

## Startdocument

### P207 Koning Haakonstraat Moerdijk

Juli 2023



Behoort bij besluit van de raad van de  
gemeente Moerdijk d.d. 13/7/2023

mij bekend,  
de raadsgriffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes.

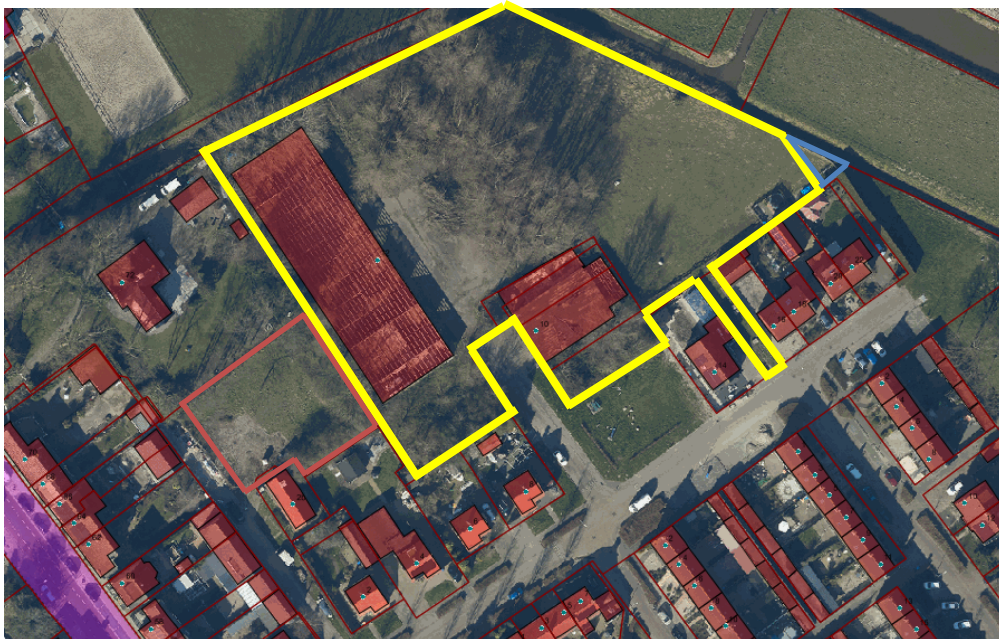
# Inhoudsopgave

|    |                                              |   |
|----|----------------------------------------------|---|
| 1. | <i>Doel</i> .....                            | 4 |
| 2. | <i>Rol gemeente / partijen</i> .....         | 4 |
| 3. | <i>Stappenplan</i> .....                     | 4 |
| 4. | <i>Organisatie</i> .....                     | 5 |
| 5. | <i>Kosten</i> .....                          | 5 |
| 6. | <i>Communicatie</i> .....                    | 5 |
| 7. | <i>Beleidskaders</i> .....                   | 6 |
| 8. | <i>Kwaliteiten, kansen en risico's</i> ..... | 6 |
|    | <i>Bijlage I – Kaders</i> .....              | 8 |

## Considerans

1. Het plangebied is momenteel een afgesloten en braakliggend terrein in de kern Moerdijk.
2. Volgens de structuurvisie Moerdijk 2030 is de locatie aan de Koning Haakonstraat gemarkeerd als inbreidingslocatie.
3. De gemeente ambieert woningbouw op deze locatie. De grondeigenaar (Estea) is voornemens om deze ambitie te honoreren.
4. Het principebesluit voorziet in de ontwikkeling en het onderzoeken van de haalbaarheid van 5 goedkope-, 8 middeldure- en 11 dure koopwoningen.
5. Het wijzigen van de bestemming bedrijvigheid van een aanliggend gemeentelijk perceel, naar een bestemming die beter in de woonomgeving past, betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek van het woningbouwinitiatief.
6. De gebiedstafel Moerdijk ondersteunt deze ontwikkeling;
7. De gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit project vast te leggen in deze startdocument.

## Uitgangspunten



Figuur 1: Ontwikkelgebied Koning Haakonstraat Moerdijk

Het gebied is in eigendom van de Dynamivast Planontwikkeling BV (onderdeel van Estea) en betreft de percelen O1341, O1272, O1342, O1280 O1284 & O1283 met een totaal oppervlakte van 8620 m<sup>2</sup>. Dit betreft het geel omrande plangebied op de verbeelding hierboven.

Het wijzigen van de bestemming bedrijvigheid van een aanliggend gemeentelijk perceel betreft een grootte van +/- 1000m<sup>2</sup> welke onderdeel is van perceel O2537. Dit betreft het rood gearceerde vlak in de verbeelding hierboven. Tevens wordt onderzocht in de haalbaarheidsfase of het blauw omrande ingebracht kan worden in het plangebied. Dit betreft gemeentegrond van +/- 65 m<sup>2</sup>, gedeeltelijk van perceel O2537.

Het ontwikkelgebied is op dit moment een braakliggend terrein waar de opstallen zijn gesloopt en bomen zijn gerooid. Het gebied wordt begrenst door aan de noordzijde een A-watergang en aan de overige zijde grenst het gebied aan bestaande tuinen van woningen.

## 1. Doel

- Het doel van het project is om 24 woningen in de prijsklasse 8 dure koop, 11 middeldure koop en 5 goedkope koop te realiseren;
- Het doel van de initiatieffase van het project is om te komen tot een haalbaarheidsstudie op basis van de beoogde woningbouwontwikkeling.

