Startdocument

203. Verplaatsing Hopmans Zevenbergen

September 2021

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 4 november 2021,

mij bekend,
de raadsgriffier,

Inhoudsopgave

1. Aanleiding *3*
2. Doel *4*
3. Tijd / Informatie *4*
4. Organisatie *6*
5. Geld *6*
6. Communicatie *6*
7. Kwaliteit *8*
8. Risico's en kansen *9*
9. Wijziging van het Startdocument *10*
10. Bijlagen *10*

BIJLAGEN .....

Bijlage I – Beleidskaders *11*

1. Aanleiding

1. Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Noordelijke randweg Zevenbergen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuwe randweg aan de noordzijde van Zevenbergen, waardoor een gedeelte van de huidige provinciale weg (N285) komt te vervallen en wordt afgeschaald naar een gemeentelijke ontsluitingsweg.

2. Autobedrijf Hopmans B.V., De Langeweg 12A, 4762 RB Zevenbergen, is gelegen aan een gedeelte van de provinciale weg (N285) dat na realisatie van de nieuwe randweg Zevenbergen als provinciale weg komt te vervallen.

3. Autobedrijf Hopmans B.V. heeft in februari 2019, vanwege bovengenoemde ontsluiting, een initiatief bij de gemeente ingediend voor verplaatsing van zijn gehele bedrijfsvoering naar een nieuwe locatie in de nabijheid van de nieuwe provinciale weg om op deze wijze het decennia oude familiebedrijf op een financieel verantwoorde te kunnen continueren.



Afbeelding 1 Huidige locatie en te onderzoeken nieuwe locatie

Geen directe relatie tot project 184 zijnde herontwikkeling tankstations Zevenbergen. Hopmans is niet aangesloten op bovengenoemd project omdat dit project ziet op 1) bundeling van de drie tankstations naar een nieuwe locatie buiten de kern van Zevenbergen en 2) herontwikkeling van tankstations naar alternatieve bestemmingenDe realisatie van Hopmans ziet op een noodzakelijke verplaatsing vanwege de aanleg van de rondweg om op een financieel verantwoorde wijze zijn bedrijf te kunnen continueren.

5. Korte omschrijving project:

Het project is gericht op verplaatsing van de gehele bedrijfsvoering naar een nieuwe locatie nabij de nieuw te realiseren westelijke rotonde aansluitend op de nieuwe Noordelijke randweg Zevenbergen, waarbij de volgende hoofdactiviteit wordt uitgevoerd:
modern en duurzaam energiestation ten behoeve van automotorbrandstoffen, waterstof en elektra snellaadpunten,fossiele en alternatieve brandstoffen. De herontwikkeling van de huidige locatie maakt geen deel uit van dit project. Dat wordt separaat opgepakt De herontwikkeling beïnvloedt voor Hopmans wel zijn totale businesscase.

6. Gekoppeld aan de hoofdactiviteiten is het initiatief tevens gericht op de gelijktijdige realisatie van aanverwante activiteiten, welke in de huidige situatie aanwezig zijn binnen de huidige bedrijfsvoering van initiatiefnemer op de huidig locatie, Langeweg 12A te Zevenbergen: waaronder:

a. Shop met beperkte keuken en eetgelegenheid en werkplekken, onder andere ter overbrugging van wachttijd tijdens het laden.
b. Carwash, voorzien van volautomatische carwash, aangevuld met doe-het-zelf wasboxen;
c. Textielwash voor het wassen van grote textielstukken
d. Autobedrijf inclusief bijbehorend kantoor
e. Zorgfunctie voor medewerkers met een lichte verstandelijke beperking, welke hier een arbeidsmatige dagbesteding genieten.

Deze functies dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit "tankstation" en deze zullen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek nader worden beoordeeld, onder andere op omvang. De vestiging van een hotel, zelfstandige horecafunctie of supermarkt in het zoekgebied is hierbij in elk geval niet aan de orde.

In de haalbaarheidsstudie wordt de potentie van de vrijvallende locatie en eventuele herbestemming beschouwd. Bij volledige verplaatsing wordt uitgegaan van het vervallen van de huidige activiteit tankstation (inclusief aanwezige aanverwante functies).

7. De nieuwe locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen sectie L nummer 6785. Deze grond is in particulier eigendom. Autobedrijf Hopmans B.V. heeft een koopovereenkomst gesloten met betrokken eigenaar omtrent verwerving van deze gronden.

8. Ten aanzien van de kaders kan het volgende worden gesteld:

a. De provinciale weg N285 als zijnde de beoogde ontsluitingsweg binnen het primaire zoekgebied is in eigendom en beheer van de provincie Noord-Brabant. Na realisatie van de nieuwe Randweg Zevenbergen, komt een gedeelte van de huidige provinciale weg (N285) in eigendom van gemeente Moerdijk.

