Concept - Startdocument

P212 Groenvliet Standdaarbuiten

Maart 2024

Inhoudsopgave

1. Doel 5
2. Rol gemeente / partijen 5
3. Stappenplan 5
4. Organisatie 6
5. Kosten 6
6. Communicatie 7
7. Beleidskaders 7
8. Kwaliteiten, kansen en risico's 9
Bijlage I – Kaders 10

Considerans

1. Het plangebied is momenteel een agrarisch perceel gelegen tussen de Markweg en de Vlinderbuurt aan de rand van de kern Standdaarbuiten.

2. De locatie ligt in het buitengebied en heeft een agrarische bestemming. Hierop kan geen woningbouwontwikkeling plaatsvinden alvorens via een omgevingsplan de bestemming te wijzigen. Volgens de omgevingsvisie van 2040 voor het buitengebied is één van de opgave om bij agrarische bedrijfsbeëindiging te zoeken naar een passende en duurzame invulling van de vrijkomende agrarische bebouwing en bijbehorende gronden. Met de komst van de Omgevingswet is de omgevingsverordening in werking getreden. Ontwikkeling ligt op een gebied wat voor de provincie wordt gekenmerkt als maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, waar men voorheen gebruik maakte van voor verstedelijking afweegbaar. Dit houdt in dat er een goede onderbouwing moet zijn voor het realiseren van de woningen en dat dit goed afgestemd moet worden richting de provincie middels het Diep, Rond en Breed werken. Gezien de opgave die in de omgevingsvisie ligt voor het buitengebied, moet onderbouwd worden hoe deze woningbouwontwikkeling op deze locatie een positieve bijdrage kan leveren aan de leefomgeving.

3. De gemeente ambieert woningbouw op deze locatie. De grondeigenaar (Jansen Bouwontwikkeling) is voornemens om deze ambitie te honoreren.

4. Het principebesluit voorziet in de ontwikkeling en het onderzoeken van de haalbaarheid van 69 woningen in een gevarieerd programma (20% sociale huur, 10% goedkope koopwoningen, 37 % middeldure koopwoningen en 33 % dure koopwoningen).

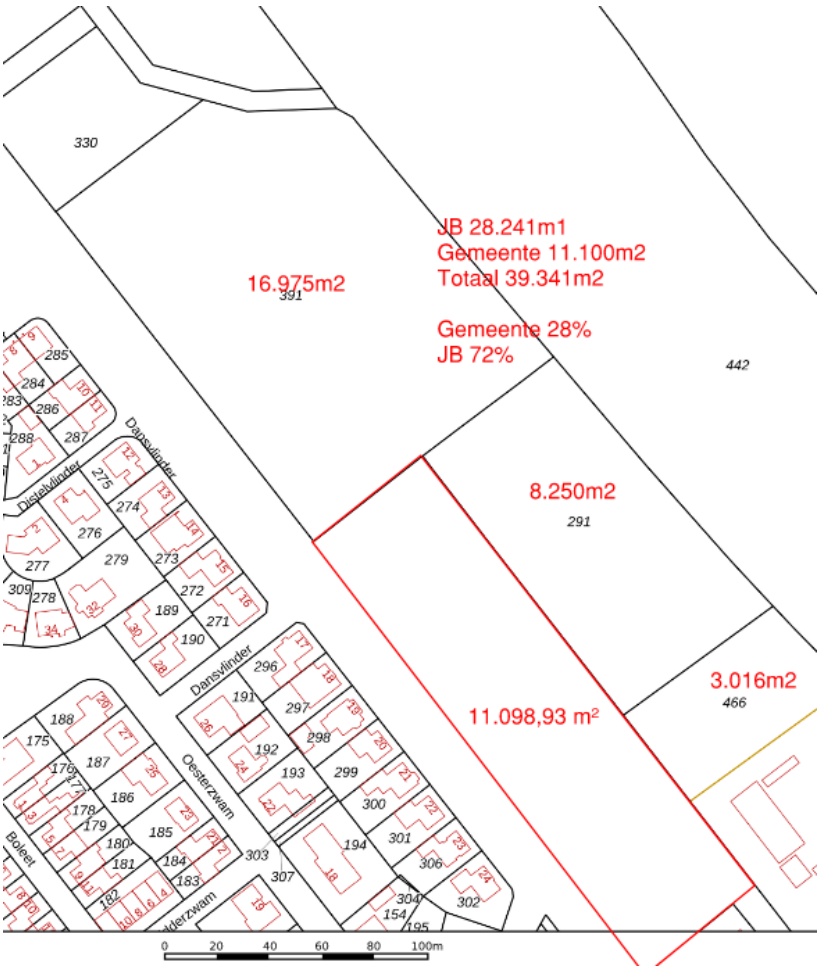
5. De gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit project vast te leggen in dit startdocument.

Uitgangspunten

Figuur 1: Ontwikkelgebied Groenvliet Standdaarbuiten

De planlocatie is gelegen ten zuidwesten van de Markweg, ten noordwesten van de Molendijk en ten noordoosten van de Dansvlinder (zie figuur 1). Het gebied is in eigendom van de Jansen Bouwontwikkeling BV en betreft de kadastrale percelen I391, I291 en I466. Op het voormalige perceel I292 (gesplitst in I466 en I467) rust nu een bedrijfsbestemming. Jansen Bouwontwikkeling heeft met de voormalig eigenaar afgesproken dat de bestemming van deze delen ten behoeve van de ontwikkeling wordt gewijzigd naar de functie “wonen”. Dit wordt onderzocht in de haalbaarheidsfase.

