

Startdocument

Project 189. Volkstuinen Willemstad

24 september 2020



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	4
2.	Locatie.....	4
3.	Doel	5
4.	Tijd / Informatie	5
5.	Organisatie	6
6.	Geld.....	6
7.	Communicatie	7
8.	Kwaliteit.....	8
9.	Risico's	8
Bijlage I – Kaders		9

1. Aanleiding

1. De noodzaak voor woningbouw is hoog aangezien de laatste beschikbare woningbouwontwikkeling met grondgebonden woningen op dit moment in de afrondende fase is (Kloosterblok IV). Ook vanuit het vigerende Woonbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is om nieuwbouw in Willemstad te realiseren;
2. de gemeente ambieert om duurzame, levensloopbestendige en veilige woningen te realiseren, die aansluiten bij de woningbehoefte;
3. woningbouw op de locatie van het oostelijk gelegen volkstuinenterrein in Willemstad kan snel worden opgepakt omdat inbreiding voor uitbreiding gaat en omdat de gemeente hier een grondpositie heeft;
4. het college heeft in haar periodieke prioriteitenafweging van kansrijke initiatieven, besloten om de ontwikkeling van minimaal 10 en maximaal 15 woningen op de locatie Volkstuinenterrein Oost in Willemstad als project op te pakken;
5. de gemeente wenst de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit project vast te leggen in deze startovereenkomst.

2. Locatie



Figuur 1: Ontwikkelgebied volkstuinen

Het gebied is in eigendom van de Gemeente Moerdijk en onderdeel van het perceel WLS 00 H418 welke een totaaloppervlakte van 56.891 m² heeft. De locatie Volkstuinen heeft een oppervlakte van circa 9.500 m².

Het ontwikkelgebied wordt op dit moment voor circa een kwart gebruikt als volkstuinen, voor eveneens een kwart als uitbreiding van de tuinen van de aangrenzende woningen en voor de rest wordt de locatie niet functioneel gebruikt. Het gebied wordt begrenst door de voetbalvelden van

voetbalvereniging De Kogelvangers in het noorden, agrarische gronden aan de oostzijde, woningen aan de Neerhof aan de zuidzijde en woningen aan de Norbertusdreef en de Priorindreef aan de westzijde.

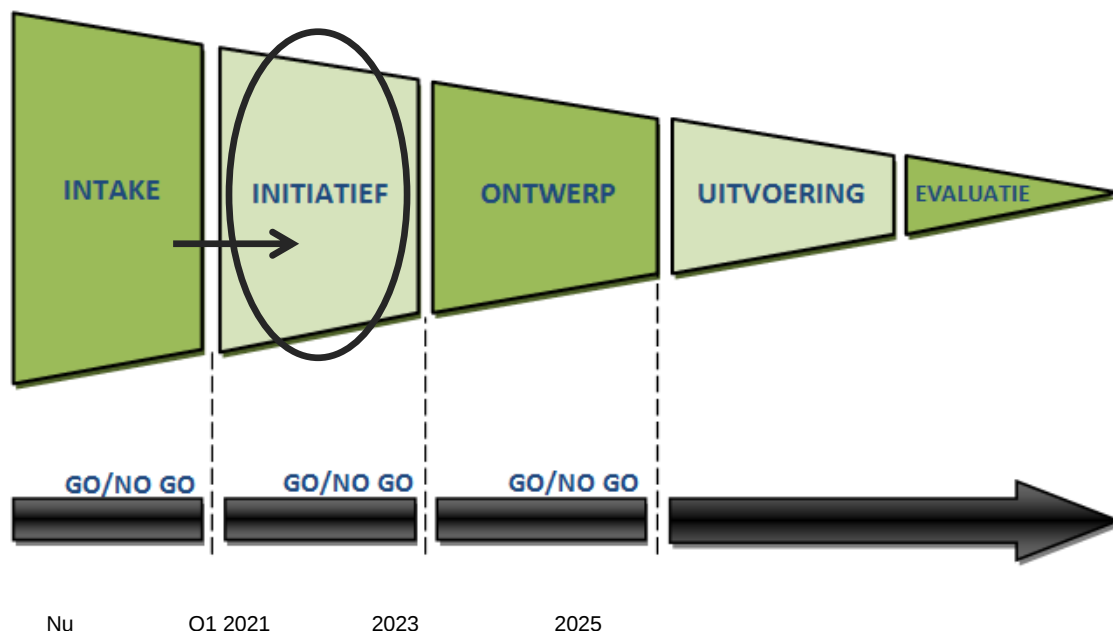
In de directe nabijheid van de locatie vinden er enkele ontwikkelingen plaats. Zo is er het voornemen om op de voetbalvelden een multifunctionele accommodatie op te richten met daarin onder andere de twee basisscholen en het gemeenschapshuis. De voetbalvereniging zal hiervoor verplaatst worden naar de oostzijde van de Grintweg. Het hoofdterrein komt hiermee tegen de locatie Volkstuinen aan te liggen. Een andere ontwikkeling die binnenkort wordt opgestart, is de ontwikkeling van woningbouw tegen de oostrand van Willemstad. Voor de eventueel noodzakelijke (tweede) ontsluitingsweg is reeds ruimte gereserveerd tussen de sportvelden en de watergang ten noorden van de projectlocatie. Het project Willemstad-Oost moet nog opgestart worden.

