P200.
HAALBAARHEIDSDOCUMENT
WONINGBOUWONTWIKKELING
Willemstad Oost

GEMEENTE MOERDIJK



30 januari 2024

Inhoud

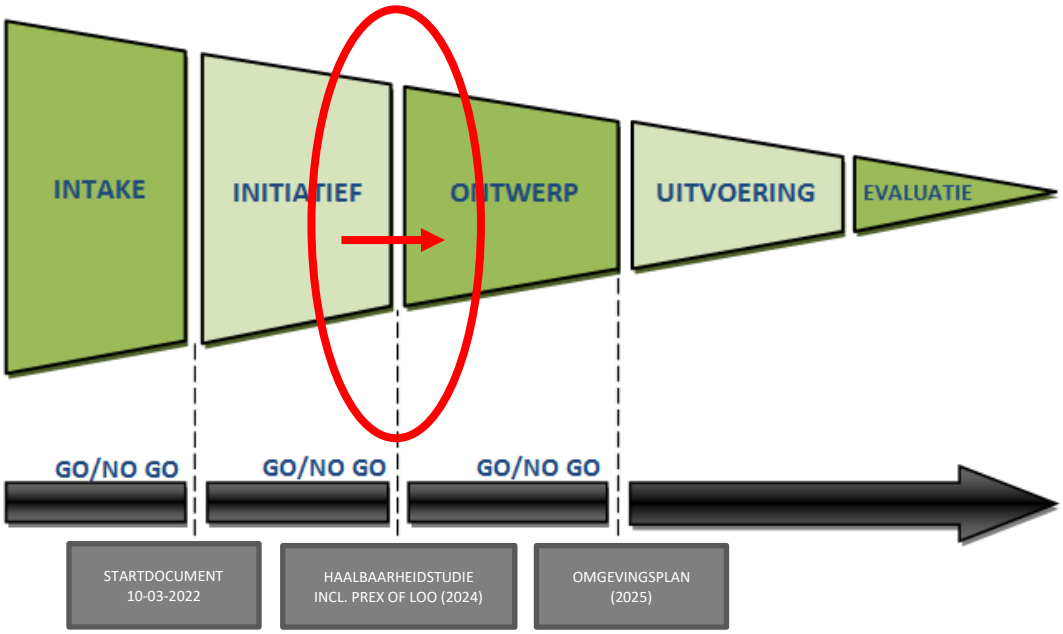
Inhoud 2
1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsstudie 4
1.3 Scope en detailniveau 4
1.4 Leeswijzer 5
2 Beschrijving locatie 6
2.1 Ligging plangebied 6
2.2 Eigendomsverhoudingen 6
3 Beheeraspecten 7
3.1 Inleiding 7
3.2 Geld 7
3.3 Risico's 7
3.4 Organisatie 9
3.5 Tijd / planning 9
3.6 Informatie 10
3.7 Kwaliteit 11
4 Ruimtelijke haalbaarheid 12
4.1 Inleiding 12
4.2 Ruimtelijk beleid 12
4.3 Onderzoeken 14
4.4 Ruimtelijke invulling 16
5 Financiële haalbaarheid 18
5.1 Inleiding 18
5.2 Projectexploitatie 18
5.3 Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) 18
6 Maatschappelijke haalbaarheid 19
6.1 Inleiding 19
6.2 Stakeholders 19

6.3 Vervolg 20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad het startdocument voor de ontwikkeling van Willemstad Oost vastgesteld en is een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar (initiatiefnemer). Doel is het komen tot een stedenbouwkundige visie voor dit gebied en het inzichtelijk maken van de haalbaarheid van de ontwikkeling. Alvorens we de planprocedure kunnen starten om de bestemming te wijzigen, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad van Moerdijk zich uitspreekt over dit haalbaarheidsdocument.



1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsstudie

Met dit haalbaarheidsdocument willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. De ruimtelijke haalbaarheid geeft inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen (licht, lucht, externe veiligheid, geluid, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid resulteert in een Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) met de ontwikkelaar. De maatschappelijke haalbaarheid toetst de initiatiefnemer zelf door de plannen voor te leggen aan de omgeving en de stadstafel. Dit haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Het is gelijktijdig de start van de ontwerpfase en de basis voor het opstellen van een omgevingsplan.