Tussen de Dansvlinder en de planlocatie heeft de gemeente nog een agrarisch perceel in haar bezit. De gemeente is niet voornemens dit gebied gelijktijdig in ontwikkeling te brengen. Om de ontwikkeling op de percelen van de ontwikkelaar mogelijk te maken is het noodzakelijk dat op het perceel in gemeentelijk eigendom een passende stedelijke functie wordt gelegd. Als de bestemming niet gewijzigd wordt bestaat het gevaar dat de agrarische bestemming de toekomstige woningbouwontwikkeling beperkingen oplegt. Het gebied staat gekenmerkt als landelijk gebied, dit betekent dat moet worden voldaan aan het provinciaal beleid en dat er een onderbouwing moet zijn, waarom niet is gekozen voor inbreiding, maar voor een uitbreiding op desbetreffende locatie. In deze onderbouwing dient ook het agrarisch perceel van de gemeente te worden meegenomen in het plan (zowel om de juridische als de vormgevende aspecten op een goede manier af te kunnen kaderen) om dit logischerwijs te kunnen verantwoorden naar de provincie. Daarnaast schept dit ook duidelijkheid naar de omgeving wanneer het gaat om mogelijke toekomstige (nader uit te werken) woningbouwontwikkeling op dit perceel.



Figuur 2: Percelen plangebied

1. Doel

- Het doel van het project is om ca. 69 woningen te realiseren welke zijn onder te verdelen in de volgende categorieën (in afwijking van het principebesluit):
    - Sociale huur 30%
    - Goedkope en middeldure woningen 37%
    - Dure koop 33%

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

2. Rol gemeente / partijen

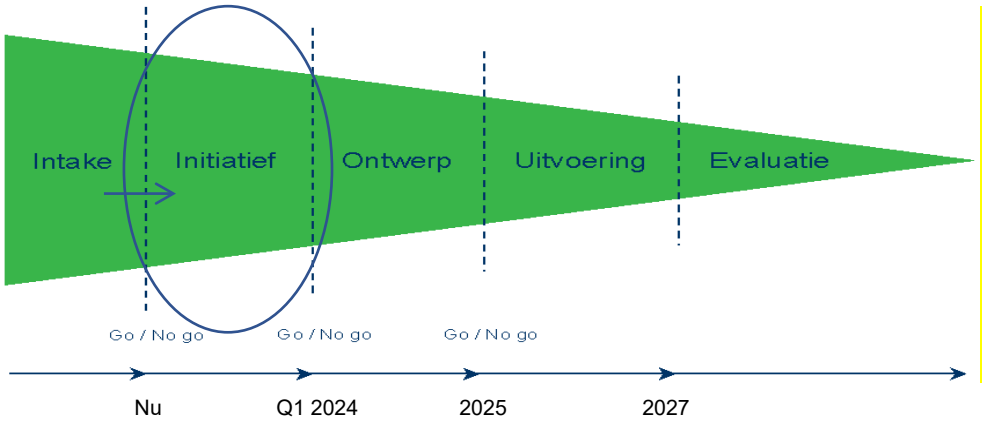
De ontwikkelaar is eigenaar van de grond. De initiatieffase van het project wordt volledig door de ontwikkelaar zelf gedragen.

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

De gemeente is eigenaar van het perceel 455. De gemeente is voornemens mee te werken aan de wijziging van de agrarische bestemming naar een (woon) bestemming voor een deel van dit perceel teneinde de woningbouwontwikkeling met bijhorende (nog nader te bepalen) ontsluiting op de percelen van de ontwikkelaar mogelijk te maken.

3. Stappenplan

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



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

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intake	Startdocument	Raad	april2024
Initiatief	*Ondertekenen intentieovereenkomst*	College	april 2024
	Provinciaal overleg over uitbreiding stedelijk gebied		Mei-juli 2024
	Uitgaande van het functioneel en ruimtelijk programma een stedenbouwkundig verkavelingsplan vervaardigen		mei – december 2024
	Onderzoek naar de invloed van de stedenbouwkundige invulling op de (maatschappelijke) basisvoorzieningen van Standdaarbuiten, zoals de speel- en groenvoorzieningen of 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, beeldkwaliteitseisen (welstandcriteria en –niveau) 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: resultante van de interactie met betrokkenen.		
	Vaststelling DO stedenbouwkundig verkavelingsplan en haalbaarheidsdocument.	College	Q1 2025
	Vaststelling haalbaarheidsdocument en het sluiten van een Locatieontwikkelingsovereenkomst.	Raad	Q1 2025
Ontwerp	Eventuele aanvullende onderzoeken, uitwerken ontwerp op basis van vastgestelde beeldkwaliteitseisen/-plan en opstellen (ontwerp) omgevingsplan		Q2 2025
	In procedure brengen ontwerp omgevingsplan *	College	Q3 2025
	Vaststelling definitief omgevingsplan	Raad	Q2 2026
Uitvoering	Voorbereiding realisatie en uitvoering		Q3 2026 – Q4 2028
Afronding	Evaluatie	College	Q1 2029

* Let op, ook benoemd bij risico's: sinds 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet van kracht. De implementatie van deze wet welke tot uiting komt in het vervaardigen van een omgevingsplan voor de locatie heeft gevolgen voor de verwachte doorlooptijd. Deze kan langer duren dan verwacht. Daarom dat deze planning vanaf de ontwerpfase indicatief is.