3. Doel

- Het doel van het project is om tot een volwaardige herinrichting van het huidige volkstuinterrein in Willemstad te komen met minimaal 10 en maximaal 15 grondgebonden woningen die aansluiten bij de aanwezige woningbehoefte;
- Het doel van de initiatieffase van het project is om te komen tot een stedenbouwkundige inpassing voor de realisatie van 10 tot 15 woonkavels in het ontwikkelgebied, zie figuur 1. Waarin de omvang, indeling en de haalbaarheid van deze realisatie, met daarmee alle samenhangende elementen en aanverwante functies, wordt onderzocht.

4. Tijd / Informatie

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	September 2020
Initiatief	Uitgaande van het functioneel en ruimtelijk programma een stedenbouwkundig verkavelingsplan vervaardigen		
	Onderzoek naar de invloed van de stedenbouwkundige invulling op de (maatschappelijke) basisvoorzieningen van Willemstad, 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, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur; b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief planschade en inschatting van structurele (beheers-)kosten; c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultante van de interactie met betrokkenen.	College	
	Fasering uitwerken voor de projectonderdelen		
	Vaststelling stedenbouwkundig verkavelingsplan, haalbaarheidsonderzoek en fasering	College	Q3 2021
	Beschikbaar stellen van krediet	Raad	Q4 2021
	Indien samenwerking met een partij, het sluiten van een Locatieontwikkelingsovereenkomst	Raad	Q4 2021
Ontwerp	Aanvullende onderzoeken, uitwerken ontwerp en procedure omgevingsplan		Q4 2021 – Q1 2023
	Vaststelling omgevingsplan	Raad	Q2 2023
Uitvoering	Vorbereiding realisatie en uitvoering		2023 - 2025
Afronding	Evaluatie	College	2025

5. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever:	Gemeenteraad Moerdijk
Projectbestuurder:	D.J. Brummans, wethouder
Ambtelijk opdrachtgever:	De heer E. Alderliesten, teamhoofd Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)
Ambtelijk opdrachtnemer:	Mevr. W. Roelen, projectleider Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)

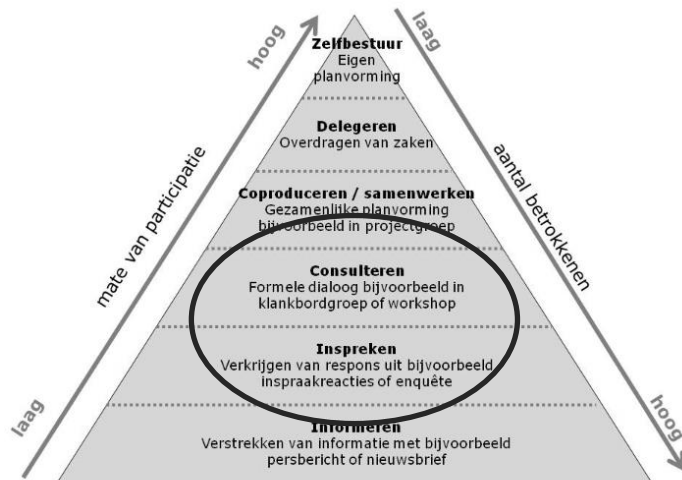
Rol gemeente

De gemeente is eigenaar van de grond. De initiatieffase van het project wordt volledig door de gemeente zelf gedragen. Onderdeel van de initiatieffase vormt het onderzoek naar de rol van de gemeente in de ontwerpfase en de uitvoeringsfase.

6. Geld

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

7. 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. De huidige richtlijn wordt momenteel geactualiseerd. Tot het moment dat deze gereed is wordt de Nota Beginspraak op Maat als basis aangehouden.

Voorafgaand aan het opstellen van dit startdocument zijn de volgende partijen gesproken: direct omwonenden en de stadstafel Willemstad.

In oktober 2019, bij aankondiging dat dit project gaat starten, is gesproken met omwonenden. De directe omwonenden hebben in de vorm van een werkgroep een visie over het gebied aangeleverd. Het doel van de werkgroep is om het terrein te voorzien van maximaal 5 grote woonkavels in een groene omgeving. Zij hebben reeds aangegeven geen grote ontwikkeling te willen. Tevens is er een aantal omwonenden die grond pacht ten behoeve van de uitbreiding van de tuin, een aantal al ruim 30 jaar. Zij hebben aangegeven deze ruimte te willen behouden en met de gemeente te willen praten over aankoop van de betreffende percelen. In juni 2020 is het concept startdocument besproken met de vertegenwoordiger van de omwonenden. Zij hebben aangegeven angst te hebben voor het volbouwen van het terrein, het verlies van privacy en toename van wateroverlast. Aan deze punten wordt specifiek aandacht besteed bij het onderzoek in de initiatieffase. Omwonenden hebben een schets gemaakt met een grote waterpartij ten behoeve van wateropvang, educatie en klimaat. Verzocht is om een 8 meter brede sloot inclusief een groenstrook ten behoeve van onderhoud van 5 meter breed, te realiseren tussen de bestaande tuinen en de beoogde nieuwbouwwijk. Deze invulling kan, aldus omwonenden, gefinancierd worden door een drietal grote woonkavels.