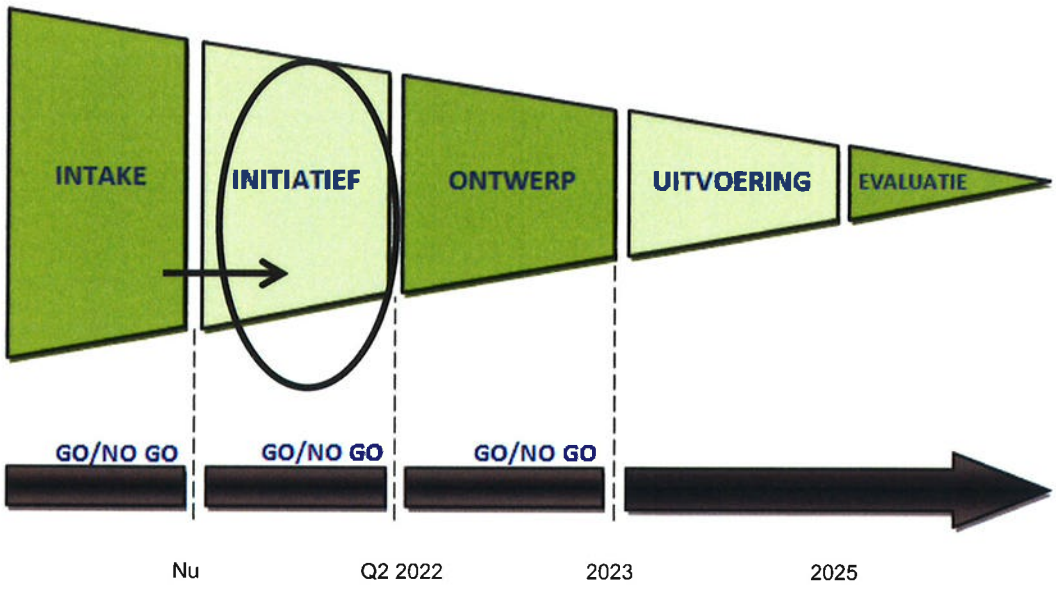
b. De Structuurvisie Moerdijk 2030 en de gemeentelijke Parapluplannen vormen de gemeentelijke hoofdkaders voor de uiteindelijke beoordeling van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek. Vanuit de provincie is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hiervoor relevant.

2. Doel

- Het uiteindelijke doel is om te komen tot verplaatsing van het tankstation van Autobedrijf Hopmans B.V. incl. aanverwante activiteiten naar de beoogde locatie nabij de nieuw te realiseren westelijke rotonde op de nieuwe Noordelijke randweg Zevenbergen.
- In de initiatieffase van het project wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling (met alle daarmee samenhangende elementen) onderzocht.
- Focus bij dit haalbaarheidsonderzoek ligt op de beoogde nieuwe locatie. De aanpak en de planning hiervan zullen nader geregeld worden in de op te stellen locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO).

3. Tijd / Informatie

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



Afbeelding 2 Projectfasering

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

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

Fase	(Hoofd)activiteiten	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	september 2021
Initiatieffase	Ruimtelijke verkenning nieuwe locatie	ambtelijk	Q4 2021
	Stedenbouwkundig ontwerp voor nieuwe locatie	ambtelijk	Q4 2021
	Haalbaarheidsonderzoek (door ontwikkelaar): a) Planologische haalbaarheid: goede ruimtelijke onderbouwing voor de planprocedure, waaronder in ieder geval cultuurhistorie, archeologie, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur; b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief planschade en inschatting van structurele (beheers-)kosten; c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultante van de interactie met betrokkenen.	ambtelijk	Q2 2021- Q1 2022
	Vaststellen stedenbouwkundig plan, haalbaarheidsonderzoek en fasering	College	Q2 2022
	Locatieontwikkelingsovereenkomst LOO) * en uitvoeringskrediet	Raad	Q2 2022
Ontwerpfase (nader te bepalen)	Uitwerken ontwerp		
	Aanvullende onderzoeken		
	Procedure omgevingsplan	College	Q4 2021- Q 2023
	Vaststelling omgevingsplan	Raad	Q4 2023
		Raad van State	

Uitvoeringsfase	Voorbereiding realisatie, uitvoering		2023-2024
Afrondingsfase	Evaluatie	College	Na oplevering

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

* Inclusief nadere afspraken over ontwikkeling bestaande locatie

4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever:	Gemeenteraad Moerdijk
Projectbestuurder:	De heer D. Dingemans, wethouder
Ambtelijk opdrachtgever:	De heer E. Alderliesten, teamhoofd Team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)
Ambtelijk opdrachtnemer:	De heer H. Sens-Husson, projectleider Team REO