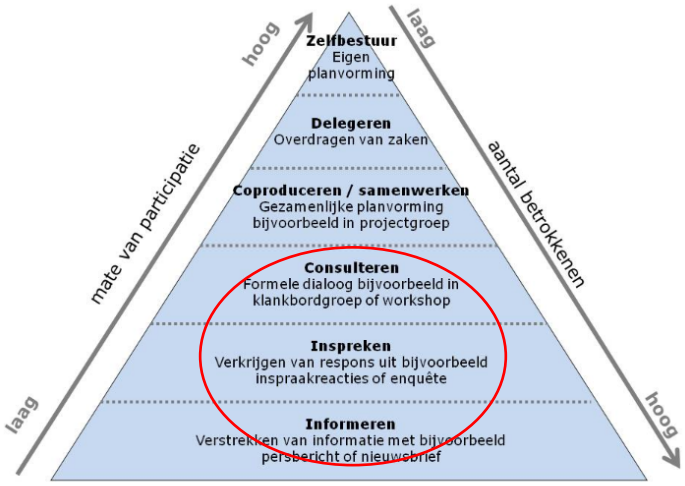
4. Organisatie

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

5. Kosten

Behoudens ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op € 20.000 en hebben betrekking op mogelijke inhuur van extern deskundigen voor eventueel benodigde haalbaarheidsonderzoeken en facilitaire kosten. Daarnaast zullen wij gedeeltelijk bijdragen in de kosten van onderzoeken die door de projectontwikkelaar worden uitgevoerd, omdat hier ook het gemeentelijke perceel (perceel tussen Vlinderbuurt en Groenvliet dat eigendom is van de gemeente) bij wordt betrokken. Deze kosten kunnen ten laste van de reguliere begrotingspost (budget "kosten externe adviseurs nieuwe plannen) worden gebracht.

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 heeft er nog geen participatie plaatsgevonden. Dat er echter sprake gaat zijn van een woningbouwontwikkeling op de voorgenomen locatie is in Standdaarbuiten bekend.

De volgende doelgroepen worden in de initiatieffase betrokken: omwonenden & dorpstafel Standdaarbuiten. Per vervolgfase wordt de mate van participatie bepaald. De mate van invloed in de initiatieffase wordt middels de rode cirkel op de afbeelding aangegeven.

De gemeente heeft met betrekking tot de participatie een faciliterende rol.

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:

- <u>Omgevingsplan</u>
  Naast het plangebied liggen agrarische gronden. Bij de toekomstige ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de richtafstanden spuitzonering van 50 meter.
  Met de komst van de Omgevingswet is de omgevingsverordening in werking getreden. De voorgestelde ontwikkeling ligt op een gebied wat voor de provincie wordt gekenmerkt als maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, waar men voorheen gebruik maakte van voor verstedelijking afweegbaar. Dit houdt in dat er een goede onderbouwing moet zijn voor het realiseren van de woningen en dat dit goed afgestemd moet worden richting de provincie middels het Diep, Rond en Breed werken. Vanuit daar wordt bekeken op welke locaties het voorstelbaar is om uit te breiden. Waarbij het voor provincie voornamelijk van belang is om vanuit een ontwikkelrichting en een goede afweging een keuze te maken voor de locatie.
  In hoeverre het aantal woningen, dat door deze ontwikkeling wordt toegevoegd, past binnen de regionale kaders moet nader worden onderzocht in de volgende fase, waar de provincie dan bij betrokken dient te worden.
- <u>Bodemkwaliteit</u>

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.

