Startdocument

171. Centrumontwikkeling Klundert

FASE 3

2 oktober 2022

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Moerdijk d.d. 19 januari 2023

mij bekend,
de raadsgriffier,

Inhoudsopgave

1. Doel 5
2. Rol gemeente / partijen 5
3. Stappenplan 6
4. Organisatie 6
5. Kosten 7
6. Communicatie 7
7. Beleidskaders 8
8. Kwaliteiten, kansen en risico's 8
Bijlage I – Kaders 9

Considerans

1. De gemeente wil de aantrekkelijkheid van het centrum van Klundert verbeteren door een herinrichting van het kernwinkelgebied. Het rapport ‘Centrumvisie Klundert’ van Eldering Management & Consultancy is op 17 december 2015 vastgesteld als basis voor project P171 Centrumontwikkeling Klundert. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Voorstraat, de Molenstraat, de Westerstraat vanaf de Oliemolenstraat tot aan de supermarkt en uit de centrale parkeervoorziening aan de Zevenbergse Poort.

2. De gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 besloten om te starten met de aanpak van de vlonders als fase 1 van de herinrichting van de Centrumontwikkeling Klundert.

3. De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 besloten om een krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van fase 2 van de Centrumontwikkeling Klundert. De 2^{e} fase bestaat uit de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat en Zevenbergse Poort.

4. De 3^{e} fase is een gezamenlijke opgave tussen gemeente en ondernemers. De gemeentelijke opgave is het afronden van de openbare ruimte in navolging op fase 1 en 2. Daarnaast bekijken we met ondernemers naar de herinrichting van De Doorsteek, waarvan de overkapping eigendom is van twee ondernemers en de grond van de gemeente. We trekken samen met de eigenaar van de supermarkt op om de uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken. Hiervoor sluiten we overeenkomsten bij de afronding van de initiatieffase.

5. De stadstafel Klundert ondersteunt de centrumontwikkeling Klundert en heeft hiervoor een aparte werkgroep samengesteld die meedenkt en adviseert over de plannen.

6. De gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan fase 3 van de Centrumontwikkeling Klundert vast te leggen in deze startovereenkomst. De 3^{e} fase bestaat enerzijds uit een herinrichting van De Doorsteek en de Westerstraat. Anderzijds gaat het om de uitbreiding van de supermarkt en in het verlengde daarvan de aanpak van het parkeerterrein.

Uitgangspunten

Fasering centrumplan Klundert

Om stappen te kunnen zetten in de centrumontwikkeling Klundert is gekozen om een fasering aan te brengen in de voorbereiding en uitvoering. We hebben de werkzaamheden geknipt in 3 fases.