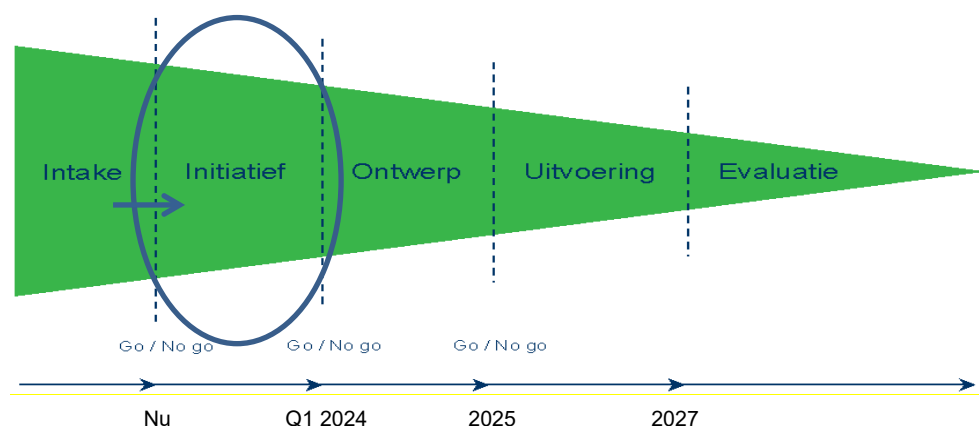
## 2. Rol gemeente / partijen

De ontwikkelaar is eigenaar van de grond. De initiatieffase van het project wordt volledig door de ontwikkelaar zelf gedragen.

Gemeente is heeft hier een faciliterende en beoordelende rol. In de intentieovereenkomst en uiteindelijk in het LOO worden de verplichtingen benoemd tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

## 3. Stappenplan

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.



Voor de gehele looptijd van het project is een planning opgesteld. Voor het overzicht geldt dat de planning vanaf de ontwerpfase indicatief is.

| Fase              | Activiteit                                                                                                                                                                                                                                | Besluit | Gereed    |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| <b>Intake</b>     | Startdocument                                                                                                                                                                                                                             | Raad    | Juli 2023 |
| <b>Initiatief</b> | <i>Ondertekenen intentieovereenkomst</i>                                                                                                                                                                                                  | College | Juli 2023 |
|                   | Uitgaande van het functioneel en ruimtelijk programma een stedenbouwkundig verkavelingsplan vervaardigen                                                                                                                                  |         |           |
|                   | Onderzoek naar de invloed van de stedenbouwkundige invulling op de (maatschappelijke) basisvoorzieningen van Moerdijk, zoals de speel- en groenvoorzieningen of de verkeersafwikkeling                                                    |         |           |
|                   | De stedenbouwkundige visie onderzoeken op:<br>a) Planologische haalbaarheid: goede ruimtelijke onderbouwing voor de planprocedure, waaronder in ieder geval cultuurhistorie, archeologie, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, |         |           |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |             |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
|                   | beeldkwaliteitseisen (welstandcriteria en –niveau) milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur;<br>b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief planschade en inschatting van structurele (beheers-)kosten;<br>c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultante van de interactie met betrokkenen. |         |             |
|                   | Vaststelling stedenbouwkundig verkavelingsplan en haalbaarheidsdocument.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | College | Q4 2023     |
|                   | Het sluiten van een Locatieontwikkelingsovereenkomst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Raad    | Q1 2024     |
| <b>Ontwerp</b>    | Aanvullende onderzoeken, uitwerken ontwerp op basis van vastgestelde beeldkwaliteitseisen/-plan en procedure omgevingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | Q1 2025     |
|                   | Vaststelling omgevingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Raad    | Q4 2025     |
| <b>Uitvoering</b> | Voorbereiding realisatie en uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         | 2025 - 2027 |
| <b>Afronding</b>  | Evaluatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | College | 2027        |

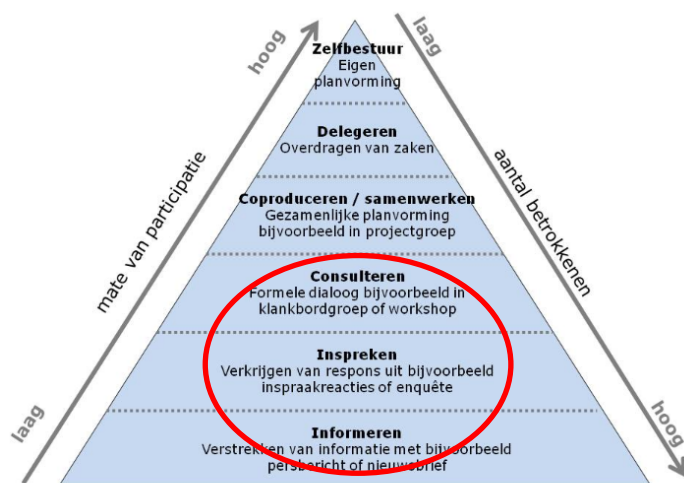
#### 4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad Moerdijk  
 Projectbestuurder: Wethouder Dingemans  
 Ambtelijk opdrachtgever: Teamleider Team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)

#### 5. Kosten

Behoudens ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op € 15.000 en hebben betrekking op de inhuur van extern deskundigen alsmede de kosten van haalbaarheidsonderzoeken. Dit is een bevoorschottingspost welke gedekt wordt vanuit de begroting. Deze kosten worden, bij doorgang van het project, uiteindelijk overgeheveld aan derde(n) als onderdeel van de Locatieontwikkelingsovereenkomst of betaald door de gemeente vanuit de gemeentelijke projectexploitatie.

#### 6. Communicatie



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.

Voorafgaand aan het opstellen van dit startdocument zijn de volgende partijen gesproken: dorpsstafel Moerdijk en bewoners Koning Haakonstraat. Gedurende de dorpsstafel was het geluid met name positief in de zin dat eindelijk iets ging gebeuren op dit braakliggende terrein. Echter is de bijeenkomst op locatie met de bewoners van de Koning Haakonstraat extra ingelast om de zorgen van de directe bewoners aan te horen en het proces toe te lichten.

