

Bijlage 2 – Kaders

Planologie

Het plangebied valt binnen 3 bestemmingsplannen namelijk bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, Zevenbergen-Oost en Veegplan Kernen 2017.

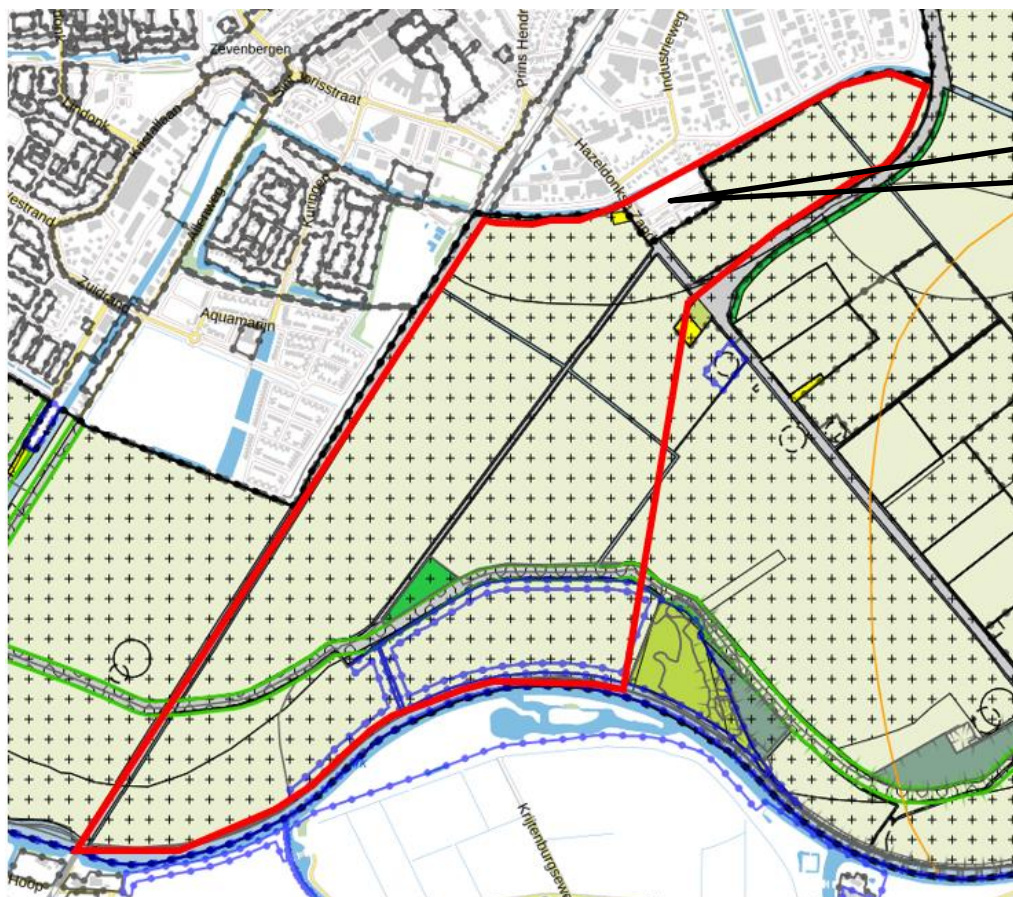
Het bestemmingplan Buitengebied Moerdijk is vastgesteld op 1 maart 2018.

- Bestemmingen: Agrarisch, Groen, Verkeer, Water, Wonen, Tuin
- Dubbelbestemmingen: Waarde-Archeologie 6, Waarde-Archeologie 7, Waterstaat-waterkering
- Gebiedsaanduidingen: overige zone – beperking veehouderij, overige zone – groenblauwe mantel, overige zone – natuur netwerk Brabant, vrijwaringszone – dijk 1
- Functieaanduiding: vorm van verkeer – dijk

De bestaande woonbuurt Sint Josephplein (zie uitsnede) valt binnen het bestemmingsplan Zevenbergen-Oost, vastgesteld op 16 december 2010 en Veegplan Kernen 2017, vastgesteld op 27 september 2018.

- Bestemmingen: Agrarisch, Groen, Wonen, Tuin, Verkeer
- Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie 7

De woonbuurt Sint Josephplein bestaat voornamelijk uit rijwoningen en twee-onder-een kap. In de bestemming 'Groen' is een speelveldje aanwezig. Het gedeelte met de bestemming Agrarisch is in gebruik als grasveld.



Uitsnede

ruimtelijkeplannen.nl

Het overgrote deel van het plangebied is in gebruik als agrarische grond. In het plangebied ligt 1 bestaande vrijstaande woning aan de Hazeltonkse Zandweg 32. Daarnaast is er, ten hoogte van de rotonde, een bouwblok aanwezig voor de realisatie van 1 woning. Momenteel is het perceel als in gebruik als grasland. Ten oosten van de woonbuurt Sint Josephplein is agrarische grond in gebruik als volkstuin en is er tevens een bosschage aanwezig.

