Startdocument

Flexwonen Fijnaart

Oktober 2025

MOERDIJK

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	2
2	Doel	2
3	Plangebied	2
4	Rol gemeente / partijen	3
5	Stappenplan	4
6	Organisatie	5
7	Kosten	5
8	Communicatie	5
9	Beleidskaders	6
10	Kansen en risico’s	7
11	Bijlage - kaders	8

1 Aanleiding

1. De gemeente wil in de periode 2022-2032 binnen gemeente Moerdijk de bouw van 2700 woningen mogelijk maken.

2. De gemeenteraad heeft het college op 9 november 2023 opgedragen om voor de zomer van 2024 een raadsvoorstel aan de raad aan te bieden om te komen met een plan tot minstens 100 flexwoningen welke voor eind 2025 gerealiseerd zijn en naast Woonkwartier ook te kijken naar andere partijen. Dit met als doel om op korte termijn het woningtekort te verlichten.

3. Volgens de Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040 (d.d. 14 december 2023) moet ingezet worden op een passend woningbouwaanbod voor alle doelgroepen, onder andere voor starters en senioren.

4. De partij WIJK/Blauwhoed heeft zich aangediend met het verzoek tijdelijke huurwoningen (15 jaar) te mogen realiseren volgens een door hen ontwikkeld woonconcept aan de rand van woonkernen binnen de gemeente Moerdijk.

5. Om invulling te geven aan de motie van de raad heeft het college besloten om dit verzoek tot het realiseren van flexwoningen op te pakken en de haalbaarheid van dit initiatief te onderzoeken.

6. De gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit project vast te leggen in deze startovereenkomst.

2 Doel

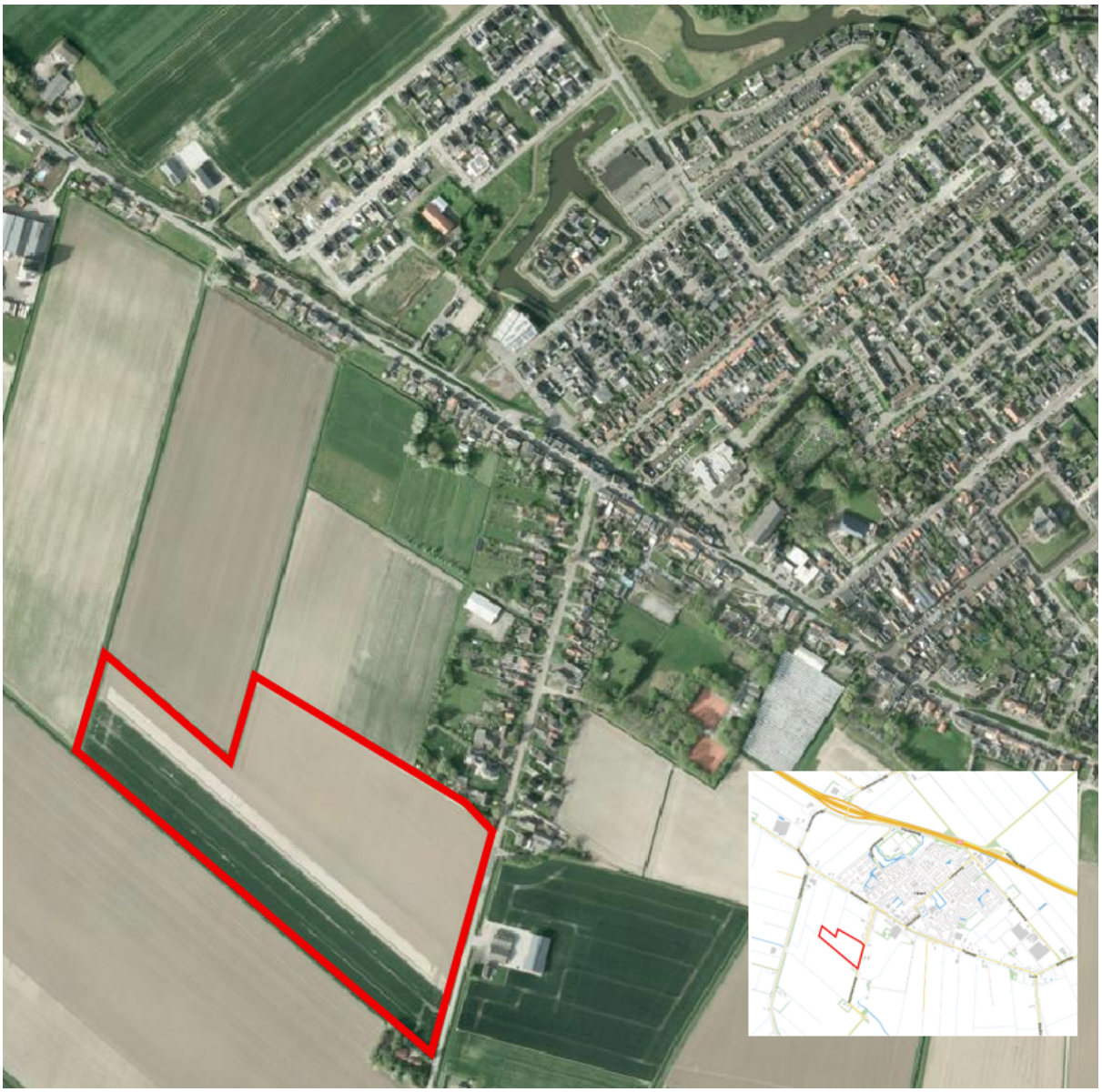
Het doel van het project is om flexwoningen te realiseren op meerdere locaties binnen de gemeente om daarmee op korte termijn het woningtekort te verlichten.