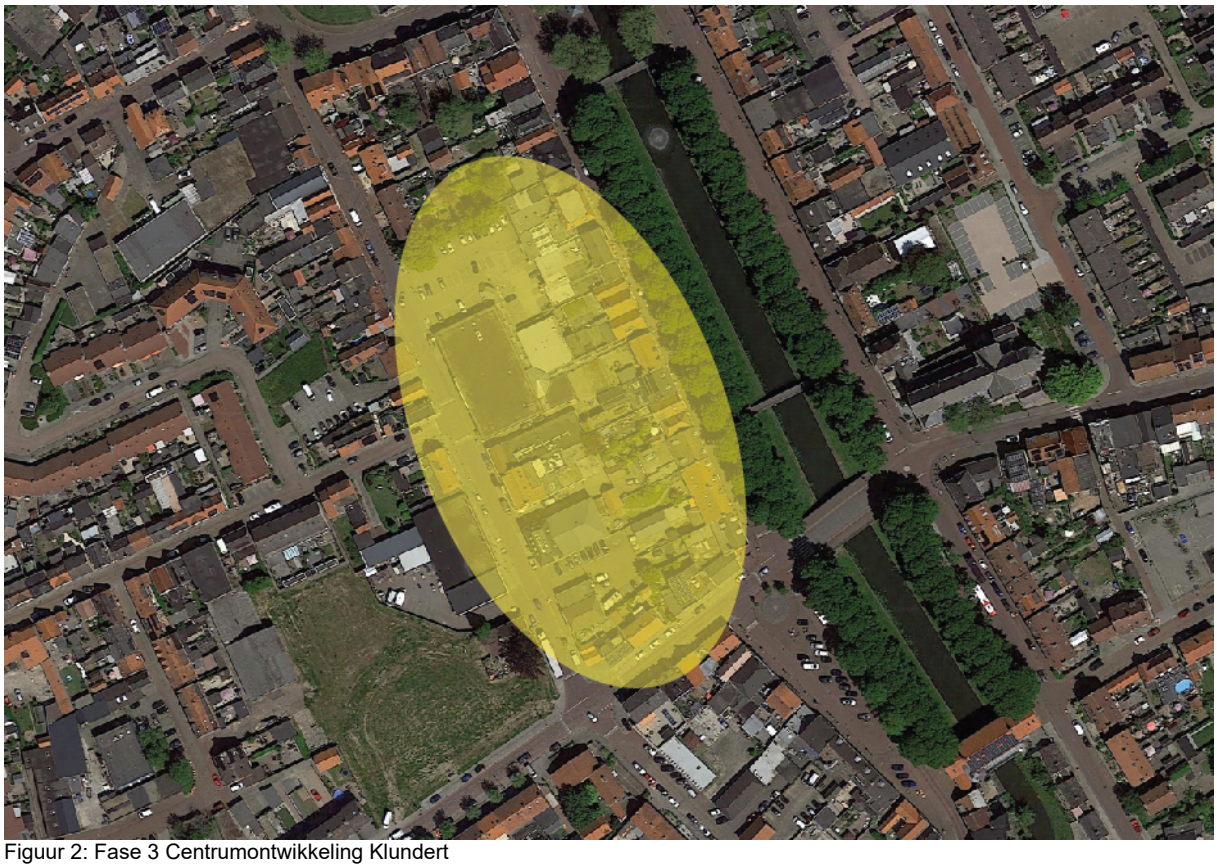
1) Fase 1 betreft de reconstructie van de vlonders aan de Bottekreek. Dat is in figuur 1 het rode gebied. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.
2) Fase 2 betreft de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat, Zevenbergsche poort en de Kerkring. In figuur 1 is dit gebied aangeduid in blauw. Deze fase is in voorbereiding en de uitvoering start in het 1e kwartaal van 2023.
3) Fase 3 gaat over de herinrichting van de Westerstraat, de aanpak van De Doorsteek en de uitbreiding van de supermarkt inclusief openbare ruimte en parkeren. In figuur 1 is dit gebied in geel globaal weergegeven. Deze fase start met de vaststelling van dit startdocument.

Figuur 1: Fasering Centrumontwikkeling Klundert

Onderdeel van de Centrumvisie Klundert is de aanpak van Bolwerk (voormalig ‘Bult van Pars’). Omdat dit deel een eigen dynamiek heeft en om een ander proces vraagt, is vanwege efficiency de ontwikkeling van Bolwerk (P171a) losgekoppeld van de Centrumontwikkeling.

Fase 3 Centrumontwikkeling Klundert

Het in figuur 2 geel gemarkeerde gebied is het onderzoeksgebied voor fase 3 van de centrumontwikkeling. In de haalbaarheidsstudie (initiatieffase) gaan we het onderzoeksgebied verder afbakenen en concreet maken. Het betreft grofweg de eerder genoemde Doorsteek, Westerstraat, supermarkt en parkeerterrein.


