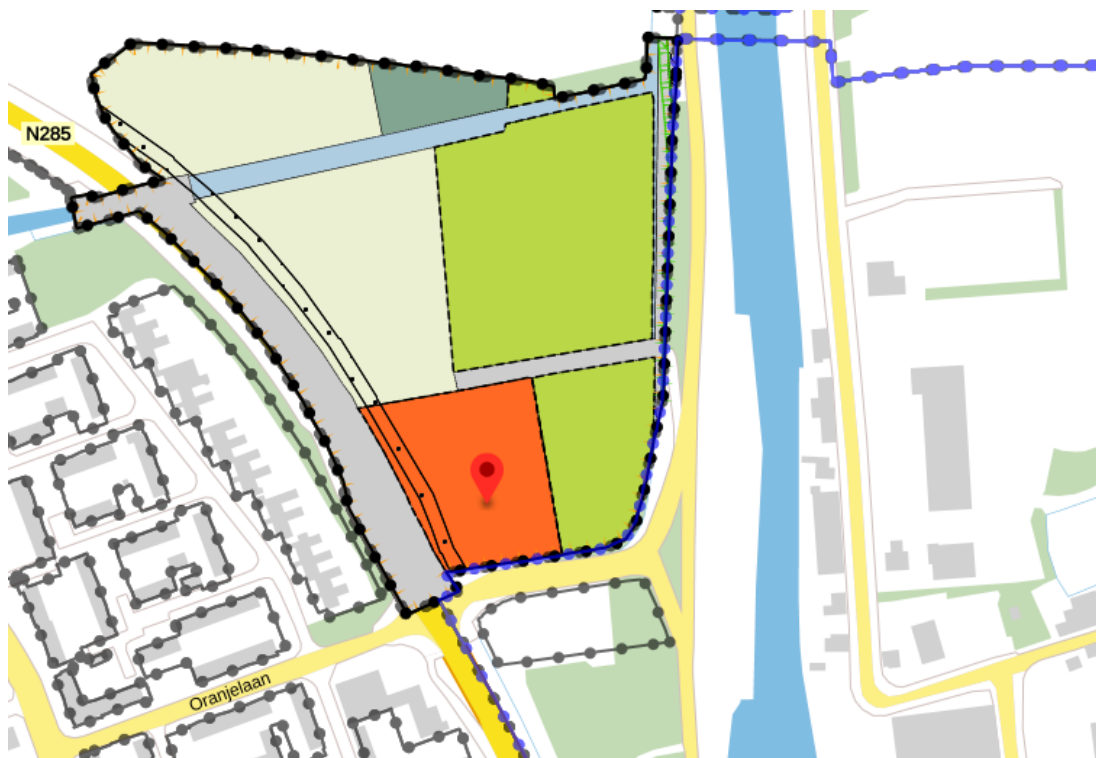
Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk is vastgesteld op 1 maart 2013. De locatie waarop de hoeve is gelegen kent de bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. een hotel-restaurant (categorie 1a), een café-restaurant (categorie 2), een wegrestaurant (categorie 1a), een seksinrichting en/of één bedrijfswoning. Genoemde bestemmingen inclusief bijbehorende toegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, etc. Voor bouwregels zie het vigerende bestemmingsplan.

Analyse

Voor de realisatie van woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan (huidige regiem) of een (nieuw) omgevingsplan (toekomstig regiem) noodzakelijk. Gelet op de behoefte om meer en sneller nieuwbouw woningen op te leveren wordt onderzocht of we voor dit project nog gebruik kunnen maken van het huidige RO-procedures; het wijzigen van het bestemmingsplan. Voorgaande hangt af van de snelheid van het aanleveren van onderzoeken, controletijd, verwerkingstijd, etc. Voor Burgland Real Estate redenen om op eigen risico alvast met de voorbereidingen van het wijzigen van het bestemmingsplan te starten.

Aandachtspunten

Het betreffende ontwikkelgebied valt in het zogenaamde Provinciaal zoekgebied wonen/werken. Transformatie van de vigerende bestemming naar woningbouw is derhalve mogelijk. Afstemming met de Provincie is noodzakelijk.