Het doel van de initiatieffase van het project is om de haalbaarheid van tijdelijke woningbouw (15 jaar) aan de zuidoostzijde van Fijnaart te onderzoeken.

3 Plangebied

De ontwikkelende partij heeft voor een locatie binnen de gemeente instemming van de grondeigenaar om de haalbaarheid van het woonconcept te onderzoeken. Het betreft het perceel aan de Appelaarseweg in Fijnaart, kadastraal bekend als gemeente Fijnaart, sectie R nummer 27.

Het onderzoeksgebied wordt op dit moment gebruikt als agrarische grond, zoals vastgelegd in het tijdelijk omgevingsplan Buitengebied Moerdijk .



Afbeelding 1 Locatie Appelaarseweg Fijnaart

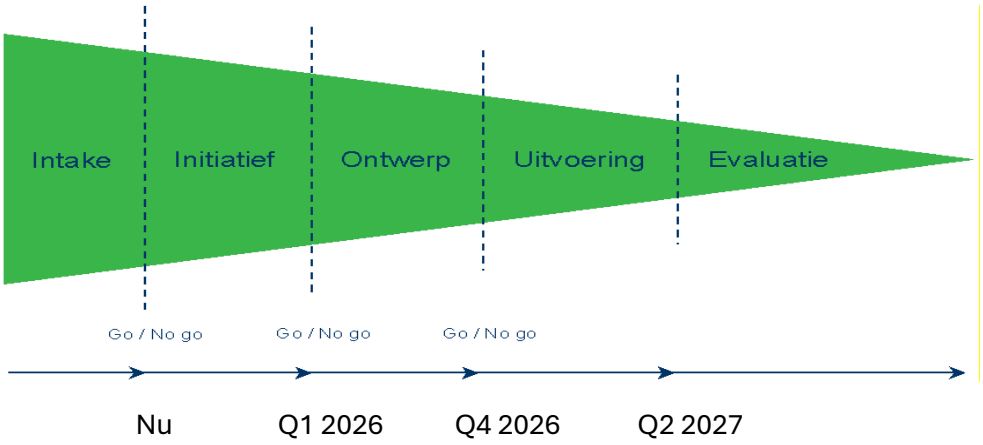
4 Rol gemeente / partijen

De gronden zijn in particulier eigendom. Het project wordt volledig door de ontwikkelaar zelf gedragen. In de initiatieffase betreft dit het nader onderzoeken van de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Omdat de gemeente geen eigendom heeft in dit gebied, is de rol van de gemeente beperkt tot een faciliterende en beoordelende rol.
Het betreft een woningbouwontwikkeling waarbij ook openbare ruimte zal ontstaan (o.a. wegen, groen, waterberging). Omdat het woonconcept voorziet in een tijdelijke situatie wordt de openbare ruimte in dit geval niet overgedragen aan de gemeente. Uiteraard moet het woonconcept wel goed aansluiten op de bestaande openbare ruimte inclusief de onder- en bovengrondse infrastructuur.