Figuur 2: Fase 3 Centrumontwikkeling Klundert

1. Doel

- Het doel van het project is om de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Klundert te verbeteren en te verhogen. Enerzijds door het upgraden van de openbare ruimte en anderzijds door het uitbreiden van de supermarkt om de levensvatbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten. Dit willen we bereiken door een herinrichting van De Doorsteek als entree naar de supermarkt en een verbinding tussen de Voorstraat/Molenstraat en Westerstraat. Daarnaast door een herinrichting van de Westerstraat die aansluit bij de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat en Zevenbergsche poort (fase 2).

- Het doel van de initiatieffase is om de haalbaarheid van de verschillende onderdelen van fase 3 in beeld te brengen op het gebied van ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid.

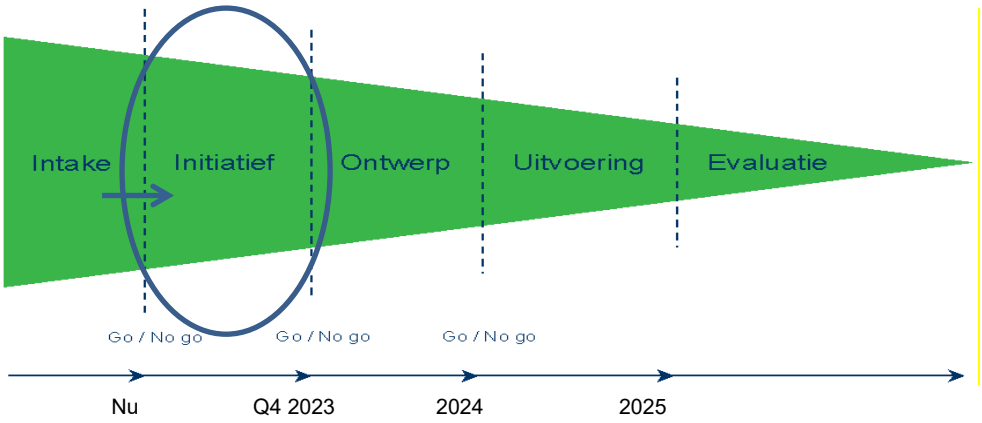
2. Rol gemeente / partijen

Als afronding van de intakefase stellen we het startdocument vast. In navolging op het startdocument sluiten we een intentieovereenkomst met de betrokken externe partijen voor De Doorsteek en de supermarkt. In deze intentieovereenkomst maken we afspraken over verantwoordelijkheden, rolverdeling en wie wat doet.

De gemeente is eigenaar van de grond daar waar het openbare ruimte betreft. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk en de opdrachtgevende partij. Bij De Doorsteek hebben we te maken met een eigendom van de pandeigenaren waar de overkapping van De Doorsteek aan vast zit. In dit geval zijn dat twee eigenaren. Met beide eigenaren sluiten we een intentieovereenkomst met afspraken die gelden gedurende de initiatieffase. Datzelfde geldt voor de supermarkt waar we een overeenkomst sluiten met de eigenaar van de supermarkt. Aan het einde van de initiatieffase (als de haalbaarheid is uitgezocht) en uw raad een go/no besluit op het vervolg heeft genomen, sluiten we (bij een go) een locatieontwikkelingsovereenkomst met nieuwe afspraken voor het vervolg.

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. Na vaststelling van dit startdocument gaat fase 3 van de intakefase naar de initiatieffase. In dit startdocument staat de aanpak voor de initiatieffase. 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
Intake	Startdocument	Raad	november 2022
Initiatief	Intentieovereenkomst sluiten met de eigenaren over de Doorsteek en met de eigenaar van de supermarkt.	College	december 2022
	De stedenbouwkundige visie onderzoeken op: 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.	College	
	Fasering uitwerken voor de projectonderdelen		
	Vaststelling ontwerpen, haalbaarheidsonderzoek en fasering	College	Q4 2023
	Beschikbaar stellen van krediet	Raad	Q4 2023
	Anterieure overeenkomst sluiten met eigenaar supermarkt.	College	Q4 2023
Ontwerp	Aanvullende onderzoeken en uitwerken ontwerp		Q1 2024
Uitvoering	Voorbereiding realisatie en uitvoering		2025 - 2026
Afronding	Evaluatie	College	2026