De volgende doelgroepen worden in de initiatieffase betrokken: omwonenden & dorpsstafel Moerdijk. In deze haalbaarheidsfase worden dezelfde doelgroepen aangehaald. Per vervolgfase wordt de mate van participatie bepaald. De mate van invloed in de initiatieffase wordt middels de rode cirkel op de afbeelding van pagina 5 aangegeven.

## **7. Beleidskaders**

---

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de projectdoelstelling wordt uitgevoerd met inachtneming van een aantal uitgangspunten. Het volledige overzicht hiervan is weergegeven in bijlage I. Hier zijn de meest opvallende op een rijtje gezet:

- Stedelijk water en klimaat  
Binnen het plangebied dient voldoende hemelwater retentie aanwezig te zijn om te voldoen aan de waterbergingsopgave.
- Gevarieerde natuur  
Er kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht, direct of indirect. Hiervoor dient eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd tijdens de haalbaarheidsfase. In het kader van de wet Natuurbescherming dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden;.
- Nota kostenverhaal  
Ten behoeve van de woningbouw ontwikkeling worden per woning een financiële bijdragen bepaald voor de 'Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen' en 'Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling'.
- Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)  
Er ligt een dubbelbestemming archeologie – waarde 6 over het gebied heen. Nader onderzoek naar archeologische vondsten is dus noodzakelijk tijdens de haalbaarheidsstudie.

## **8. Kwaliteiten, kansen en risico's**

---

### Kwaliteiten

Naar verwachting dient voldaan te worden aan de eisen vanuit het gemeentelijke beleid. Hieronder worden de kwaliteitseisen vanuit het beleid summier benoemd. Zie bijlage I 'Kaders' ter verduidelijking.

Buitenom de kwaliteiten die benoemd worden in bijlage I 'Kaders' kent het plangebied ook een aantal gebiedskwaliteiten. Hieronder een beknopte opsomming van deze kwaliteiten met het doel deze zo goed en veel mogelijk te waarborgen.

- Vrij uitzicht over de agrarische gronden;
- Autoluw gebied;
- Buiten de hoofdinfrastructuur van de kern Moerdijk;
- Aanwezigheid van waterinfrastructuur.

### Kansen

#### *Openbare ruimte*

Speelvoorzieningen:      Kwalitatieve groenimpuls grens speelvoorziening en ontwikkeling. Momenteel grenst de speelvoorziening aan het plangebied. Een kwalitatieve groene afscheiding tussen toekomstige woningen en de speelvoorziening is een mooie kans om de speelvoorziening te verfraaien.

## Risico's

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spuitzonering:        | <p>Binnen de gemeente Moerdijk geldt een spuitzonering van 50 meter vanaf agrarische bestemming tot een gevoelige functie. Middels een onderbouwing kan hiervan afgeweken worden. Dit kan bijvoorbeeld op basis van type teelt van de afgelopen 11 jaar en te nemen maatregelen. In de initiatieffase wordt dit verder uitgewerkt.</p> <p>Risico: initiatiefnemer (realisatie/financieel)</p>                                                          |
| Stikstof:             | <p>Moerdijk ligt relatief dicht in de omgeving van het Natura 2000 gebied De Biesbosch. In de Aeries berekening van de realisatie van de woningbouw en gebruik zal onderdeel zijn van de initiatieffase.</p> <p>Risico: initiatiefnemer (realisatie)</p>                                                                                                                                                                                               |
| Planschade:           | <p>Op deze locatie was bedrijfsbebouwing die we willen transformeren naar woningbouw. Ondanks dat hier sprake is van een positieve wijziging ten opzicht van de huidige situatie is het van belang om hier rekening mee te houden in de initiatieffase.</p> <p>Risico: initiatiefnemer &amp; gemeente (financieel)</p>                                                                                                                                 |
| Bezwaren:             | <p>Vanuit de directe omgeving kan bezwaar worden gemaakt tijdens de planologische procedure en omgevingsvergunning aanvraag. Communicatie aan de voorkant is zeer van belang. Middels participatie wordt beoogd dit risico te reduceren.</p> <p>Risico: initiatiefnemer en gemeente (planning)</p>                                                                                                                                                     |
| Omgevingswet:         | <p>Met de implementatie van de omgevingswet op 1 januari 2024 dient hier een omgevingsplan worden gemaakt. Gezien deze verandering verwachten wij dat een dergelijke procedure één tot anderhalf jaar langer in beslag kan nemen om tot een omgevingsplan te komen. Dit komt vanwege de wijziging van het instrumentarium.</p> <p>Risico: Initiatiefnemer (planning)</p>                                                                               |
| Bodemverontreiniging: | <p>Mogelijke bodemverontreiniging door het gebruik en functie uit het verleden. Uit een bodemonderzoek zal moeten blijken of hier sprake is van bodemverontreiniging.</p> <p>Eventuele kosten voor het saneren van vervuilde grond komen voor rekening van de initiatiefnemer.</p> <p>Risico: Initiatiefnemer (financieel)</p>                                                                                                                         |
| NGE:                  | <p>De kern Moerdijk is gedurende de tweede wereldoorlog vanwege strategisch belang gebombardeerd. Hier waren belangrijke verbindingen (bruggen) over het Hollands Diep die vanwege strategische doeleinden zijn vernietigd. Echter heeft hierdoor het dorp Moerdijk ook veel bombardementen gekend. Het is van groot belang dat hier onderzoek wordt gedaan naar Niet Gesprongen Explosieven.</p> <p>Risico: initiatiefnemer (financieel/planning)</p> |

## Bijlage I – Kaders

### Planologie

#### 1. Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- Veegplan kernen 2017, vastgesteld op 27 september 2018
- Kern Moerdijk, vastgesteld op 24 november 2016

