Startdocument

P209 IJshof – De Borgh

April 2024



Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 18/04/2024

mij bekend,
de raadsgriffier,

Inhoudsopgave

1. Doel *4*
2. Rol gemeente *4*
3. Stappenplan *4*
4. Organisatie *5*
5. Kosten *5*
6. Communicatie & participatie *5*
7. Beleidskaders *6*
9. Kwaliteiten, kansen en risico's *7*
10. Bijlagen *7*

BIJLAGEN **8**

Bijlage I – Beleidskaders ..... ***Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***
Bijlage II – Schetsontwerp Oktober 2023 ..... *13*

Considerans

1. Aan het principeverzoek uit 2020 is in de loop der tijd geen uitwerking gegeven vanwege afstemming met project Gymaccomodaties Zevenbergen en ambtelijke capaciteit te kort.

2. Het initiatief voorziet in de sloop van de grote en kleine sporthal aan De IJshof;

3. In het huidige initiatief is sprake van uitbreiding van Hotel de Borgh en het realiseren van een appartementencomplex;

4. Op 6 februari 2024 heeft het college ingestemd met de scopewijziging;

5. De gemeente Moerdijk staat positief tegenover het onderzoeken van de haalbaarheid van het huidige initiatief (woningbouw en hoteluitbreiding);

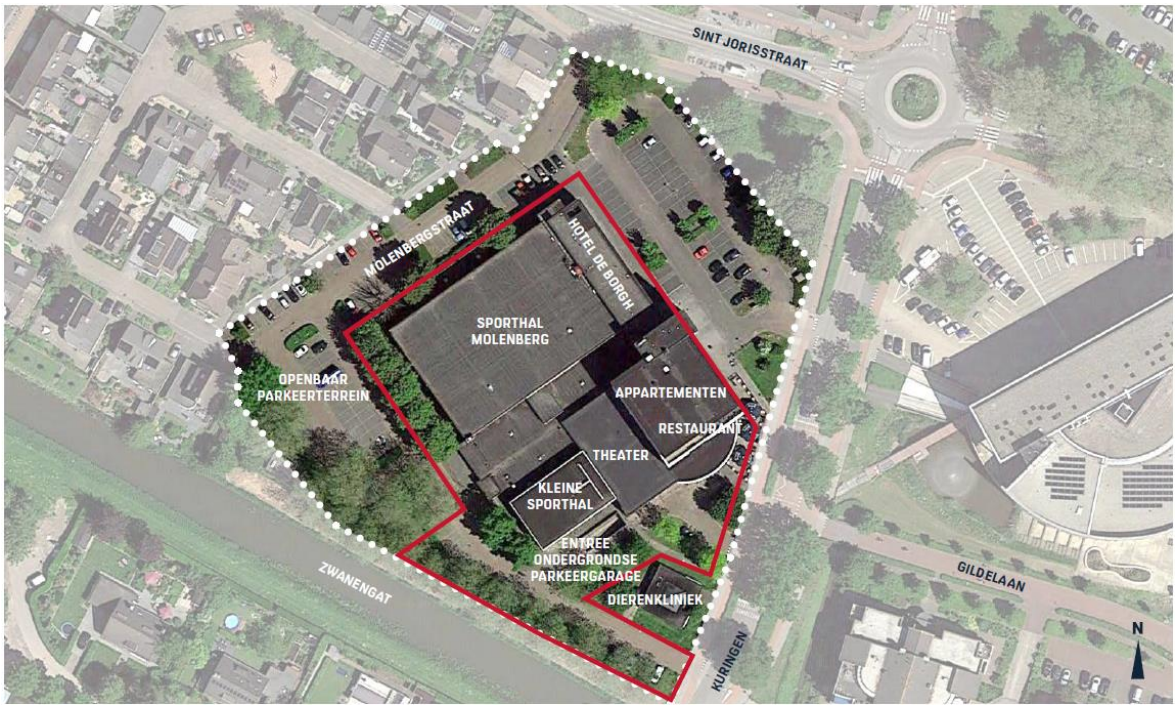
6. Het uitgangspunt is het realiseren van de twee derde betaalbaarheid in de koopcategorie (tot € 390.000, - v.o.n.) met een evenredige verdeling tussen goedkope- en middeldure koop,

7. Binnen het woningbouwprogramma is het uitgangspunt geen sociale huurwoningen te realiseren. Dit vanwege kans op stagnatie door aanvullende wensen en eisen vanuit de woningcorporatie, gecompliceerde eigendom en beheer verhoudingen tussen de toekomstige vereniging van eigenaren en de woningcorporatie. Middeldure huurwoningen worden ook niet gerealiseerd.

8. In de haalbaarheidsfase dient de ruimtelijke haalbaarheid (o.a. waterretentie, groen en parkeren) nader onderzocht te worden, eveneens als de maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Hanteert (/hanteren) de volgende uitgangspunten:

Figuur 1 'Plangebied'



Het eigendom van initiatiefnemer bestaat uit het rood gearceerde gebied op de bovenstaande verbeelding. Het betreft de huidige grote sporthal, kleine sporthal, entree ondergrondse parkeerplaatsen, theater, restaurant, appartementen en hotel De Borgh.