- Stedelijk water en klimaat
  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.
- Geluid en geur
  Houd bij de verkaveling rekening met bestaande geurcirkels, indien aanwezig.
  Er dient akoestisch onderzoek plaats te vinden, om aan te tonen dat voldaan wordt aan de maximale toegestane geluidsbelasting (dB). Verkavel de bedrijvigheid en de woningen dusdanig, dat voorkomen wordt dat hogere grenswaarden moeten worden verleend voor de woningen.
- Behoud grondstoffen
  Maximaal inzetten op een energie neutrale ontwikkeling, in zowel de bouw- als gebruiksfase.
- Gevarieerde natuur
  Er kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht, direct of indirect. Hiervoor dient eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd tijdens de haalbaarheidsfase. In het kader van de wet Natuurbescherming dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden.
  Het inpassen van de natuur & groen, zodat het een bijzonder en samenhangend woonmilieu wordt met een hoge kwaliteit.
- Openbare ruimte
  Maak ruimte voor kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte die stimuleert tot ontmoeten ne bijdraagt aan de sociale structuur.
- Woonomgeving verkeer
  Uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheid wordt aangegeven te onderzoeken om de buurt voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten vanaf de Markweg. Langzaam verkeer kan dan zowel via de Markweg als via de Dansvlinder de buurt bereiken en verlaten.
- Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)
  Er ligt een dubbelbestemming archeologie – waarde 6 over het gebied heen. Nader onderzoek naar archeologische vondsten is dus noodzakelijk tijdens de haalbaarheidsstudie.
- Fysieke veiligheid
  Nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven tijdens de haalbaarheidsfase is noodzakelijk.
- Nota kostenverhaal
  Ten behoeve van de woningbouw ontwikkeling worden per woning een financiële bijdrage bepaald voor de ‘Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen’ en ‘Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling’.
- Woondeal
  Voor wat betreft het woningbouwprogramma geldt de Woondeal West- Brabant West die de gemeente heeft gesloten met de Provincie als uitgangspunt. Dit betekent dat er in het plan een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd moet worden onderverdeeld in de bouw van30% sociale huurwoningen, 37% woningen onderverdeeld in de volgende categorieën: goedkope koopwoningen (met een prijs tot maximaal € 275.000,-- prijspeil januari 2023), en middeldure huur- en/of koopwoningen (tot NHG grens) en 33% dure koopwoningen (conform prijspeil januari 2024). Bij het realiseren van betaalbare koopwoningen kan eventueel gewerkt worden met koopconstructies. Waarbij de achterliggende gedachte is dat niet alleen bij de eerste verkoop van de koopwoning deze betaalbaar is, maar dat ook bij een volgende en evt. daaropvolgende verkoop blijft. De voorkeur van de gemeente gaat daarbij uit naar een regeling als Koopgarant (van Stichting OpMaat), maar een soortgelijke regeling met gelijkwaardige bepalingen is ook mogelijk; De wijze hoe dit door de ontwikkelaar wordt vormgegeven moet in de volgende fase worden onderzocht.

8. Kwaliteiten, kansen en risico's

Kwaliteiten
Om te komen tot een kwalitatief goede ontwikkeling moet ten minste worden voldaan aan de basis eisen vanuit het gemeentelijke beleid. Zie bijlage I 'Kaders' ter verduidelijking.

Kansen
Een woningbouwontwikkeling op deze locatie voorziet in een woningbehoefte voor Standdaarbuiten. Inbreidingslocaties zijn er niet of nauwelijks die in een dergelijke behoefte kunnen voorzien. Deze ontwikkeling garandeert voor nu voor voldoende woningen.

Risico's

Vooroverleg provincie: Met de komst van de Omgevingswet is de omgevingsverordening in werking getreden. De voorgestelde ontwikkeling ligt op een gebied wat voor de provincie wordt gekenmerkt als maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, waar men voorheen gebruik maakte van voor verstedelijking afweegbaar. Dit houdt in dat er een goede onderbouwing moet zijn voor het realiseren van de woningen en dat dit goed afgestemd moet worden richting de provincie middels het Diep, Rond en Breed werken. Er moet rekening gehouden worden dat de provincie niet meegaat in de onderbouwing waardoor het gebied niet ontwikkeld kan worden.
Risico: initiatiefnemer (planning en realisatie)

Spuitzonering: Binnen de gemeente Moerdijk geldt een spuitzonering van 50 meter vanaf agrarische bestemming tot een gevoelige functie. Middels een onderbouwing kan hiervan afgeweken worden. Dit kan bijvoorbeeld op basis van type teelt van de afgelopen 11 jaar en te nemen maatregelen. In de initiatieffase wordt dit verder uitgewerkt.
Risico: initiatiefnemer (realisatie/financieel)

Stikstof: De gemeente Moerdijk ligt relatief dicht in de omgeving van het Natura 2000 gebied De Biesbosch. In de Aerius berekening van de realisatie van de woningbouw en gebruik zal onderdeel zijn van de initiatieffase.
Risico: initiatiefnemer (realisatie)

Nadeelcompensatie: De ontwikkeling ligt naast een bestaande wijk, waardoor het risico op nadeelcompensatie bestaat.
Risico: initiatiefnemer (financieel)

Bezwaren: Vanuit de directe omgeving kan bezwaar worden gemaakt tijdens de planologische procedure en omgevingsvergunning aanvraag. Communicatie aan de voorkant is zeer van belang. Middels participatie wordt beoogd dit risico te reduceren.
Risico: initiatiefnemer (planning)

Omgevingswet: Met de implementatie van de omgevingswet d.d. 1 januari 2024 dient hier een omgevingsplan worden gemaakt. Gezien deze verandering verwachten wij dat een dergelijke procedure één tot anderhalf jaar langer in beslag kan nemen om tot een omgevingsplan te komen. Dit komt vanwege de wijziging van het instrumentarium.
Risico: Initiatiefnemer (planning)

NGE: De gemeente Moerdijk is gedurende de tweede wereldoorlog vanwege strategisch belang gebombardeerd. Hier waren belangrijke verbindingen (bruggen) over het Hollands Diep die vanwege strategische doeleinden zijn vernietigd. Het is van groot belang dat hier onderzoek wordt gedaan naar Niet Gesprongen Explosieven.
Risico: initiatiefnemer (financieel/planning)

Bijlage I – Kaders

Planologie

Locatie: Markweg – Molendijk Standdaarbuiten
Bestemmingsplan

Figuur 2: Bestemmingsplan ontwikkelgebied

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan ‘Kern Standdaarbuiten’, vastgesteld op 14-03-2013. Het ontwikkelgebied heeft de bestemming ‘agrarisch’. De beoogde ontwikkeling is op deze gronden niet toegestaan. Bij de realisering van de beoogde ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan derhalve noodzakelijk.