Daarnaast is er in het zuidelijke deel van het plangebied een bosje aanwezig met de bestemming 'Groen'. Dit perceel valt onder het natuurnetwerk Brabant en dient te intact te blijven.

Planologische procedure

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan dient onder andere rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Archeologie
- Bodem
- Geluid
- Lucht
- Externe veiligheid ivm de aanwezigheid van het spoor (basisnet spoor)
- Bedrijven en milieuzonering ivm met de ligging van het bedrijventerrein Zwanengat en De Hil.
- Flora en fauna ivm de ligging in natuurnetwerk Brabant
- Geurhinder
- Stikstof
- Verkeer en parkeren
- Water
- Windhinder
- Lichthinder ivm de aanwezige kassen naast het plangebied
- Spuitzones ivm aangrenzende agrarische percelen
- Bezonning
- Trillingshinder
- Explosieven
- Behoefteteonderzoek
- Financiële haalbaarheid
- Maatschappelijke haalbaarheid

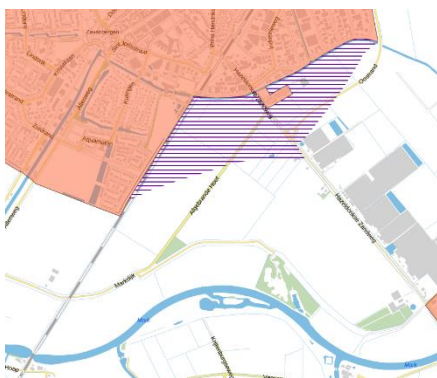
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben de gronden een aantal van belang zijnde aanduidingen, namelijk:

- Landelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied
- Gebied afweging duurzame verstedelijking
- Stedelijk gebied

De woonbuurt Sint Josephplein is aangewezen als stedelijk gebied. De daar aan vastgelegen bestemming groen heeft de aanduiding landelijk gebied.

Een gedeelte van het plangebied heeft de aanduiding 'Gebied afweging duurzame verstedelijking' maakt de gewenste ontwikkeling, nieuw vestiging van stedelijke ontwikkeling, mogelijk. Echter met het in werking treden van de Omgevingswet zal de verordening wijzigen. Voor het gehele plangebied komt de aanduiding 'gebied afweging duurzame verstedelijking' te vervallen. Dit betekent dat uitsluitend de aanduiding Landelijk gebied van toepassing is op de gronden die nu de bestemming 'Agrarisch' hebben, zie onderstaande uitsneden.