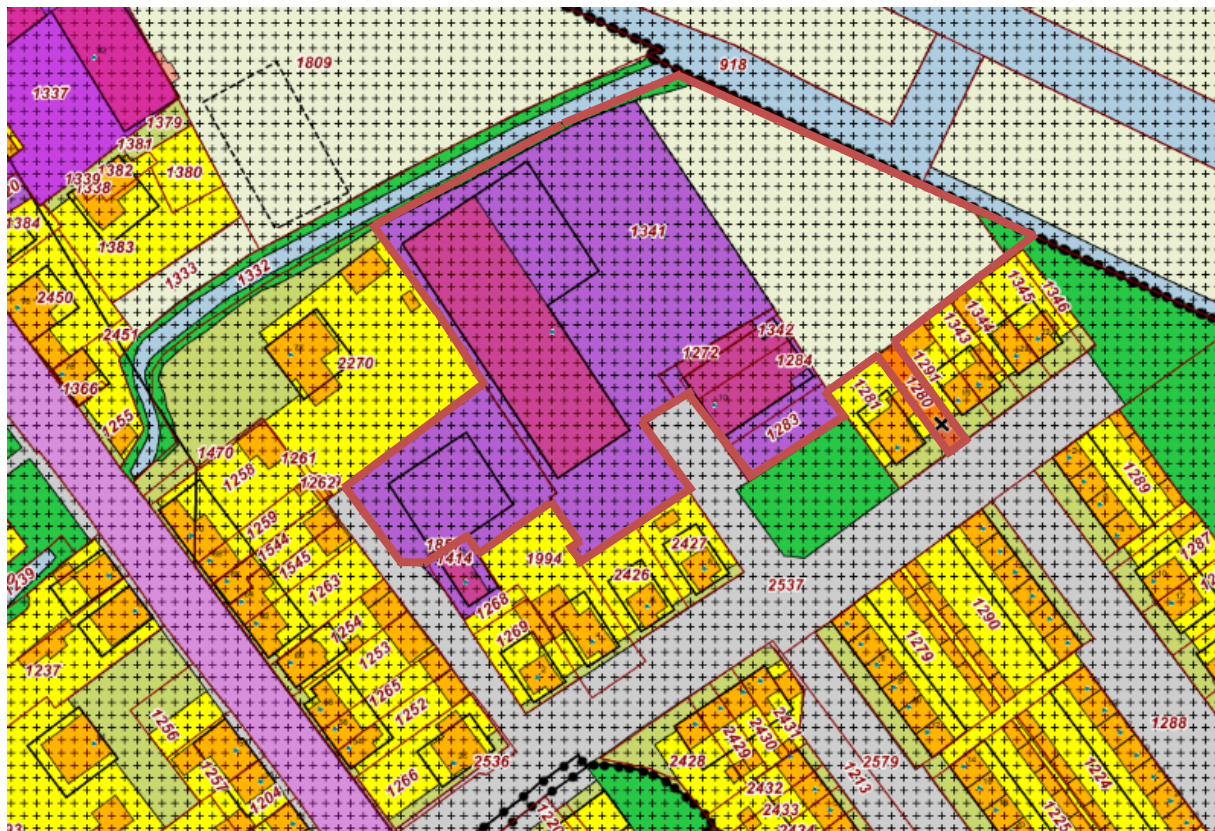
Op basis van het bestemmingsplan Kern Moerdijk bestaan de volgende enkel-, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het plangebied:

##### Enkelbestemmingen

1. *Groen*
2. *Verkeer – Verblijfsgebied*
3. *Bedrijf*
4. *Agrarisch*

##### Dubbelbestemming

*Op basis van het Kern Moerdijk bestemmingsplan is de Archeologische dubbelbestemming (Waarde 6) toegekend aan de locatie. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in het onderstaande figuur inclusief omkaderde (rood) plangebied.*



## 2. Analyse Paraplunota's

### 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. Er ligt daarnaast een dubbelbestemming Archeologie (waarde 6) over het gebied heen.

**Analyse:** Er gelden geen bovenwettelijke vereisten. De bodem(kwaliteit) zal in de volgende fase geanalyseerd worden. Daarnaast moet er in de haalbaarheidsfase ook een proefsleuven onderzoek uitgevoerd worden, waarvoor een PvE moet worden opgesteld.

### Stedelijk water en klimaat

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

Document: *Paraplunota Leefomgeving*  
*Klimaatstrategie Moerdijk*  
*Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP)*

- Inhoud:**
- **Paraplunota Leefomgeving, (onderdeel Helder water)**  
Belangrijke uitgangspunten zijn:
    - o iedereen zijn steentje bijdraagt;
    - o water geen gevaar oplevert;
    - o het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
    - o alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
    - o water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen.
  - **Klimaatstrategie**  
Het klimaat verandert, ook in Moerdijk. Het wordt warmer, droger, natter en de zeespiegel stijgt. En het gaat sneller dan we denken. De droge zomers van 2018 en 2019 drukken ons met de neus op de feiten.  
De uitdaging, de komende decennia, is om klimaatproof te worden en te zorgen dat de maatschappelijke effecten van klimaatverandering ten minste op een acceptabel niveau beheersbaar zijn. In de klimaatstrategie wordt ingegaan op wat nu en de komende jaren de invloed van klimaatverandering op onze gemeente is? Hoe gaan we daarmee om; wat kunnen we als gemeente doen om te zorgen dat de risico's op korte en langere termijn beheersbaar zijn? En wat kunnen onze partners doen en onze inwoners?  
De Klimaatstrategie geeft op hoofdlijnen een uitwerking aan de hoofdpoging 'Moerdijk klimaatproof', we schetsen de breedte van de opgave, onze inzet en rol, de uitgangspunten en met wie we hierin zullen samenwerken.  
De uitwerking van de visie in een uitvoeringsplan volgt drie strategische lijnen van de Moerdijkse Klimaatdialoog die 30 juni 2020 digitaal werd gevoerd:
    - o 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.
    - o 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.
    - o Samen met de natuur: We herstellen het evenwicht met de natuurwaarden en creëren ruimte voor natuur en biodiversiteit op elke schaal.<https://www.moerdijk.nl/Docs/2021/Klimaatstrategie%202021.pdf>
  - **vGRP**  
Missie en Waterketenvisie 2030: Onze missie is te zorgen voor een duurzame en doelmatige invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater ter

bescherming van de volksgezondheid, behoud van droge voeten en een goede waterkwaliteit.