Het voornemen is informeel besproken met de voorzitter van de stadstafel en in april 2020 door de stadstafel aangekondigd in de lokale media De Ster. In juni 2020 is het concept startdocument besproken met een delegatie van de stadstafel. De stadstafel is in de basis positief over de ontwikkeling van woningbouw.

De volgende doelgroepen worden in de initiatieffase betrokken: direct omwonenden, de stadstafel Willemstad en andere geïnteresseerden. In deze haalbaarheidsfase wordt afhankelijk van het deelproduct en de doelgroep uitgegaan van inspreken en/of consulteren. Inspreken is de tweede trap op de participatieladder en gaat verder dan informeren. De gemeente bepaalt bij inspreken grotendeels zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling van het plan. De stadstafel Willemstad wordt betrokken op basis van inspreken. De derde trede van de participatieladder is consulteren. De gemeente heeft hierbij eveneens de regie, maar betrokkenen kunnen problemen en oplossingen aanbieden. Deze ideeën spelen een grote rol in de ontwikkeling. Omwonenden spelen een expliciete rol bij de ontwikkeling van het gebied, mede vanwege de reeds ingediende wensen, en zullen worden betrokken op basis van inspreken én consulteren. Per vervolgfase wordt de mate van participatie bepaald.

De huurders van de volkstuinen zijn per brief in kennis gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Zij zullen per brief op de hoogte worden gehouden van vervolgstappen.

8. Kwaliteit

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de projectdoelstelling wordt uitgevoerd met inachtneming van een aantal uitgangspunten. Het volledige overzicht van de relevantie beleidskaders is weergegeven in bijlage I. Hieronder zijn de meest relevante samengevat:

- Bouwen naar behoefte, levensloopbestendig (conform Woonkeur basispakket A&B), voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (incl. certificaat) en conform het convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant 2014 (GPR), in een woonmilieu dat past bij de kern;
- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij ontwikkeling van de nieuwe woningen. Energieneutraal is de norm, evenals het tot een minimum beperken van CO₂ uitstoot bij de productie en gebruik van de woningen;
- De direct omwonenden ervaren wateroverlast bij extreme regenval. Onderzocht zal worden, in hoeverre de ontwikkeling van het gebied kansen biedt om deze wateroverlast van de omgeving te reduceren.

De gronden van de ontwikkeling zijn in eigendom van de gemeente. In de initiatieffase wordt de financiële haalbaarheid van het plan onderzocht, waarmee met een projectexploitatie inzicht kan worden gekregen in mogelijke opbrengsten vanuit grondverkoop.

Eventuele koppelkansen met ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de manier van ontsluiten, worden onderzocht in de initiatieffase.

9. Risico's

Bezwaar omwonenden

Een aantal van de directe omwonenden pacht een deel van de grond ter uitbreiding van de tuin. Sommige bewoners huren de grond al 20 jaar, enkele zelfs al meer dan 30 jaar. Alhoewel de gemeente daardoor juridisch gezien nog altijd eigenaar is, is in de beleving van de bewoners een soort gewoonterecht ontstaan. Zij willen dit deel tegen een reële prijs aankopen ten behoeve van het behoud van de huidige buitenruimte. Of dit mogelijk is, moet blijken uit het stedenbouwkundige verkavelingsplan. Tevens zal de grond verkocht moeten worden tegen een marktconforme prijs. Er is een risico op het niet krijgen van overeenstemming over de delen die nu als tuin gepacht worden; het gaat om een aanpassing van het directe leefgenot.

Beheersingsmaatregel: Zoals vermeld is er reeds gesproken over de wensen van omwonenden. Nader onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om de huidige tuinen te behouden door inpassing binnen het stedenbouwkundige plan en verkoop van de grond aan de betreffende omwonenden.