Figuur 11. Huidige bestemmingskaart locatie 7 Bergsche Hoeve te Zevenbergen

10.6 Paraplunota Leefomgeving 2012 - 2030

Een schone bodem, helder water, gezonde lucht, zuinig omgaan met grondstoffen en een stevige plaats voor onze natuur. In de paraplunota Leefomgeving zijn thema's en -doelen met betrekking tot de fysieke leefomgeving uitgewerkt, met een doorkijk naar 2030. Onderstaand de thema's in het kader van het project nader toegelicht:

10.6.1 Rijke ondergrond

Inhoud

Om onze bodem schoon te houden is de gemeente verantwoordelijk voor het toepassen van de wet- en regelgeving ten aanzien van de bodem en de handhaving daarvan. Naast de regionale bodemkaart geeft het bodemloket informatie over bodem en gerelateerde zaken. Het streven is ook om gebruik te maken van kansen die de bodem biedt, bijvoorbeeld door het stimuleren van warmte- en koudeopslag.

Analyse

Er gelden geen bovenwettelijke eisen. Een bodemanalyse wordt tijdens later in het proces opgesteld.

Aandachtspunten

- Waar mogelijk gebruik maken van (collectieve) koude- en warmte opslag.

10.6.2 Helder water (schoon- en vuilwater)

Inhoud

In november 2008 heeft de gemeente en het waterschap Brabantse Delta het Waterplan gemeente Moerdijk 2009-2015 (hierna waterplan) vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op:

- al het oppervlaktewater, beken, vennen, kreken, enz.;
- de waterkeringen;
- de afval- en hemelwaterstromen;
- het oppervlakkige grondwater;
- water in relatie tot (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Uitgangspunt is het behoud en het goed functioneren van het watersysteem.

Analyse

Er gelden geen bovenwettelijke eisen.

Aandachtspunten

- Op de rand van de locatie ligt een persriool. Deze dient, inclusief een vrije afstand, vrij te blijven van bebouwing.
- Afvoer hemelwater gescheiden van het afvalwater door aansluiting op de bestaande hemelwaterafvoer of wel en indien rechtstreeks afvoeren op het oppervlakte water. Het hierbij zorgdragen voor een voldoende afvoer bij (hevige) regenbuien. Denk bijvoorbeeld aan waterdoorlatende bestratingen, aanbrengen retentie, etc. Afvoer vuilwater aansluiten op bestaand vuilwaterriool. Het dient aanbeveling om tijdig informatie inwinnen m.b.t. het aansluiten op de bestaande waterafvoeren.
- Geen (extra) overlast / verstoring van het grondwater. Voorafgaand aan de bouw en tijdens de uitvoering dienen metingen te worden verricht. Meetpunten blijven wellicht gehandhaafd.
- Eventuele uitbreiding verhard terrein (verhard oppervlak) dient hydrologisch neutraal te geschieden; dus ten minste gelijk aan de uitgangssituatie. Maar uiteraard graag beter.
- Het toepassen van bijvoorbeeld groene daken om het water-accumulerend vermogen (het langer vasthouden van water) op de locatie zelf te bevorderen.

10.6.3 Schone lucht

Inhoud

Voor behoud van een goede kwaliteit van de lucht gelden wettelijke normen en waarden. 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 geluidshinder. 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

De gemeente is vooralsnog bereid om voor dit specifieke geval een uitzondering te maken en een hogere grenswaarde geluid toe te staan. Consequentie is wel dat er waarschijnlijk treffende maatregelen moeten worden getroffen om een gezond binnenklimaat te verkrijgen. Bovenstaande vanwege de (latere) afschaling van de N-285 door de komst van de rondweg.

Aandachtspunten

- Nader onderzoek naar het toestaan van de hogere grenswaarde geluid.
- Uitstoot stikstof door sloop en nieuwbouw nader onderzoeken.

10.6.4 Behoud grondstoffen

Inhoud

De gemeente zet in op duurzaamheid en energiebesparing. Hergebruik van materialen, de toepassing van duurzame energie, maar ook het beperken van afvalstromen.

Op 15 mei 2014 heeft de gemeente Moerdijk het Convenant duurzaam bouwen West Brabant ondertekend. Hierin worden de ambities onderschreven om voor de thema's Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde een gemiddelde GPR-score te behalen van 7,5. De GPR (Gebouw) geeft de mate van duurzaamheid aan en staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. De methode is in 1995 ontwikkeld door de Gemeente Tilburg, in samenwerking met W/E adviseurs.