Rol gemeente

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

5. Geld

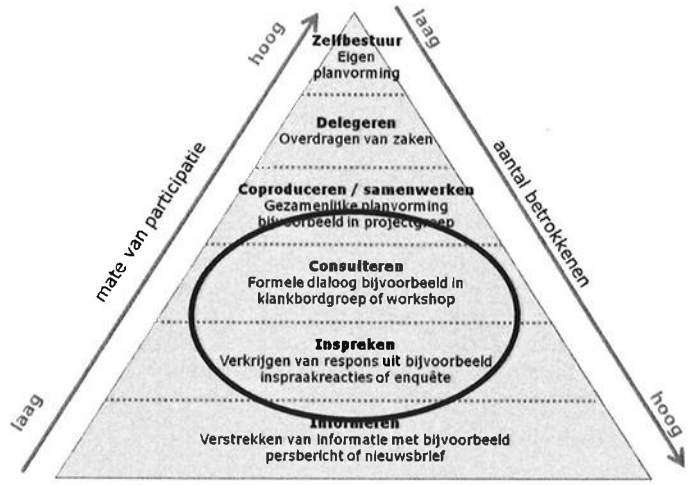
1. Alle kosten tijdens de initiatieffase komen voor rekening van de partij die deze heeft gemaakt.

2. Kosten voor de gemeente voor het inschakelen van externe adviseurs worden vergoed door de ontwikkelaar. Alvorens de kosten in rekening worden gebracht worden ze aan de ontwikkelaar schriftelijk geoffreerd. Na schriftelijke goedkeuring door de ontwikkelaar wordt opdracht verleend.

3. De gemeente is bevoegd door haar gedurende de samenwerking in de overige fasen (ontwerp, uitvoerings-, en afrondingsfase) te maken kosten door te berekenen aan de ontwikkelaar. In de locatieontwikkelingsovereenkomst worden hierover nadere afspraken gemaakt.

4. In de initiatieffase wordt een projectexploitatie opgesteld op basis van de beschikbare gegevens (procedureel, fasering, programma). Deze projectexploitatie fungeert gedurende de initiatieffase als werkdocument (afstemming tussen 'het rekenen en het tekenen'); dit mede op basis van de parameters voor de invulling van de vrijvallende locatie aan de Langeweg.

6. Communicatie



Afbeelding 3 Participatieladder

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 huidige richtlijn, *Regie op communicatie in projecten en R.O-dossiers,* wordt momenteel geactualiseerd.

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

Voorafgaand aan het opstellen van dit startdocument heeft ten aanzien van dit project voornamelijk afstemming plaats gevonden met de betrokken ontwikkelaar. Er is nog geen afstemming geweest met bewoners en andere belanghebbende partijen m.u.v. beperkte afstemming met provincie Noord-Brabant.

De volgende doelgroepen worden in de initiatieffase betrokken: direct omwonenden, de stadstafel Zevenbergen en andere belanghebbenden (waaronder Provincie Noord-Brabant, eigenaren andere tankstations).
In deze haalbaarheidsfase wordt afhankelijk van het deelproduct en de doelgroep uitgegaan van inspreken en/of consulteren. Per vervolgfase wordt de mate van participatie bepaald.

<u>Communicatiedoel</u>
De doelstelling van de initiatieffase is om binnen de gestelde kaders, te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan. De bijdrage van het instrument communicatie aan het bereiken van de doelstelling, is het creëren van maatschappelijk draagvlak (en hierdoor het bereiken van maatschappelijke haalbaarheid). De volgende doelgroepen zijn in dit kader relevant:

Doelgroepen
Stadstafel Zevenbergen

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

Omwonenden

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

Grondeigenaren

Belang:	Eigendom\Privaatrechtelijke medewerking .
Invloed:	Kunnen haalbaarheid blokkeren door af te zien van grondverkoop .
Rol:	Informeren (door ontwikkelaar)
Strategie:	Participatie, mate van invloed: *Informeren* bij mijlpalen in het project en *raadplegen* bij het product ontwerp. Dit product vormt namelijk de basis voor de in de ontwerpfase te voeren planologische procedure. Op deze manier wordt gepoogd tegemoet te komen aan potentiële bezwaren en draagvlak te creëren.
Middelen:	Informeren gekoppeld aan strategische momenten in het proces.

Tankstations

Belang:	De andere tankstationsin Zevenbergen en omstreken zijn wel belanghebbenden. Als concurrent binnen de benzinemarkt .
Invloed:	Kunnen het proces beïnvloeden
Rol:	Informeren
Strategie:	Participatie, mate van invloed: *Informeren* bij mijlpalen in het project en *raadplegen* bij het product ontwerp. Dit product vormt namelijk de basis voor de in de ontwerpfase te voeren planologische procedure. Op deze manier wordt gepoogd tegemoet te komen aan potentiële bezwaren en draagvlak te creëren.
Middelen:	Informeren gekoppeld aan strategische momenten in het proces.

Provincie Noord-Brabant

Belang:	Het meenemen van de provincie in de ontwikkeling om een realistisch beeld te verkrijgen op de planologische haalbaarheid. Daarnaast heeft de provincie tevens de rol van wegbeheerder
Invloed:	Kunnen het gehele project blokkeren door het bestemmingsplan af te keuren of geen aantakking op de weg toe te staan;
Rol:	Informeren.
Strategie:	Participatie, mate van invloed: *Raadplegen* bij principebesluit. *Informeren* bij mijlpalen in het project en *raadplegen* bij het product ontwerp. Dit product vormt namelijk de basis voor de in de ontwerpfase te voeren planologische procedure. Op deze manier wordt gepoogd draagvlak voor het aangepaste bestemmingsplan te creëren.
Middelen:	Structureel informeren.