Bezwaar omwonenden

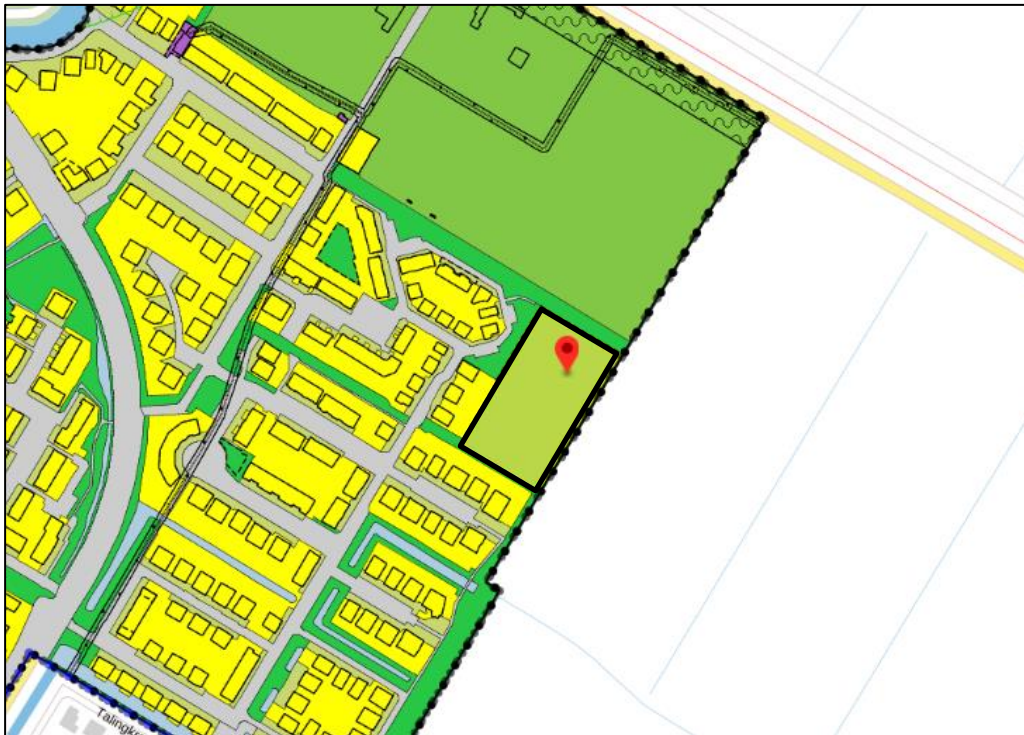
De directe omwonenden hebben in de vorm van een werkgroep een visie over het gebied aangeleverd. Het doel van de werkgroep is om het terrein te voorzien van maximaal 5 grote woonkavels in een groene omgeving, waar water een grote rol speelt. Zij hebben hierbij reeds aangegeven dat ze geen grotere ontwikkeling dan dat willen. Het risico op bezwaar op een ontwikkeling anders dan aangereikt, is reëel.

Beheersingsmaatregel: Zoals vermeld ondervinden omwonenden bij hevige regenval wateroverlast. De ontwikkeling biedt wellicht kansen om het waterprobleem voor hen te reduceren. Dit zal worden onderzocht.

Bijlage I – Kaders

Planologie

Bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad'



Figuur 2: Bestemmingsplan ontwikkelgebied

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken bij de vesting Willemstad', vastgesteld op 3 februari 2011. Het ontwikkelgebied heeft grotendeels de bestemming 'recreatie' met de functieaanduiding 'volkstuinten'. De bij het ontwikkelgebied behorende omliggende gronden hebben een groenbestemming. Woningbouw is op deze gronden niet toegestaan. Bij de realisering van woningbouw is een bestemmingsplanwijziging derhalve noodzakelijk.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

- Stedelijk gebied
- Landelijke kern

De aanduiding 'Stedelijk gebied' maakt de gewenste ontwikkeling, nieuwvestiging van stedelijke ontwikkeling, mogelijk. In artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt dit beschreven. In het bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen bevordert een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie, houdt rekening met klimaatverandering en geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. De realisatie van woningbouw past in principe binnen de kaders van het provinciale beleid. In het haalbaarheidsonderzoek zal dit verder worden onderbouwd.

Paraplunota Leefomgeving

Rijke ondergrond

Inhoud

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

Analyse

Er gelden geen bovenwettelijke vereisten. De bodem(kwaliteit) wordt in de volgende fase geanalyseerd. Hierbij wordt ook de waarde van PFAS onderzocht.

Helder water (stedelijk water)

Document

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

Inhoud

- De gemeente Moerdijk streeft naar een duurzame en doelmatige invulling van de rioleringszorg;
 - Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. De kern van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud etc.;
 - Het huidige functioneren van het watersysteem mag niet verslechteren, zowel kwantitatief als kwalitatief;
 - Het principe geldt van het niet afwentelen, de eigen broek ophouden en het probleem in eigen beheer oplossen;
 - Toepassing van duurzame en niet-uitlogende materialen is verplicht;
 - 100% gescheiden afvoer van afval- en regenwater;
 - Circa 10% (0,2 hectare) van het te ontwikkelen gebied reserveren voor water. Toepassing van de trits vasthouden - bergen – afvoeren, water wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en afgevoerd. Pas als dit niet kan worden ondergrondse systemen toegepast;
 - Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt. Op basis van artikel 3.6 van de keur van het waterschap (Brabant Keur) geldt voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam, het volgende:
 - bij een toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² geen compenserende maatregelen verplicht;
 - bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² dienen compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- De voorziening voldoet aan de volgende eisen:
- De bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.
- wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² of het afkoppelen van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² is de Beleidsregel van toepassing. De Beleidsregel is van toepassing in die gevallen waarin een vergunning vereist is. Voor het bepalen van de vergunningsvoorschriften en het uiteindelijk kunnen verkrijgen van een vergunning is een waterhuishoudkundig plan nodig. De inhoud van het

plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden dienen in overleg met het waterschap te worden vastgesteld.