Op het gebied van energiebesparing geldt vanaf 1 januari 2021 dat de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de

gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD). De BENG eisen vervangen hiermee de huidige energieprestatie coëfficiënt (EPC) en worden berekend met een nieuwe, vastgestelde bepalingsmethodiek: de NTA 8800 die ook wordt gebruikt bij het bepalen van het nieuwe Energielabel.

Als gevolg van de warmere zomers blijkt dat er ook bij nieuwe woningen steeds vaker sprake is van ongewenste oververhitting. Om die reden wordt vanaf 2021 het risico op oververhitting gedurende de zomer bij nieuwbouw woningen beperkt door een grenswaarde te stellen aan de indicator TOjuli. TOjuli is een nieuwe indicator die gelijktijdig met de BENG-eisen wordt ingevoerd. Deze grootheid geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening volgens NTA 8800. Dit moet voorkomen dat nieuwe gebouwen te gemakkelijk oververhit raken in de zomer en er gegrepen moet worden naar verkoelingsmethodes die veel (fossiele) energie verbruiken. Onderstaand de BENG-eisen nader uitgesplitst.

Gebruiksfunctie	Energiebehoefte (BENG 1) [kWh/m ² .jr]	Primair fossiel energiegebruik (BENG 2) [kWh/m ² .jr]	Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) [%]
Woonfunctie			
a. woongebouw (1)	Indien $A_{15}/A_g \leq 1,83$ BENG 1 ≤ 65	≤ 50	≥ 40
	Indien $1,83 < A_{15}/A_g \leq 3,0$ BENG 1 $\leq 55 + 30 \cdot (A_{15}/A_g - 1,5)$		
	Indien $A_{15}/A_g > 3,0$ BENG 1 $\leq 100 + 50 \cdot (A_{15}/A_g - 3,0)$		

Figuur 12. Definitie BENG-eisen voor woongebouwen

Aandachtspunten

- Onderzoek naar de kansen en mogelijkheden van het ontwerp gelet op de gemiddelde GPR-score van 7,5.
- Onderzoeken of het mogelijk is om in tegenstelling tot de nieuwe BENG-eisen een energieneutraal gebouw te realiseren.
- Houdt in het ontwerp rekening met een optimale toepassing van thermische en/of PV zonne-energie installaties en biedt hierbij de mogelijkheid om bij gedeelde gebouwen een eigen PV Zonne-energie installatie te nemen.
- Gelet op de doelgroep ligt er een uitgelezen kans om deelauto's te introduceren. Wellicht kan hiermee ook de parkeernorm verlagen.
- Biedt gelegenheid voor het opladen van elektrische auto's en fietsen van bewoners.

Kansen in de omgeving

- Indien het gebouw (of wijk) energieleverend is, biedt de omgeving de gelegenheid om overtollige energie af te nemen.
- Het huidige duurzaamheidsbeleid is enigszins gedateerd. Er liggen kansen om met de gemeentelijke adviseur Leefomgeving verdergaande maatregelen te zoeken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een collectief warmtenet of lokale warmte/koppelkansen. Momenteel worden de warmtebronnen in de regio verkent en opgenomen in de Regionale Energie Strategie (RES 1.0), welke in maart 2021 wordt vastgesteld.

10.6.5 Gevarieerde natuur

De gemeente Moerdijk zet in op biodiversiteit: verschillende planten- en diersoorten moeten in ons gebied kunnen leven. Dit geldt zowel voor het openbaar gebied als voor privaat gebied.

Analyse

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijngebied of beschermd natuurmonument.

Aandachtspunten

- Geen significante negatieve gevolgen voor de natuur; bij planvorming rekening houden met biodiversiteit en de noodzakelijke onderzoeken verrichten in het kader van de Flora- en faunawet.
- Het inpassen van de natuur & groen, zodat het een bijzonder en samenhangend woonmilieu wordt met een hoge kwaliteit.