Het plangebied betreft het vastgoed en de openbare ruimte (wit omlijnd), waarvan de openbare ruimte momenteel functioneert als parkeerplaats. Binnen dit plangebied dient de initiatiefnemer zo goed als mogelijk de impact van het initiatief te borgen. Denk hierbij aan parkeren, groen en waterrentie.

1. Doel

- Het doel van het project is om te komen tot een woningbouwontwikkeling en een uitbreiding van Hotel De Borgh;

- Het doel van de initiatieffase van het project is om te komen tot een haalbaarheidsstudie op basis van het huidige initiatief.

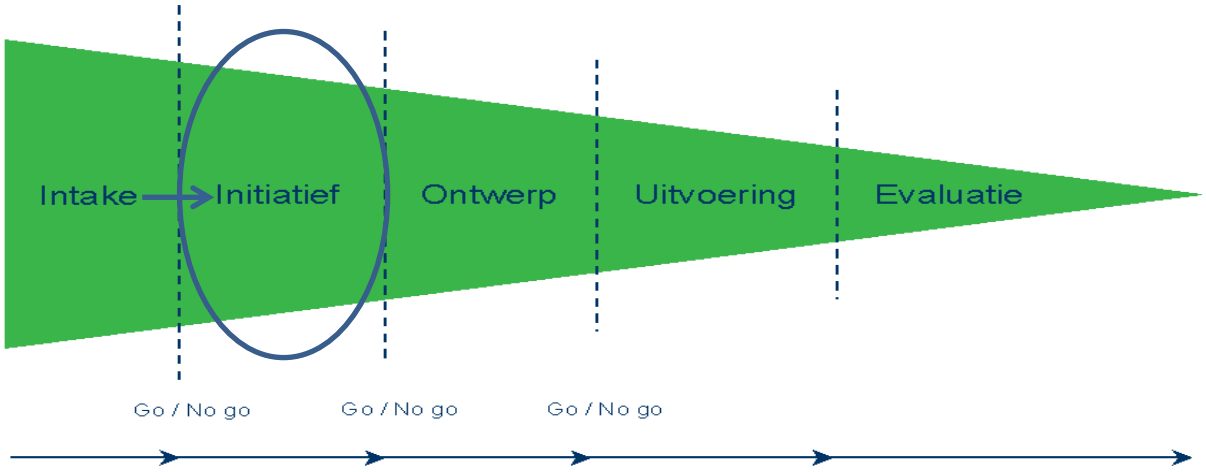
2. Rol gemeente

De gemeente Moerdijk betrekt een faciliterende rol. Dit komt doordat de ontwikkeling van het woningbouwinitiatief en uitbreiding hotel binnen het eigendom vallen van de initiatiefnemer maar de impact van dit initiatief direct effect heeft op de omliggende openbare ruimte. Hierdoor zal de gemeente een actievere rol hebben dan bij het gemiddelde faciliterende initiatief.

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. Een toelichting hierop is te vinden in **bijlage I**.

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 indicatieve planning opgesteld. Voor het overzicht geldt dat de planning vanaf de ontwerpfase indicatief is.

Initiatieffase
In de initiatieffase wordt de haalbaarheid van het initiatief onderzocht. De drie aspecten welke onderzocht worden zijn de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Deze fase wordt uiteindelijk afgesloten met een haalbaarheidsstudie en een locatie ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Moerdijk en initiatiefnemer. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aanleveren van de haalbaarheidsstudie en het stedenbouwkundige verkavelingsplan. De gemeenteraad dient de haalbaarheidsstudie en locatie-ontwikkelingsovereenkomst eerst vast te stellen voordat het project in de Ontwerpfase komt.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intake	Startdocument vaststellen	Raad	April 2024
Initiatief	*Ondertekenen intentieovereenkomst*	College	April 2024
	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 bijvoorbeeld groenvoorzieningen en de verkeersafwikkeling.		
	De stedenbouwkundige visie onderzoeken op: a) Planologische haalbaarheid: goede ruimtelijke onderbouwing voor de planprocedure, waaronder in ieder geval cultuurhistorie, archeologie, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, welstandcriteria, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur; b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief nadeelcompensatie en inschatting van structurele (beheers-)kosten; c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultaten van de interactie met betrokkenen.		
	Vaststelling stedenbouwkundig verkavelingsplan inclusief welstandscriteria en haalbaarheidsdocument.	College	Q2 2025
	Het sluiten van een Locatie-ontwikkelingsovereenkomst	Raad	Q3 2025
Ontwerp	Aanvullende onderzoeken en uitwerken op basis van het plan.		
	Vaststelling omgevingsplan	Raad	2027
Uitvoering	Voorbereiding realisatie en uitvoering		2027 - 2028
Afronding	Evaluatie	College	2028

4. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad Moerdijk
Projectbestuurder: Wethouder Dingemans
Ambtelijk opdrachtgever: Teamleider afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

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 (hierna LOO).