De verplichtingen tussen de gemeente en ontwikkelaar tijdens de initiatieffase worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Indien tijdens deze fase blijkt dat tot een haalbaar plan kan worden gekomen en besloten wordt om de volgende fase in te gaan, zullen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst aangaan, waarin afspraken over onder meer rollen, verantwoordelijkheden en kosten tijdens de ontwerpfase worden vastgelegd.

5 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 voorlopige planning opgesteld. In nauwe afstemming tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt bezien of eerdere oplevering mogelijk is.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intake	Startdocument	College Raad	9 september 2025 23 oktober 2025
Initiatief	Intentieovereenkomst sluiten met daarin de meest van belang zijnde randvoorwaarden (onder voorbehoud raad)	College	September 2025
	Uitgaande van het functioneel en ruimtelijk programma een stedenbouwkundig verkavelingsplan vervaardigen	Initiatiefnemer	September 2025
	Onderzoek naar de invloed van de stedenbouwkundige invulling op de (maatschappelijke) basisvoorzieningen van de kernen, zoals de speel- en 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, milieu, veiligheid, gezondheid, 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.	Initiatiefnemer/ gemeente	December 2025
	Vaststelling stedenbouwkundig verkavelingsplan en haalbaarheidsdocument, kaders anterieure overeenkomst	College/raad	Q1 2026
	Sluiten van een anterieure overeenkomst	College	Q1 2026
Ontwerp	Aanvullende onderzoeken, uitwerken ontwerp en procedure tijdelijke omgevingsvergunning	Initiatiefnemer/ gemeente	Q4 2026
Uitvoering	Voorbereiding, realisatie en uitvoering	Initiatiefnemer	Q2 2027
Afronding	Evaluatie	College	

6 Organisatie

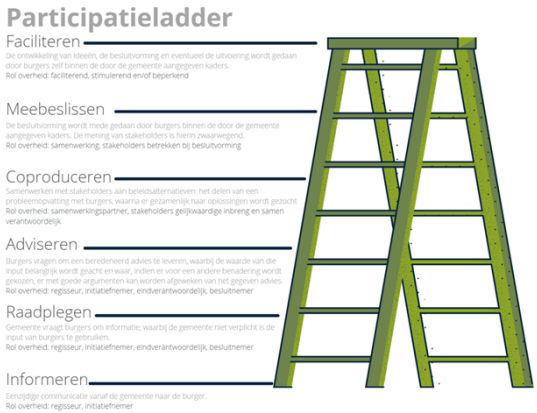
Bestuurlijk opdrachtgever:	Gemeenteraad Moerdijk
Projectbestuurder:	Wethouder D. Dingemans
Ambtelijk opdrachtgever:	Teamleider Team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)

7 Kosten

Behoudens ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op € 20.000 en hebben betrekking op mogelijke inhuur van extern deskundigen alsmede de kosten van het beoordelen van de verschillende 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 Anterieure overeenkomst.

De Nota Kostenverhaal (d.d. 18 Juli 2024) van de gemeente Moerdijk is van toepassing op deze ontwikkeling. Het kostenverhaal vindt zijn grondslag in de Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040 en is gebaseerd op de kaders van de Omgevingswet. In deze nota is vastgelegd dat een initiatiefnemer, naast de wettelijk verplichte bijdrage voor gemeentelijke (plan)kosten en bovenwijkse voorzieningen, ook een bijdrage verschuldigd is voor ruimtelijke ontwikkelingen (de zogeheten financiële bijdrage). De te betalen bijdragen voor een ontwikkeling worden bepaald tijdens het haalbaarheidsonderzoek. De betreffende bijdragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

8 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 heeft er nog geen participatie plaatsgevonden.

Onder meer de volgende doelgroepen worden in de initiatieffase betrokken: omwonenden, grondeigenaren van nabijgelegen percelen, gebiedstafel, klankbordgroep centrumplan Fijnaart. In deze haalbaarheidsfase wordt uitgegaan van informeren en raadplegen. Het initiatief hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol.
Per vervolgfase wordt de mate van participatie bepaald.