Voor dit bestemmingsplan is, binnen de bestemming agrarisch, toegestaan:

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van agrarische bedrijvigheid;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels
Voor het bouwen gelden de volgende regels:
c. op deze gronden mag worden gebouwd;
d. gebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
g. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik van de grond, mits:
h. de gronden niet mede bestemd zijn als 'Waarde - Ecologische verbindingszone';
i. deze bouwwerken uit een oogpunt van agrarisch bodemgebruik, gehoord de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen, ter plaatse noodzakelijk zijn;
j. de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 50 m² bedraagt;
k. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter bedraagt;
l. de afstand tot de bouwperceelgrens niet minder dan 5 meter bedraagt;
m. de bouwwerken niet betreffen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen;
n. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter bedraagt.

Gezien het gewenste ontwerp voor het plangebied zijn er een aantal aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Beoogde locatie ligt op agrarisch grondgebied. Ontwikkeling is niet toegestaan op huidige gronden. Met de komst van woningen verandert de functie van de huidige gronden. Deze zal in procedure worden gebracht onder de nieuwe wetgeving.
- Naast de ontwikkeling ligt een bedrijf met milieucategorie 2. Dit betekent dat er een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk moet worden aangehouden. De eigenaar heeft inmiddels de gronden grenzend aan de ontwikkeling verkocht aan de ontwikkelaar en wil voor zijn resterende gronden de functie van de locatie wijzigen naar wonen (i.p.v. een functie bedrijvigheid).
- Naast het ontwikkelgebied liggen agrarische gronden. Indien deze zich bevinden op meer dan 50 meter van het toekomstige woongebied voldoen ze hiermee aan de richtafstand voor eventuele spuitzones. Agrarische percelen die binnen deze 50 meter liggen zijn, v.w.b. spuitzonering van invloed op de voorgenomen ontwikkeling.
- Stikstofdepositie door middel van AERIUS berekening
- Flora en Fauna
- Ontwikkeling ligt op een gebied dat voor de provincie voor verstedelijking afweegbaar is. Dit houdt in dat er een goede onderbouwing moet zijn voor het realiseren van de woningen en dat dit goed afgestemd moet worden richting de provincie. Met de komst van de Omgevingswet zal de omgevingsverordening van de provincie in werking treden. Het gedeelte voor het ‘verstedelijking afweegbaar’ komt dan te vervallen. In plaats daarvan zal de ontwikkeling

getoetst moeten worden aan het provinciaal beleid onder 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'.
- Deze ontwikkeling is niet regionaal afgestemd voor wat betreft de huidige woningbouwopgave. In hoeverre deze hoeveelheid woningen gewenst/ mogelijk zijn op de beoogde locatie moet nader worden onderzocht.
- De ontwikkeling ligt naast een bestaande wijk, waardoor het risico op nadeelcompensatie bestaat. Nadeelcompensatie komt in haar geheel voor rekening van de ontwikkelende partij.

Omgevingsvisie 2040
In de omgevingsvisie van 2040 voor het buitengebied is één van de opgave om bij agrarische bedrijfsbeëindiging te zoeken naar een passende en duurzame invulling van de vrijkomende agrarische bebouwing en bijbehorende gronden. Daar ligt kans om op die manier het buitengebied te verrijken met nieuwe kleinschalige invullingen voor recreatie, klimaat robuuste en kringlooplandbouw, passende en onderscheidende kleinschalige (collectieve) woonconcepten of kleinschalige bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2). Op dit thema wil de gemeente goed regie voeren om verrommeling van ons buitengebied te voorkomen.

Gezien de opgave die in de omgevingsvisie ligt voor het buitengebied, zou deze ontwikkeling een positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefomgeving.

Omgevingsverordening Provincie
Vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ligt de ontwikkeling in het landelijk gebied. Hierdoor zal deze getoetst moeten worden aan maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Dit houdt in dat er een goede onderbouwing moet zijn voor het realiseren van de woningen en dat dit goed afgestemd moet worden richting de provincie middels het Diep, Rond en Breed werken. Vanuit daar wordt bekeken op welke locaties het voorstelbaar is om uit te breiden. Waarbij het voor provincie voornamelijk van belang is om vanuit een ontwikkelrichting en een goede afweging een keuze te maken voor de locatie.

In hoeverre het aantal woningen, dat door deze ontwikkeling wordt toegevoegd, past binnen de regionale kaders moet nader worden onderzocht in de volgende fase, waar de provincie dan bij betrokken dient te worden.

2. Analyse Paraplunota's

<u>Rijke ondergrond</u>
Document: Paraplunota Leefomgeving

Inhoud: De ondergrond maakt tegenwoordig integraal onderdeel uit van ruimtelijke afwegingen. Dit houdt in dat deze op een duurzame wijze wordt benut door gebruik te maken van bodemeigenschappen. Er dient sprake te zijn van effectief ruimtegebruik door afstemming van bodemeigenschappen en functie. Daarnaast gaat het over de instandhouding van een schone bodem dan wel het verbeteren ervan. Ook wordt een schone leefomgeving nagestreefd. Over het gebied heen ligt tevens een dubbelbestemming Archeologie (waarde 6).