Hiermee dragen we bij aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen:

- Bescherming van de volksgezondheid;
- Droge voeten (bebouwd gebied);
- Schoon water en een schone bodem.

De leidende principes en basisopgaven ten aanzien van de gemeentelijke zorgplichten zijn in het vGRP vastgesteld.

[https://www.moerdijk.nl/Docs/2021/gemMoerdijk\\_GRP\\_2021-2024\\_vastgesteld.pdf](https://www.moerdijk.nl/Docs/2021/gemMoerdijk_GRP_2021-2024_vastgesteld.pdf)

In het stedenbouwkundig ontwerp moet blijk gegeven worden van en inzicht gegeven in de wijze waarop invulling gegeven wordt aan bovenstaande beleidskaders (incl. de leidende principes en basisopgaven ten aanzien van de gemeentelijke zorgplichten).

**Analyse:** Er gelden geen bijzondere bovenwettelijke eisen; Het plan moet worden voorzien van voldoende retentie, om te voldoen aan de waterbergingsopgave. Denk hierbij aan het aanleggen van wadi's of gelijk functionerende alternatieven, waardoor het water vertraagd naar het riool kan worden afgevoerd. In de volgende fase moet er onderzoek gedaan worden middels een waterbodemonderzoek. Daarnaast dient er tijdig contact te worden gezocht met Waterschap Brabantse Delta voor afstemming. De rondom liggende watergangen zijn in eigendom van Waterschap Brabantse Delta, De Keur is hierop van toepassing. Dit voor het beheer en onderhoud van de watergangen meenemen in het ontwerp.

#### Helder water (Afvalwater)

Document: *verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP)*

**Inhoud:** De gemeente Moerdijk streeft naar een duurzame en doelmatige invulling van de rioleringszorg

**Analyse:** De huidige woningen zijn aangesloten op het bestaande stelsel. Bij de bouw van nieuwe woningen is het wenselijk dat de alle aansluitingen aan de voorkant worden aangesloten.

Hemelwaterafvoer: Aansluiting op bestaand hemelwaterriool of rechtstreeks naar oppervlaktewater. Vuilwaterafvoer: Aansluiten op nieuwe aansluiting gemengd stelsel in het verlengde van het bestaande stelsel. In de volgende fase zal er een rioleringsplan worden opgesteld.

#### 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% CO<sub>2</sub> in 2030 in vergelijking met 2012. Projecten dienen bij te dragen aan het verminderen van het aantal geur-, lucht- en geluidgehinderden. Zo wordt er in principe geen ontheffing verleend voor vaststelling van hogere voorkeursgrenswaarden. Van vaststelling van een hogere waarde kan slechts sprake zijn indien de toepassing van bron- en of overdrachtsmaatregelen gericht op het terugdringen van geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het nader uit te voeren milieuonderzoek zal aan moeten tonen op welke wijze voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

**Analyse:** Houd bij de verkaveling rekening met bestaande geurcirkels, indien aanwezig.

Verkavel de bedrijvigheid en de woningen dusdanig, dat voorkomen wordt dat hogere grenswaarden moeten worden verleend voor de woningen.  
Voor luchtkwaliteit gelden geen eisen boven het wettelijk kader;  
Er wordt geen ontheffing op het aardgasloos bouwen gegeven;

**Wensen:** CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een minimum beperken, zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase. Het stimuleren van elektrisch vervoer.

#### Behoud grondstoffen

Document: *Paraplunota leefomgeving*

**Inhoud:** Vanaf 2021 moeten alle nieuw te bouwen woningen bijna energieneutraal zijn. Mocht er toch energie benodigd zijn, dan mag deze uitsluitend met duurzaamheidsmiddelen worden opgewerkt.

**Analyse:** Op basis van de huidige GPR-systematiek wordt ten aanzien van nieuwbouw van woningen gestreefd naar een score van minimaal 7,5 op de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en een score van minimaal 8 voor het thema energie. Daarna wordt gestreefd naar een 10% scherpere energieprestatie eis dan opgenomen in het Bouwbesluit (regionaal convenant duurzaam bouwen);  
Aardgasloos bouwen is wettelijk verplicht;  
Vanaf 1 januari 2020 geldt dat alle vergunningsaanvragen voor nieuwbouw minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG);  
Sociale woningbouw dient Nul-Op-de-Meter (NOM) te zijn;

**Wensen:** *Op woning of wijkniveau*

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, waarbij de (toekomstige) aanwezigheid van bomen ook meegenomen wordt.  
Biedt individuele bewoners van gedeelde gebouwen de mogelijkheid om wel een eigen PV Zonne-energie installatie te nemen, op of aan het gebouw.  
Biedt gelegenheid voor het opladen van elektrische auto's en fietsen van bewoners;

#### *Buiten de wijk / omgeving*

Indien de wijk of gebouw energieleverend zijn, biedt dan de omgeving de gelegenheid de overtollige energie af te nemen;  
Het huidige beleid is enigszins gedateerd, in het project wordt, tezamen met adviseur leefomgeving onderzocht welke duurzaamheidsaspecten een extra toevoeging zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een collectief warmtenet of lokale warmte/koppelkansen. In RWB-verband wordt samen met de Provincie Noord-Brabant verkend welke warmtebronnen er in de regio aanwezig zijn. Deze verkenning wordt opgenomen in de Regionale Energie Strategie (RES) 2030. Naar verwachting zijn de resultaten hiervan eind 2019 bekend. Meer ruimte in het woningbouwproces is er ook niet.