Omgevingsverordening Brabant



Uitsnede

Uitsnede Omgevingsverordening Brabant

Interim

Bedrijven en Milieuzonering

Zie aparte bijlage 3

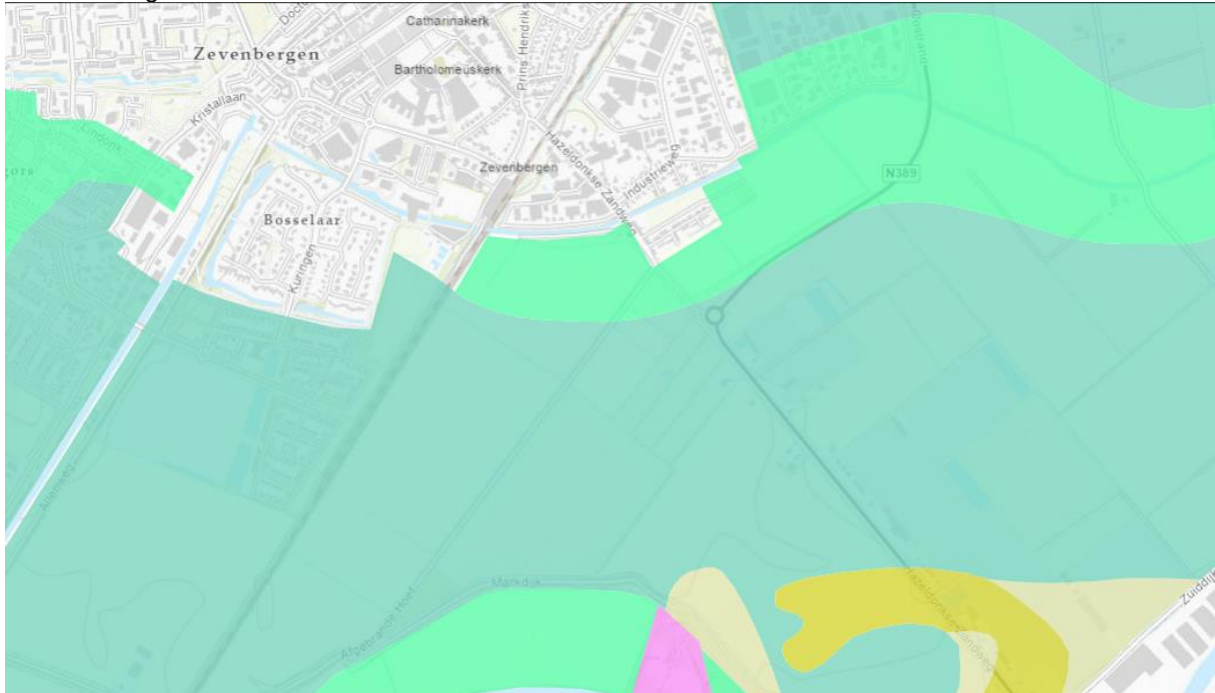
Rijke ondergrond

Document: *Paraplunota Leefomgeving*

Inhoud: Hierbij gaat het in eerste instantie over de instandhouding van een schone bodem dan wel het verbeteren ervan. Verder dient sprake te zijn van effectief ruimtegebruik door afstemming van bodemeigenschappen en functie.

Analyse: Rekening houden met de ondergrond van het gebied in de ontwikkeling:

Geomorfologie



Getij-oeverwal

Landvormen die zijn ontstaan door mariene processen (door erosie of afzetting van materiaal door zeewater)

Reliëf: Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen $\frac{1}{4}^{\circ}$ – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m

Vlakte van getij-afzettingen

Landvormen die zijn ontstaan door mariene processen (door erosie of afzetting van materiaal door zeewater)

Reliëf: Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil > 0.25 m, en een lokaal maximaal hoogteverschil < 0.5 m of steilste hellingen $< \frac{1}{4}^{\circ}$

Klimaatadaptatie

Document: *Klimaatstrategie Moerdijk*

Inhoud: In 2050 is de gemeente Moerdijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht. We benutten verandering ten behoeve van het klimaat om Moerdijk mooier, welvarender en veiliger te maken. Moerdijk is aantrekkelijk en gezond, en klimaat heeft er zijn plek. Samen minimaliseren we de gevolgen en iedereen neemt zijn of haar verantwoordelijkheid en draagt bij.

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 leerklimaat: We beschermen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering en bevorderen en nemen initiatief bij de doorontwikkeling naar een gezond leef-, werk- en leerklimaat.
- 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.

Belangrijke inzichten, opgaven:

(regionale) Waterberging



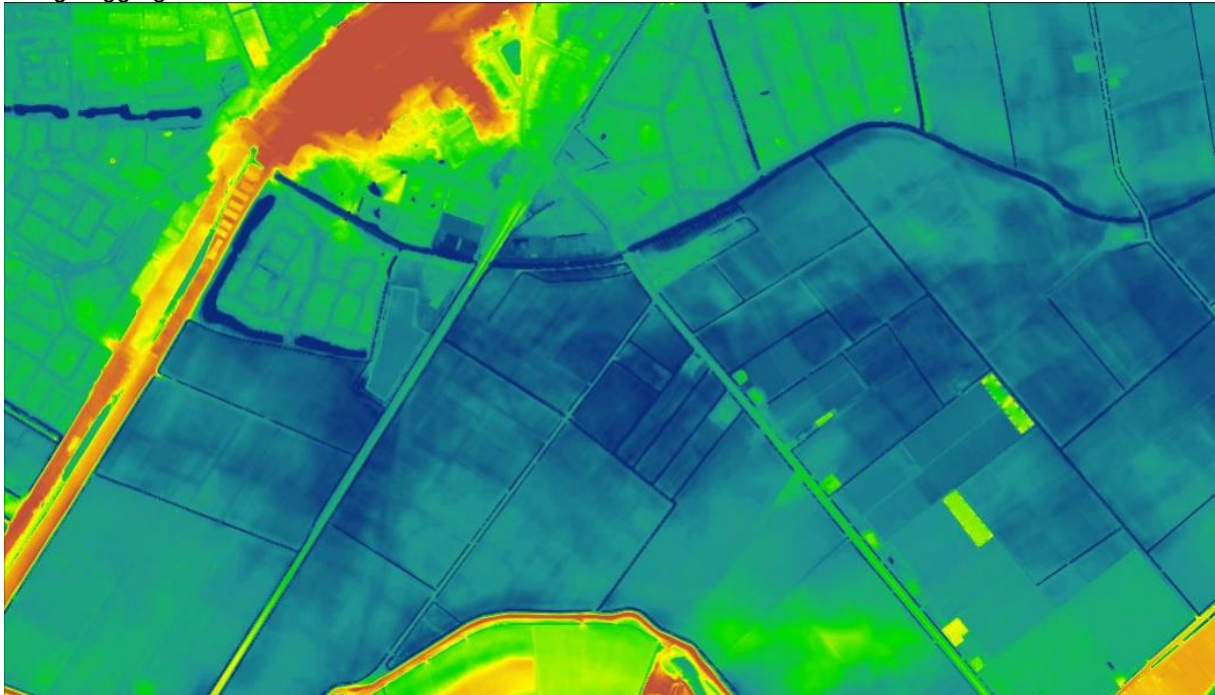
Potentieel wateroverlast (bui 160 mm)