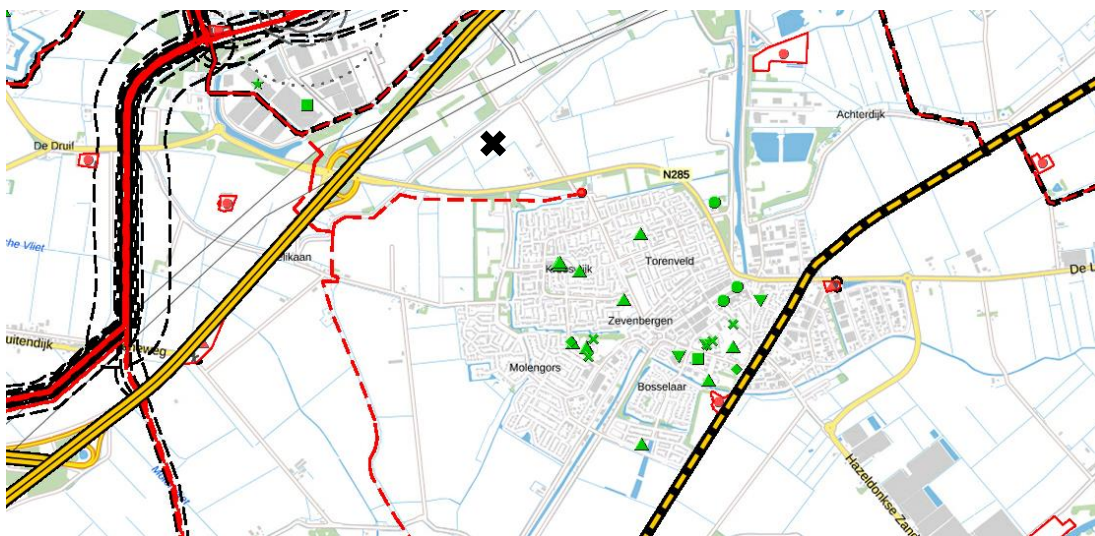
10.6.6 Externe Veiligheid

Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijke besluit, dient het aspect externe veiligheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling nader onderzocht worden.

Analyse

Ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling kunnen de navolgende onderdelen een mogelijk een potentieel risico vormen: N-285, Spoorlijn Moerdijk - Roosendaal, Vestiging van Brabant Water, Rijksweg A17 en risicovolle inrichtingen op de Zeehaven- en industrieterrein Moerdijk

Daar waarschijnlijk uitsluitend de N-285 tot de invloedssfeer van het plangebied behoort is hier mogelijk een verantwoording van het (groeps)risico noodzakelijk.



Figuur 13. Risicokaart Zevenbergen

Aandachtspunten

- Nadere onderzoek van de aanwezige risico's.
- Overleg met de brandweer m.b.t. blusmogelijkheden (droge blusleiding, evt. extra waterput(ten), vluchtwegen, voorzieningen, etc).
- Aandacht voor een mogelijk tweezijdige ontsluiting.

10.7 Paraplunota Maatschappij 2014 - 2030

In de Paraplunota Maatschappij 2014-2030 zijn de ambities uitgewerkt om te bouwen aan een duurzame samenleving. De Paraplunota Maatschappij gaat over mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven.

De Paraplunota Maatschappij kent vijf thema's, te weten wonen, gezondheid, woonomgeving, sociale structuur en ondersteuning. Elke thema heeft een eigen ambitie, die is uitgewerkt in doelen en een uitvoeringsstrategie.

10.7.1 Wonen

Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente en Woonkwartier een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door Companen. De eerste conceptresultaten laten zien dat het aandeel kleinere huishoudens toeneemt en dat daarbij een duidelijk effect van de vergrijzing is te zien.

Analyse

Vooruitlopend op de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er ondanks de beperkte groei van het aantal inwoners binnen de gemeente de woningbehoefte komende jaren nog sterk toeneemt. Buiten de extra woningen in het kader van LPM mag de gemeente in overleg met de provincie 1365 woningen bouwen tot 2030.

Door een voortzettende vergrijzing neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af en is er een grotere behoefte aan appartementen voor ouderen. De trend naar langer zelfstandig wonen valt samen met een sterke toename van het aantal ouderen. Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal 55+ers in de gemeente Moerdijk toe van ca. 12.850 in 2017 tot ca. 15.305 in 2027. Daarbij is voor een groot deel sprake van dubbele vergrijzing: het aantal inwoners dat ouder is dan 75 jaar neemt in die periode toe van ca. 2.990 tot ca. 4.760 inwoners.