Voor de wensen buiten wijk / omgeving geldt in het bijzonder dat deze niet tot afhankelijkheid dan wel vertraging van het totale project mogen leiden. Daarom wordt met deze wensen verbinding gezocht wanneer dit mogelijk in tijd en wenselijk is.

#### 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.

**Analyse:** Het gebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijngebied of beschermd natuurmonument;  
Er kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht, direct of indirect. Hiervoor dient eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd tijdens de haalbaarheidsfase.  
In het kader van de wet Natuurbescherming dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden. Aan de hand van de resultaten hieruit kunnen aanpassingen nodig zijn in het plan of kan met deze wetenschap een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de biodiversiteit.

#### Openbaar groen

**Document:** *Groenstructuurplan, Landschapsbeleidsplan 2016*

**Inhoud:** De gemeente is voor het behoud van het kleinschalige karakter en een eigen identiteit van de dorpen. Het groen in de openbare ruimte krijgt diverse functies. Het zorgt voor samenhang en geeft identiteit aan de wijk. Groen wordt gebruikt om zich te kunnen oriënteren, zorgt voor natuurbeleving, beleving van de seizoenen, versterken van de biodiversiteit en biedt ruimte voor flora en fauna om zich te vestigen. Het groen dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn waarbij het toekomstig beheer evenzo belangrijk is als de aanleg. Geef groen ruimte zowel bovengronds als ondergronds.  
Het groen is gebruiksvriendelijk en toekomstgericht, geeft de wijk zijn eigen gezicht en geeft het karakter van de kern weer. De kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte stimuleert tot ontmoeten en draagt bij aan de sociale structuur.  
Langs de randen gaat het stedelijk groen over in het landschappelijk groen, passend in het karakter van het buitengebied. Randen van de kernen gaan geleidelijk over in het buitengebied en zijn transparant en zacht. Het landschap dient beleefbaar te zijn vanuit het stedelijk gebied. Vanuit het landelijk gebied is het groene karakter van het stedelijk gebied goed zichtbaar.

**Analyse:** Geen significante negatieve gevolgen voor de natuur; maar versterkt juist.  
Bij planvorming rekening houden met biodiversiteit, vergroten soortenrijkdom en een plaats geven;  
Het inpassen van de natuur & groen, zodat het een bijzonder en samenhangend woonmilieu wordt met een hoge kwaliteit.

#### Woonomgeving (speelruimte)

**Document:** *Paraplunota Maatschappij, Speelruimteplan 2017-2027*

**Inhoud:** Streven naar een evenwichtige spreiding van duurzame speelvoorzieningen in de verschillende kernen, waarbij rekening gehouden wordt met demografische ontwikkelingen (leeftijdsopbouw);  
3% van de voor wonen bestemde gebieden en/of openbare ruimte wordt als speelruimte (zijnde het totaal van de formele en informele speelruimte) gereserveerd;  
indien mogelijk nieuwe bewoners van een wijk laten participeren bij de totstandkoming van speelruimten;  
bij de inrichting van speelplekken wordt een combinatie gemaakt van speeltoestellen (formele speelruimte) en speelaanleidingen (informele speelruimte);  
bij het ontwerp en realisatie van speelplekken rekening houden met medegebruik van kinderen met een beperking;

**Analyse:** De huidige speelvoorziening dient behouden te blijven

**Wensen:** Meer groen terugbrengen bij de speelvoorziening.

## Wonen

Document: *Paraplunota Maatschappij*

- Inhoud:**
- Te komen tot een levensloopbestendige, duurzame en veilige woningvoorraad;
  - Woningen dienen te voldoen aan Woonkeur (basispakket A en B);
  - De woningen en woonomgeving dienen te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW);
  - Goedkope woningen tot € 175.000 zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging;
  - Voor seniorenhuisvesting geldt: alle primaire ruimten (entree, toilet, woonkamer, keuken, badkamer) op dezelfde woonlaag, woningen zijn voorzien van een tweede slaapkamer, bij meergezinsbouw naar alle bouwlagen een lift (ook naar souterrain indien daar bergingen en/of parkeergarage zijn gelegen).

**Analyse:** Te voldoen aan bovenstaand beleid

## Woonomgeving (verkeer)

Document: *Paraplunota Maatschappij (onderdeel: Verkeersveiligheidsplan Moerdijk 2018-2028)*

**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 Koning Haakonstraat is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De nieuwe openbare ruimte zal dezelfde categorisering krijgen en dus aan dezelfde kenmerken moeten voldoen.

## Woonomgeving (parkeren)

Document: *Paraplunota Maatschappij (onderdeel: Parkeerbeleidsplan Moerdijk (2010-2013))*  
*Nota parkeernormen (2015)*

**Inhoud:** Het plan moet voldoen aan het Beleidsregels Parkeerbeleid 2021 en aan de Beleidsregels Nota parkeernormen 2021.

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

- Woningen: categorie duur 2,2 parkeerplaatsen per woning, categorie midden & goedkoop parkeerplaats per woning, waarbij onder duur wordt verstaan: vanaf € 240.000 v.o.n, onder midden wordt verstaan huur vanaf € 699,48, koop tussen € 175.000 en € 240.000 v.o.n. en onder goedkoop wordt verstaan huur tot max. € 699,48, koop tot maximaal € 175.000 v.o.n;
- Parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen worden als volgt meegeteld in de parkeerbalans:

| Parkeervoorziening                   | Aantal<br>Theoretisch | Aantal<br>Te hanteren | Opmerking                           |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Enkele oprit zonder garage           | 1                     | 0,8                   | oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed  |
| Lange oprit zonder garage of carport | 2                     | 1,0                   | oprit min. 10,0m diep en 2,5m breed |
| Dubbele oprit zonder garage          | 2                     | 1,7                   | oprit min. 5,0m diep en 2,8m breed  |
| Garage zonder oprit (bij woning)     | 1                     | 0,4                   | garage min. 5,0m diep en 2,8m breed |
| Garage met enkele oprit              | 2                     | 1,0                   | garage min. 5,0m diep en 2,8m breed |
| Garage met lange oprit               | 3                     | 1,3                   | oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed  |
| Garage met dubbele oprit             | 3                     | 1,8                   | oprit min. 10,0m diep en 2,5m breed |
| Privé parkeerterreinen of – garages  | 1                     | 0,8                   | oprit min. 5,0m diep en 4,5m breed  |

**Analyse:** Op dit moment nog niet te maken, is afhankelijk van het uiteindelijke bouwprogramma

## 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;  
Het toeristisch en recreatief versterken / beter benutten van de cultuurhistorische waarden van de gemeente.