9 Beleidskaders

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de projectdoelstelling wordt uitgevoerd met inachtneming van een aantal uitgangspunten. Het volledige overzicht hiervan is weergegeven in de bijlage onder 11. Hier zijn de meest opvallende op een rijtje gezet:

Omgevingsplan
Het perceel heeft de functie 'agrarisch' binnen het tijdelijke omgevingsplan Buitengebied Moerdijk, zoals vastgesteld op 1 maart 2018. Op een gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 7 van toepassing. Hiermee worden de archeologische (verwachtings)waarden op deze gronden beschermd en veilig gesteld.
De beoogde ontwikkeling is op deze gronden niet toegestaan. Bij de realisering van een tijdelijk woningbouwconcept is een afwijking van het tijdelijke omgevingsplan derhalve noodzakelijk.

Nationale woon- en bouwagenda en Regionale woondeal West-Brabant
Het bepaalde in de Nationale woon- en bouwagenda en de Regionale woondeal West Brabant is uitgangspunt bij dit project. Het project dient onder andere te voldoen aan de betaalbaarheidseis: 2/3 van het woningbouwprogramma dient als betaalbare woning gerealiseerd te worden. Bij projecten met minimaal 20 woningen moet als onderdeel van de betaalbaarheidseis 30% als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

Actuele prijsgrenzen per:	**1 jan. 2025**
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 900,-
Huur - middelduur	€ 900,- < x < €1.185,-
Huur - duur	> € 1.185,-
Koop - goedkoop	< € 285.000,-
Koop - middelduur	€ 285.000,- < x < € 405.000,-
Koop - duur	> € 405.000,-

Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geactualiseerd.

Wet versterking regie volkshuisvesting en volkshuisvestingsprogramma
Op 3 juli 2025 is de wet versterking regie volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen. Wanneer behandeling in de Eerste Kamer plaatsvindt, is op dit moment nog niet bekend, Vooruitlopend op inwerkingtreding van deze wet stelt de gemeente Moerdijk momenteel een volkshuisvestingsprogramma op. Dit volkshuisvestingsprogramma wordt eind 2025/begin 2026 vastgesteld. Het project dient te voldoen aan hetgeen in het volkshuisvestingsprogramma is opgenomen (en uiteraard aan wet- en regelgeving).

Stedelijk water en klimaat
Het plan dient klimaatrobuust ontwikkeld te worden. Het plan dient onder andere te voorzien in voldoende retentie om te voldoen aan de waterbergingsopgave en voldoende groen te bevatten om hitte tegen te gaan.

Woonomgeving Parkeren
Ten behoeve van de ontwikkeling dient het plan te voldoen aan de Beleidsregels Parkeerbeleid 2021 en aan de Beleidsregels Nota parkeernormen 2021 en aan de Beleidsregel opritten en uitwegen binnen de gemeente Moerdijk.

Ontsluiting
Voor de ontsluiting van de wijk moet rekening worden gehouden met het verkeersveiligheidsplan 2018-2028 van de gemeente Moerdijk en de bijbehorende wegcategorisering en inrichtingselementen. Daarnaast moet het ontwerp worden opgesteld conform HIOR van de gemeente, het CROW ASVV en Beleidsregel opritten en uitwegen binnen de gemeente Moerdijk

Gevarieerde natuur
In het kader van de wet Natuurbescherming (nu onderdeel van de Omgevingswet) dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden naar bestaande flora en fauna. Het inpassen van de natuur & groen en natuurinclusief bouwen zijn uitgangspunten zodat het een bijzonder en samenhangend woon- en leefmilieu wordt met een hoge kwaliteit.

Openbare ruimte
Maak ruimte voor kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte die stimuleert tot ontmoeten en bijdraagt aan de recreatieve structuur. Kies voor een goede verhouding van assets, waarbij richtlijn 3-30-300 wordt gehanteerd voor de groene inpassing.

Bodemkwaliteit
Ten behoeve van de voorgestane woonfunctie is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem. De milieukundige kwaliteit moet voldoen aan de normering voor de functie “wonen”. Dit moet blijken uit wettelijk voorgeschreven bodemonderzoek

10 Kansen en risico’s

Kansen
Met deze ontwikkeling ontstaat de kans om binnen een korte periode een aanzienlijk aantal woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van het huidige woningtekort.