7. Kwaliteit

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

De meest relevante beleidsdocumenten betreffen:

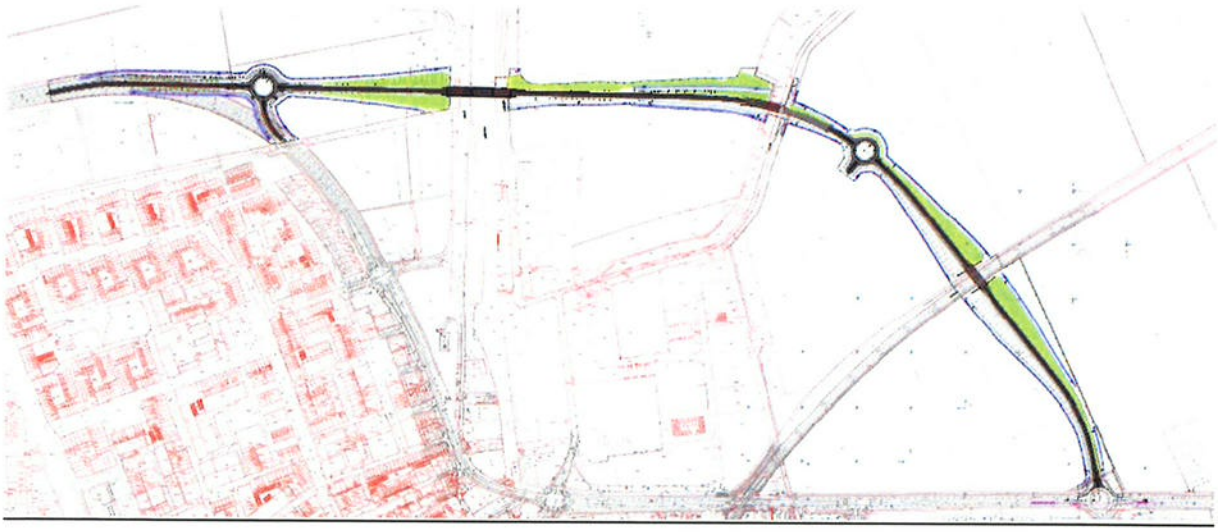
- (Interim) omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Visie buitengebied;
- Paraplunota's Leefomgeving, Maatschappij en Economisch klimaat;

- Besluiten omtrent externe en fysieke veiligheid externe veiligheid inrichtingen en Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019;
- Nota kostenverhaal.

8. Risico's en kansen

Nabij het onderzoeksgebied spelen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

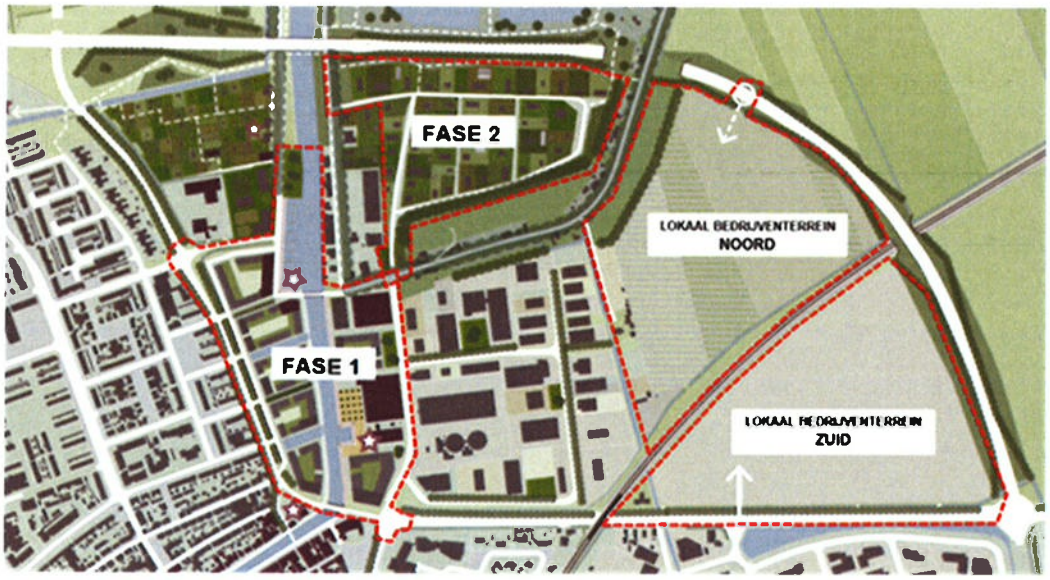
Noordelijke Randweg
Aan de noordzijde van Zevenbergen komt een rondweg. Deze rondweg wordt een 80-km weg en loopt met een boog om het noordelijke gedeelte van Zevenbergen heen. Er komen in totaal drie rotondes; de westelijke rotonde sluit de randweg aan op de provinciale weg N285, de middelste rotonde maakt ontsluiting mogelijk voor het te ontwikkelen gebied Zevenbergen Noord. En de bestaande oostelijke rotonde verbindt de nieuwe randweg met de provinciale weg N285 en de Oostrand (N389). In 2017 is het bestemmingsplan Noordelijke randweg Zevenbergen vastgesteld, waarmee realisatie van de randweg mogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding 4 Tracé Noordelijke Randweg (bestemmingsplan 2017)