6. Communicatie & participatie

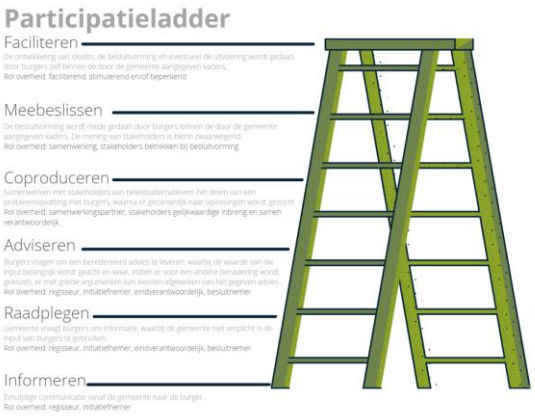
Participatie en gebiedsgericht werken is binnen Gemeente Moerdijk een speerpunt. Per fase van een project wordt getracht een passende mate van participatie met de verschillende stakeholders na te streven.

De initiatiefnemer heeft in het verleden de plannen uit het principeverzoek gepresenteerd. Deze plannen voorzagen enkel in het toevoegen van woningbouw. De bewoners van de IJshof en de Molenbergstraat zijn hierbij betrokken. Toentertijd kwam voornamelijk naar voren dat men bang is voor de toenemende parkeerdruk in het gebied en waardevermindering van hun woningen. Overige

aandachtspunten zijn bekend bij de initiatiefnemer en als het initiatief verder is uitgewerkt zal deze nogmaals gepresenteerd worden aan de belanghebbenden.

De bewoners van de IJshof en in de omliggende straten (Molenbergstraat en Kuringen) zijn direct belanghebbenden van het project. In deze haalbaarheidsfase worden dezelfde doelgroepen aangehaald. Het onderzoeken van de maatschappelijke haalbaarheid is verantwoording van de initiatiefnemer.

De mate van invloed in de initiatieffase wordt vormgegeven door middel van informeren en raadplegen.



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:

- Nationale woon- en bouwagenda en regionale woondeal
  Op grond van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale woondeal West-Brabant West dient 2/3 van het woningbouwprogramma als betaalbare woning gerealiseerd te worden. Onder betaalbare woningen vallen:

Actuele prijsgrenzen per:	**1 jan. 2024**
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	**< € 880,00**
Huur - middelduur	**€ 880,00 < x < €1.125,-**
Huur - duur	**> € 1.125,-**
Koop - goedkoop	**< € 275.000,-**
Koop - middelduur	**€ 275.000,- < x < € 390.000,-**
Koop - duur	**> € 390.000,-**

In dit project is ervoor gekozen om geen goedkope en middeldure huurwoningen te realiseren. Dit in het kader vanwege mogelijke stagnatie door aanvullende wensen en eisen van de woningcorporatie, gecompliceerde eigendomsverhoudingen en beheeraspecten tussen de toekomstige vereniging van eigenaren en de woningcorporatie. Binnen het betaalbare segment wordt wel een evenredige verdeling tussen goedkope en middeldure koopappartementen gerealiseerd. Hier worden in de LOO verdere afspraken over gemaakt.

- Woonomgeving Parkeren
  Te behoeve van de ontwikkeling dient het plan te voldoen aan het Beleidsregels Parkeerbeleid 2021 en aan de Beleidsregels Nota parkeernormen 2021. De initiatiefnemer start in januari 2024 een parkeerdrukonderzoek binnen het plangebied.

- Stedelijk water en klimaat
  Binnen het plangebied dient voldoende hemelwater retentie aanwezig te zijn om te voldoen aan de waterbergingsopgave.

- Stikstof
  Hier dient een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd te worden. Projecten met minder dan 20 woningen zijn vrijgesteld van onderzoek.

8. Kwaliteiten, kansen en risico's

Kwaliteiten
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.

- Versterken van het hotelaanbod in de gemeente Moerdijk;
- Versterken van het aanbod van koopappartementen binnen diverse prijssegmenten;
- Alle appartementen voldoen aan Woonkeur en zijn dus levensloopbestendig;

Kansen:
- Het versterken van de sociale veiligheid en leefbaarheid ten opzichte van de huidige situatie;
- Reconstructie van het gehele parkeerterrein (gedeelte eigendom gemeente);
- Toeristische impuls op het centrum van Zevenbergen.

Risico's:
- Bezwaren van de directe omwonenden;
- Impact openbare ruimte en omgeving (parkeren, waterretentie en groen);

9. Bijlagen

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

2. Indien de tekst en/of inhoud van de bijlagen afwijkt van dit Startdocument, prevaleert de tekst en de inhoud van het hoofddocument.