1.3 Scope en detailniveau

Het opstellen en laten vaststellen van het haalbaarheidsdocument ligt bij de gemeente Moerdijk. De input voor met name het ruimtelijke en maatschappelijke aspect komt van de initiatiefnemer. Hierin trekken partijen gezamenlijk op bij de totstandkoming van dit haalbaarheidsdocument.

Het haalbaarheidsdocument is het resultaat van de initiatieffase en dat suggereert een bepaalde mate van detailniveau. Het onderzoek moet echter voldoende concreet zijn en voldoende detailniveau hebben dat deze als onderlegger kan dienen voor zowel een anterieure overeenkomst (LOO), als voor een op te stellen omgevingsplan.

Het ontwikkelinitiatief ligt bij de ontwikkelaar en de gemeente heeft een faciliterende rol.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de beheeraspecten aan de orde. Achtereenvolgens komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 4), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 6) aan bod.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de oostzijde van Willemstad en is op dit moment in gebruik als agrarische grond. Op onderstaande afbeelding is de locatie met ‘zuid’ aangeduid. Het noordelijk deel maakt geen onderdeel uit van dit haalbaarheidsdocument.



2.2 Eigendomsverhoudingen

Het plangebied (locatie zuid) betreft het kadastrale perceel WLS00H564. De ontwikkelaar beschikt over deze grond.

3 Beheeraspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de beheeraspecten aan de orde voor de sturing van het project. Het zijn de GROTIK elementen waarvan we hieronder kort benomen wat de stand van zaken is en wat de verwachting is voor het vervolg van het project.

3.2 Geld

Afspraken over de betaling van de door de gemeente gemaakte kosten worden vastgelegd in de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) en hebben een wettelijk kader. Uitgangspunt van de gemeente Moerdijk is om met initiatiefnemers op vrijwillige basis (anterieur) afspraken te maken over het kostenverhaal en het ruimtelijk programma.

Voor het project Willemstad Oost is een projectexploitatie opgesteld. In de LOO zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken en deze te realiseren én om vast te leggen welke verbintenissen partijen terzake aangaan, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

De kosten van het ambtelijk apparaat, zoals kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding, zijn in beeld gebracht middels de plankostenscan. De ontwikkelaar betaalt de gemeente een bedrag aan plankosten waarmee de ambtelijke kosten grotendeels worden gedekt. Vanuit de algemene reserve wordt het restant bijgedragen.

Tevens betaalt de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage waarbij wordt aangesloten bij het gemeentelijke grondbeleid, namelijk respectievelijk € 4.750,00 per woonequivalent.

De ontwikkelaar stelt voor rekening en risico het omgevingsplan op conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

De gemeente zorgt in de woonrijpsituatie voor de benodigde aanpassingen aan de Noordlangeweg op het deel tussen het Steenpad en de aansluiting van Willemstad Oost op de Noordlangeweg. In de bouwfase zorgt de ontwikkelaar voor de benodigde (tijdelijke) maatregelen op de Noordlangeweg, en eventueel andere wegen, om te zorgen voor een veilige en vlotte verkeersafwikkeling.

3.3 Risico's

Door de ontwikkeling van het agrarische gebied ten oosten van Willemstad tot een woningbouwlocatie ontstaat er een mooi en goed woonklimaat. Een woonmilieu dat past bij de woonbehoefte in Willemstad.

Het project kent echter ook risico's. Mede door de faciliterende rol zijn de (eigen) risico's beperkt. Hieronder staan kort de belangrijkste risico's voor het project.

Haalbaarheid project in relatie tot de markt

Gezien het beoogde programma voor deze locatie en de krapte op de woningmarkt lijkt de ontwikkeling haalbaar. Het niet verkopen van de woningen, met daarbij het niet ontwikkelen van de locatie, is voor rekening van de initiatiefnemer. *Risico: initiatiefnemer*

Weerstand omgeving tegen realisatie woningbouw

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan de woningen in Willemstad Oost. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en ouderen die willen doorstromen naar een kleinere woning. Het woonprogramma dat met de ontwikkelaar is overeengekomen speelt in op deze behoefte.