Visie Zevenbergen Noord
Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Moerdijk de Visie Zevenbergen Noord vastgesteld. Dit omvat het ontwikkelingskader voor het gebied dat ontstaat wanneer de bestaande N285 door provincie Noord-Brabant is omgelegd. Het omvat meerdere planonderdelen welke grofweg kunnen worden verdeeld in:
- herontwikkeling westelijke en oostelijke oevers Roode Vaart;
- ontwikkeling landelijke woonwijk als overgang naar het landelijk gebied;
- lokaal bedrijventerrein.

De voorliggende locatie valt daarbuiten.



Afbeelding 5 Visie Zevenbergen Noord

Kansen
- De ontwikkeling biedt de mogelijkheid voor het benutten van nieuw en modern economisch potentieel voor de initiatiefnemer,
- Duurzaam tankstation gereed voor de toekomst.
- Mogelijkheid voor alternatieve brandstoffen, zoals LNG, CNG, waterstof en elektrisch oplaadpunt.
- Hoogstaande moderne uitstraling van het tankstation.
- Koppelkansen met ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de manier van ontsluiten.
- Herontwikkeling van de achterblijvende locatie aan de Langeweg biedt kansen voor versterking danwel uitbreiding van het omliggende bedrijventerrein
-

Risico's
- Agrarisch gebied verdwijnt (kwaliteitsverlies).
- De ontwikkellocatie bevindt zich op basis van het provinciaal beleid in Landelijk Gebied. Dit vraagt extra onderbouwing en investeringen in fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het beleid
- De bestaande N285 en na realisatie ook de nieuwe Noordelijke randweg, zijn in eigendom en beheer bij Provincie Noord-Brabant. De provincie is terughoudend met het toestaan van directe aansluitingen op de provinciale weg, wat mogelijk een efficiënte afwikkeling van verkeer en bedrijfsvoering van het initiatief alsmede de gehele financiële haalbaarheid kan belemmeren. Vroegtijdige afstemming met provincie op ambtelijk of zelf bestuurlijk niveau is dan ook noodzakelijk. Dit overleg is inmiddels opgestart.
- Project 184, de herontwikkeling van 3 tankstations in de kern van Zevenbergen naar een nieuwe locatie aan de rand van Zevenbergen vormt een potentieel risico, in de zin van concurrentieoverwegingen.

9. Wijziging van het Startdocument

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

10. Bijlagen

1. Bij dit Startdocument behoren de volgende bijlagen:
   I. Beleidskaders

Bijlage I – Beleidskaders

Voor de nieuwe ontwikkeling is de exacte locatie bekend.. De omschreven beleidskaders zijn specifiek toegespitst op de locatie. Bij het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek zal nader worden ingegaan op de specifieke locatie en kan een analyse en toetsing van het beleid plaatsvinden.

Landelijk beleid

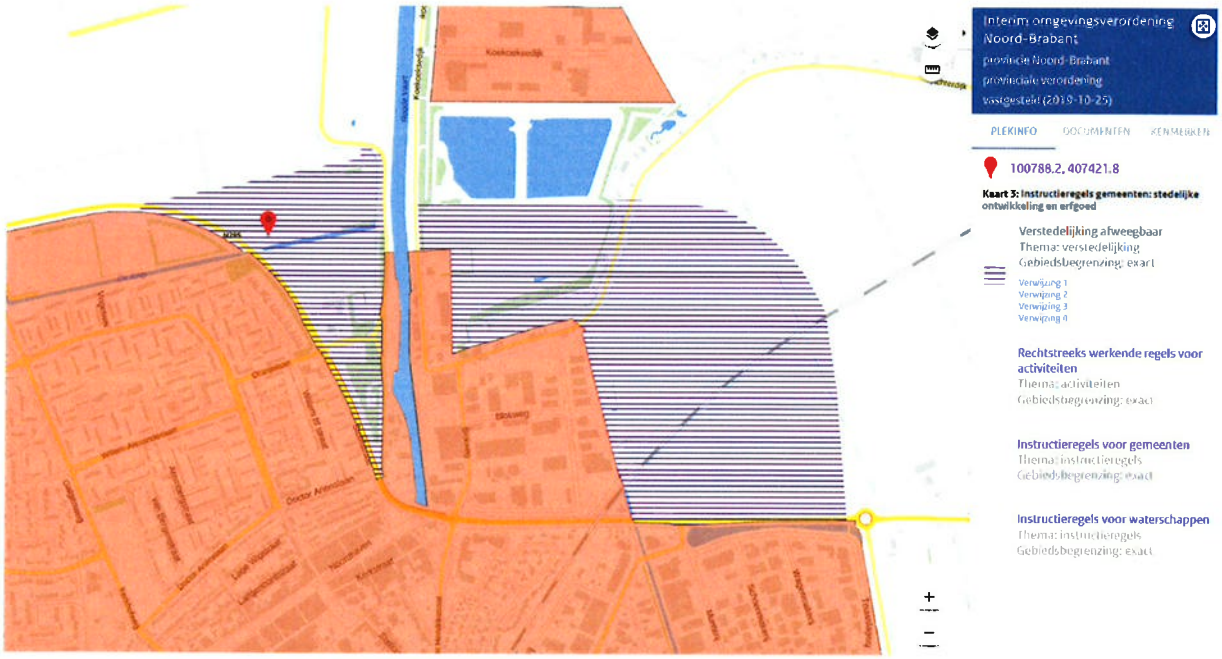
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Rijksoverheid beschrijft de ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin staat hoe Nederland er in 2040 uit moet zien.