Bijlagen

Bijlage I – Kaders

Planologie

1. Vigerende bestemmingsplannen

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

- Centrum Zevenbergen d.d. 8-10-2015
- Veegplan Kernen d.d. 27-9-2018

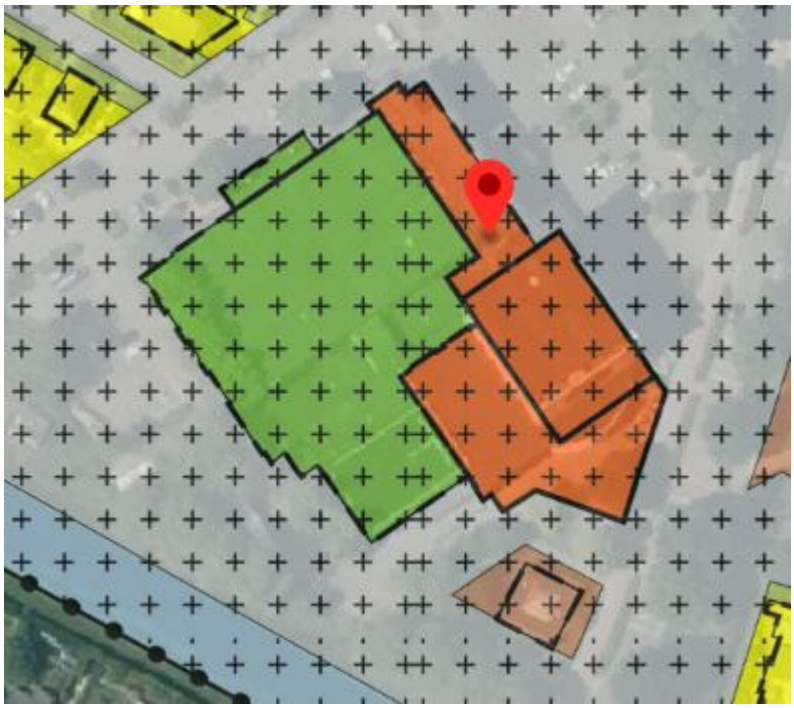
Op basis van het bestemmingsplan Centrum Zevenbergen bestaan de volgende enkel-, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het plangebied:

Enkelbestemmingen

1. Horeca
2. Sport
3. Verkeer - verblijfsgebied

Dubbelbestemming

1. Waarde- Archeologie 7



2. Analyse Paraplunota's

Bodem

Document: *Paraplunota Leefomgeving*
Nota Bodembeheer 2022 en Bodemkwaliteitskaart

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. Saneren van bodem geeft invulling aan de ambitie om de kwaliteit van de bodem te verbeteren.
Daarnaast is er gemeentelijk beleid ten aanzien van het hergebruik en toepassen van grond en baggerspecie op landbodem. Er ligt daarnaast een dubbelbestemming Archeologie (waarde 6) over het gebied heen.

Analyse: Omdat de ontwikkeling binnen de contouren van een bestaand gebouw plaatsvindt, is dit hier niet van toepassing

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

Document: *Paraplunota Leefomgeving*
Klimaatstrategie Moerdijk
Focusdocument, Samen naar een groen klimaatrobuuste leefomgeving in 2050 (incl. Gemeentelijk waterplan)

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.

  Bron: *https://www.moerdijk.nl/Docs/2021/Klimaatstrategie%202021.pdf*

Focusdocument, Samen naar een groen klimaatrobuuste leefomgeving in 2050 (incl. Gemeentelijk waterplan 2024-2027)
De gemeente Moerdijk stuurt samen met de regio, samenwerkingsverband Water en klimaatkring West (WKW) aan op een gelijkmatige opgave en aanpak van de lokale waterketen. Hiervoor is in het Gemeentelijke Waterprogramma (GWP-Arcadis) een duidelijke gezamenlijke visie en ambitie opgesteld met algemeen geldende leidende principes, die de samenwerking en de aanpak van gezamenlijk opgaven versterken.[1]

Om extra focus en duiding te geven aan de opgave in de lokale waterketen als gevolg van de in 2021 vastgestelde Klimaatstrategie Moerdijk is voor de opgave in de gemeente Moerdijk een focusdocument opgesteld. Hierin benoemen we concrete maatregelen en uitwerkingsprincipes om onze doelstelling op het gebied van water en klimaat te bereiken. Aanleiding voor deze focus:

- De (beleids)ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie om ons heen maken dat we moeten stoppen met het aanpassen van de bodem- en watersituatie bij nieuwe ontwikkelingen: water en bodem worden sturend[2].
- Wij gaan meer integraal aan de slag in onze openbare ruimte. We gaan de klimaatstrategie en de opgave in het stedelijk waterbeheer uitvoeren in samenhang met de opgave van andere beleidsvelden in de openbare ruimte, wegen en groen, en externe partijen zoals woningbouwcorporaties.
- Door het vaststellen van de klimaatstrategie investeren we al in klimaatrobuuste maatregelen in de gemeente Moerdijk. Zo gaan we op zoek naar de beste manieren om water robuust vast te houden in een kleigemeente als Moerdijk.
- We delen steeds meer onze kennis met (regio-)partners en zetten in op subsidieregelingen. Het is balanceren tussen wat we willen en wat mogelijk is.