Voor het woonprogramma wordt verder het Rijksbeleid gevolgd (tevens uitgewerkt in de regionale woondeal), waarbij wordt uitgegaan van tweederde betaalbare woningen. Hierbij gaat het om de categorieën sociale huur, middenhuur en middeldure koop. Minimaal 30 % van het aantal woningen is sociale huur. Een aantal inwoners van Willemstad heeft aangegeven een dergelijk (groot) aandeel van betaalbare woningen niet bij Willemstad te vinden passen. In de afspraken met de ontwikkelaar wordt niet afgeweken van de Rijks-/provinciale lijn (zie ook par. 4.4).

Door de inwoners zijn zorgen geuit over de verkeerskundige effecten van deze woningbouwontwikkeling, mede in relatie tot enkele andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. In 2023 is daarom een brede inventarisatie uitgevoerd naar de knelpunten en wensen ten aanzien van verkeer in en rondom Willemstad. De resultaten hiervan zijn eind 2023 opgeleverd en gepresenteerd aan de stadstafel in november. In 2024 en 2025 wordt een vervolg gegeven aan dit onderzoek door het bepalen van de prioriteiten en de daarbij behorende (infrastructurele) maatregelen. Tevens gaat de gewenste verkeersstructuur in beeld gebracht worden.

Specifiek voor Willemstad Oost zijn, vooruitlopend op de resultaten van het bredere verkeersonderzoek, de benodigde (tijdelijke) verkeersmaatregelen in beeld gebracht, waarmee een goede en verkeersveilige verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk mogelijk is.

Het uitzicht van direct omwonenden wordt met de realisatie van Willemstad Oost anders. Door het opnemen van een brede groene zone tussen de huidige en nieuwe woningen, wordt voor de huidige bewoners de ruimte tot de nieuwe bebouwing zo open mogelijk gehouden en zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van de huidige bewoners. Het gemotoriseerd verkeer wordt niet via de bestaande wijk Kloosterblokje afgewikkeld maar via de Noordlangeweg, waardoor er in deze woonwijk geen sprake is van een toename van gemotoriseerd verkeer. Wel komen er verbindingen voor langzaam verkeer, zodat fietsers en voetgangers via een directere route naar de voorzieningen kunnen.

Risico: initiatiefnemer

Introductie Omgevingswet

Met ingang van 1 januari 2024 is de omgevingswet ingevoerd. Voor deze locatie wordt een wijziging van het omgevingsplan gemaakt. Er zijn onzeker- en onduidelijkheden rondom de invoering van de Omgevingswet die ervoor kunnen zorgen dat we het plan niet voortvarend in procedure kunnen brengen. *Risico: initiatiefnemer en gemeente*

Financieel

Met de vaststelling van het haalbaarheidsdocument en de LOO met de initiatiefnemer zijn de risico's voor de gemeente gedekt. De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn gedekt via de bijdragen zoals afgesproken in de LOO. De juridische consequenties voor mogelijke bezwaren

tijdens de procedure liggen eveneens bij de initiatiefnemer. Alleen als het plan niet wordt vastgesteld is de ontwikkelaar niet verplicht de bijdragen zoals afgesproken in de LOO te voldoen. Op dat moment heeft de gemeente ambtelijke kosten gemaakt voor de procedure van het omgevingsplan, dit is het risico voor de gemeente. Het is een klein risico en de consequenties zijn minimaal. We nemen geen specifieke maatregelen om dit risico te beheersen. *Risico: initiatiefnemer (en een klein deel gemeente)*

3.4 Organisatie

De initiatiefnemer en eigenaar van de grond is Novaform. Bij Novaform ligt het initiatief om dit project verder te brengen. De rol van de gemeente is om medewerking te verlenen aan dit initiatief en bij gebleken haalbaarheid het RO-proces (omgevingsplan) te faciliteren. De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Dingemans. Vanuit de ambtelijke organisatie is Edwin Alderliesten ambtelijk opdrachtgever en wordt het project aangestuurd door een projectleider van team REO.

Nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verdere proces met de vergunningaanvraag en uiteindelijk de realisatie van de woningen. De gemeente heeft een toezichthoudende rol op dit proces en de uitvoering.

3.5 Tijd / planning

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



Initiatieffase

In deze fase krijgt het stedenbouwkundig plan vorm en wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Als het project haalbaar blijkt wordt in het geval van initiatief door derden een concept Locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) opgesteld. Deze wordt samen met het haalbaarheidsdocument ter goedkeuring aangeboden aan de raad.