**Analyse:** Er ligt een dubbelbestemming archeologie – waarde 6 over het gebied heen. Nader onderzoek naar archeologische vondsten is dus noodzakelijk tijdens de haalbaarheidsstudie.

## Externe en fysieke 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 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. Daarnaast kunnen er explosieven uit WOII in de grond zitten.

**Analyse:** Uit de risicokaart komen de volgende aandachtspunten voort voor de beoogde ontwikkeling:

- Inrichtingen: Het plangebied ligt in de buurt van het haven- en industrieterrein Moerdijk. Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontouren (PR) van  $10^{-6}$  per jaar over het plangebied zijn gelegen. Daarnaast ligt er ten noorden van het plangebied een Basisnet-spoortraject zonder PAG-indicatie. Hier worden gevaarlijke stoffen op vervoerd;
- Transport: Het plan ligt op meer dan 1.000 meter afstand van rijkswegen, vaarwater en buisleidingen waarover en waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel is het zo dat er over de gemeentelijke wegen veelvuldig propaan wordt vervoerd om bedrijven en woningen in het buitengebied van brandstof te voorzien.
- Explosieven  
Nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven tijdens de haalbaarheidsfase is noodzakelijk.

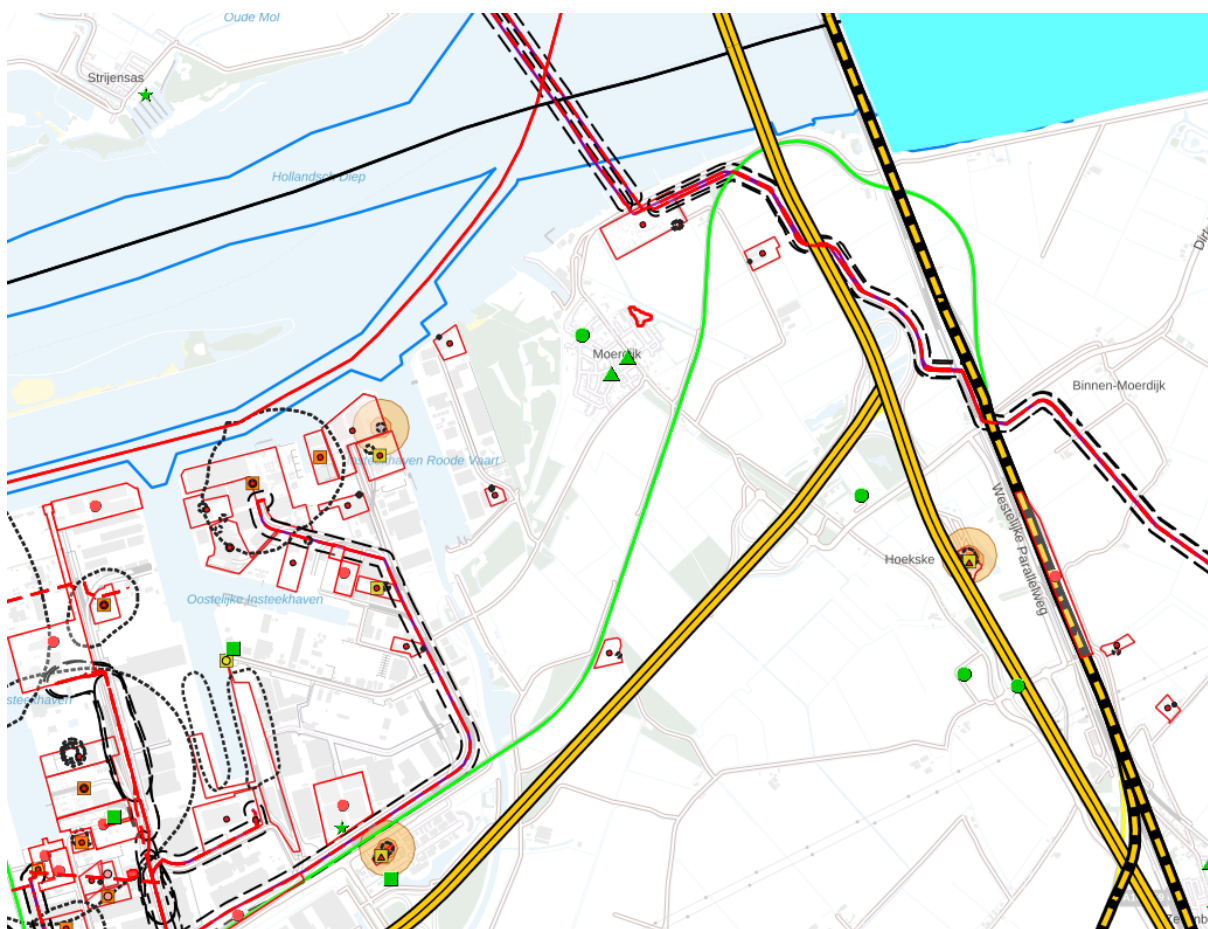
Vanwege de ligging van het plangebied binnen de nodige invloedsgebieden is in een later stadium enkel een groepsrisicoverantwoording op hoofdlijnen noodzakelijk. Hierbij dienen onderstaande wensen wel meegenomen te worden.