Besluit ruimtelijke ordening
Het Besluit ruimtelijke ordening omvat algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd (art 3.1.6. - Ladder duurzame verstedelijking).

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
In de omgevingsvisie staat welke ruimtelijke doelen de provincie graag wil bereiken en hoe.
In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kent het gebied aan de noordzijde van Zevenbergen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling twee verschillende aanduidingen, te weten verstedelijking en verstedelijking afweegbaar.. Zie ondergaande afbeelding.



Afbeelding 1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant–stedelijke ontwikkeling

De gebieden met een roze aanduiding betreffen stedelijk gebied. Voor de gebieden met een paars-witte arcering geldt dat verstedelijking afweegbaar is. Hier mag via een bestemmingsplan onder voorwaarden worden voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling. In de instructieregels voor gemeenten is daarover in de provinciale omgevingsverordening het volgende opgenomen:

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

In de instructieregels voor Landelijk gebied is onder artikel 3.46 Verkeersdoeleinden het volgende opgenomen:
Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de nieuwe aanleg of wijziging van een gemeentelijke of Provinciale weg, inclusief de bouw van daartoe behorende kunstwerken.
Lid 2. Het bestemmingsplan bevat een onderbouwing:

- waarom de aanleg van de weg nodig is gelet op het verkeerskundige probleem of de ontwikkelingen die plaatsvinden;
- van de keuze van het tracé gelet op de verrichte onderzoeken;
- van de maatregelen voor de inpassing van de weg waarbij de ontwikkeling in samenhang wordt bezien met zijn omgeving om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur en landschap, te bereiken;
- van de noodzaak voor een aan de weg gerelateerde voorziening.

Lid 3. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op de bouw of aanleg van een parkeervoorziening.
Lid 4. In geval van samenloop met een ander werkingsgebied geldt dat het bestemmingsplan rekening houdt met de opgenomen regels.

Een motorbrandstoffenverkooppunt betreft een aan de weg gerelateerde voorziening, zoals opgenomen onder lid 2 van artikel 3.46.

Nota bene: provincie Noord Brabant heeft een nieuw ruimtelijk kader in voorbereiding, de Omgevingsverordening Noord Brabant. Verwachte vaststelling hiervan is eind 2021, begin 2022. Dat zal dan het nieuwe kader vormen voor de ruimtelijke haalbaarheid. De exacte effecten van dit nieuwe beleid zijn nog niet bekend, de zienswijzeprocedure bij de provincie is namelijk nog niet afgerond

Gemeentelijk beleid

Visie buitengebied
Het versterken en behouden van de kwaliteit van het buitengebied staat in de visie centraal. Daarnaast worden er binnen ruime kaders mogelijkheden geboden voor initiatiefnemers om te ontwikkelen en een bijdrage te leveren aan de kwaliteiten van het landschap.
De visie wil ruimte bieden aan duurzame ruimtelijke ontwikkelingen, die de kwaliteiten van het buitengebied versterken. Er dient een goede balans te zijn tussen benutten en beschermen.

Voor dergelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de gemeente uitgaan van het 'ja, mits'- principe. Bij dit principe zijn deze visie en het dynamisch afwegingskader leidend in de afweging. Er is ruimte voor passende ontwikkelingen in het buitengebied, mits er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijk onderdeel hierbij is de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap. Hiertoe is het separate rapport 'landschapskwaliteitsplan' uitgewerkt, waarin per landschappelijk deelgebied ontwerprichtlijnen zijn uitgewerkt.

Om initiatieven te kunnen afwegen is een dynamisch afwegingskader geformuleerd, bestaande uit vijf afwegingsprincipes.

Paraplunota Leefomgeving

Rijke ondergrond
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.
Het is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Aandachtspunt is het schoon achterlaten van de bodem de huidige tankstationlocatie.

Helder water
Bij ruimtelijke veranderingen wordt water als mede ordenend principe meegenomen.