4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad Moerdijk
Projectbestuurder: Wethouder Danny Dingemans
Ambtelijk opdrachtgever: Teamleider afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO), Edwin Alderliesten

Voor fase 3 is een interne projectgroep samengesteld onder leiding van een interne projectleider (Job Dijkstra). Daarnaast schuiven de verschillende disciplines aan voor inhoudelijke input op het gebied van openbare ruimte, stedenbouw, verkeer en economie.
De interne projectleider zorgt ook voor de communicatie met de externe partijen.

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.

Voor het programma Vitale Centra was een krediet beschikbaar van circa € 2 miljoen voor de centrumontwikkeling Klundert.
Voor fase 1 is een krediet beschikbaar gesteld van € 205.800. Voor fase 2 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 1,2 miljoen. Op basis van bovenstaande redenering is er nog een bedrag van circa € 600.000 beschikbaar voor fase 3. Gezien de wensen voor fase 3 lijkt dit krediet onvoldoende en is er een extra krediet nodig om alles mogelijk te maken. In de haalbaarheidsstudie onderzoeken we de werkzaamheden en de kosten zodat we hier een goede inschatting van kunnen maken.

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 is met de volgende partijen gesproken:
- De eigenaar van de supermarkt.
- De eigenaren van de overkapping van De Doorsteek (waarvan één ook eigenaar is van de supermarkt).

Deze partijen betrekken we in de vorm van samenwerken. Dit heeft te maken met eigendommen en gezamenlijke belangen. Hiervoor sluiten we een intentieovereenkomst.

De omwonenden van De Doorsteek en de Westerstraat en de Stadstafel Klundert betrekken we in de initiatieffase bij het opstellen van een haalbaarheidsdocument. Deze betrokken partijen gaan we consulteren.

Na de initiatieffase bepalen we opnieuw de mate van participatie.

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:

Bij de centrumontwikkeling Klundert moeten we in de initiatieffase onderzoek doen naar de volgende aspecten. Dit met als doel om te weten of er een belemmering is of niet.

- Archeologie
- Bodem
- Geluid
- Lucht
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Flora en fauna (vleermuizen)
- Stikstof (uitbreiding supermarkt)
- Verkeer en parkeren (uitbreiding supermarkt)
- Water (wateropvang bij aanleg van nieuwe verharding)
- Bezonning (als uitbreiding van de supermarkt afwijkt van 10 meter hoogte)
- Trillingshinder (vrachtverkeer, effect onderzoeken als de laad en losplaats verschuift)
- Behoefteonderzoek (omgevingsdialoog + aantonen noodzaak voor de ontwikkeling)

Niet van toepassing op dit plan zijn:

- Geurhinder
- Windhinder
- Lichthinder
- Spuitzones
- Explosieven

8. Kwaliteiten, kansen en risico's

Kwaliteiten

De centrumontwikkeling Klundert heeft ten doel het gehele centrum van Klundert een kwaliteitsimpuls te geven. In fase 3 willen we de kwaliteitsimpuls van het centrumgebied afronden met de aanpak van De Doorsteek, de Westerstraat en het parkeerterrein bij de supermarkt. De kwaliteit en uitstraling van deze gebieden sluit aan bij de gekozen kwaliteit en uitstraling van fase1 en 2.

Kansen

Het aantrekkelijker maken van De Doorsteek zorgt voor een betere verbinding van het centrumgebied. Het gaat in dit geval om een verbinding tussen de Voorstraat/Molenstraat en de Westerstraat. Door het verbeteren van De Doorsteek, het parkeerterrein aan de Westerstraat (bij de supermarkt) en de uitbreiding van de supermarkt ontstaat de kans om de Voorstraat en Westerstraat beter te koppelen en een aantrekkelijker winkelgebied te realiseren.