Ontwerpfase

In deze fase worden nadere aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan, worden de ontwerpen verder uitgewerkt en de feitelijke procedure ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan gestart. Het 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.

Dit haalbaarheidsdocument vormt de afronding van de initiatieffase. Na ondertekening van de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst start de ontwerpfase. In dit geval heeft de ontwikkelaar op eigen risico al een concept (voorontwerp) omgevingsplan laten opstellen. Hierdoor kunnen we na besluitvorming door de gemeenteraad over de afronding van de initiatieffase het (voorontwerp) omgevingsplan in procedure worden gebracht.

Voor de gehele looptijd van het project is de onderstaande indicatieve planning beoogd.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument Intentieovereenkomst	Raad College	10 maart 2023 21 maart 2023
Initiatieffase	Planuitwerking en onderzoek naar planologische, financiële en ruimtelijke haalbaarheid.	College Raad	4e kwartaal 2023
	Locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO)	Raad	14 maart 2024
Ontwerpfase	RO-procedure (vaststelling omgevingsplan)*	Raad	Medio 2025
Uitvoeringsfase	Realisatie		2026 – ntb
Evaluatiefase	Afronding project	College	ntb

* Geen rekening gehouden met procedure Raad van State (ook niet in genoemde vervolgstappen)

3.6 Informatie

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.

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument is de vaststelling van het omgevingsplan de volgende stap in het project waarbij de raad een besluit neemt. Dit is de stap van ontwerpfase naar uitvoeringsfase.

Externe communicatie

De externe communicatie is gericht op de omgeving. Het initiatief hiervoor ligt bij de

ontwikkelaar maar de gemeente is hierbij betrokken.

De plannen om de agrarische locatie aan de oostzijde van Willemstad te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw zijn bekend bij de omgeving.

De maatschappelijke haalbaarheid is door de ontwikkelaar onderzocht tijdens diverse bijeenkomsten met een voor dit project samengestelde werkgroep.

De komende momenten en bijeenkomsten wordt de informatie richting externen steeds concreter en specifieker. Het eerstvolgende moment is een bijeenkomst over het omgevingsplan.

3.7 Kwaliteit

In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke haalbaarheid getoetst aan de belangrijkste beleidskaders. Ook is een beschrijving gemaakt van de functionele en ruimtelijke invulling van het plan. Dit geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe plan.

4 Ruimtelijke haalbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtelijke haalbaarheid. We kijken naar het ruimtelijk beleid en de onderzoeken ten behoeve van het omgevingsplan. Vervolgens geven we inzicht in de gewenste toekomstige functionele en ruimtelijke invulling van het gebied.

4.2 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het provinciaal en gemeentelijk beleid. In de toelichting van het toekomstige omgevingsplan wordt een gedetailleerde omschrijving gegeven van het beleid op deze verschillende niveaus. Hieronder staat een korte samenvatting met de belangrijkste conclusies voor de haalbaarheid.

Rijksbeleid

Er is sprake van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet aan het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zin vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

De komende 10 jaar moeten 120.000 woningen worden gebouwd in Noord-Brabant. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding) maar uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied kan noodzakelijk zijn vanuit kwalitatieve overwegingen. Uit de ladderonderbouwing blijkt dat er een grote concrete behoefte is aan nieuwe woningen in Willemstad en dat in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is om in deze vraag te voorzien. In dit geval is uitbreiding passend volgens de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt bij de planontwikkeling volop ingezet in een klimaatadaptieve, duurzame en ecologische wijk.

Het plan is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1-1-2024 is ook de Omgevingsverordening inwerking getreden. Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

Volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt de projectlocatie in de zones 'landelijk gebied' en 'reservering waterberging'.

In de verordening is bepaald dat een toename van het aantal woningen in Landelijk gebied in beginsel niet wenselijk is. Onder voorwaarden kunnen woningen wel worden toegevoegd. Hiervoor dient onder andere onderbouwd te worden dat deze ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en hoe de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Artikel 5.12 is een leidend artikel binnen deze.