Hitte(stress)



Hoogteligging



Landschap

Document: *Landschapskwaliteitsplan*

Wensen: Richtlijnen landschap:

- Overgang naar het dekzandgebied herkenbaar maken
- Aandacht voor de accenten in het reliëf vooral in de Crauwelgorsche Polder en in de rand van Zevenbergen
- Ontwikkeling van aan kwel gebonden natuur
- Behoud van de relatief kleinschalige en onregelmatige structuren
- Behoud en versterking van het opgaande groen (vooral in de Crauwelgorsche Polder)
- Zorgvuldige inpassing van grootschalige glastuinbouw (conform afspraken gekoppeld aan de uitbreiding)
- Behoud van de losse bebouwingslinten (stedenbouwkundige ritme)
- Herkenbaarheid natuurlijke waterloop Zwanengat en het zuidelijk gedeelte van de Roode Vaart verbeteren
- Behoud van oude wegen en driften
- Behoud en versterking van de laanbeplanting

Gevarieerde natuur

Document: *Paraplunota Leefomgeving*

Inhoud: Doel is de instandhouding en het vergroten van het oppervlak natuurgebied en het vergroten van het soortenrijkdom aan planten en dieren.

Wensen: Opbouw en invulling van de wijk voor een ambitieuze biodiversiteit
Faciliteren van de flora en fauna in de wijk, wat is privé en welk deel openbaar.
In de basis natuurinclusief bouwen, wat zijn de potenties van dit gebied: in beeld te brengen met een quickscan. In elk geval aandacht voor:

- Vleermuizen
- Huismus
- (Gier)zwaluw

Daarnaast inrichting voor minimaal een ambitiesoort bijvoorbeeld:

- Otter
- Roerdomp
- Kamsalamander
- Boomkikker

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 gedacht 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.

Helder water (stedelijk water) (Programma: Samen aan de slag voor het klimaat in Moerdijk, thema Klimaatadaptatie)

Document: *Paraplunota Leefomgeving
Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP)*

Inhoud:

- De gemeente Moerdijk streeft naar een duurzame en doelmatige invulling van de rioleringszorg;
- Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. De kern van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud etc.;
- 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% (0,2 hectare) 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;
- Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt. Op basis van artikel 3.6 van de keur van het waterschap (Brabant Keur) geldt voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam, het volgende:
 - bij een toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² geen compenserende maatregelen verplicht;
 - bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² dienen compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - De bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

- wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² of het afkoppelen van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² is de Beleidsregel van toepassing. De Beleidsregel is van toepassing in die gevallen waarin een vergunning vereist is. Voor het bepalen van de vergunningsvoorschriften en het uiteindelijk kunnen verkrijgen van een vergunning is een waterhuishoudkundig plan nodig. De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden dienen in overleg met het waterschap te worden vastgesteld.
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet op basis van bovenstaande methodiek voorzien in voldoende retentie en bergingsmogelijkheden. Voor het ontwikkelgebied geldt dus dat de hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen vanaf 2.000 m² tot en met 10.000 m² toename van verhard oppervlak voor het ontvangende watersysteem moeten worden gecompenseerd door een voorziening aan te leggen. De benodigde omvang van de compensatie in kubieke meters dient te worden vastgesteld met de vermelde rekenregel. De gevoeligheidsfactor voor het ontwikkelgebied is hierbij 1 (categorie hoog);
- 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:

Bestemming	Ontwateringsdiepte (GHG t.o.v. maaiveld)
Woningen met kruipruimte	0,7 m
Woningen zonder kruipruimte	0,3 m
Groenvoorzieningen	0,5 m
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 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;
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet op basis van bovenstaande methodiek voorzien in voldoende retentie en bergingsmogelijkheden.

Schone lucht

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: Hiervoor dienen in het vervolgtraject onderzoeken te worden uitgevoerd.

Energie

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 het net kan transporteren. 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, het lokaal koppelen van opwek en verbruik van energie, 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.

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, dan deze duurzaam op te wekken. Mocht het gebruik van fossiele brandstoffen onontkoombaar zijn, dan dit gebruik zoveel mogelijk beperken.

- 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.

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 beperken.

Wonen

Document: *Woonvisie gemeente Moerdijk (vaststelling 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 inwoners als voor nieuwe inwoners.
In de gemeente Moerdijk zijn voldoende woningen om in de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien.

- 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.