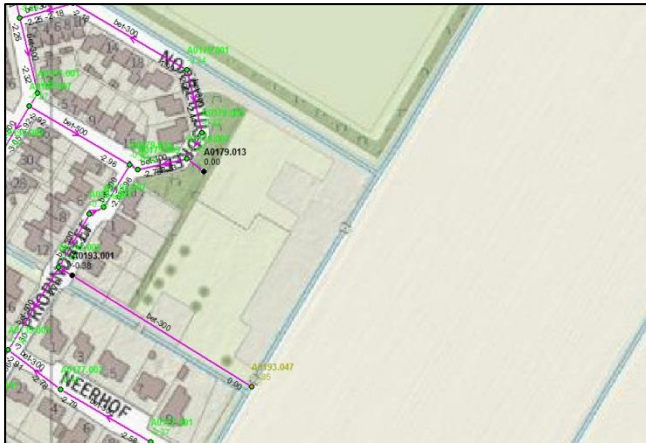
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet op basis van bovenstaande methodiek voorzien in voldoende retentie en bergingsmogelijkheden. Voor het ontwikkelgebied geldt dus dat de hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen vanaf 2.000 m² tot en met 10.000 m² toename van verhard oppervlak voor het ontvangende watersysteem moeten worden gecompenseerd door een voorziening aan te leggen. De benodigde omvang van de compensatie in kubieke meters dient te worden vastgesteld met de vermelde rekenregel. De gevoeligheidsfactor voor het ontwikkelgebied is hierbij 1 (categorie hoog);
- De gemeente stelt uitgiftepeilen vast voor gebieden;
- Bij aanwezigheid van hoge grondwaterstand wordt kruipruimteloos gebouwd of het terrein opgehoogd;
- De gemeente hanteert bij nieuwbouw de volgende ontwateringseisen:

Bestemming	Ontwateringsdiepte (GHG t.o.v. maaiveld)
Woningen met kruipruimte	0,7 m
Woningen zonder kruipruimte	0,3 m
Groenvoorzieningen	0,5 m
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 m

- De ontwikkelende partij zorgt voor minimaal 1 jaar aan metingen van de grondwaterhuishouding (middels peilbuizen, minimaal 2 meetmomenten per maand) als input voor de waterparagraaf van een ontwikkeling. De geplaatste peilbuizen op de ontwikkelingslocatie moeten in uitvoering en locatie geschikt zijn om gehandhaafd te worden na oplevering van de ontwikkeling zodat de gemeente het meetpunt kan opnemen in het gemeentelijke grondwatermeetnet;
- Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt;
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet op basis van bovenstaande methodiek voorzien in voldoende retentie en bergingsmogelijkheden.

Analyse

- Er gelden geen bijzondere bovenwettelijke eisen;
- In het zuiden van het gebied ligt een overstortrioolleiding. Zie figuur 5. Een strook van 1,5 tot 2 meter vanaf het hart van de buis dient beschikbaar te blijven voor open ontgraving. Hier mag derhalve geen bebouwing plaatsvinden. Optioneel is om deze leiding in te korten en in plaats hiervan, onder voorwaarden, open water of een watergang aan te leggen;
- Binnen het ontwikkelgebied en in de direct omgeving zijn een aantal locaties kwetsbaar voor wateroverlast. Zie onderstaande figuur 6, waarbij de waterdiepte op maaiveld is weergegeven bij een extreme bui van 160 mm per uur;
- Ten aanzien van hitte, droogte en waterveiligheid zijn de effecten klein;
- De omliggende woningen zijn aangesloten op het bestaande stelsel. Bij de bouw van nieuwe woningen is het wenselijk dat de alle aansluitingen aan de voorkant worden aangesloten;
- Hemelwaterafvoer: Aansluiting op bestaand hemelwaterriool of rechtstreeks naar oppervlaktewater;
- Vuilwaterafvoer: Aansluiten op nieuwe aansluiting gemengd stelsel in het verlengde van het bestaande stelsel. In de volgende fase zal er een rioleringsplan worden opgesteld.



Figuur 5: Ligging overstortrioolleiding



Figuur 6: Waterdiepte op maaiveld

Wensen

Een wens vanuit de omwonenden is het realiseren van waterberging. Zij ervaren namelijk wateroverlast. Na een regenperiode is het erg vochtig; elke winter liggen er diepe plassen op het volkstuinencomplex. In welke mate dit het geval is, zal onderzoek moeten uitwijzen. Hierover wordt in de initiatieffase overleg gevoerd met het waterschap. Omwonenden hebben reeds gesproken met het waterschap, waarbij het waterschap heeft aangegeven positief te zijn over het meedenken.

Tevens is door de omwonenden uitgesproken dat de riolering in de Priorindreef onvoldoende functioneert.