[1] Zie hoofdstuk 3, GWP-Arcadis
[2] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend

Wij stoppen met het aanpassen van de bodem- en watersituatie bij nieuwe ontwikkelingen: water en bodem worden sturend. Eeuwenlang hebben we geprobeerd de bodem en watersituatie naar onze hand te zetten, met wisselend succes. Het klimaat is de uitdaging met ons aangegaan. Stevigere maatregelen en duidelijkere keuzes zijn nodig om klimaatverandering en de gevolgen daarvan een goede plek te geven. Water zal steeds zichtbaarder worden in onze openbare en particuliere ruimte en de definities van waterhinder en wateroverlast worden bepalend voor welke maatregelen we wel en niet (meer) nemen.
Het beheersen van waterstromen werkt het beste als je het water laat gaan naar waar het op natuurlijke wijze al heen stroomt. We gaan gebruik maken van de natuurlijke eigenschappen van onze bodem. Door op deze manier nieuwe projecten te ontwerpen wordt water een element wat positief bijdraagt aan de leefomgeving.

Om problemen in de toekomst te voorkomen gaan we voor nieuwe ontwikkelingen in plaats van een projectgebonden advies, uit van een (minimaal) vloerpeil van 0,30 m ten opzichte van het hoogste punt van de weg.

Bron: https://www.moerdijk.nl/web/Moerdijksite/Inwoners/Duurzaamheid/Water-rondom-mijn-huis-tuin/Gemeentelijk-Waterplan.html

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 groene daken, wadi's of gelijk functionerende alternatieven, waardoor het water vertraagd naar het watersysteem kan worden afgevoerd.
In de volgende fase moet er onderzoek gedaan worden middels een waterbodemonderzoek en een hydrologische doorrekening. 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 is van belang om het beheer en onderhoud van de watergangen mee te nemen in het ontwerp.

Helder water (Afvalwater)
Document: **Gemeentelijk waterplan 2024-2027**

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

Analyse: De huidige woningen zijn aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Bij de bouw van nieuwe woningen is het uitgangspunt dat er een gescheiden stelsel wordt aangelegd wat aan de voorkant wordt ontsloten.

Focus voor de verwerking van hemelwater:

1. Hergebruik
   Wij gaan hergebruik stimuleren en aandacht geven aan de mogelijkheden. Van eenvoudig hergebruik (regenton) tot en met het spoelen van toiletten en het gebruik voor het wassen van kleding https://youtu.be/Qep_KWXcWyo. Er zijn veel mogelijkheden maar de aandacht of urgentie hiervoor ontbreekt. Dit vraag (deels) nationale wetgeving.

2. Bergen en infiltreren
   De regen die op een perceel valt wordt daar ook opgeslagen en waar mogelijk terug gegeven aan de ondergrond. De regionaal gemaakte afspraak hierin is en blijft het bergen van 60 mm per m2 verharding. Hier gaan we extra aandacht en duiding aan geven deze periode.

3. Afvoeren op sloten of wegen met afwaterfunctie
   Dit mag met een maximum van 1mm/m2/h. op deze manier is de berging in 60 uur weer volledig beschikbaar voor de volgende bui.

4. Hemelwaterriolering (bovengronds en daarna pas ondergronds)
   Indien aanwezig mag hierop worden afgevoerd volgens ontwerpeis hemelwaterafvoer in dat gebied. In bestaande gescheiden stelsels zijn de regels anders dan in de afkoppelmaatregelen in de bestaande gemengde rioolstelsels (eventueel met een bijdrage in de waterbank).

5. Nooduitlaat
   Voor regenbuien > 60 mm is het noodzakelijk dat regenwater kan overlopen naar een locatie waar het geen schade veroorzaakt. Hier moet in de openbare ruimte naar gezocht worden. Op basis van de Systeemanalyse Stedelijk Water wordt duidelijk waar hierin nog een opgave zit. Het vraagt voornamelijk om afspraken met het waterschap om watergangen die zij in beheer hebben hiervoor te mogen aanpassen en of te benutten.

Verwerking vuilwater:
Aansluiten op nieuwe aansluiting gemengd stelsel in het verlengde van het bestaande stelsel. In de volgende fase zal er een rioleringsplan worden opgesteld.

Bron: *https://www.moerdijk.nl/web/Moerdijksite/Inwoners/Duurzaamheid/Water-rondom-mijn-huis-tuin/Gemeentelijk-Waterplan.html*

Geluid

Document: *Paraplunota Leefomgeving, Beleidskader hogere waarde wet geluidshinder Gemeente Moerdijk 2008*

Inhoud: Projecten dienen bij te dragen aan het verminderen van het aantal geluidgehinderden. Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde is alleen toelaatbaar na een bestuurlijk afwegingsproces. 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 uit te voeren akoestisch onderzoek zal aan moeten tonen op welke wijze voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

Analyse: Er zal moeten worden beoordeeld of de nabij gelegen weg zorgt voor een te hoge geluidbelasting op de te realiseren appartementen.

Stikstof

Document: *Standaard advies met betrekking tot stikstofdepositie: voor de gebruiksfase en bouwfase van woningbouwplannen of -projecten op Natura 2000-gebieden Gemeente Moerdijk*

Inhoud: Initiatiefnemer dient onderzoek naar de stikstofdepositie te laten uitvoeren voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. Uitzondering zijn woningbouwprojecten die volgens de "Standaard advies met betrekking tot stikstofdepositie: voor de gebruiksfase en bouwfase van woningbouwplannen of -projecten op Natura 2000-gebieden Gemeente Moerdijk" naar verwachting onder de norm vallen en daardoor in afstemming met OMWB geen onderzoek nodig hebben.