Risico's

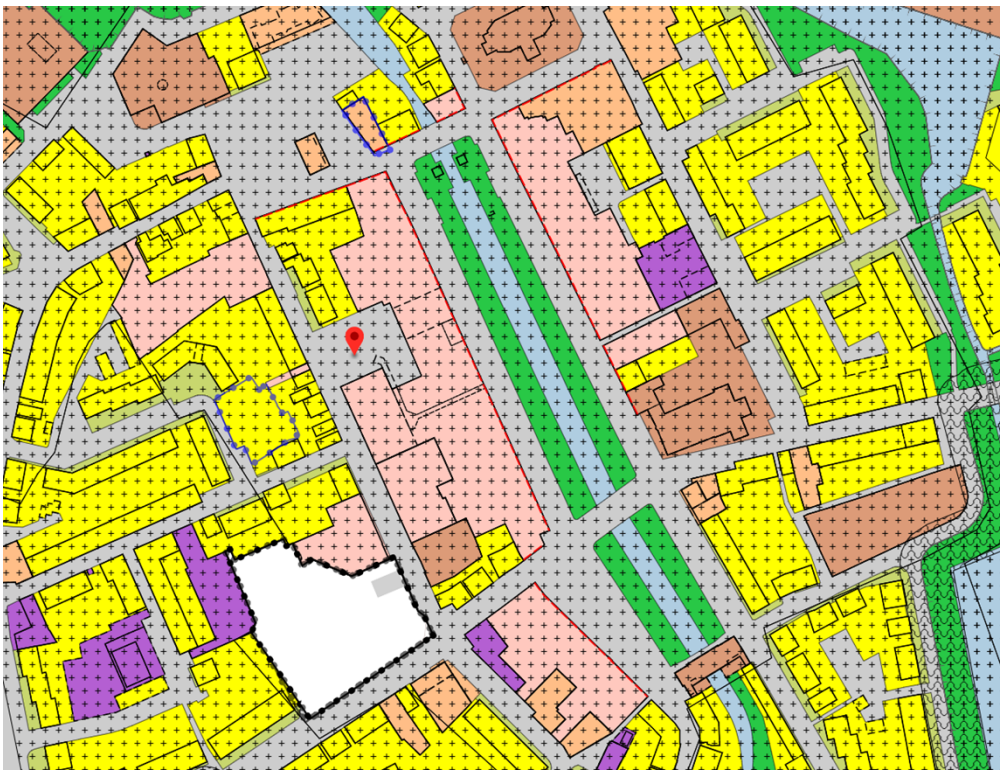
Het risico bestaat dat als we meerdere zaken aan elkaar koppelen het langer duurt voordat we knopen kunnen doorhakken en er daadwerkelijk uitvoering gegeven wordt aan de plannen. Dit vraagt om goede afspraken en een strakke sturing om vertraging en stilstand te voorkomen.

Een ander risico is dat door uitbreiding van de scope het project duurder uitvalt dan oorspronkelijk begroot. Fase 1 is uitgevoerd en het doel is met fase 2 begin 2023 te starten. Hiermee is al een groot deel van het budget voor de centrumontwikkeling uitgegeven. De vraag is of er extra middelen beschikbaar zijn/komen voor een grondigere aanpak van het centrumgebied. Voor de langere termijn is dit wel waardevol voor de kwaliteit en levensvatbaarheid van het centrum van Klundert.