Analyse: 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.

Daarnaast is het voor bouw- en woonrijp maken en de bouwactiviteiten alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte van belang om te weten wat de fysieke eigenschappen zijn van de bodem (sondering). Het sonderingsonderzoek zal in een latere fase op basis van het stedenbouwkundig plan plaatsvinden.

Speerpunten zijn:
- Effectief ruimtegebruik door afstemming bodemeigenschappen en functie. Maak gebruik van de kansen die de bodem biedt.
- In stand houden en verbeteren van de bodemkwaliteit;

- Inrichting van de openbare ruimte op basis van de elementen gebruik, inrichting en beheer. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met een prettig gebruik en een duurzaam, chemievrij beheer;
- Door bewustwording en betrokkenheid van de burgers en bedrijven op preventieve wijze komen tot een verbetering van en behoud van de beeldkwaliteit.

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.

  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.

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.

<u>Helder water (Afvalwater)</u>
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 en geur
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 geluidsbeslasting 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: Het woongebied ligt tegen een 80 km per uur weg aan en in de directe omgeving van een snelweg.

Advies: Houd bij de verkaveling rekening met bestaande geurcirkels, indien aanwezig.
Er dient akoestisch onderzoek plaats te vinden, om aan te tonen dat voldaan wordt aan de maximale toegestane geluidsbelasting (dB). Verkavel de woningen dusdanig, dat voorkomen wordt dat hogere grenswaarden moeten worden verleend voor de woningen.

Energie- en warmtetransitie bij nieuwe ontwikkelingen
Document: Paraplunota Leefomgeving (2012-2030), het Energieprogramma en de Transitievisie Warmte.

Inhoud:
De energie- en warmtetransitie nemen een grote vlucht. (Technische) Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Ook (nationaal) beleid en wet- en regelgeving is aan verandering onderhevig. Dit geldt voor de bouwtechnische kant voor woningen en gebouwen, alsook voor de beleidsmatige kant van de warmtetransitie. Zo worden in 2024 en 2025 twee nieuwe wetten geïntroduceerd; de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) en Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw). Samen vormen zij het juridisch en beleidsmatig kader waarmee gemeenten de energie- en warmtetransitie kunnen sturen.

De nieuwe wetgeving vereist dat de gemeente aanzienlijk meer regie moet voeren op de warmtetransitie dan voorheen. Zo dient nieuwbouw (woningen, bedrijven, overige gebouwen) o.a. ontwikkeld te worden met een focus op duurzaamheid en bruikbaarheid, zodat ze gedurende decennia mee kunnen gaan. Ook kan een project gevolgen hebben voor het (toekomstig) energiesysteem van een heel gebied (positief en negatief). Daarom is het van belang dat, meer dan tot nu toe het geval, voorafgaand aan een project onderzocht wordt wat de beste invulling is van het energiesysteem voor het project en, indien van toepassing, het omliggende gebied.

Basis voor de invulling wordt gevormd door huidige gemeentelijk beleid; De Paraplunota Leefomgeving (2012-2030), het Energieprogramma en de Transitievisie Warmte. In 2024 gaan we het Energieprogramma herijken.

(Wettelijke) Eisen:
- De eerste stap in het verduurzamen van het energiesysteem is het zo veel mogelijk beperken van het energieverbruik.
- Aardgasvrij (nieuw)bouwen is de wettelijke norm. Ook bij verbouw of vernieuwbouw hanteren we deze eis.
- Er wordt voldaan aan de BENG-normen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- Er wordt gestreefd naar een 10% scherpere energieprestatie eis dan opgenomen in het BBL (regionaal convenant duurzaam bouwen (2012));
- Gekozen moet worden voor een duurzame (in tijd en bron) en betrouwbare warmteoplossing.

Wensen:
Het huidige beleid is gedateerd en versnipperd (Energieprogramma, TVW, Paraplunota Leefomgeving, Convenant Duurzaam Bouwen (2012!)). Geadviseerd wordt daarom vooraf/ zo vroeg mogelijk stadium separaat overleg te voeren met cluster Energietransitie om ook invulling te geven aan de onderstaande wensen. De wensen kunnen in de praktijk namelijk conflicteren of overlappen.

Woning/ wijk
- Bovenop de bovenstaande uitgangspunten streven we naar energieneutraal of energiepositief bouwen. Uitgangspunt uit de Paraplunota Leefomgeving is om vanaf 2020 uitsluitend volledig energie neutrale gebouwen te realiseren. Mocht er evenwel toch energie benodigd zijn dan dient deze duurzaam opgewekt te worden. Mocht het gebruik van fossiele brandstoffen onontkoombaar zijn, dan dit gebruik zoveel mogelijk te beperken.
- Zoek naar manieren om duurzame energievoorziening maximaal toe te passen, waarbij gestuurd wordt op toekomstige woonlasten (TCO) boven bouwkosten (obv Energieprogramma).
- Gezien de aanhoudende problematiek van netcongestie heeft een collectieve warmte-oplossing op basis van thermische seizoensopslag, collectieve of individuele bodemenergiesystemen de voorkeur. Beschouw in het onderzoek hiernaar tijdens het ontwerpproces ook een breder gebied dan het projectgebied teneinde (meekoppel)kansen te benutten. Een individuele warmtevoorziening middel lucht-water warmtepompen per woning is alleen mogelijk als een collectieve oplossing aantoonbaar niet mogelijk is.
- Indien bodemwarmte wordt toegepast, onderzoek dan of het vaststellen van een bodemenergieplan nodig is om (toekomstige) onderlinge interferentie van individuele systemen te voorkomen.