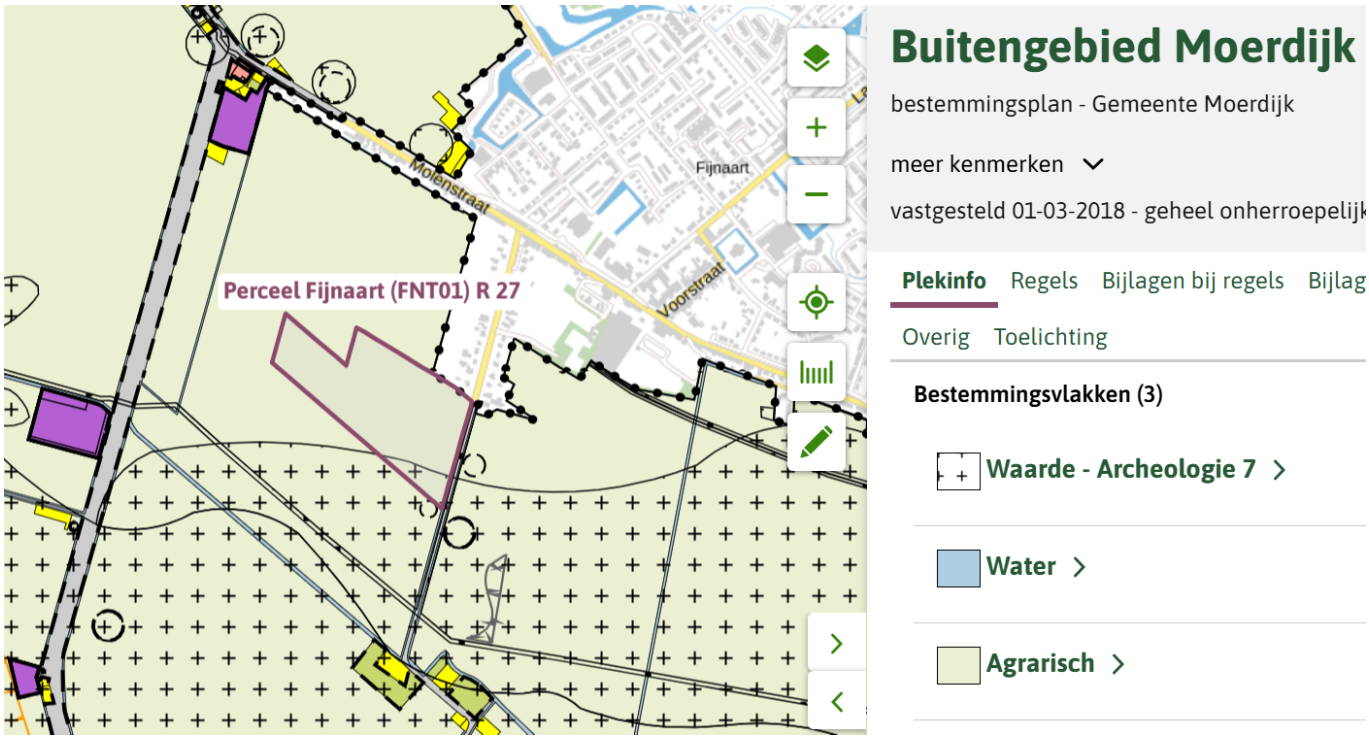
Risico’s
De Appelaarseweg is een cultuurhistorische polderweg met een hoge waardering. Bij de ontwikkeling zal dus rekening gehouden moeten worden met dit gegeven en zal moeten worden onderzocht op welke wijze een goede ontsluiting kan worden gemaakt.

De ontwikkeling heeft mogelijk impact op de directe omgeving. Bezwaren vanuit de omgeving vormen een risico in de planning van het initiatief.

11 Bijlage - kaders

Planologie

Omgevingsplan



Figuur 2: Omgevingsplanuitsnede onderzoeksgebied

Het perceel heeft de functie 'agrarisch' binnen het tijdelijke omgevingsplan Buitengebied Moerdijk, zoals vastgesteld op 1 maart 2018. Op een gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 7 van toepassing. Hiermee worden de archeologische (verwachtings)waarden op deze gronden beschermd en veilig gesteld.
De beoogde ontwikkeling is op deze gronden niet toegestaan. Bij de realisering van een tijdelijk woningbouwconcept is een afwijking van het tijdelijke omgevingsplan derhalve noodzakelijk.

Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040
In lijn met de woningbouwambities zoeken we in Klundert, Fijnaart en Willemstad tot 2040 naar geschikte locaties voor woningbouw om in de behoefte te voorzien. Hierbij kiezen we voor een passend woningaanbod, dat aansluit bij de identiteit en het eigen karakter van de drie kernen.
Hiertoe zetten we als gemeente in op transformatie van werklocaties naar wonen en nieuwbouw, via inbreiding en uitbreiding. Daarbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.
We zetten in Fijnaart in op herontwikkeling en inbreiding als onderdeel van de centrumvisie.
Daarnaast zetten we in op transformatie van het cluster met kassen, sportvelden en evenemententerrein aan de zuidzijde van Fijnaart. Voor uitbreidingsmogelijkheden bij Fijnaart zoeken we dit aan de zuidzijde van de kern (aangrenzend aan het hiervoor beschreven transformatiegebied) en/of aan de westzijde van de kern (aangrenzend aan Waterwijk).

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Noord-Brabant
Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Die regels staan in de

Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV). Een woningbouwontwikkeling moet worden getoetst aan de aanwezige omgevingswaarden en voor het perceel van toepassing zijnde regels.

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.

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) 2024-2028

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

Focusdocument, Samen naar een groene, klimaatrobuuste leefomgeving in 2050
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.

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.

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 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.

[1] Zie hoofdstuk 3, GWP-Arcadis
[2] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend
[3] Zie hoofdstuk 4, Klimaatstrategie gemeente Moerdijk

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.

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 onthefbare 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.

Stikstof

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

Inhoud: Projecten dienen een 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.

Behoud grondstoffen

Document: *Energieprogramma Moerdijk 2025*

Inhoud: Voor de nieuwbouwopgave in Moerdijk gaan we samen met onze partners in de woningbouw en de stroomleverancier onderzoeken in hoeverre en onder welke randvoorwaarden we deze opgave 'netneutraal' kunnen realiseren. Insteek is om de nieuwbouwopgave zo te realiseren dat minimaal gebruik wordt gemaakt van het elektriciteitsnet.

Gevarieerde natuur

Document: *Paraplunota Leefomgeving - 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.

Analyse: Bij deze ontwikkeling gaat een gebied dat nu in basis agrarisch is ingevuld ontwikkeld worden naar een stedelijk gebied. In het gebied zullen flora en fauna samen moeten gaan met de stedelijke ontwikkeling. Belangrijk is hierbij dat groene structuren aaneengesloten zijn afgewisseld met lijnen en vlakken. Op basis van het SMP (het plangebied zelf is niet onderzocht op het voorkomen van soorten) is de omgeving zeer waardevol voor de huismus en gierzwaluw. Nestvoorzieningen voor deze soorten en een passende habitatinrichting zijn wenselijk.

Wensen: Opbouw en invulling van het gebied 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.
- Toepassen van de richtlijn 3-30-300.0m naast een kwalitatieve norm ook een kwantitatieve norm te leggen wordt er een robuust groen raamwerk gerealiseerd.
- Het inpassen van de natuur & groen, zodat het een bijzonder en samenhangend leef- en woonmilieu wordt met een hoge kwaliteit.

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 en noodzaak voor ruimte voor openbaar groen (3-30-300 richtlijn), de noodzaak tot biodiversiteit en een goede beheersbaarheid zijn bouwstenen voor de herziening en tevens voor dit plan.

<u>Wonen</u>

Nationale woon- en bouwagenda

Het doel van de nationale woon- en bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.
Voor de uitwerking van de acties die beschreven worden in de Nationale woon- en bouwagenda wordt met zes programma's gewerkt:

- Woningbouw
  - Versnelling van de woningbouw met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030
  - Realisatie van 100.000 woningen per jaar
  - Sturen op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd, passend bij de woonwensen en woonbehoeften van mensen.
  - Ten minste tweederde van de nieuwe huur- en koopwoningen is een betaalbare woning
  - Versterken van de regie en samenwerking
  - Sterkere koppeling tussen de beschikbare financiële middelen en gemaakte afspraken over woningbouwrealisatie.
- Een thuis voor iedereen
- Betaalbaar wonen
- Leefbaarheid en veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en ouderen

Het project dient invulling te geven aan het bepaalde in de Nationale woon- en bouwagenda.