- Er is sprake van een aantrekkelijke menging van de verschillende groepen woonconsumenten, woningen en woonmilieus in de kernen.
- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn duurzaam en klimaatadaptief
- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn levensloopbestendig
- 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 555 woningen toegevoegd moeten worden in de kern Zevenbergen. Daarnaast ligt er een extra woningbouwopgave in het kader van het onherroepelijk worden van LPM. Deze opgave omvat 900 woningen en zal vooral in Zevenbergen gerealiseerd worden.
Als we kijken naar de kwalitatieve woningbehoefte ziet het beeld er voor Zevenbergen bij benadering als volgt uit:

	Autonome groei	Extra opgave
Sociale huursector	+	33%
Vrije huursector	+	5%
Goedkope koopsector	++	20%
Middeldure koopsector	++	32%
Dure koopsector	--	9%

We hanteren de provinciale prijsgrenzen die jaarlijks worden geactualiseerd. Voor 2021 zijn die prijsgrenzen als volgt:

Actuele prijsgrenzen per:	1 jan. 2021
Koop - goedkoop	< € 210.000,-
Koop - middelduur	€ 210.000,- < x < € 320.000,-
Koop - duur	> € 320.000,-
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 752,-
Huur - middelduur	€ 752,- < 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..

Economie

Document: Paraplunota economisch klimaat en Programma vitale centra

Inhoud: In de Paraplunota economisch klimaat (2012) is opgenomen dat supermarkten bij voorkeur in de centra van kernen worden gesitueerd. Dit komt de levendigheid en leefbaarheid ten goede. Dit uitgangspunt is bevestigd in het Programmavoorstel vitale centra (2019). De functie van de stad en dorp als marktplaats en ontmoetingsplaats kalft af. Met alle gevolgen van dien voor de 'levendigheid' van de dorpen/steden en leefbaarheid voor de inwoners. Het voorzieningenaanbod loopt terug. De ambitie die wordt nagestreefd door de gemeente Moerdijk, luidt: we hebben 'vitale centra' in Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad, voor (toekomstige) inwoners van de gemeente Moerdijk en voor bezoekers van buiten (recreatief en zakelijk). De omliggende kleinere kernen hebben baat bij dit bereikbare voorzieningenaanbod, waarmee vitale centra een impuls geven aan de leefbaarheid van Moerdijk als geheel.

Analyse: Als gevolg van de woningbouwprognose ontstaat er de komende planperiode mogelijk marktruimte in de dagelijkse goederensector van Zevenbergen. Een groot deel van deze marktruimte wordt ingevuld met het project Molenstraat – Markt – Doelstraat. De vraag is wat met de resterende marktruimte gedaan kan worden, hiervoor zijn verschillende scenario's denkbaar.

Insteek is om geen nieuwe supermarkt te realiseren in Zevenbergen Oost. Eerst zal de gemeente monitoren hoe het nieuwe centrum van Zevenbergen functioneert. Een van de doelstellingen vanuit het programma vitale centra is een compact winkelgebied. Met de huidige trends en ontwikkelingen is het een uitdaging om het huidige voorzieningenaanbod te handhaven, waardoor een nieuw buurtcentrum potentieel een bedreiging is voor het beoogde centrum. Daarnaast is het centrum de eerste aankoopplaats vanuit Zevenbergen Oost, wat een flinke 'boost' is voor het centrumgebied. Een goede bereikbaarheid van het centrum vanuit de nieuwe wijk is daarvoor noodzakelijk.

Woonomgeving (verkeer)

Document: *Verkeersveiligheidsplan Moerdijk 2018-2028*. Dit plan is via de website van de gemeente Moerdijk te raadplegen.

Inhoud: Bij de inrichting van de openbare (verkeers)ruimte dient uitgegaan te worden van de in het plan vastgestelde categorisering van wegen en bijbehorende maximumsnelheden en rekening gehouden te worden met de verwachte verkeersintensiteiten.

Analyse: De te verwachten verkeersintensiteiten worden doorgerekend in het verkeersmodel. De uitkomsten hiervan bieden de uitgangspunten voor het wegontwerp dat conform de uitgangspunten van duurzaam veilig vorm krijgt.
De benodigde gebiedsontsluitingsweg kan eveneens fungeren als randweg. Dit leidt in principe niet tot andere of zwaardere inrichtingseisen.
De weg heeft een snelheidsregime van 50 km/u. Bij een 50 km/u weg binnen de bebouwde kom hoort een bepaald soort inrichting en markering.
De Westrand en aanwezige Zuidrand (bij Bosselaar-Zuid) hebben een vergelijkbaar profiel met de nieuw aan te leggen gebiedsontsluitingsweg.
Daarnaast is het van belang de nodige afstand aan te houden om klachten over geluidsoverlast te voorkomen.

Woonomgeving (parkeren)

Document: *Parkeerbeleidsvisie 2021 gemeente Moerdijk en Nota Parkeernormen 2021 gemeente Moerdijk*. Deze documenten zijn te raadplegen via de website van de gemeente Moerdijk.

Inhoud: In de Nota Parkeernormen 2021 zijn de meest actuele parkeernormen voor de gemeente Moerdijk opgenomen.