Bijlage I – Kaders

Planologie

Bestemmingsplan



Figuur 3: Bestemmingsplan ontwikkelgebied

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan ‘kern Klundert’, vastgesteld op 18-01-2018. Het onderzoeksgebied heeft de enkelbestemming ‘verkeer’ op de bestaande straten en parkeerterrein. Voor een uitbreiding van de bestaande supermarkt richting het bestaande parkeerterrein is dus een wijziging van het bestaande planologisch kader noodzakelijk. Naar verwachting zal hiervoor een wijziging van het tijdelijk Omgevingsplan Moerdijk nodig zijn.
De bestaande supermarkt en De Doorsteek hebben de bestemming “centrum 1”. De locatie van de supermarkt heeft daarnaast de specifieke functieaanduiding “supermarkt”. Voor alle gronden met de bestemming Centrum-1 geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Ontwikkelingen in dit gebied zoals de uitbreiding van een supermarkt zijn alleen mogelijk met een wijziging van het bestaande planologisch kader.
Tot slot heeft het hele gebied de dubbelbestemming “Waarde archeologie-3” waardoor in het voortraject een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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

- Stedelijk gebied/Landelijke kern: artikel 3.42 van de Iov bepaald dat de ontwikkeling van locaties voor werken, wonen of voorzieningen binnen Stedelijk gebied dienen plaats te vinden. Daarnaast schrijft dit artikel voor dat het om een duurzame ontwikkeling moet gaan. In lid 2 van artikel 3.42 wordt omschreven wanneer een ontwikkeling gezien wordt als een duurzame ontwikkeling.
- Norm Wateroverlast Stedelijk Gebied: het gaat hierbij om normen voor bergings- en afvoercapaciteit.
- Aangewezen gebied voor peilbesluit: deze aanduiding geeft aan dat het Waterschap voor deze locatie een peilbesluit kan vaststellen.

Rijke ondergrond

Document: *Paraplunota Leefomgeving*

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

Analyse: De landelijke en provinciale wet- en regelgeving zijn leidend voor milieuthema's.

Wensen: *Geen specifieke wensen.*

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

Document: *Paraplunota Leefomgeving*
Klimaatstrategie Moerdijk
Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP)
Energieprogramma Moerdijk 0.9
Transitievisie Warmte (TVW)

Inhoud:

- **Paraplunota Leefomgeving, (onderdeel Helder water)**
  Belangrijke uitgangspunten zijn:
  - iedereen zijn steentje bijdraagt;
  - water geen gevaar oplevert;
  - het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
  - alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
  - 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 hoofdopgave '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:
  - Gezond leef-, werk- en leerklimaat: We beschermen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering en bevorderen en nemen initiatief bij de doorontwikkeling naar een gezond leef-, werk- en leerklimaat.
  - Klimaat en het productielandschap 2.0: We faciliteren en promoten een transitie naar een nieuwe toekomstgerichte en klimaatbestendig manier van produceren zonder negatieve invloed op de omgeving.
  - Samen met de natuur: We herstellen het evenwicht met de natuurwaarden en creëren ruimte voor natuur en biodiversiteit op elke schaal.

  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

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

- **Energieprogramma Moerdijk 0.9**
  Het Energieprogramma Moerdijk omvat de visie en ambities voor de lokale energietransitie. Het schetst het pad naar een CO2-neutrale toekomst in Moerdijk. Aansluitend op het Klimaatakkoord zijn vijf sectoren onderscheiden: Elektriciteit, Gebouwde omgeving, Industrie, Landbouw en landgebruik, en Mobiliteit. Met de geschetste opgaven in het Energieprogramma draagt Moerdijk evenredig bij aan de nationale en mondiale klimaatdoelen. De gemeente zet zich in voor maximaal haalbare energiebesparing, zodat lokale duurzame energieproductie zo min mogelijk ruimte in beslag neemt.

  Leidende principes:
  1. We zetten in op een haalbare en betaalbare energietransitie;
  2. We werken aan de energietransitie vanuit lokaal draagvlak en initiatief, zonder daarbij de noodzaak van klimaatactie uit het oog te verliezen;
  3. We zetten in op bewezen technologieën en bieden ruimte voor innovatie;
  4. We benaderen de energietransitie als onderdeel van een maatschappelijke transitie;
  5. We doen het samen en geven zelf het goede voorbeeld.