Aandachtspunten

- Het doen van een gedegen (eigen) marktonderzoek en resultaten spiegelen aan de regionale- en gemeentelijke woningbehoefte.

10.7.2 Gezondheid

Een goede gezondheid draagt bij aan het welzijn van de inwoners van Moerdijk. Het is een belangrijke voorwaarde om te kunnen deelnemen aan de samenleving en er bij te horen.

Aandachtspunten

- Geen bijzonderheden

10.7.3 Woonomgeving

Gemeente Moerdijk zet in op een prettige en veilige woonomgeving. Voor de leefbaarheid is het nodig, dat mensen elkaar in een prettige en veilige (woon)omgeving kunnen ontmoeten.

Analyse

Aandachtspunten

- Het creëren van kwalitatieve goede prettige en veilige woonomgeving, inclusief openbare ruimte, heeft extra aandacht door de naastgelegen Provinciale weg (80 km), maar ook door het naastgelegen hotel en toekomstig kantoor-laboratorium. Gekeken moet worden in hoeverre de (her)ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de herinrichting van de toekomstige afgeschaalde N-285
- Het zorgdragen voor goede voorzieningen en goede bereikbaarheid van de woning(en). Dit ook in combinatie met het naastgelegen hotel.

10.7.4 Sociale structuur en ondersteuning

Niet direct van toepassing voor het project.

10.8 Paraplunota Economisch Klimaat 2012 - 2030

Geen nadere eisen of aanbevelingen ten behoeve van het onderhavige project.

10.9 Nota Grondbeleid - het kostenverhaal nader uiteengezet

10.9.1 Bijdragen buiten het plangebied

Hier wordt op grond van het oude beleid gecombineerd met de eisen zoals de wet die stelt en hetgeen in den lande gebruikelijk is op basis van equivalenten een redelijke bijdrage per

ontwikkeling berekend. Het gaat hierbij dus om een 'algemene' bijdrage. De bijdrage buiten het plangebied bestaat uit twee verschillende opdrachten:

Bovenwijkse voorzieningen

De Reserve Bovenwijks wordt ingezet om voorzieningen te realiseren met een wijk c.q. gebied overstijgend karakter. Om deze voorziening te bekostigen wordt van iedere initiatiefnemer in de gemeente Moerdijk een bijdrage gevraagd aan Reserve Bovenwijkse voorzieningen. In figuur 8 worden de hoogte van deze voorziening weergegeven. Voor het onderhavig project geldt een bijdrage van één equivalent zijnde € 4.000,-.

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Appartementen	1		Per appartement
Zorgfuncties	1	500 m ²	Bruto vloeroppervlak

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

Figuur 14. Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen

bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en een bijdrage aan de reserve ruimtelijke ontwikkeling. In de Nota Kostenverhaal wordt hier verder op ingegaan en de verdeelsleutels weergegeven.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Moerdijk, heeft door middel van het vaststellen van de Structuurvisie, een ruimtelijk uitvoeringsprogramma opgesteld waaraan initiatiefnemers een bijdrage moeten leveren. Een bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling bestaat uit een vaste bijdrage van € 750,00,- per equivalent. Hierbij is aansluiting gezocht met de bijdragen uit de Verordening Ruimte. In onderstaande tabel wordt de verdeelsleutel weergegeven van functies naar equivalenten. Door het ontwikkelingsprogramma op basis van de hieronder vastgestelde hoeveelheden om te zetten naar equivalenten kan een bijdrage worden bepaald. Het aantal equivalenten maal de bijdrage per equivalent resulteert in een bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling (zie onderstaande figuur).

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Appartementen	1		Per appartement
Zorgfuncties	1	400 m ²	Bruto vloeroppervlak

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

Figuur 15. Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling

10.9.2 Bijdragen binnen het plangebied

De bijdrage binnen het plangebied zijn vooral verdeeld in ambtelijke kosten ook wel plankosten genoemd en binnenplanse kosten zoals het bouw en woonrijp maken van het plangebied. De omvang van de bijdragen is vooraf niet te bepalen aangezien het hier om project specifieke zaken gaat. De bijdragen binnen het plangebied bestaat uit twee verschillende opdrachten:

Plankosten

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 ontwikkelende partij.