Bluswater: de gehele wijk moet worden voorzien van bluswater met capaciteit van 2 x 60 m<sup>3</sup> om aan eisen van Bouwbesluit te voldoen (en op afstand beschikbaar te zijn om woningbouw mogelijk te maken).

Dit kan in de vorm van brandkranen op het drinkwatersysteem of alternatieven die continu beschikbaar zijn. Drinkwatermaatschappij Brabant Water legde deze vroeger in voldoende mate aan. Anno 2019 is dat niet meer het geval : Een brandkraan wordt aangelegd als dit in het drinkwaterplan mogelijk is. Wanneer dit niet mogelijk is, dan dient dit door en ten laste van de ontwikkeling zelf geregeld te worden.

Het is de zaak van tevoren te bezien hoe de bluswaterbalans in capaciteit kan worden geregeld om de alternatieve vormen in de openbare ruimte aanwezig te doen zijn in het definitieve ontwerp van de wijk. De alternatieve vorm kan zijn een bluswatervijver met voldoende capaciteit ( Minimaal 60 m<sup>3</sup> voor 4 uur, ook bij uitzonderlijke warme en droge zomers) <sup>3</sup> (primair en secundair) moet aanwezig zijn bij vestiging van risicobedrijven.

- Wensen:
- Bevorderen van de zelfredzaamheid in het plangebied.
  - Zorgdragen voor een doelmatige bestrijdbaarheid (bluswater, e.d.) binnen het plangebied.



#### Nota kostenverhaal

Document: Nota Grondbeleid november 2022

Inhoud: In de Structuurvisie 'Moerdijk 2030' en later de omgevingsvisie (prognose: medio 2023) wordt de toekomstvisie van de gemeente Moerdijk 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.

#### Overgangsregeling:

Het moment van contracteren (anterieure overeenkomst) is bepalend voor de wijze waarop het kostenverhaal (oude Wro of nieuwe regiem omgevingswet) wordt overeengekomen. Op het moment van ondertekenen van deze startovereenkomst wordt de omgevingsvisie gelanceerd, wordt de nieuwe nota kostenverhaal hierop voorbereid en wordt de invoeringsdatum van de omgevingswet steeds concreter.

Op 8 december 2022 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid vastgesteld. Na het vaststellen van de omgevingsvisie zal ook het nieuwe gemeentelijke kostenverhaal voor ruimtelijke initiatieven worden vastgesteld. Afhankelijk van het programma dient op basis van een vastgestelde toerekeningsystematiek bijgedragen te worden aan het gemeentelijk kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt uiteindelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Het traditionele kostenverhaal van de gemeente Moerdijk wordt onder het oude regiem onderverdeeld in twee hoofdstromen:

- Bijdragen buiten het plangebied: reserve Bovenwijks en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling;
- Bijdragen binnen het plangebied : Plankosten en binnenplanse kosten.

Noot:

Denkbaar is dat deze hoofdstromen, na het vaststellen van de omgevingsvisie in stand worden gehouden onder het nieuwe regiem. Het uiteindelijke vaststellen van de omgevingsvisie hangt nauw samen met het lanceren van de omgevingswet, het vaststellingsproces van de omgevingsvisie en de bijhorende omgevingsplannen. Het gemeentelijke kostenverhaal is nauw verbonden met de omgevingsvisie.

Analyse: Onder het oude regiem van kostenverhaal (Wro en structuurvisie) werden kosten doorberekend 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.

Ook onder het nieuwe regiem (omgevingswet) zal gezocht worden naar een systematiek die passend is bij de verschillende functieontwikkelingen binnen de gemeente. Om een beeld te krijgen van de kosten die in rekening werden gebracht onder het oude regiem volgt heironder een uiteenzetting per bestemmingscategorie.

#### *Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen*

1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 4.000

| Functie<br>(Aanduiding bestemmingsplan)                            | Aantal<br>equivalenten | Equivalenten<br>Omreken<br>methodiek | Eenheid                          |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Grondgebonden woningen<br>met kaveloppervlakte <500 m <sup>2</sup> | 1                      |                                      | Per woning                       |
| Grondgebonden woningen<br>met kaveloppervlakte >500 m <sup>2</sup> | 2                      |                                      | Per woning                       |
| Appartementen                                                      | 1                      |                                      | Per appartement                  |
| Bedrijven                                                          | 1                      | 200 m <sup>2</sup>                   | Uitgeefbaar terrein<br>oppervlak |
| Kantoren                                                           | 1                      | 100 m <sup>2</sup>                   | Bruto vloeroppervlak             |
| Horeca en Detailhandel                                             | 1                      | 100 m <sup>2</sup>                   | Vvo                              |

#### *Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling*

1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 750

| Functie<br>(Aanduiding bestemmingsplan)                            | Aantal<br>equivalenten | Equivalenten<br>Omreken<br>methodiek | Eenheid                          |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Grondgebonden woningen<br>met kaveloppervlakte <500 m <sup>2</sup> | 1                      |                                      | Per woning                       |
| Grondgebonden woningen<br>met kaveloppervlakte >500 m <sup>2</sup> | 2                      |                                      | Per woning                       |
| Appartementen                                                      | 1                      |                                      | Per appartement                  |
| Bedrijven                                                          | 1                      | 250 m <sup>2</sup>                   | Uitgeefbaar terrein<br>oppervlak |
| Kantoren                                                           | 1                      | 250 m <sup>2</sup>                   | Bruto vloeroppervlak             |
| Horeca en Detailhandel                                             | 1                      | 250 m <sup>2</sup>                   | m <sup>2</sup> 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. Ook deze kosten zullen onder het nieuwe regiem worden verhaald op ontwikkelende partijen.