  Het is een gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid om de energietransitie te doen slagen. Iedereen levert daaraan een eigen bijdrage. De gemeente biedt daarbij een helpende hand door te informeren, waar mogelijk te ontzorgen, initiatieven aan elkaar te koppelen en ruimtelijke kaders te scheppen om de nodige fysieke maatregelen te kunnen doorvoeren.

- **Transitievisie Warmte (TVW, 2021)**

  De TVW is de Moerdijkse visie op hoe wij uiterlijk in 2050 alle woningen en gebouwen in de gemeente volledig aardgasvrij en klimaatneutraal willen verwarmen. De komende jaren ligt de focus op energiebesparing, hybride verwarmen en verkenningsgebieden.

  Voor alle kernen en gebieden in de gemeente is een eerste inschatting gemaakt van het meest aantrekkelijke/kansrijke aardgasloze, duurzame warmtealternatief. De stad Klundert kan mogelijk worden aangesloten op een (boven)regionaal warmtenet, gevoed met restwarmte van het Haven- en Industrieterrein Moerdijk. Daarom is deze kern aangewezen als verkenningsgebied. Dit betekent dat in de periode 2022-2024 wordt verkend of en onder welke voorwaarden het wenselijk is om Klundert aan te sluiten op een dergelijk warmtenet, als duurzaam alternatief voor verwarming met aardgas.

  Duurzaam bouwen
  Naast duurzaam energiegebruik zijn ook andere aspecten van duurzaam bouwen belangrijk bij nieuwbouw. Het Rijk streeft naar een volledig circulaire economie in 2050.

Aandachtspunten zijn:

- Gebruik van bouwmaterialen met een minimale milieu- en klimaatimpact, zoals *biobased* materialen.
- Circulair bouwontwerp toepassen, zodat het gebouw na afloop van de levensduur eenvoudig uit elkaar kan worden gehaald en de kwaliteit en toepasbaarheid van bouwmaterialen hoog blijft.
- Levensloopbestendig bouwen, waardoor woningen langer en beter benut kunnen worden.
- Duurzame bouwplaats: tijdens de realisatiefase van een project veel CO2-uitstoot worden vermeden. Bijvoorbeeld door inzet van zero-emissie bouwverkeer en mobiele werktuigen, door toepassing van de principes uit de Green Deal Het Nieuwe Draaien en de Green Deal Bouwlogistiek.

Analyse: De plannen moeten passen binnen bovenstaande kaders. In het haalbaarheidsdocument moet worden onderzocht en aangetoond dat dit haalbaar is.

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_2 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: De landelijke en provinciale wet- en regelgeving zijn leidend voor milieuthema's.

Behoud grondstoffen

Document: *Paraplunota leefomgeving*

Inhoud: Uitgangspunt/streven is om vanaf 2020 uitsluitend volledig energie neutrale gebouwen te realiseren. Mocht er evenwel toch energie benodigd zijn deze duurzaam op te wekken. Mocht het gebruik van fossiele brandstoffen onontkoombaar zijn, dan dit gebruik zoveel mogelijk beperken. Bovendien volgt uit de Paraplunota de toepassing van het Convenant Duurzaam Bouwen, waarin we stellen dat we minimaal 10% hogere energieprestatie-eisen hanteren dan het Bouwbesluit.

Analyse: De plannen worden getoetst aan bovenstaande uitgangspunten.

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: De plannen worden getoetst aan bovenstaande uitgangspunten.

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: De plannen worden getoetst aan bovenstaande uitgangspunten. Het gaat in dit geval om mogelijke woningen boven de supermarkt.

Woonomgeving (verkeer)
Document: Paraplunota Maatschappij

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: In de haalbaarheidsanalyse toetsen we de plannen ten aanzien van het onderdeel verkeer.