Binnenplanse kosten

Voor wat betreft de binnenplanse kosten hanteert de gemeente Moerdijk als uitgangspunt dat ieder initiatiefnemer zelf de kosten voor het aanleggen van het openbaar gebied voor zijn rekening moet nemen.

10.10 Parkeerbeleid Moerdijk - Nota Parkeernormen - aug 2015

De Nota Parkeernormen van de gemeente Moerdijk is opgesteld als uitwerking van het geactualiseerde parkeerbeleid van de gemeente. Deze nota beoogt het vastleggen van de Moerdijkse parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. Alvorens in de volgende hoofdstukken op deze elementen in te gaan, eerst een beknopte toelichting op het juridisch kader en wijze waarop Moerdijk tot op heden de regels heeft toepast.

10.10.1 Parkeernormen

Als basis voor de parkeernormen gelden de in 2010 vastgestelde parkeernormen. In de praktijk werken deze goed en sluiten ze aan bij de praktijk. Daar waar in 2010 niet in werd voorzien kiest de gemeente Moerdijk voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 317), als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. De hoogte van de parkeernorm is onder andere afhankelijk van het autobezit en autogebruik.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid in Moerdijk is ervoor gekozen om als basisuitgangspunt de CROW-parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden voor Zevenbergen en niet stedelijke gebieden voor de overige kernen als uitgangspunt te hanteren.

Op basis van het autobezit en autogebruik in Moerdijk is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt te hanteren.

Wonen

In Moerdijk is ervoor gekozen om de verscheidenheid aan woningen die CROW hanteert bij haar kencijfers te vereenvoudigen. CROW relateert de kencijfers aan de prijsklasse, type en koop of huur, terwijl de verschillen per categorie klein zijn.

WONEN	Zevenbergen	Overig gebied	Eenheid	Aandeel bezoekers
woning duur	2,0	2,2	Per woning	0,3 pp
woning goedkoop en middelduur	1,8	2,0	Per woning	0,3 pp
kamerverhuur (niet-zelfstandige woningen)	0,7	0,7	Per kamer	0,3 pp
aanleunwoning/serviceflat	1,0	1,0	Per woning	0,3 pp

Figuur 16. Parkeernormen wonen

De functie zorgwoningen kan breed worden geïnterpreteerd. Daarom geldt voor deze functie het volgende onderscheid:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg/verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie aanleunwoning/serviceflat.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor dure of goedkope/middeldure woningen.

Bij overlap wordt gerekend met categorie met de hoogste parkeernorm.