Bij de ontwikkeling van de locatie moet rekening worden gehouden met de volgende parkeernormen:

- Een opsomming van de meest voorkomende parkeernormen, een volledige lijst is terug te vinden in de Nota parkeernormen:
 - Woning, groter dan 90 m²: 1,8 parkeerplaats per woning
 - Woning, kleiner dan 90 m²: 1,7 parkeerplaats per woning
 - Appartement, groter dan 90 m²: 1,7 parkeerplaats per woning
 - Appartement, kleiner dan 90 m²: 1,6 parkeerplaats per woning
 - Sociale huur: 1,4 parkeerplaats per woning
 - Kleine eenpersoonswoning (tiny house): 1,1 parkeerplaats per woning
 - Aanleunwoning en serviceflat: 0,7 parkeerplaats per woning
- Van de berekende parkeerplaatsen dient minimaal 30% openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers.
- Parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen worden als volgt meegeteld in de parkeerbalans:

Soort parkeervoorziening	Theoretisch	Berekenings-	Opmerking
	aantal	aantal	
Enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8	Oprit minimaal 5 meter diep
Lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,0	Oprit minimaal 10 meter diep
Dubbele oprit zonder garage(box)	2	1,7	Oprit minimaal 5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,6	-
Garage(box) (niet bij woning)	1	0,7	-
Garage(box) met enkele oprit	2	1,2	Oprit minimaal 5 meter diep
Garage(box) met lange oprit	3	1,5	-
Garage(box) met dubbele oprit	3	2,0	Oprit minimaal 5 meter breed
Privé parkeerterreinen- of garages	1	0,8	Niet-openbaar toegankelijk

Tabel 6 Omrekeningsfactoren Parkeren Op Eigen Terrein (POET)

Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)

Document: *Paraplunota Maatschappij*

Inhoud: De kwaliteit van de openbare ruimte te versterken door de aanwezigheid van kunst en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daarnaast het toeristisch en recreatief versterken en/of beter benutten van de cultuurhistorische waarden van de gemeente. Het zou kunnen dat er langs de Mark verdwenen redoutes zijn (overblijfselen Zuiderwaterlinie) met de actualisatie worden deze in ogenschouw genomen.

Analyse: Uit de archeologiekartaal komen dubbelbestemmingen die nu verwerkt zijn in het bestemmingsplan buitengebied. Archeologie 6 en 7. De gele stippen zijn oude erven, hebben hogere archeologische waarde, Voorkeur heeft het dat een plangebied in 1x onderzocht wordt als de grenzen overschreden worden van de dubbelbestemming. (het bouwen van nieuwe bouwwerken, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm over (=en) een oppervlakte groter dan 250 m²; Niet door individuele ontwikkelaars. De archeologiekartaal wordt nu geactualiseerd.

De Cultuurhistoriekartaal geeft aan dat er langs de Mark oude dijken liggen (Waterkerende dijk of kade, 1500-1900 groene lijn.

En een oorspronkelijke waterloop (noordelijk deel v.h. gebied)

Het is een oorspronkelijk inundatiegebied (Zuiderwaterlinie)

Paarse blokjes geven aan: oude hoofdroute Holland _ Brabant. Grens lag bij Hazeldonk.

Er staat zelfs een oude grenspaal, naast woning Hazeldonk 1/zuidelijk.

De rode stippellijn geeft vanaf Zuidelijk oude route aan omdat de oversteek over d. Mark oostelijker liep.

Ik weet niet zo 1-2-3 waar d en h voor staan, maar dit heeft te maken met de inpolderingen die door de st. Elisabethsvloed 1421 teniet gedaan zijn en vele polders opnieuw ontwaterd en ingepolderd (dijkverbetering) moesten worden. Vanaf de E.vloed is de loop van de Mark als zodanig. Vroeger liep het anders.

De gele stippen zijn oude erven, hebben hogere archeologische waarde, de rode stippen zijn rijksmonumenten.





Externe, fysieke en sociale veiligheid

Document: Paraplunota Leefomgeving, *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit Externe Veiligheid Transportroutes, Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019*

Inhoud: Het aspect externe veiligheid is relevant voor het ontwerp, vanwege de directe ligging van 2 van de 3 ontwikkelgebieden aan de spoorverbinding Roosendaal – lage Zwaluwe. Er dient te worden voldaan aan afstandseisen, plaatsing van zeer kwetsbare objecten op grotere afstand dan 200 meter van het spoor en er dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen aan de bebouwing binnen 200 meter van het spoor.

sociale veiligheid: Kaders in Integrale veiligheid 2016 – 2019 en het vervolg hierop dat in 2022 zal worden vastgesteld. Het Keurmerk Veilig Wonen wordt gehanteerd bij de realisatie van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Bij de inrichting staat het Veilig Ontwerp centraal, tevens is er aandacht voor een goed veiligheidsgevoel van de toekomstige bewoners.