Daarnaast is de zone 'Reservering waterberging' van belang. Dit betekent dat het plan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied moet strekken. Ofwel: binnen het plangebied moet ruimte gevonden worden voor deze waterberging, of in de nabijheid moet een alternatieve locatie aangemerkt worden. In het plangebied wordt voldoende ruimte voor water gecreëerd om naast de hemelwaterberging ook overige waterberging op te vangen.

Verder is de regeling 'Kwaliteitsverbetering Landschap' van toepassing. In deze regeling wordt geschreven dat een bestemmingsplan wat ruimtelijke ontwikkelingen in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In dit geval wordt de nieuwe woonwijk op een groene, duurzame en ecologische manier ontwikkeld met klimaatadaptieve maatregelen. In het stedenbouwkundig plan is deze kwaliteitsverbetering uitgewerkt welke als bijlage bij het omgevingsplan zal worden opgenomen. Er is sprake van een passende kwaliteitsverbetering van het landschap.

De motivering op bovenstaande onderdelen komt terug in het omgevingsplan, die ter beoordeling wordt voorgelegd aan de provincie. In de voorbereiding van dit omgevingsplan wordt het reeds gelegde contact met de provincie hierover voortgezet.

Regionaal water- en bodemprogramma 2022 – 2027

Het nieuwe Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) beschrijft hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Het RWP staat niet op zichzelf, maar wordt in samenhang gezien met andere opgaven op het gebied van leefbaarheid, cultuur en vrije tijd, wonen en werken, leefbaarheid, energie, landbouw, natuur en biodiversiteit, archeologie en cultuurhistorie, en duurzame circulaire economie. Op deze manier draagt het bij aan een integrale benadering van de duurzame (fysieke) leefomgeving. Ook in de uitvoering wordt een samenhangende aanpak van opgaven opgezocht.

De doorwerking van het Regionaal Water en Bodemprogramma 2022 – 2027 wordt nader uitgewerkt in het omgevingsplan. Op basis van de reeds uitgevoerde analyse is de ontwikkeling in lijn met het RWP.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Moerdijk 2040

Eind 2023 is de Omgevingsvisie Moerdijk 2040 vastgesteld. Hierin is opgenomen hoe de gemeente op hoofdlijnen de inrichting van het grondgebied over circa 20 jaar voor zich ziet. In deze Omgevingsvisie is, net zoals bij diens voorgangers de Structuurvisie Moerdijk 2030 uit 2011 en de Structuurvisie Plus uit 1999, de uitbreidingsrichting van Willemstad voorzien in oostelijke richting. Deze uitbreidingsrichting staat hiermee al zo'n 25 jaar op de agenda van de gemeente Moerdijk.

Door het realiseren van woningen in Willemstad Oost wordt invulling gegeven aan de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 2040.

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk

Op dit moment is het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk (onherroepelijk per 03-01-2018) het geldende bestemmingsplan. Hierbinnen is het plangebied bestemd als 'Agrarisch'.

Aan de onderzijde van het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische (verwachtings)waarden. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, dient de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport aan te leveren.

Op basis van de gebruiks- en bouwregels is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De bestemming voor het plangebied moet gewijzigd worden om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Om die reden wordt voor deze ontwikkeling een omgevingsplan gemaakt.

4.3 Onderzoeken

De uitgevoerde onderzoeken in het kader van het omgevingsplan worden uitvoerig beschreven in de toelichting van het omgevingsplan. De bevindingen van deze onderzoeken zijn in onderstaande tabel samengevat om zo een helder beeld te schetsen van het plan.

De conclusies zijn aangegeven met twee kleuren:

	Uit het onderzoek is gebleken dat er geen beperkingen zijn voor het initiatief.
	Uit het onderzoek is gebleken dat er vervolgstappen nodig zijn. Het zijn geen showstoppers, maar aandachtspunten.