Analyse: In de kern Zevenbergen is een project t/m 20 woningen in afstemming met OMWB vrijgesteld van onderzoekplicht mbt stikstofdepositie.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl)
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 huidig 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*
Klimaatstrategie Moerdijk
Groenstructuurplan

Inhoud: Biodiversiteit is een belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van de natuur en onze leefomgeving. Hoe hoger de biodiversiteit, des te hoger de belevingswaarde van het stedelijke groet, natuur en het landschap.
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.

Analyse: Een gevarieerde groen omlijsting van deze ontwikkeling is noodzakelijk voor het realiseren van een gevarieerde natuur en goede kwalitatieve leefomgeving. De aanwezigheid van groen in de directe leefomgeving is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Het hanteren van de richtlijn 3-30-300 is een must.
Voor het plangebied geldt hiervoor het behoud en het versterken van de groenzone met bomen gelegen tussen de Ijshof en de Sint Jorisstraat en de groenzone langs het Zwanegat. Het groene straatbeeld van de Molenbergstraat dient behouden/ weer terug gebracht te worden door het realiseren van een groene structuur aan beide zijden van de rijbaan. De Sint Jorisstraat valt onder de groene hoofstructuur en de Kuringen valt onder de groene nevenstructuur, beide belangrijke structuren in het groene raamwerk. Behoud en versterking hiervan is uitgangspunt.

Wensen Opbouw en invulling van het plangebied voor een ambitieuze biodiversiteit

- In de basis natuurinclusief bouwen, wat zijn de potenties van dit gebied: in beeld te brengen met een quickscan. In elk geval aandacht voor:
  - Vleermuizen
  - Huismus
  - (Gier)zwaluw
- Belangrijk zijn aaneengesloten groene structuren met een gevarieerde inrichting. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diversiteit, maar ook is de beschikbare ruimte (boven en ondergronds) van groot belang. Wat is het wenselijke toekomstbeeld en hoe staat dit in verhouding met bijvoorbeeld andere duurzame maatregelen zoals zonnepanelen.
- Tegengaan van Hittestress: Zorg voor schaduw, met name op parkeerterreinen welke hoofdzakelijk uit verharding bestaan.

Vanuit de klimaatstrategie wordt er ook een andere wijze gekeken naar de groene invulling van onze openbare ruimte. Het Groenstructuurplan 2017 is momenteel nog van kracht, maar moet hierop herzien worden. De basis van waaruit het plan wordt opgesteld is gelegen in de paraplunota Leefomgeving. De wens voor ruimte voor openbaar groen, de noodzaak tot biodiversiteit en een goede beheersbaarheid zullen bouwstenen zijn voor de herziening.

Openbare ruimte

Document: *Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR)*

Inhoud: Voor de technische doorvertaling richting uitvoering is de HIOR van belang. We weten dat deze basis het komende jaar, de komende jaren uitgebreid zal worden met nieuwe input vanuit de gedacht de ambitie van vandaag is de standaard voor de openbare ruimte van morgen. Uitgangspunt is ruimte voor openbare ruimte.

Nationale woon- en bouwagenda en regionale woondeal
Op grond van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale woondeal West-Brabant West dient 2/3 van het woningbouwprogramma als betaalbare woning gerealiseerd te worden. Onder betaalbare woningen vallen:

Actuele prijsgrenzen per:	**1 jan. 2024**
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	**< € 880,00**
Huur - middelduur	**€ 880,00 < x < €1.125,-**
Huur - duur	**> € 1.125,-**
Koop - goedkoop	**< € 275.000,-**
Koop - middelduur	**€ 275.000,- < x < € 390.000,-**
Koop - duur	**> € 390.000,-**

In dit project is ervoor gekozen om geen goedkope en middeldure huurwoningen te realiseren. Dit in het kader vanwege mogelijke stagnatie door aanvullende wensen en eisen van de woningcorporatie, gecompliceerde eigendomsverhoudingen en beheeraspecten tussen de toekomstige vereniging van eigenaren en de woningcorporatie. Binnen het betaalbare segment wordt wel een evenredige verdeling tussen goedkope en middeldure koopappartementen gerealiseerd. Hier worden in de LOO verdere afspraken over gemaakt.

Woonvisie
Het woonbeleid van Moerdijk wordt in drie stappen geactualiseerd:
- Woonvisie
- Woonprogramma
- Woonplan

De Woonvisie, die op 16 december 2021 is vastgesteld, geeft voor de lange termijn op gemeenteniveau op hoofdlijnen de ambitie en doelstellingen op het gebied van wonen aan. De Woonvisie is grotendeels een bestendiging van de lijn die eerder is ingezet met onder andere de Strategische Visie Moerdijk 2030, de Structuurvisie Moerdijk 2030 en de Paraplunota Maatschappij 2020-2030. Wel zijn er wat accentverschuivingen en is een paar nieuwe onderwerpen toegevoegd.

In het Woonprogramma wordt op basis van de nationale woon-en bouwagenda, de regionale woondeal West-Brabant West, de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, het woningbehoefteonderzoek en ontwikkelingen op de woningmarkt weergegeven wat op de middellange termijn nodig is om op kernniveau invulling te geven aan onze ambities en doelstellingen uit de Woonvisie. Het Woonprogramma wordt naar verwachting eind 2025 vastgesteld.