Relevant beleidsdocument:
Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP), Programma: Samen aan de slag voor het klimaat in Moerdijk, thema Klimaatadaptatie

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: *benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (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.*
- 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;
- 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
- Voor behoud van een goede kwaliteit van de lucht gelden wettelijke normen en waarden. De luchtkwaliteit (het stikstof- en fijnstofgehalte) dient minimaal te voldoen aan de Europese en landelijke normen. De gemeente wil daaraan voldoen, en liefst méér. Gebruik van 'schone' auto's en 'Het Nieuwe Rijden' stimuleren, fiets- en wandelverkeer makkelijk(er) maken zijn wat voorbeelden van acties. Ook stelt de gemeente milieueisen als bedrijven projecten uitvoeren.
- De gemeente streeft naar een reductie van 40% CO2 in 2030 in vergelijking met 2009.
- 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.

Behoud grondstoffen
De gemeente zet in op het actief stimuleren van energiebesparing (2 % per jaar) en energietransitie van "grijs" naar duurzame energiebronnen. Ook wordt hergebruik van reststromen bij bedrijven gestimuleerd.
- Aardgasloos bouwen is wettelijk verplicht, er wordt geen ontheffing op het aardgasloos bouwen gegeven;
- Voor nieuwbouw van gebouwen geldt (vanaf 2021) dat deze minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Wensen
- Voorsorteren op de duurzame brandstoffen van de toekomst.
- Maximaal inzetten op een energieneutrale ontwikkeling, in zowel de bouw- als gebruiksfase;
- Houdt in het ontwerp rekening met een optimale toepassing van thermische en/of PV zonne-energie installaties;
- Indien het dakvlak niet gebruikt wordt voor eigen opwek van energie, onderzoek dan de mogelijkheid om het dak ter beschikking te stellen aan inwoners om er eigen zonnepanelen op te leggen via de postcoderoos-regeling;
- Onderzoek de toepassingskansen van innovatieve technieken ten aanzien van de energietransitie, zoals installatie van batterijopslag waarmee zonne-energie tijdelijk kan worden opgeslagen, realisatie van een smart-grid, enzovoort om de belasting (en de afhankelijkheid) van het elektriciteitsnet te minimaliseren.

Gevarieerde natuur
Doel is de instandhouding en het vergroten van het oppervlak natuurgebied en het vergroten van het soortenrijkdom aan planten en dieren. Er moet worden getoetst of de ontwikkellocatie is gelegen in of nabij een gebied dat onderdeel uitmaakt van een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijngebied of beschermd natuurmonument. Tevens moet worden nagegaan of sprake is van een m.e.r.-plicht, direct of indirect. Hiervoor dient eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Paraplunota Economisch Klimaat

De economische basis op orde

De gemeente zorgt voor voldoende passende ruimte om te ondernemen, voor bedrijven in de agrarische sector, de industrie, handel, bouw, transport & logistiek en dienstverlening. Daarbij wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik met het juiste bedrijf op de juiste plek. Een bedrijf moet passen in de omgeving, waarbij oog is voor de effecten van en op omliggende functies. Het voorkomen van overlast op het gebied van milieu, geur en geluid etc., het zorgen voor een veilige werkomgeving en een goede, veilige bereikbaarheid (goederen en personen) maken hier deel van uit.
Een duurzaam economisch klimaat is erop gericht dat onze burgers niet alleen vandaag de dag hun boterham kunnen verdienen, maar ook in de toekomst. Dat vraagt om een concurrerend bedrijfsleven dat goed kan inspelen op veranderende omstandigheden. Een bedrijfsleven dat maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog in het vaandel heeft.

Uitgangspunten voor nieuwvestiging of verplaatsing van bedrijven in de gemeente zijn:
- Elk lokaal gevestigd bedrijf in Moerdijk wordt beschouwd als een inwoner van de gemeente en maakt deel uit van de lokale gemeenschap. De gemeente gaat uit van een bijdrage van het bedrijf aan het functioneren van de eigen gemeenschap en aan het mee zorgdragen voor het behoud van de kwaliteit van de (eigen) omgeving;
- De gemeente zorgt voor een duurzame vestigingsplaats voor alle Moerdijkse bedrijven, waarbij de principes van de SER-ladder worden gehanteerd (intensiveringsmogelijkheden op de bestaande vestigingslocatie zoeken, uitbreiding en/of verplaatsingsmogelijkheden in een ander bestaand bedrijfsonroerend goed zoeken, aanbieden nieuwe kavel die op een duurzame manier wordt ingericht). Creatieve en innovatie oplossingen worden niet geschuwd en zo nodig zullen de randen van beleid worden opgezocht;
- Uitgangspunt bij het faciliteren van bedrijfsvestiging is de inpasbaarheid van een bedrijf in de omgeving ten aanzien van uitstraling, maat en schaal, verkeersveiligheid en milieubelastendheid. Hierbij wordt in beginsel een maximale kavelgrootte van 5000 m² aangehouden.