Onderzoek	**Conclusie**
Archeologie	Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat de kans klein is dat tijdens de uitvoering van de plannen archeologische resten worden verstoord. Het gebied is daarmee vrijgegeven voor het voorgenomen initiatief.
Cultuurhistorie	Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.
Bedrijven en milieuzonering	Voor de beoordeling van de effecten van de omliggende bedrijven is gebruikt gemaakt van de publicatie van de VNG: Bedrijven en milieuzonering. Hieruit is gebleken dat er vanuit dit aspect volgens deze toetsing geen belemmeringen zijn.
Bodem	De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De

	milieuhygienische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.
Externe veiligheid	Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.
Spuitzones	Ter plaatse van de Noordlangeweg 2a vindt fruitteelt plaats, deze teelt wordt verticaal bespoten. Er wordt rekening gehouden met een richtafstand van 50m. Dit perceel vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het naastgelegen perceel (565) grenst direct aan het plangebied. Oplossingen dienen nader onderzocht te worden
Akoestiek	Zonder het treffen van geluidsbeperkende maatregelen ter plaatse van het plangebied dient voor een aantal woningen ontheffing van een hogere waarde te worden vastgesteld.
Geurhinder	Kijkend naar de achtergrondbelasting blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied (zeer) goed is. Op 170 meter afstand van het plangebied ligt een RWZI met milieucategorie 4.1. Voor deze instelling geldt een richtafstand van 200 meter. Gezien de ligging van het plangebied in gemengd gebied mag de richtafstand met een stap verlaagd worden. Daarmee bestaat er geen gegronde aanleiding voor het uitvoeren van geurberekeningen en is ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Kabels en leidingen	In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
Verkeer	Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling Willemstad Oost afgewikkeld kan worden op het bestaande wegennet zonder dat er onoverkomelijke problemen ontstaan. Met de gemeente Moerdijk worden afspraken gemaakt om de Noordlangeweg aan te passen.
Parkeren	Op basis van het beoogde programma met de gemiddelde parkeerbehoefte per doelgroep kent het plan een totale parkeerbehoefte van 353 plaatsen. Het parkeren wordt binnen de projectlocatie voorzien.
Luchtkwaliteit	De luchtkwaliteit is, net zoals in heel Nederland, als matig beoordeeld. Daarmee vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen. Er is een NIBM-beoordeling gemaakt. Hieruit is gebleken dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Specifieke onderzoeken zijn niet noodzakelijk.
Flora en Fauna	De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten. Er hoeft geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Het plangebied ligt buiten het NNB en de groenblauwe mantel. Uit het stikstofonderzoek is gebleken dat er geen significante verzurende of vermestende effecten heeft als gevolg van stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Het onderzoeksgebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van ecologie.
Explosieven	Voor afwerpmunitie en geschutsmunitie dient de verticale afbakening situationeel te worden bepaald. Om deze reden wordt er een opsporingsproces uitgevoerd als beschreven in het CS-OOO.
Water	De watertoets is uitgevoerd in het omgevingsplan. De totale toename van het verhard oppervlak bedraagt 16,087 m^2. Voor het planvoornemen leidt de verharding tot een bergingsopgave van circa 965,2 m^3. Uit de watertoets is gebleken dat de bergingsopgave op eigen terrein gerealiseerd kan worden.

De onderzoeken hebben geen aanzienlijke obstakels onthuld, maar hebben enkele aandachtspunten naar voren gebracht. De gepresenteerde conclusies, aangegeven in twee kleurcategorieën, wijzen erop dat het plan in lijn is met de overheidsrichtlijnen. Dit biedt een solide basis voor het verdere besluitvorming en de uiteindelijke ontwikkeling van Willemstad Oost.

4.4 Ruimtelijke invulling

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 200 woningen verdeeld over vijf woonvelden welke gefaseerd worden ontwikkeld. Voor het woningbouwprogramma is de leidraad van de Rijksoverheid, 67% betaalbaar (waarvan 30% sociale huur en 37% middelduur) en 33% vrije sector, gehanteerd. Het plan is om dit programma te verdelen over de vijf woonvelden en deze naar de marktgestuurde behoefte te ontwikkelen. Dat wil zeggen dat er totaal maximaal 200 woningen worden ontwikkeld maar de daadwerkelijke programmering verdeeld wordt over de velden tijdens het ontwikkelproces. Zo kan door de bouwjaren heen worden ingespeeld op de meest actuele woningbehoefte.

De initiatiefnemer is voornemens de sociale huurwoningen in eigendom over te dragen aan de woningcorporatie Woonkwartier en zal zich hiertoe inspannen.