Woonomgeving (parkeren)
Document: Beleidsregels parkeerbeleid 2021 gemeente Moerdijk en Beleidsnota parkeernormen 2021 gemeente Moerdijk

Inhoud: Bij de ontwikkeling van de locatie moet rekening worden gehouden met de parkeernormen zoals opgenomen in de “Beleidsnota parkeernormen 2021 gemeente Moerdijk”.

Analyse: De nieuwe plannen toetsen we tijdens de haalbaarheidsstudie aan de genoemde beleidsregels. Deze zijn geijkt op moderne maatstaven en kencijfers. In dit geval zijn vooral de normen voor een supermarkt en woningen van belang.

Woonomgeving (groen)
Document: *Groenstructuurplan*
Groenplan (wijkvereniging Langeweg)

Inhoud:
- Het onderzoekgebied is gedeeltelijk wijkstructuur en gedeeltelijk nevenstructuur.
- Waar de hoofdgroenstructuren vaak gekoppeld zijn aan hoofdontsluitingen en watergangen en de verbinding zoeken met de landschappelijke elementen buiten de kernen, worden de nevenstructuren meer teruggevonden in de wijken.
- Het gebied wordt op dit moment gekenmerkt door de aanwezigheid van volkstuintjes. Het gebied wordt door middel van een bufferzone met bomen afgesloten van de Norbertusdreef.

Analyse: Het enige kader is het groenstructuurplan. Hierin zijn voor dit gebied geen bijzonderheden opgenomen. Met andere woorden zijn hier beleidsmatig geen aanvullende maatregelen of kaders te benoemen.

Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)
Document: *Paraplunota Maatschappij*

Inhoud: De kwaliteit van de openbare ruimte te versterken door de aanwezigheid van kunst en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daarnaast het toeristisch en recreatief versterken en/of beter benutten van de cultuurhistorische waarden van de gemeente.

Analyse: In de haalbaarheidsanalyse toetsen we de plannen ten aanzien van het onderdeel woonomgeving.

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.

Analyse: De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van Shell Moerdijk. Gezien de grote afstand is geconstateerd dat de aanwezigheid van externe veiligheidsrisicobronnen in de omgeving van Klundert, niet leidt tot ruimtelijke beperkingen. Op basis van de beleidslijnen externe veiligheid, zoals vastgelegd in het gemeentelijke veiligheidsbeleid; "Actieprogramma integrale Veiligheid 2016 – 2019", zijn op deze afstand kwetsbare objecten (2 extra woonruimten) toegestaan. Wel dient een beperkte groepsrisicoverantwoording plaats te vinden. Volstaan kan worden met de standaard-verantwoording van de gemeente en het standaardadvies van de regionale brandweer.

Nota kostenverhaal
Document: *Nota Grondbeleid 2013 – 2016*

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

Het kostenverhaal van de gemeente Moerdijk wordt onderverdeeld in twee hoofdstromen:
- Bijdragen buiten het plangebied: reserve Bovenwijks en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling;
- Bijdragen binnen het plangebied: plankosten en binnenplanse kosten.

Analyse: Het kostenverhaal buiten het ontwikkelgebied is verdeeld in een bijdrage aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en een bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. De berekening hiervan geschiedt aan de hand van zogenaamde 'equivalenten'. Dit om ervoor te zorgen dat voor verschillende functies, bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid, dezelfde meeteenheid wordt gebruikt. De omrekenmethodiek zet vastgestelde hoeveelheden om naar equivalenten. De gemeente Moerdijk hanteert deze omrekenmethodiek om ervoor te zorgen dat kosten naar redelijkheid worden doorberekend.

Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen
1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 4.000. Hieronder zijn de functies opgenomen die mogelijk in de nieuwe ontwikkeling terugkomen.

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Appartementen	1		Per appartement
Horeca en Detailhandel	1	100 m²	Vvo

Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling
1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 750. Hieronder zijn de functies opgenomen die mogelijk in de nieuwe ontwikkeling terugkomen.

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Appartementen	1		Per appartement
Horeca en Detailhandel	1	250 m²	m² 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.