Met het Woonplan stelt het college jaarlijks vast met welke projecten in dat jaar uitvoering gegeven wordt aan het woonprogramma. Het hoeft daarbij niet per definitie om woningbouwprojecten te gaan. Hierbij valt ook te denken aan de actualisatie van een bepaalde regeling of een communicatietraject over een bepaald onderwerp richting inwoners.

Doelstellingen
In de Woonvisie gemeente Moerdijk worden de volgende doelstellingen omschreven:
- In de gemeente Moerdijk zijn voldoende woningen om in de kwantitatieve woningbehoefte.
- In alle kernen is sprake van een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de demografische ontwikkelingen.
- Het aanbod aan woningen en woonmilieus in de gemeente Moerdijk sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte.
- Er is sprake van een aantrekkelijke menging van de verschillende groepen woonconsumenten, woningen en woonmilieus in de kernen.
- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn duurzaam en klimaatadaptief.

- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn levensloopbestendig.
- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn veilig.
- De woningen in de gemeente Moerdijk zijn betaalbaar.

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: nvt.

Woonomgeving (parkeren)
Document:: Nota parkeernormen (2021)

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: groter dan 90m2 1,8 parkeerplaatsen per woning
- Woningen kleiner dan 90m2 1,7 parkeerplaatsen per woning
- Appartement groter dan 90m2 1,7 parkeerplaatsen per woning
- Appartement kleiner dan 90m2 1,6 parkeerplaatsen per woning
- Theater/schouwburg per 100m2 8 parkeerplaatsen
- Hotel 1 parkeerplaats per kamer
- Restaurant per 100m2 9 parkeerplaatsen.
- Commerciële dienstverlening 2,4 pp per 100m2.
- Voor functies die niet concreet genoemd worden in de nota parkeernormen 2021 dienen normen van de meest vergelijkbare functie te worden toegepast.
- (Privé) Parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen en ontwikkelingen worden als volgt meegeteld in de parkeerbalans:

Parkeervoorziening	Aantal Theoretisch	Aantal 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	0,6	garage min. 5,0m diep en 2,8m breed
Garage met enkele oprit	2	1,2	garage min. 5,0m diep en 2,8m breed
Garage met lange oprit	3	1,5	oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed
Garage met dubbele oprit	3	2	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

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

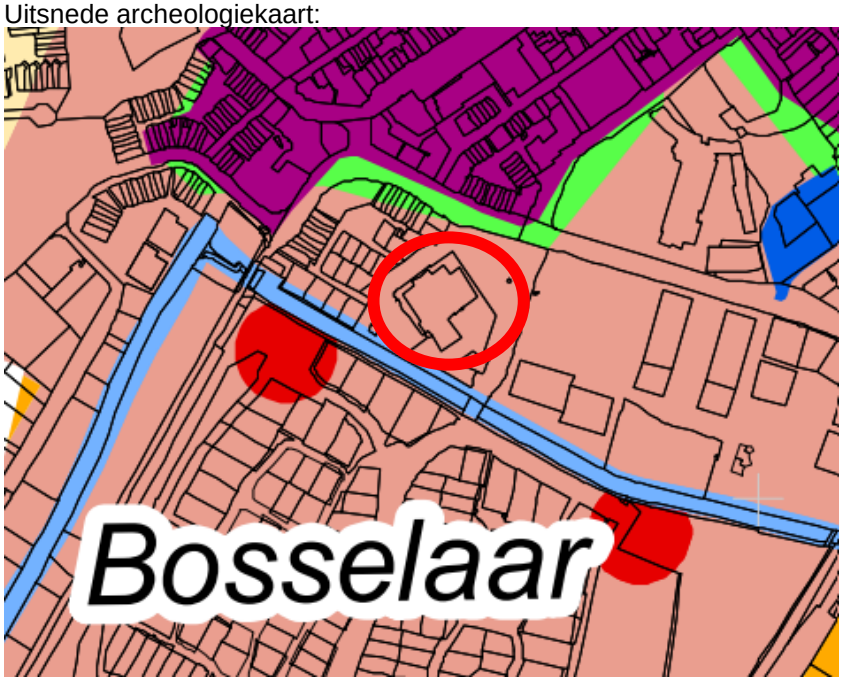
Inhoud: De kwaliteit van de openbare ruimte te versterken door de aanwezigheid van kunst en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten;
Het toeristisch en recreatief versterken / beter benutten van de cultuurhistorische waarden van de gemeente.

Analyse: Geen eisen boven wettelijk kader. Het toetsingskader voor de bepaling van mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden, zijn primair de gemeentelijke cultuurhistoriekaart en archeologiekaart. Dit levert de volgende aandachtspunten op: Het projectgebied ligt binnen de archeologisch gebied 7; Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting DEKZAND. Dit betekent een onderzoeksplicht bij bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 250 m2 en een verstoringsdiepte van 200 cm.