- Indien niet voor een NOM-concept wordt gekozen, biedt individuele kopers dan de mogelijkheid een eigen zonPV-systeem te installeren op of aan het gebouw om in het eigen energieverbruik te voorzien. Houdt in het (stedenbouwkundig) ontwerp rekening met de mogelijkheid van optimale toepassing van thermische en/of PV zonne-energie installaties (oost-west of zuid) en hou daarvoor ruimte op de daken.
- Indien de wijk of gebouw energieleverend zijn, biedt dan de omgeving de gelegenheid de overtollige energie af te nemen en/of verken de mogelijkheid tot een buurtbatterij/opslag.
- In het project/ stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met de verdere elektrificatie van personenvervoer. Dat betekent dat bij de realisatie het opladen van elektrische auto's en fietsen van de bewoners (denk bv. aan laad-/parkeerpleinen ipv individuele laadpalen in een straat. Oplaadmogelijkheden voor auto's bij appartementencomplexen. En/of aan het aanbrengen van een lege mantelbuis van meterkast naar voordeur bij woningen met een oprit tbv toekomstige laadpaal aan huis).
- **Let op mogelijk conflicterend:** Op basis van de huidige GPR-systematiek wordt ten aanzien van nieuwbouw van woningen gestreefd naar een score van minimaal 7,7 op de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en een score van minimaal 8 voor het thema energie;

Overig:
In de Klimaatwet is vastgelegd dat ons land in 2030 55% minder CO_2 uitstoot dan in 1990 en in 2050 klimaatneutraal is. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen daar ook en bijdrage aan moeten leveren, door de CO_2 -emissie van het project te minimaliseren.

CO_2 -uitstoot van gebouwen wordt veroorzaakt:
- Tijdens de bouwfase, bij productie en transport van materialen en gebruik van machines in het bouwproces;
- Tijdens de gebruiksfase, door het energieverbruik voor verwarming, koeling en elektriciteit.

In beide fasen kan op veel verschillende manieren de CO_2-uitstoot tot een minimum worden beperkt. Door hier al vanaf de initiatieffase van het project bewuste aandacht voor te hebben, kan de CO_2-uitstoot van het gebouw gedurende de hele levenscyclus geminimaliseerd worden.

In bouwprojecten kan bijvoorbeeld worden ingezet op zero-emissie bouwverkeer en mobiele werktuigen met de Green Deal Het Nieuwe Draaien en de Green Deal Bouwlogistiek. In het ontwerp kan worden ingezet op toepassing van CO_2-arme of zelfs CO_2-positieve bouwmaterialen.

En het ontwerpen van een klimaatneutraal energiesysteem kan sterk bijdragen aan het minimaliseren van de CO_2 -uitstoot tijdens de gebruiksfase. We streven naar toepassing hiervan in nieuwbouwprojecten.

<u>Gevarieerde natuur</u>
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 woningbouw ontwikkeling gaat een stuk van het agrarische landschap ontwikkeld worden naar een groen gebied bestemd voor wonen. In het gebied zullen flora en fauna samen moeten gaan met de woonfunctie. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijngebied of beschermd natuurmonument;
Er kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht, direct of indirect. Hiervoor dient eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd tijdens de haalbaarheidsfase.
In het kader van de wet Natuurbescherming dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden. Aan de hand van de resultaten hieruit kunnen aanpassingen nodig zijn in het plan of kan met deze wetenschap een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de biodiversiteit.

Wensen *Opbouw en invulling van de wijk 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.Om 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 woonmilieu wordt met een hoge kwaliteit.

Het Groenstructuurplan 2017 wordt momenteel herzien. De basis van waaruit het plan wordt opgesteld is gelegen in de paraplunota Leefomgeving. De noodzaak voor ruimte voor openbaar groen, de noodzaak tot biodiversiteit en een goede beheersbaarheid zullen de 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. De basis hiervan is herzien en gedigitaliseerd. 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.

Voorlopig vraagt dit nog flexibiliteit, om verder in het proces tot definitievere keuzes en afspraken te komen.

Openbaar groen

Document: *Groenstructuurplan, Landschapsbeleidsplan 2016*

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

Woonomgeving (speelruimte)

Document: *Paraplunota Maatschappij, Speelruimteplan 2017-2027*

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

Analyse: Gebaseerd op de richtlijnen vanuit het speelruimtebeleid dient een goede verdeling van speellocaties te worden gerealiseerd voor de diverse leeftijdsgroepen van kinderen.

Wensen: Groen combineren met de speelvoorziening.

Wonen
Document: Regionale woondeal West-Brabant West

Inhoud:
Een samenvatting van de meest relevante afspraken uit de regionale woondeal:

- Betaalbaarheid: 2/3 van de woningen dient als betaalbare woning te worden gerealiseerd. Onder betaalbare woningen vallen goedkope huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en middeldure koopwoningen. Bij woningbouwprojecten van 20 woningen of meer dient in ieder geval 30% sociale huur gerealiseerd te worden.