Analyse: Er is reeds een eerste scan uitgevoerd (zie bijlage 6)

Brandveiligheid

Document *Beleid Bluswater Veiligheidsregio, Landelijke handreiking van Brandweer Nederland*

Inhoud: Bereikbaarheid: 2 zijde bereikbaarheid van woningen/woongebouwen en van het hele gebied.
Bluswater: brandkranen 60 m3 levering voor grondgebonden woningen op afstand conform Beleid Bluswater Veiligheidsregio. Logische spreiding over gebied/straten (nabij kruisingen van wegen); voor complexe woongebouwen brandkraan met levering 90 m3 op afstand conform Bouwbesluit en secundair bluswater beschikbaar uit open water: waterbergingen als berging uit te voeren, niet als leegloopinrichting.

Spelen & bewegen

Document *Speelruimteplan, Sportakkoord en Preventie-akkoord. 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.*

Inhoud 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 organisatie 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.

Onderwijs/maatschappelijke voorzieningen

Document *Integraal beleid onderwijs*, planning is begin volgend jaar vaststelling van een visie waarin de gemeente de Integrale Kindcentra uiteenzet. De *Lokaal Educatieve Agenda* is hiervoor uitgangspunt

Inhoud We werken vanuit de 5O's: Het bieden van onderwijs en opvang aan alle kinderen, het stimuleren van ontwikkeling, verzorgen van ondersteuning waar nodig en ontspanning waar mogelijk zowel op individueel als groepsniveau. Dit doen we samen met verschillende partners in de leefwereld van een kind en de maatschappij. Samen zorgen we voor een fijne, veilige, vertrouwde plek midden in de samenleving.

Analyse We zien mogelijkheden voor een integrale maatschappelijk voorziening in het plangebied. Welke functies hier daadwerkelijk in terecht gaan komen is nog niet duidelijk, daarom gaan we uit van een ruimtereservering. Deze ruimtereservering is circa 4500m² BVO aan maatschappelijke voorzieningen en circa 1200 m² directe buitenruimte. Dit is exclusief indirecte buitenruimte voor verkeersroutes, parkeren, fietsparkeren en indeling van de openbare ruimte voor kiss/ride. Het is belangrijk om al in deze fase ruimte te reserveren voor maatschappelijke functies mocht (later) blijken dat deze functies gewenst zijn. Mocht de gereserveerde ruimte uiteindelijk niet worden ingezet dan moet ontwikkeling naar woningbouw mogelijk zijn. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een (klein) medisch centrum, met een omvang van circa 400m².

Document *Paraplunota Maatschappij*
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. Bij wonen streven we naar een passende woningvoorraad en zetten we in op levensloop-bestedigheid, duurzaamheid en veiligheid van met name de bestaande woningvoorraad. We streven ernaar dat meer inwoners kiezen voor een gezonde leefstijl. We zetten in op een goede en veilige woonomgeving gebaseerd op behoefte en draagvlak. Daarnaast is een goede sociale structuur een basis voor levendig kernen en ondersteuning dichtbij. Van belang is dan dat ondersteuning op elkaar is afgestemd en dat de ondersteuning zo dichtbij mogelijk wordt aangeboden, bij voorkeur in iemands directe leefomgeving.

Document: *meerjarenbeleidsbegroting 2022-2025*

Prettig en veilig wonen en leven in Moerdijk, Thema Accommodaties en voorzieningen:

Strategisch doel:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan een stevige sociale structuur en hulp en ondersteuning dichtbij (link met programma 4)

Operationele doelen:

- We faciliteren accommodaties en voorzieningen op basis van behoefte, draagvlak, kwaliteit en maatwerk
- We bieden accommodaties en voorzieningen aan op kansrijke en aantrekkelijke plekken waar duurzame en veilige instandhouding en exploitatie mogelijk is

- Er is in de accommodaties een samenhangend, zoveel mogelijk geclusterd aanbod van onderwijs, sport, cultuur en ontmoeting
- We stimuleren eigen verantwoordelijkheid van gebruikers voor instandhouding en exploitatie van sociaal maatschappelijke voorzieningen

Ondersteuning voor mensen die het nodig hebben, Thema Preventie en meedoen:

Strategisch doel:

- Zoveel mogelijk inwoners van de gemeente Moerdijk zijn zelfredzaam

Operationele doelen:

- Kwetsbare inwoners bieden we actief voorzieningen aan op het gebied van taal (ondersteuning en ontwikkeling), vrije tijd, vrijwilligerswerk en als ze financiële problemen hebben bieden wij ze de benodigde ondersteuning
- We stimuleren en ondersteunen inwoners zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen
- We vergroten de kans op economische en sociale zelfredzaamheid door stevige samenwerking met het onderwijs, begeleiding en vrijwilligerswerk
- 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
- Bereiken van meer mantelzorgers, we ondersteunen en waarderen hen
- 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

Strategisch doel:

- Inwoners die onze ondersteuning nodig hebben, bieden we een passend aanbod dat bij voorkeur zo licht en zo snel mogelijk wordt ingezet

Operationele doelen:

- Gemeente, professionals, vrijwilligersorganisaties, ondernemers en inwoners werken nauw samen om in samenhang en zo vroeg mogelijk tot passende ondersteuning te komen
- Als gemeente en partners zijn we zichtbaar in de verschillende kernen, we zijn in contact met inwoners en pakken signalen adequaat op
- We stimuleren en faciliteren professionals, vrijwilligersorganisaties, verenigingen, ondernemers en inwoners om hun maatschappelijke rol te vervullen en signalen op te vangen
- Versterking van het zogenaamd 'voorliggend' veld (alle ondersteuning die voor iedereen vrij te benaderen is, zonder doorverwijzing: welzijnswerk, algemeen maatschappelijk werk, schuldhulpmaatjes, Huizen van de Wijk, vrijwilligerswerk, de wijkzuster, Centrum Jeugd en Gezin etc.)

Strategisch doel:

- De hulp van de gemeente is kwalitatief goed, gemakkelijk vindbaar en dichtbij ,

Operationele doelen:

- De kwaliteit van de hulp staat voorop

- We pakken de hulp zo vroeg mogelijk op, benaderen verschillende problematiek in een gezin in samenhang en doen dit samen met onze partners
- We geven de specifiek wettelijke taken rondom de veiligheid van kinderen en volwassenen verder vorm
- Inwoners weten hoe ze onze hulp kunnen vinden. De informatie daarover is makkelijk te vinden en dichtbij, zowel digitaal als fysiek
- Er is meer ruimte voor inhoudelijke goede hulp door het terugdringen van administratieve lasten en regeldruk voor inwoners, zorgaanbieders en gemeente

Nota kostenverhaal

Document: *Nota Grondbeleid 2013 – 2016*

Inhoud: In de Structuurvisie 'Moerdijk 2030' is de toekomstvisie van de gemeente Moerdijk tot 2030 vormgegeven. De wensen en ambities van de gemeente Moerdijk zijn concreet vertaald in een uitvoeringsprogramma. Om deze wensen en ambities in het uitvoeringsprogramma te kunnen verwezenlijken worden deze kosten verhaald op ruimtelijk initiatieven in de gemeente Moerdijk. Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad de hoogte van de financiële bijdrage vastgelegd in de Nota kostenverhaal. Afhankelijk van het programma dient op basis van een vastgestelde toerekeningsmethodiek bijgedragen te worden aan het gemeentelijk kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt uiteindelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Analyse: Wij maken een onderscheid in onderstaande vijf hoofdgroepen:

1. Een bijdrage aan de reserve ruimtelijke ontwikkeling;
2. Een bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen;
3. Bijdrage aan gemeentelijk apparaatskosten (plankosten en/of ambtelijke uren), hieronder zijn ook begrepen kosten voor onderzoeken welke zijn uitgevoerd op kosten van de gemeente;
4. Leges ten aanzien van de planologische procedure.
5. Kosten ten behoeve van infrastructuur.

Ten aanzien van punt 5:

Een belangrijk uitgangspunt voor de integrale gebiedsontwikkeling is een tweezijdige ontsluiting door middel van een gebiedsontsluitingsweg vanuit de oost- en west zijde. Deze gebiedsontsluitingsweg dient gerealiseerd te worden door middel van een aansluiting op zowel de Zuidrand als Oostrand/Hazeldonkse Zandweg. Deze gebiedsontsluitingsweg inclusief (2) aansluitingen op de bestaande infrastructuur en daarbij behorende kunstwerken dient onderdeel te zijn van het plan. De wijze waarop de uitvoering gaat plaatsvinden is nader uit te werken, de kostendekking dient evenwel uit de planontwikkeling te komen.

De mogelijkheid voor een ontsluiting van het gebied ten oosten van de Hazeldonkse zandweg op de Provinciale weg N389 wordt nader onderzocht. De wijze waarop de uitvoering gaat plaatsvinden is nader uit te werken, de kostendekking dient evenwel uit de planontwikkeling te komen.

Het kostenverhaal buiten het ontwikkelgebied 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, bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid, 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.

Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 4.000

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	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
Bedrijven	1	200 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	100 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	100 m ²	Vvo

Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling

1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 750

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	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
Bedrijven	1	250 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	250 m ²	m ² Vvo

Het kostenverhaal binnen het ontwikkelgebied is verdeeld in ambtelijke kosten ook wel plankosten genoemd en eventueel te maken binnenplanse kosten zoals het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Plankosten worden berekend door middel van een door het Rijk vastgestelde *plankostenscan*. Op basis van project specifieke kenmerken worden deze kosten berekend en doorberekend. De legeskosten met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan / omgevingsplan en vergunningaanvragen, worden separaat in rekening gebracht op basis van de dan geldende legesverordening.