Levendige kernen
Om het hoofd te bieden aan veranderende detailhandelstructuren en consumentengedrag moet de detailhandel innoveren. Innovatiekracht is nodig om adequaat in te kunnen spelen op de veranderende omstandigheden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de ondernemers zelf. Organisaties zoals de kamer van koophandel en brancheorganisaties bieden ondernemers hierbij ondersteuning.

Hoogwaardig logistiek- en industrieel knooppunt Moerdijk
De regio West-Brabant kan en wil zich onderscheiden met de speerspuntsectoren Biobased Economy, Maintenance en Logistiek, zoals opgenomen in de Strategische Agenda West-Brabant. Versterken van de positie op alledrie de speerpuntsectoren is kansrijk voor Moerdijk. Naast het Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk met de multimodale ontsluiting en de multinationals, zijn ook de agrarische sector en het lokale midden- en kleinbedrijf belangrijk voor het versterken van de speerpuntsectoren, met binnen biobased economy speciale aandacht voor het terugdringen van het gebruik van fossiele grondstoffen en bevorderen van het gebruik van duurzame en groene energie en grondstoffen.

Paraplunota Maatschappij

Woonomgeving (verkeer)
De wegcategorisering is vastgesteld in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan 2007 - 2011 /2015. Bij de inrichting van de openbare (verkeers)ruimte dient uitgegaan te worden van de in het mobiliteitsplan vastgestelde categorisering van wegen en bijbehorende maximumsnelheden en dient rekening gehouden te worden met de verwachte verkeersintensiteiten.

Aandachtspunt is de bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling.

Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)
Insteek is de kwaliteit van de openbare ruimte versterken door de aanwezigheid van kunst en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Op basis van de Erfgoedwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het gemeentelijke erfgoedbeleid uitgewerkt en vastgelegd in de

Erfgoedverordening 2017. Hierin zijn onder meer de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en een advies archeologische beleidskaart opgenomen. In de vigerende bestemmingsplannen is het archeologiebeleid vervolgens verankerd.

Woonomgeving (Inrichting Openbare Ruimte)
Relevant beleidsdocument:
Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) Moerdijk

Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte beschrijft de visie en keuzes voor de inrichting van de straten, pleinen en parken (de openbare ruimte) binnen de gemeente Moerdijk. Doel van het Handboek is te komen tot deze kaderstellende en samenhangende visie op de openbare ruimte, die bovendien is uitgewerkt in concrete voorschriften voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de gemeente Moerdijk, gericht op een beheerbaar en uitvoerbaar straatbeeld van goede ruimtelijke kwaliteit. De richtlijnen van de stichting CROW vormen de basis van de inrichting van de Openbare Ruimte. Voor zover hier in het HIOR niet van wordt afgeweken, gelden de richtlijnen van stichting CROW voor de Ontwikkelaar als bindend voor de inrichting van de Openbare Ruimte.

Bij elk nieuwbouw-, herinrichting- of onderhoudsproject binnen de gemeentegrenzen, waarvan het toekomstige beheer in handen komt van de gemeente, dient de opdrachtnemer het handboek inrichting openbare ruimte te hanteren.

Externe en fysieke veiligheid
Relevant beleidsdocument:
Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit Externe Veiligheid Transportroutes, Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege nabijgelegen bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In verband met aanwezige gevaarlijke stoffen en het bijvullen van deze stoffen kan er sprake zijn van effecten op de omgeving als gevolg van beoogde ontwikkeling. Dit moet verder worden uitgezocht en verantwoord in de volgende fase, de haalbaarheidsstudie.

Nota kostenverhaal
Relevant beleidsdocument:
Nota Grondbeleid 2013 — 2016

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 risicodrager. 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 2013-2016 is de Nota Kostenverhaal. De Nota Kostenverhaal heeft veel raakvlakken met de structuurvisie "Moerdijk 2030" en is ook eerder vastgesteld dan de Nota Grondbeleid 2013-2016. 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:
A. Bijdragen buiten het plangebied (Reserve Bovenwijks, Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling);
B. Bijdragen binnen het plangebied (Plankosten, Binnenplanse kosten).

Hieronder worden de twee hoofdstromen verder uiteengezet:

A. Bijdragen buiten het plangebied
In de Nota Kostenverhaal worden bestemmingsvlakken op een vooraf vastgestelde werkwijze aangeslagen voor het gemeentelijk kostenverhaal. Het kostenverhaal buiten het plangebied is verdeeld in een 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.

B. Bijdragen binnen het plangebied
De bijdrage binnen het plangebied zijn vooral verdeeld in ambtelijke kosten ookwel plankosten genoemd en binnenplanse kosten zoals het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De omvang van de bijdragen is vooraf te bepalen aangezien het hier om project specifieke zaken gaat.

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

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

Gemeente brengt geen grond in, waarschijnlijk is er ook geen gemeentelijke grond rond de aansluiting van de tankstation op de gemeentelijke infrastructuur nodig. Dit zal definitief blijken uit de haalbaarheidsstudie.