Schone lucht

Document

Beleidskader hogere waarde wet geluidshinder Gemeente Moerdijk 2008

Inhoud

De luchtkwaliteit (het stikstof- en fijnstofgehalte) dient minimaal te voldoen aan de Europese en landelijke normen. De gemeente streeft naar een reductie van 40% CO₂ in 2030 in vergelijking met 2009. Projecten dienen bij te dragen aan het verminderen van het aantal geur-, lucht- en geluidgehinderden. Zo wordt er in principe geen ontheffing verleend voor vaststelling van hogere voorkeursgrenswaarden. Van vaststelling van een hogere waarde kan slechts sprake zijn indien de toepassing van bron- en of overdrachtsmaatregelen gericht op het terugdringen van geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het nader uit te voeren milieuonderzoek zal aan moeten tonen op welke wijze voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

Analyse

- Voor luchtkwaliteit gelden geen eisen boven het wettelijk kader;
- Bij de hoofdontsluiting speelt schone lucht een belangrijke rol, dit moet nader onderzocht worden.

Wensen

CO₂-uitstoot tot een minimum beperken, zowel tijdens de bouwphase als tijdens de gebruiksfase. Het stimuleren van elektrisch vervoer.

Behoud grondstoffen

Inhoud

Uitgangspunt/streven is om vanaf 2020 uitsluitend volledig energie neutrale gebouwen te realiseren. Mocht er evenwel toch energie benodigd zijn deze duurzaam op te wekken. Mocht het gebruik van fossiele brandstoffen onontkoombaar zijn, dan dit gebruik zoveel mogelijk beperken.

Analyse

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

Wensen

Op woning of wijkniveau

- Maximaal inzetten op een energie neutrale ontwikkeling, in zowel de bouw- als gebruiksfase;
- Houdt in het ontwerp rekening met een optimale toepassing van thermische en/of PV zonne-energie installaties en verken de mogelijkheden voor (collectieve) thermische seizoensopslag voor de warmwatervoorziening;
- Onderzoek de toepassingskansen van innovatieve technieken ten aanzien van de energietransitie, zoals installatie van een thuisbatterij, realisatie van een smart-grid, etc om de belasting van het elektriciteitsnet te minimaliseren;
- Biedt individuele bewoners van gedeelde gebouwen de mogelijkheid om wel een eigen PV Zonne-energie installatie te nemen, op of aan het gebouw;
- Biedt gelegenheid voor het opladen van elektrische auto's van bewoners;
- Zoek naar manieren om de duurzaamheid maximaal toe te passen, waarbij gestuurd wordt op toekomstige woonlasten boven bouwkosten. Gezien de verwachting dat energieprijzen de komende decennia fors zullen stijgen, zijn toekomstige bewoners gebaat bij een zo energiezuinig mogelijke woning. Een iets hogere bouwsom kan dan toch leiden tot lagere maandlasten. De hypotheekrente kan immers voor 30 jaar vast worden gezet, de energieprijzen niet. Afhankelijk van de prijscategorie: wanneer er sprake is van energiebesparende voorzieningen ligt de kostengrens voor een hypotheek met NHG op € 328.600,- in plaats van op € 310.000,- (prijspeil 2020).

Buiten de wijk / omgeving

- Indien de wijk of gebouw energieleverend zijn, biedt dan de omgeving de gelegenheid de overtollige energie af te nemen;
- Het huidige beleid is enigszins gedateerd, in het project wordt, tezamen met adviseur leefomgeving onderzocht welke duurzaamheidsaspecten een extra toevoeging zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een collectief warmtenet of lokale warmte/koppelkansen. In regionaal verband wordt samen met de provincie Noord-Brabant verkend welke warmtebronnen er in de regio aanwezig zijn. Deze verkenning wordt opgenomen in de Regionale Energie Strategie (RES) 2030. Naar verwachting zijn de resultaten hiervan eind 2020 bekend. Meer ruimte in het woningbouwproces is er ook niet.

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

Gevarieerde natuur

Inhoud

Doel is de instandhouding en het vergroten van het oppervlak natuurgebied en het vergroten van het soortenrijkdom aan planten en dieren.

Analyse

- Het gebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijngebied of beschermd natuurmonument;
- Er kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht, direct of indirect. Hiervoor dient eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wensen

- Geen significante negatieve gevolgen voor de natuur door bij planvorming rekening te houden met biodiversiteit en in het kader van de flora- en faunawet onderzoeken uit te voeren;
- Het inpassen van de natuur en groen, zodat het een bijzonder en samenhangend woonmilieu wordt met een hoge kwaliteit.

Paraplunota Maatschappij

Wonen

Inhoud

- Te komen tot een levensloopbestendige, duurzame en veilige woningvoorraad;
- De woningen dienen te voldoen aan de eisen gesteld in het convenant Duurzaam bouwen West-Brabant 2014 (GPR);
- Woningen dienen te voldoen aan Woonkeur (basispakket A en B);
- De woningen en woonomgeving dienen te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW);
- Woning en woonomgeving moeten voldoen aan het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap;
- Goedkope woningen tot € 175.000 zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging;
- Voor seniorenhuisvesting geldt: alle primaire ruimten (entree, toilet, woonkamer, keuken, badkamer) op dezelfde woonlaag, woningen zijn voorzien van een tweede slaapkamer, bij meergezinsbouw naar alle bouwlagen een lift (ook naar souterrain indien daar bergingen en/of parkeergarage zijn gelegen).