10.11 Uitvoeringskader Erfgoed

10.11.1 Cultuurhistorie / archeologie

Inhoud

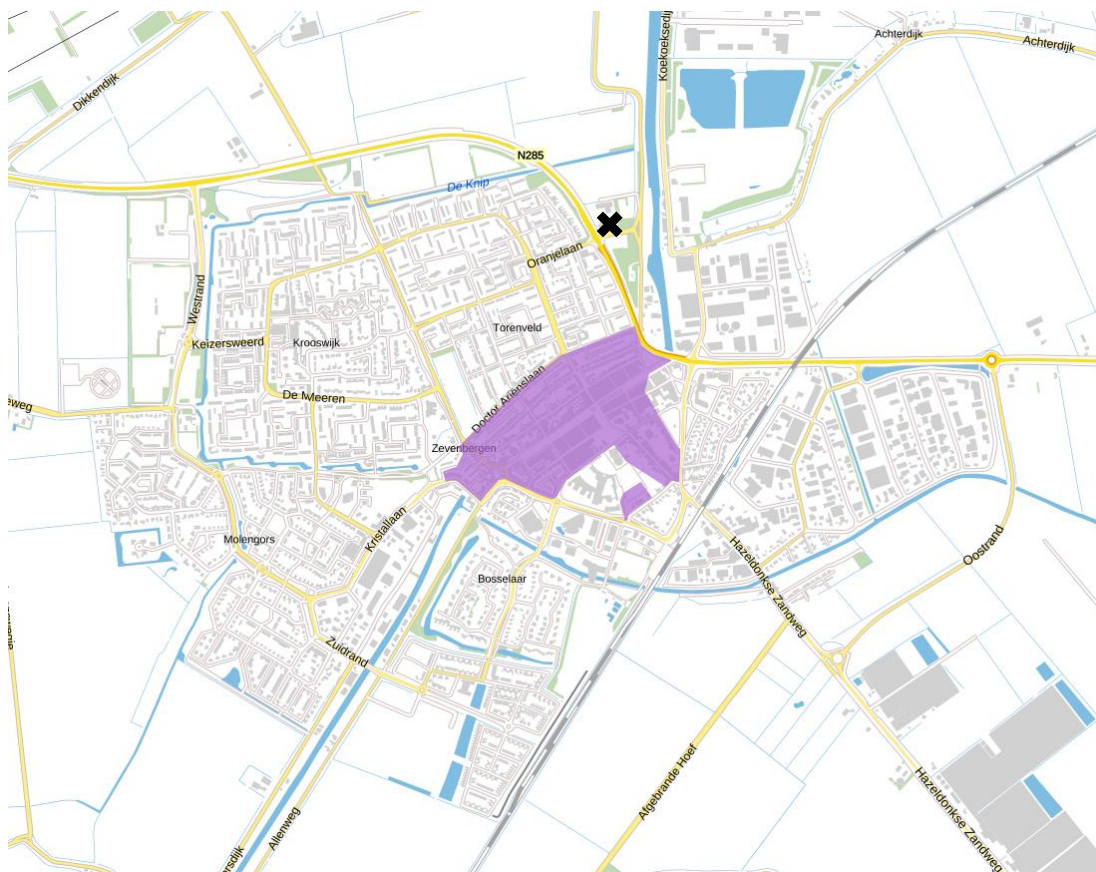
Het ondergrondse cultuurhistorisch erfgoed betreft archeologische waarden of beter gezegd archeologische resten. Deze resten zijn de zichtbare en onzichtbare resten van vroegere samenlevingen op het land, in de bodem en onder water. In de gemeente Moerdijk betreft het voornamelijk onzichtbare archeologische resten.

Analyse

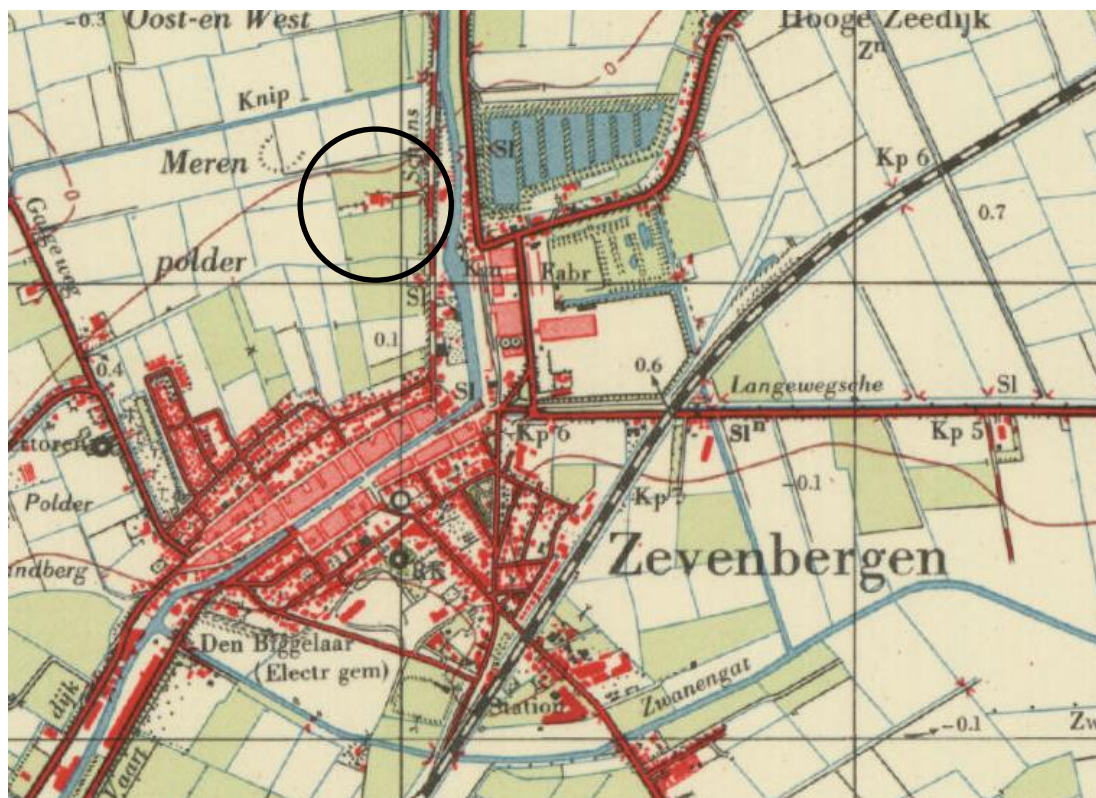
Naar aanleiding van een ingediend archeologisch rapport neemt de gemeente een besluit omtrent het aspect archeologie. Het besluit wordt gebaseerd op het advies van haar deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg. Dit besluit wordt het “selectiebesluit” genoemd. Het besluit kan inhouden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologie bijvoorbeeld omdat de bodem diep verstoord is, of omdat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Als er wel een vindplaats aanwezig is dan kan worden besloten dat deze in situ of ex situ behouden dient te worden. Bij in situ behoud worden er, via voorwaarden aan de vergunning of ontheffing, technische maatregelen getroffen waardoor de archeologische resten niet beschadigd worden. Bij behoud ex situ worden de archeologische resten opgegraven, uitgewerkt en in het Depot voor Bodemvondsten te 's-Hertogenbosch behouden.