Uitsnede cultuurhistoriekaart:



Uitsnede archeologiekaart:



Externe en fysieke veiligheid

Document: Paraplunota Leefomgeving, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit Externe Veiligheid Transportroutes, Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. IVP district de Markiezaten.

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, spoor en door buisleidingen. Daarnaast kunnen er explosieven uit WOII in de grond zitten.

Analyse: Aandachtspunten Externe veiligheid vanuit OMWB:

Voor het project IJshof is de gemeente Moerdijk bezig met het opstellen van een startdocument. Het betreft de sloop van de sporthal en op deze locatie wordt het huidige hotel uitgebreid en een aantal appartementen gerealiseerd.
Gevraagd is om het plan alleen te toetsen op het aspect Externe Veiligheid/Omgevingsveiligheid.

Advies OMWB
Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtgebied. Derhalve worden er geen verplichte eisen gesteld aan externe veiligheidsmaatregelen.
De inhoudelijke beoordeling is hierna te vinden.

Beoordeling
Algemeen

Het betreft de sloop van de sporthal en zowel herbouw als nieuwbouw van het bestaande hotel. Daarnaast worden er ook een aantal appartementen gerealiseerd. In de eerste visualisatie is aangegeven dat er 44 woningen en 32 hotelkamers extra worden gerealiseerd.

Het plangebied gelegen binnen de gifwolkaandachtgebieden (> 1500 m) van:
- Shell Nederland BV,
- Afvalstoffenterminal Moerdijk BV,
- Gondrand Traffic BV.

Buiten de 1500 meter van gifwolkaandachtgebieden is het wettelijk gezien niet noodzakelijk om een plangebied te toetsen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtgebied van een buisleiding of Basisnetroute.

Aandachtspunten Fysieke veiligheid:

- Explosieven; Nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven tijdens de haalbaarheidsfase is noodzakelijk. Dit is in het verleden naar alle waarschijnlijkheid niet uitgevoerd, waardoor minimaal historisch vooronderzoek benodigd is.

- Vereiste tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten van (woon)gebouwen en andere gebouwen en inrichtingen voor de nieuwe inrichting en gebruikssituaties van het omschreven gebied. Dit betreft continuering van bestaande verkeersafwikkelingen en bereikbaarheden aangevuld met nieuwe ontwikkelingen die van een tweezijdige bereikbaarheid moeten worden voorzien (gebouwen, inrichtingen en terreinen). Wegenstructuur dient te voldoen aan ‘CROW-richtlijn’.

- Bluswater; het toekomstig plan betreft een wezenlijk ander gebruik (wonen i.p.v. sportgebouw). De bluswatervoorziening moet hierop worden aangepast in aantal, locatie en in capaciteit aansluitend op vereisten bij wonen en beschreven vloerhoogtes van woningen.
  Bluswatervoorziening dient gerealiseerd te worden middels brandkranen met een capaciteit van 2x60 m3 middels projectering op drinkwaterleiding*.
  Indien dit niet haalbaar is dient dit middels alternatieven te worden aangebracht zoals een innamepunt op openwater met voldoende aanvoer en diepte waaruit brandweer kan innemen, of geboorde putten. Dit moet in het ontwerp worden meegenomen afgestemd op aangegeven gebruik, omvang en evt. bouwhoogte. Deze bluswatervoorzieningen dienen bereikbaar te zijn door brandweervoertuigen, te worden onderhouden en periodiek te worden gecontroleerd.

Nota kostenverhaal
Document: Nota Grondbeleid november 2022

Inhoud: In de Structuurvisie ‘Moerdijk 2030’ en later de omgevingsvisie (prognose: medio 2023) word 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:
Op dit moment is de Gemeente Moerdijk bezig met het vaststellen van een nieuwe nota kostenverhaal, welke verwacht wordt in April 2024 vast te worden gesteld. Deze nieuwe nota zal de juridische wijzigingen die met de Omgevingswet komen incorporerend en beleidstechnisch worden afgestemd op de Nota Grondbeleid die op 8 december 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het moment van contracteren (anterieure overeenkomst) is bepalend voor het beleid wat van toepassing is op de ontwikkeling.
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. Voor Bovenwijkse Voorzieningen wordt er maatwerk toegepast, waarbij Ruimtelijke Ontwikkeling het aantal woonequivalenten (WEQ) berekend zal worden. Om een beeld te krijgen van de kosten die in rekening werden gebracht onder het oude regiem volgt hieronder een uiteenzetting per bestemmingscategorie.

Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen
1 equivalent (in het oude regiem) staat gelijk aan een bedrag van € 4.000. In het nieuwe regiem zal er maatwerk toegepast worden.

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m²	1		Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m²	2		Per woning
Appartementen	1		Per appartement
Bedrijven	1	200 m²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	100 m²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	100 m²	Vvo

Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling
1 equivalent (in het oude regiem) staat gelijk aan een bedrag van € 750. In het nieuwe regiem zal er gewerkt worden met woonequivalenten.

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m²	1		Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m²	2		Per woning
Appartementen	1		Per appartement
Bedrijven	1	250 m²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	250 m²	Bruto vloeroppervlak
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. Ook deze kosten zullen onder het nieuwe regiem worden verhaald op ontwikkelende partijen.