Analyse

Willemstad telt 1425 woningen met een gemiddelde WOZ-woningwaarde van € 239.246 (2018).

Woonomgeving (verkeer)

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

Voor de ontsluiting van de woningen in het volkstuin gebied, zal er aangetakt moeten worden op de Norbertusdreef. Hierdoor zal de verkeersintensiteit op deze weg toenemen.

Wensen

Het aansluiten van het ontwikkelgebied op de Norbertusdreef door middel van een aantakking via de noordkant van het gebied.

Woonomgeving (parkeren)

Document

Parkeerbeleidsplan Moerdijk (2010-2013), Nota parkeernormen (2015)

Inhoud

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

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

Parkeervoorziening	Aantal	Opmerking
oprit zonder garage	0,8	oprit min 5.5 m diep en 3 m breed
lange oprit zonder garage	1	oprit min 10 m diep en 3 m breed
dubbele oprit zonder garage	1,7	oprit min 5 m diep en 4.5 m breed
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	garage min 5 m diep en 2.8 m breed
garage met enkele oprit	1	oprit min 5.5 m diep en 3 m breed
garage met lange oprit	1,3	oprit min 10 m diep en 3 m breed
garage met dubbele oprit	1,8	oprit min 5.5 m diep en 4.5 m breed
garage box (niet bij woning)	0,5	garage min 5 m diep en 2.8 m breed
parkeerterrein (privé)	0,8	parkeerterrein met slagboom of poort
parkeergarage (privé)	0,8	parkeergarage met slagboom of poort
dwarsparkeren (gereserveerd)	0,8	parkeervak met beugel

Wensen

- Bij het planontwerp wordt de dan vigerende parkeernorm gehanteerd;
- Het plan voorziet in openbare laadinfrastructuur voor elektrische auto's in de openbare ruimte en in (voorbereiding voor) laadinfrastructuur op eigen opritten;
- Wanneer in de planontwikkeling voldoende wordt ingezet op aanbieden van een collectieve deelauto kunnen bovenstaande parkeernormen in overleg naar beneden worden bijgesteld.

Woonomgeving (groen)

Document

Groenstructuurplan

Inhoud

- Het onderzoekgebied is gedeeltelijk wijkstructuur en gedeeltelijk nevenstructuur;
- Waar de hoofdgroenstructuren vaak gekoppeld zijn aan hoofdontsluitingen en watergangen en de verbinding zoeken met de landschappelijke elementen buiten de kernen, worden de nevenstructuren meer teruggevonden in de wijken;
- Het gebied wordt op dit moment gekenmerkt door de aanwezigheid van volkstuinjes;
- Het gebied wordt door middel van een bufferzone met bomen afgesloten van de Norbertusdreef;
- Op het gebied van groenstructuren zijn er geen concrete plannen.

Wensen

Oriëntatie van de tuinen niet naar de buitenkant toe gericht.

Een wens vanuit de omwonenden is het realiseren van waterberging. Zij ervaren namelijk wateroverlast. In welke mate dit het geval is en of hiervoor specifieke maatregelen moeten genomen, zal onderzoek moeten uitwijzen. Dit staat in combinatie met groen. Weinig verharding zorgt immers voor het sneller weglopen van water.

Woonomgeving (cultuurhistorie en archeologie)

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

Geen eisen boven wettelijk kader. Het toetsingskader voor de bepaling van mogelijk aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden, is primair de CultuurHistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De uitsnede van deze kaart, zie figuur 7, levert voor het project de volgende aandachtspunten op:

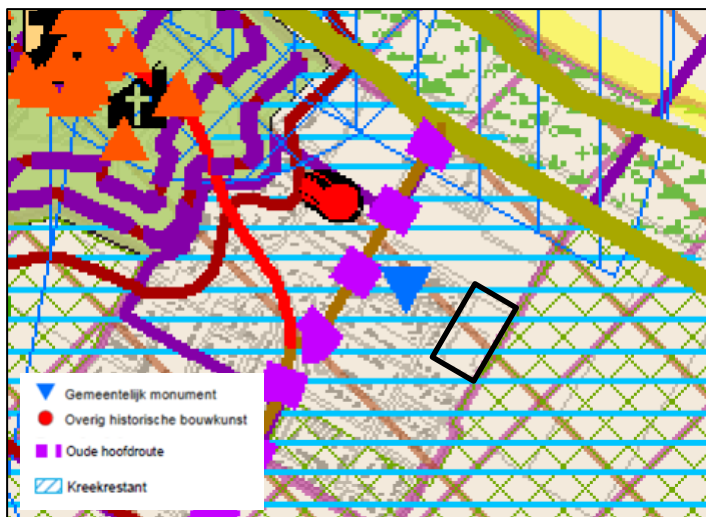
- De ontwikkellocatie ligt in en aan een archeologisch beleidsadviesgebied 8. Ofwel Archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoring met een minimumoppervlakte van 10.000 m² en een verstoringsdiepte van 50 cm is nodig;
- Het ontwikkelgebied betreft kleigrond. Op structuurniveau ontwikkelingen sturen, onder andere afstemming op het ruimtelijk karakter;
- Het ontwikkelgebied is omsloten door een gebied wat lage archeologische verwachtingen heeft, zie figuur 8;
- Het ontwikkelgebied ligt nabij een oude hoofdroute en ligt in een gebied waar zich met name kreekrestanten bevinden, zie figuur 9.