Aandachtspunten

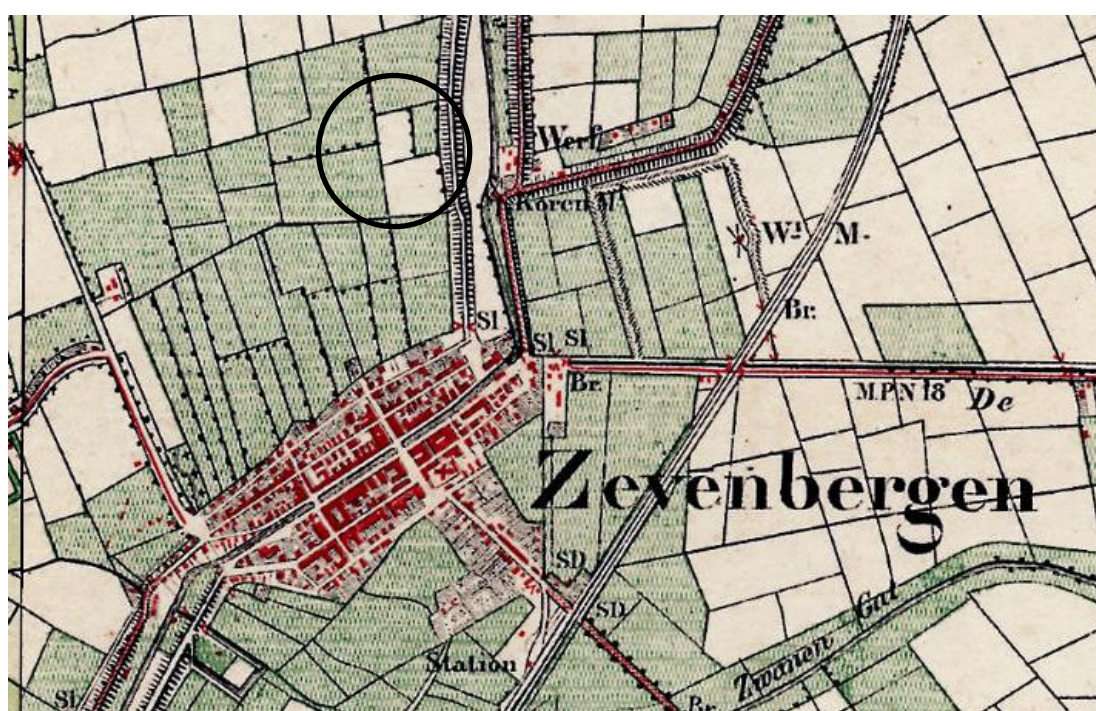
Geen bijzonderheden



Figuur 17. Kaart verwachtingen Archeologie Zevenbergen



Figuur 18. Situatie rond 1953 - Zevenbergen



Figuur 19. Situatie rond 1900 - Zevenbergen