Opzet van de wijk

De woonvelden worden aan de oostzijde (de polderzijde) ontsloten via een ontsluitingsweg die de noord-zuid structuur volgt en op de Noordlangeweg aansluit. De woonvelden worden omsloten door groengebieden waar ontmoeten, spelen en ecologie centraal staan. Daarnaast worden deze gebieden autoluw ontworpen en worden er wandel- en fietspaden gerealiseerd die de nieuwe woonwijk verbindt met het huidige Willemstad.

Klimaatbestendigheid, waterrijk, groen, verduurzaming en ruimtelijkheid zullen belangrijke thema’s zijn voor deze uitbreiding. Speciale aandacht gaat uit naar de vormgeving van de openbare inrichting en de natuurlijke aanhechting op het bestaande weefsel van de stad.



Impressie stedenbouwkundige opzet Willemstad Oost

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële haalbaarheid van het project. Dat doen we met een korte toelichting op de projectexploitatie. Daarnaast geven we een korte beschrijving van de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO), die als vertrouwelijke bijlage beschikbaar is gesteld.

5.2 Projectexploitatie

Voor het project Willemstad Oost is een projectexploitatie opgesteld. De gemeente heeft in dit project een faciliterende rol. De ontwikkelaar draagt een exploitatiebijdrage af van € 4.750,00 per woonequivalent conform de vigerende nota kostenverhaal.

De kosten van het ambtelijk apparaat, zoals kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding, zijn in beeld gebracht middels de plankostenscan. De ontwikkelaar betaalt de gemeente een bedrag aan plankosten waarmee de ambtelijke kosten grotendeels worden gedekt. Het restant van circa € 54.000,- wordt bijgedragen vanuit de algemene reserve.

De ontwikkelaar stelt voor rekening en risico het omgevingsplan op conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

De gemeente zorgt in de woonrijpsituatie voor de benodigde aanpassingen aan de Noordlangeweg op het deel tussen het Steenpad en de aansluiting van Willemstad Oost op de Noordlangeweg. In de projectexploitatie is hiervoor een bedrag van
€ 500.000 (incl. inzet ambtelijk organisatie) opgenomen.
In de bouwfase zorgt de ontwikkelaar voor de benodigde (tijdelijke) maatregelen op de Noordlangeweg, en eventueel andere wegen, om te zorgen voor een veilige en vlotte verkeersafwikkeling.

Op dit moment is er nog geen sprake van subsidieverwerving. De ontwikkelingen op het gebied van woningbouwsubsidie houden we samen met de ontwikkelaar in de gaten en gaan daarop in indien we daartoe kansen zien.

5.3 Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO)

In de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) leggen gemeente en ontwikkelaar de afspraken vast omtrent de voorbereiding en uitvoering van het project. Pas na vaststelling van het haalbaarheidsdocument en ondertekening van de LOO start de procedure van het ontwerp omgevingsplan. In de LOO zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten.

In de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst is de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan. De initiatiefnemer heeft een planschaderisico-analyse laten uitvoeren.

Ter zekerheid van betaling zal de ontwikkelaar twee concerngaranties afgeven.

6 Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het (omgevings)plan heeft een participatietraject plaatsgevonden dat na het raadsbesluit over de afronding van de initiatieffase wordt voortgezet.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het doorlopen traject.

6.2 Stakeholders

Gemeente Moerdijk

Sinds de initiatiefnemer in 2021 gronden heeft gekocht ten oosten van Willemstad is de gemeente betrokken bij de ontwikkeling. De planvorming is in overleg tussen de initiatiefnemer en gemeente tot stand gekomen.

Er is onder andere uitgebreid gesproken over de volgende onderdelen:

- Verkeer
- Programmering woningbouw / volkshuisvesting
- Ontwerp stedenbouw
- Inrichting en beheer openbare ruimte
- Planologie

De gemeente is ook betrokken bij de participatie met de overige doelgroepen.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie is door de gemeente betrokken bij de planvorming. Tijdens het planoverleg met de provincie van 20 juni 2023 heeft de gemeente een presentatie gehouden, waarin de provincie is meegenomen in de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de onderzoeken die tot op heden zijn gedaan. De provincie vindt de ontwikkeling voorstelbaar en passend binnen de provinciale kaders. Wel heeft de provincie specifieke aandacht gevraagd voor het thema water en de toepassing van het regionaal afsprakenkader landschapsverbetering. Wat betreft het thema water zie het volgende punt ‘Waterschap Brabantse Delta’. De toepassing van het regionaal afsprakenkader wordt meegenomen in het Omgevingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