Regionale woondeal West-Brabant

De regionale woondeal West Brabant is een uitwerking van de Nationale woon- en bouwagenda. In de regionale woondeal wordt onder andere ingegaan op de onderwerpen woningbouw, versnelling van de woningbouw en huisvesting van aandachtsgroepen.
Het project dient invulling te geven aan het bepaalde in de Regionale woondeal West-Brabant.

Woonvisie

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 de Woonvisie gemeente Moerdijk worden de volgende doelstellingen omschreven:

- In de gemeente Moerdijk zijn voldoende woningen om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.

- 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.

Wet versterking regie volkshuisvesting en volkshuisvestingsprogramma
Op 3 juli 2025 is de wet versterking regie volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen. Wanneer behandeling in de Eerste Kamer plaatsvindt, is op dit moment nog niet bekend, Vooruitlopend op inwerkingtreding van deze wet stelt de gemeente Moerdijk momenteel een volkshuisvestingsprogramma op. Dit volkshuisvestingsprogramma wordt eind 2025/begin 2026 vastgesteld. In het volkshuisvestingsprogramma wordt onder andere ingegaan op nieuwbouw, bestaande bouw, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid.
Het project dient te voldoen aan hetgeen in het volkshuisvestingsprogramma is opgenomen (en uiteraard aan wet- en regelgeving).

<u>Woonomgeving (verkeer)</u>
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, de bijbehorende maximumsnelheden en het maximum aantal verkeersbewegingen dat het plan genereerd. Er dient onderzocht te worden of de huidige verkeersroutes en kruispunten op de routes richting snelweg de extra verkeersgeneratie van het plan veilig kan verwerken. Het kruispunt Appelaarseweg/Molenstraat is daarbij een belangrijke schakel.

Analyse: Een verkeersgeneratie, capaciteit en veiligheidsanalyse is pas te maken als er meer beeld ontstaat over het bouwprogramma, of als er wordt uitgegaan van een maximale invulling van het aantal te bouwen woningen.

<u>Woonomgeving (parkeren)</u>
Document: Paraplunota Maatschappij 2014-2023 (onderdelen: Beleidsregels Parkeerbeleid 2021 en Beleidsregels Nota parkeernormen 2021

Inhoud: Het plan moet voldoen aan de beleidsregels parkeerbeleid 2021, de nota parkeernormen 2021 en de beleidsregel opritten en uitwegen binnen de gemeente Moerdijk.

Analyse: Op dit moment is de parkeerbalans nog niet te maken. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke bouwprogramma.

<u>Woongeving (openbare ruimte)</u>
Document: *Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR)*

Inhoud: Voor de technische doorvertaling richting uitvoering is de HIOR van belang. De basis hiervan is herzien en gedigitaliseerd. We weten dat deze basis de komende jaren uitgebreid zal worden met nieuwe input vanuit de gedachte: ‘de ambitie van vandaag is de standaard voor

de openbare ruimte van morgen'. Uitgangspunt is ruimte voor openbare ruimte. Voorlopig vraagt dit nog flexibiliteit, om verder in het proces tot definitievere keuzes en afspraken te komen.

Aandachtspunt: maak het projectgebied groot genoeg, zodat de ontwikkeling logisch aansluit op de bestaande openbare ruimte. (Dus ook doortrekken stukje trottoir, kijken naar OV etc)

Woonomgeving (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 het gebied. 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 het gebied zijn eigen gezicht en geeft het karakter van de kern weer. De kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte stimuleAert tot ontmoeten en draagt bij aan recreatie. 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: Dit gebied wordt omgevormd van een agrarisch karakter naar een stedelijk karakter in een landschappelijke gebied. 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.

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;

Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)

Document: Uitvoeringskader erfgoed

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: De Appelaarseweg is een oude kasseiweg (1600-1700, huidige verschijningsvorm 1900-1925), polderweg met kasseien en aan beide zijden een rabatstrook met gebakken klinkers, waarvan de breedste rabatstrook vroeger in gebruik was als bedding voor de plaatselijke tramlijn tussen Oud-Gastel en Willemstad (1906 tot 1936-1938). Bij de ontwikkeling zal dus rekening gehouden moeten worden met dit gegeven en zal moet worden onderzocht op welke wijze een goede ontsluiting kan worden gemaakt.