Figuur 7: Archeologische beleidskaart



Figuur 8: Archeologische waarde- en verwachtingskaart



Figuur 9: Cultuurhistorische kaart

Externe en fysieke veiligheid

Document

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit Externe Veiligheid Transportroutes, Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Actieprogramma Integrale Veiligheid 2016-2019

Inhoud

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege nabijgelegen bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

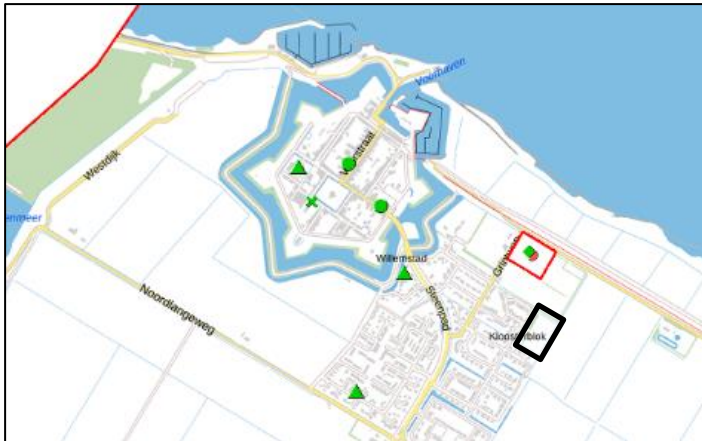
Analyse

Uit de risico- en overstromingsgevaarkaart, zie figuur 10, komen de volgende aandachtspunten voort voor de beoogde ontwikkeling:

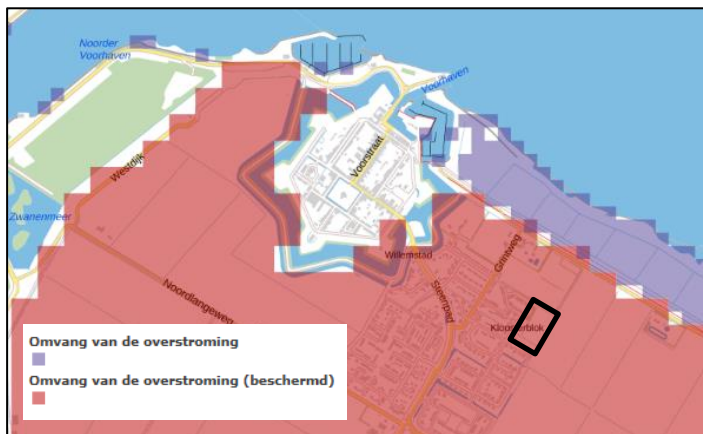
- Aan de oostkant van het ontwikkelgebied liggen enkele bedrijven/erven waar het risico op ongevallen hoger is. Verder laat de risicokaart weinig zien. De meeste voorzieningen liggen binnen de vesting, op het zwembad na. Het zwembad ligt ten noorden van het ontwikkelgebied;
- De kans op overstromingsgevaar, zie figuur 11, is zeer klein. Het ontwikkelgebied ligt binnendijs in een beschermde zone. De uiterwaarde aan het Hollandsch Diep overstromen sneller, echter. Dit vormt echter geen gevaar voor de bevolking;
- De nieuwe wijk moet worden voorzien van bluswater met capaciteit van 2 x 60 m³ om aan eisen van Bouwbesluit te voldoen en op afstand beschikbaar te zijn om woningbouw mogelijk te maken. Dit kan in de vorm van brandkranen op het drinkwatersysteem of alternatieven die continu beschikbaar zijn. Een brandkraan wordt aangelegd als dit in het drinkwaterplan mogelijk is. Wanneer dit niet mogelijk is, dan dient dit door en ten laste van de ontwikkeling zelf geregeld te worden;
- Verder dienen er onderzoek uitgevoerd te worden naar niet gesprongen explosieven.

Wensen

Bevorderen van de zelfredzaamheid in het gebied en zorgdragen voor een doelmatige bestrijdbaarheid (bluswater en dergelijke) binnen het ontwikkelgebied.



Figuur 10: Risicokaart



Figuur 11: Overstromingsgevaar

Nota kostenverhaal

Document

Nota Grondbeleid 2013 – 2016

Inhoud

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

Het kostenverhaal van de gemeente Moerdijk wordt onderverdeeld in twee hoofdstromen:

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

Analyse

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

Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen
1 equivalent staat gelijk aan een bedrag van € 4.000

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m ²	1		Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m ²	2		Per woning
Appartementen	1		Per appartement
Bedrijven	1	200 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	100 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	100 m ²	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 m ²	1		Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m ²	2		Per woning
Appartementen	1		Per appartement
Bedrijven	1	250 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	250 m ²	m ² 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.