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

- Realisatie van nultredenwoningen en geclusterde woonvormen
- Aanbod van huisvesting voor aandachtsgroepen
- Inzet op het circulair en industrieel laten bouwen van woningen
- Inzet op het verbeteren van de milieuprestatie en klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen.
- De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart

Analyse: te voldoen aan bovenstaand beleid

Document: Woonvisie gemeente Moerdijk

Inhoud:
1. In de gemeente Moerdijk zijn voldoende woningen om in de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien
   o In alle kernen is sprake van een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de demografische ontwikkelingen.
2. Het aanbod aan woningen en woonmilieus in de gemeente Moerdijk sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte.
   o Er is sprake van een aantrekkelijke menging van de verschillende groepen

woonconsumenten, woningen en woonmilieus in de kernen.
o De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn duurzaam en klimaatadaptief
o De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn levensloopbestendig (te toetsen aan Basispakket Inspectiecertificaat WoonKeur nieuwbouw 1, 2, 3 en 4)
o De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn veilig (te toetsen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen)

- Alle woningen zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging

3. De woningen in de gemeente Moerdijk zijn betaalbaar (te toetsen aan provinciale en / of lokale prijsgrenzen)

Analyse: Te voldoen aan bovenstaand beleid

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

Inhoud: Bij de inrichting van de openbare (verkeers)ruimte dient uitgegaan te worden van de in het plan vastgestelde categorisering van wegen en bijbehorende maximumsnelheden en rekening gehouden te worden met de verwachte verkeersintensiteiten.

Analyse: De Markweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg type II (80/50) en gelegen buiten de bebouwde kom. De huidige snelheidslimiet op het wegvak tussen rijksweg A17 en de rotonde op de kruising met de Molendijk is 60 km/u. Deze limiet wijkt af van de categorisering ter bevordering van de verkeersveiligheid.
De Molendijk is gecategoriseerd als erftoegangsweg type I (80/50/30) en gelegen binnen de bebouwde kom. De huidige snelheidslimiet op het wegvak tussen de rotonde op de kruising met de Markweg en de Timberwolfstraat is 50 km/u.
De Dansvlinder is een erftoegangsweg type II (60/30) binnen de bebouwde kom. De huidige snelheidslimiet is 30 km/u.
Uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheid wordt aangegeven te onderzoeken om de buurt voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten vanaf de Markweg. Langzaam verkeer kan dan zowel via de Markweg als via de Dansvlinder de buurt bereiken en verlaten.
De nieuwe openbare ruimte in het plangebied zal dezelfde categorisering krijgen als de Dansvlinder en dus aan dezelfde kenmerken moeten voldoen.

Woonomgeving (parkeren)
Document: *Paraplunota Maatschappij 2014-2030 (onderdeel: Beleidsregels Parkeerbeleid 2021, Beleidsregels 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 conform de beleidsregels van “Nota parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021” (zie: Beleidsregels Nota Parkeernormen Gemeente Moerdijk 2021).

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

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

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

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

Externe en fysieke veiligheid

Document: Paraplunota Leefomgeving, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit Externe Veiligheid Transportroutes, Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Actieprogramma Integrale Veiligheid.

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:
Het nabijgelegen tankstation aan de 'Markweg te Standdaarbuiten' heeft alleen benzine en diesel, dus geen LPG. Hier zijn dan ook geen afstanden meer aan gekoppeld in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal) en Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl).

Wel is er een significant vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Hiernaast is aan de Markweg te Standdaarbuiten een rustplaats (parkeerplaats) gesitueerd voor vrachtwagens. Er is geen vergunning of melding m.b.t. het verblijven van vrachtwagens in de nacht. Dit is ook niet toegestaan.

Er kan in de toelichting van het plan nog aan het HART (beschrijving van de hoeveelheden transport met gevaarlijke stoffen i.r.t. de hoeveelheid woningen die erbij komen) worden getoetst. Echter komt dit te vervallen met de invoering van de omgevingswet.

Aandachtspunten Fysieke veiligheid:

- Explosieven; Nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven tijdens de haalbaarheidsfase is noodzakelijk.

- 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 in het gehele nieuw in te richten gebied en bereikbaarheid daarvan. 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.

  **Aanleg brandkranen en periodiek onderhoud hiervan gaat vanaf 2024 regionaal geborgd worden vanuit brandweer en Brabant Water. Stand van zaken via afdeling Veiligheid gemeente Moerdijk.*

Nota kostenverhaal

Document: Nota Grondbeleid november 2022

Inhoud: In de Omgevingsvisie 2040 wordt de toekomstvisie van de gemeente Moerdijk vormgegeven. De wensen en ambities van de gemeente Moerdijk zijn concreet vertaald in een uitvoeringsprogramma. Om deze wensen en ambities in het uitvoeringsprogramma te kunnen verwezenlijken worden deze kosten verhaald op ruimtelijk initiatieven in de gemeente Moerdijk.

Overgangsregeling:
Op dit moment is de Gemeente Moerdijk bezig met het produceren van een nieuwe nota kostenverhaal, welke verwacht wordt in Maart 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. 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 staat gelijk aan een bedrag van € 4.000

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 staat gelijk aan een bedrag van € 750

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.