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.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Document: Interregionale adviesleidraad Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2022

Inhoud: Een B-bluswater voorziening dient te voldoen aan 60m3 p/u gedurende 4 uur binnen 200 meter gelegen.
In geval van wegen die langer zijn dan 80 meter en doodlopend zijn, dient een 2e ontsluiting te worden gerealiseerd, zodat van meerdere zijdes aan- en afgereden kan worden. De wegen dienen minimaal te voldoen aan:

- een breedte van 4,50 meter;
- een lengte van 10 meter;
- een vrije doorgangshoogte van 4,20 meter;
- bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- bestand tegen het maatgevende totaalgewicht van de basisvoertuigen die bij een veiligheidsregio in gebruik zijn (in de regel is dit minimaal 15 ton).

Analyse: Er ligt aan de Appelaarseweg een bluswatervoorziening in de nabijheid van het projectgebied. In geval er een groot aantal woningen wordt gerealiseerd is het wenselijk om in overleg met Brabant-Water de bluswatervoorziening te laten verlengen en centraal binnen het plangebied te realiseren.

Kostenverhaal

De Nota Kostenverhaal (d.d. 18 Juli 2024) van de gemeente Moerdijk is van toepassing op deze ontwikkeling. Het kostenverhaal vindt zijn grondslag in de Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040 en is gebaseerd op de kaders van de Omgevingswet. In deze nota is vastgelegd dat een initiatiefnemer, naast de wettelijk verplichte bijdrage voor gemeentelijke (plan)kosten en bovenwijkse voorzieningen, ook een bijdrage verschuldigd is voor ruimtelijke ontwikkelingen (de zogeheten financiële bijdrage). De te betalen bijdragen voor een ontwikkeling worden bepaald tijdens het haalbaarheidsonderzoek. De betreffende bijdragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het moment van contracteren (anterieure overeenkomst) is bepalend voor het beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling.

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. In zeldzame gevallen kan er ook sprake zijn van buitenplanse kosten, zijnde kosten buiten het plangebied die volledig toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling. Binnenplanse en buitenplanse kosten worden volledig doorberekend aan de initiatiefnemer indien van toepassing.

Plankosten worden berekend door middel van een door het Rijk vastgestelde plankostenscan. De legeskosten met betrekking tot het wijzigen van het omgevingsplan en vergunningaanvragen, worden separaat in rekening gebracht op basis van de dan geldende legesverordening.

Voor bovenwijkse voorzieningen is de gemeente wettelijk verplicht om een bijdrage te innen van profiterende ontwikkelingen aan wie de voorziening toerekenbaar is. In de Nota kostenverhaal is vastgesteld dat dit per ontwikkeling geschied o.b.v. maatwerk. Dat wil zeggen dat tijdens de haalbaarheidsfase wordt bezien of er voorzieningen zijn waarvan de ontwikkeling profijt heeft en in hoeverre deze daaraan toerekenbaar is. Het toerekenbare deel van de kosten wordt vervolgens verhaald op de initiatiefnemer.

Naast de bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente Moerdijk in de Nota Kostenverhaal ook vastgelegd dat zij een financiële bijdrage vraagt voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage hiervoor die op de initiatiefnemer verhaald wordt, wordt afgeleid uit het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkelingen o.b.v. woonequivalenten. O.b.v. de meest recente versie van dit investeringsprogramma is hieronder een tabel weergeven met daarin de woningequivalenten en bijbehorende bijdrage per woningtype of overige functies:

Categorie	***WEQ***	***Bijdrage***
Woning goedkoop	*0,7*	*€ 1.504*
Woning middelduur	*1*	*€ 2.149*
Woning duur	*1,3*	*€ 2.793*
100 m2 bvo overige functies	*1*	*€ 2.149*

Onder goedkoop vallen zowel sociale huur als goedkope koopwoningen en onder middelduur de middeldure huur en middeldure koopwoningen. Alles wat hierbuiten valt wordt beschouwd als dure woning. Voor de prijsgrenzen van de genoemde categorieën wordt aangesloten bij de definities van het Rijk die jaarlijks gepubliceerd worden. Aangezien daarin geen goedkope koopcategorie bestaat wordt daarvoor aangesloten bij regionale normen. Bij het uitgeven van bedrijfskavels wordt 100 m2 bvo vertaald naar 100 m2 uitgeefbare grond.