In maart 2023 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met het Waterschap en een aantal vertegenwoordigers van de gemeente. In dit overleg is uitvoerig ingegaan op het bestaande watersysteem en hoe de woningbouwontwikkeling hierin geïntegreerd kan gaan worden. De waterhuishouding en de berging van regenwater op eigen terrein zijn hierbij besproken en er zijn een aantal praktische zaken besproken aangaande toekomstig onderhoud etc. Verder is er door het Waterschap aandacht gevraagd voor de door het Kabinet gemaakte keuze om Water en Bodem sturend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn vanuit het Waterschap geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling, wel een aantal aandachtspunten.

Inwoners

Op 12 juli 2022 heeft een inloopavond in buurthuis Irene plaatsgevonden. Inwoners zijn door de ontwikkelaar uitgenodigd via een bericht in De Ster. Direct omwonenden hebben thuis een flyer

ontvangen met een uitnodiging. Tevens zijn de sportverenigingen door de ontwikkelaar aangeschreven. Ruim 200 geïnteresseerden zijn op die avond kennismaken komen maken met de projectlocatie en het ontwikkelteam.

De drukbezochte avond gaf aanleiding tot goede gesprekken met de betrokken stedenbouwkundige en landschapsarchitecten. Tijdens de inloopavond bleek dat er veel vraag is naar een mooie mix van woningen bestemd voor starters, gezinnen en senioren, en interesse in zelfbouw kavels. Er werden veel vragen gesteld over de ontsluiting van de wijk en de verkeersdruk. Daarnaast werd de wens voor een duurzame en groene omgeving met een ruime overgang van de bestaande naar de nieuwe wijk ook regelmatig uitgesproken. Naast deze veelbesproken onderwerpen kwamen ook een flink aantal persoonlijke wensen en vragen uit de ideeën box. Deze zijn zoveel mogelijk betrokken bij de uitwerking van het plan.

Stadstafel en werkgroep Willemstad

Aan de stadstafel bespreken de inwoners samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties de onderwerpen die gaan over de verbetering en leefbaarheid van Willemstad. In samenspraak met het bestuur van de stadstafel is een werkgroep gevormd die een zo goed mogelijke vertegenwoordiging van de bewoners van Willemstad geeft. Er hebben een aantal overleggen plaatsgevonden met deze werkgroep, waarvan verslagen beschikbaar zijn. Hierbij zijn telkens ook vertegenwoordigers van de gemeente en het ontwikkelteam van de initiatiefnemer aanwezig geweest. Tijdens deze bijeenkomsten is verkeer vaak het bovenliggende thema geweest.

Het laatste overleg met de werkgroep heeft plaatsgevonden op 29 januari 20224. De aanwezigen hebben aangegeven de ontwikkeling van Willemstad Oost belangrijk te vinden om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van Willemstad. Zij vinden de flexibiliteit die het plan biedt prettig (binnen de categorieën woningen kunnen nog diverse woningtypen worden gerealiseerd). Zij hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat het brede verkeersonderzoek Willemstad voortvarend wordt opgepakt.

Potentiële bewoners

Op de inloopavond waren al veel potentiële bewoners aanwezig. De uitgesproken woonwensen zullen meegenomen worden in de verdere planvorming. Ook zullen bij de verdere uitwerking van de plannen potentiële bewoners worden geraadpleegd over de woonwensen. Doordat wordt ingezet op een flexibel omgevingsplan zal op een later moment nog voldoende kunnen worden geanticipeerd op deze wensen en behoeften.

Woonkwartier

Woningcorporatie Woonkwartier heeft zich in principe bereid verklaard de opgave voor sociale woningbouw en middenhuur op te pakken en is daarmee een belangrijke partner in deze ontwikkeling.

6.3 Vervolg

De vaststelling van het haalbaarheidsdocument en daarmee de start van de ruimtelijke procedure communiceren we via de gemeentelijke website, de lokale media in Willemstad en direct aan de Stadtafel.

Bij de start van de omgevingsplanprocedure wordt er gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen en middelen om iedereen op de hoogte te stellen. De werkgroep zal door de ontwikkelaar actief betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.