

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	16 april 2026
Datum raadsbehandeling	7 mei 2026
Zaaknummer	1570715
Onderwerp	Eerste wijziging omgevingsplan Moerdijk – Centrum Zevenbergen

Voorgesteld besluit

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Moerdijk" te wijzigen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsbesluit, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen worden doorgevoerd die worden opgesomd in de Nota van Wijzigingen, zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van bestemmingsplannen:

- Centrum Zevenbergen (vastgesteld 8-10-2025);
- Woonwijken Zevenbergen (vastgesteld 19-4-2012);
- Kasteeltuin-Neerhofstraat (vastgesteld 4-6-2015);
- Molenstraat-Markt-Doelstraat (vastgesteld 2-11-2017);
- Stoofstraat (vastgesteld 26-9-2013);

aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1709/2025/40339799e7df4cecaac2efa7f773a9e5/nld@2026-02-16;13260815.

Publiekssamenvatting

De gemeente Moerdijk heeft sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan. In de komende jaren wordt stapsgewijs dit tijdelijk omgevingsplan overgezet naar het definitieve, gebiedsdekkende omgevingsplan. De eerste stap hierin is de wijziging van het omgevingsplan voor het plangebied Zevenbergen – Centrum, Centrumrandzone en Torenveld (ged.). Deze wijziging van het omgevingsplan is zoveel beleidsneutraal opgezet. Dat betekent dat bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd zijn.

Het ontwerp-wijzigingsbesluit heeft van 1 december 2025 tot en met 11 januari 2026 ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op een aantal punten zijn nog wel ambtshalve correcties doorgevoerd in de regeling. Daarom stelt het college de gemeenteraad voor het wijzigingsbesluit gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsbesluit Omgevingsplan Moerdijk, plangebied Zevenbergen – Centrum, Centrumrandzone en Torenveld (ged.) heeft in de periode van 1 december 2025 tot en met 11 januari 2026 ter visie gelegen.

Uw raad is via de RIB van 25-11-2025 geïnformeerd over deze tervisielegging. Op het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in dit proces van de opbouw van het Omgevingsplan Moerdijk is de vaststelling van dit ontwerp-wijzigingsbesluit.

Beoogd effect

Vaststelling van de eerste fase van het gebiedsdekkend Omgevingsplan Moerdijk. Deze regelset biedt de basis voor verdere uitwerking naar andere gebieden in onze gemeente, zodat we in de periode tot 1 januari 2032 tot één gebiedsdekkend Omgevingsplan kunnen komen.

Argumenten

1.1 Eerste wijzigingsbesluit als opmaat naar een gebiedsdekkend omgevingsplan.

Het plangebied voor dit besluit bestaat uit delen van de kern Zevenbergen: het centrum, de centrumrandzone en een deel van de wijk Torenveld. Voor dit gebied is gekozen omdat hier een groot aantal verschillende functies bestaan en er voor al die functies regelsets voorbereid konden worden. Deze regelsets worden na uw besluitvorming formeel in het Omgevingsplan Moerdijk geplaatst en kunnen daarna worden uitgewerkt naar andere gebieden binnen de gemeente.

1.2 De beleidsneutrale aanpak betekent dat de omgevingsplanregels geen grote wijzigingen doorvoeren.

Deze wijziging van het omgevingsplan is een beleidsarme wijziging, zoals met uw raad afgesproken in het Transitieplan Omgevingsplan Moerdijk. De regels in het wijzigingsbesluit zijn een vertaling van de bestaande regels uit geldende bestemmingsplannen. Hoewel de regels er heel anders uitzien, blijven de juridische gevolgen grotendeel gelijk. Voor een aantal specifieke situaties is gezocht naar een manier van regelen binnen de systematiek van het omgevingsplan, zodanig dat het behoud van bestaande rechten mogelijk was:

- In de geldende bestemmingsplannen bleek veel onderscheid te bestaan in normen voor bouwhoogtes en bebouwingspercentage. Om recht te kunnen doen aan die bestaande rechten, zijn in het wijzigingsbesluit in de bouwregels verschillende regelpakketten opgenomen, die zijn genummerd van Hoofdgebouw A tot en met H. Ook voor de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is die systematiek toegepast.
- In het centrum en de centrumrandzone gelden nu voor diverse locaties bestemmingen waar meerdere soorten functies in toegestaan zijn, de zogenaamde gemengde bestemmingen. Deze zijn vertaald in het voorliggende omgevingsplan. Voor die locaties waar een enkelbestemming gold, is via de 'functie op locatie' (zie artikel 4.3) aangegeven welke functie is toegestaan.

1.3 De beleidsneutrale aanpak geeft de kans om goed kennis te maken met dit nieuwe instrument.

Het omgevingsplan heeft een significant andere opbouw en structuur dan een bestemmingsplan. Zo kent het omgevingsplan geen verbeelding meer en zijn de regels meer opgebouwd als een verordening. De regels bestaan uit 'regelsetjes' voor specifieke functies of activiteiten. Per regelset is een zogenaamd werkingsgebied aangewezen, dus de locatie waar dat regelsetje van toepassing is. Het idee is dat deze regelsetjes op meerdere plekken in de gemeente van toepassing verklaard kunnen worden, door simpelweg het werkingsgebied van die regels te vergroten.

Daarmee zullen meer eenduidige regels ontstaan en is het in de toekomst eenvoudiger om voor bijvoorbeeld voor alle woongebieden in de gemeente met één besluit dezelfde wijziging door te voeren.

Door te beginnen met een beleidsarm omgevingsplan kunnen lezers focussen op het leren kennen van de nieuwe structuur en hoeven zij niet ook te letten op beleidswijzigingen. Daarmee wordt deze eerste wijziging van het omgevingsplan zo laagdrempelig mogelijk.

1.4 Participatie voor het wijzigingsbesluit is gericht op toelichten van de systematiek van het plan.

De participatie is bewust ingestoken op het toelichten van de systematiek van het omgevingsplan, om bewoners mee te nemen in de manier waarop het plan is opgebouwd en hoe het plan gelezen moet worden. Omdat het om een beleidsneutrale wijziging gaat, is minder de focus geplaatst op de inhoud van het plan.

1.5 De opzet van het wijzigingsbesluit is integraal afgestemd.

Het opbouwen van het wijzigingsbesluit heeft integraal plaatsgevonden in afstemming met een ambtelijke werkgroep waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd waren. Hierdoor konden keuzes in de opbouw en structuur van het plan integraal worden besproken. Het voorliggende wijzigingsbesluit is het resultaat van die aanpak.

1.6 Het wijzigingsbesluit is opgebouwd conform de standaard STOP-TPOD.

Deze afkorting staat voor Standaard Officiële Publicaties (STOP) en Toepassingsprofiel Omgevingsdocumenten (TPOD). Deze standaarden moeten gebruikt worden om de regels en publicatie daarvan op een correcte manier door te kunnen voeren naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet en op Regels op de Kaart getoond te worden. Het werken volgens deze standaarden betekent ook dat het niet langer mogelijk is een pdf-versie van de wijziging te maken en die aan uw raad voor te leggen. Omdat alle regels gekoppeld zijn aan locaties, is het wijzigingsbesluit alleen goed te bekijken via de module Regels op de Kaart van het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Pas na besluitvorming door uw raad kan de vastgestelde versie van het wijzigingsbesluit hieraan worden aangeboden. U vindt in Regels op de Kaart nu alleen het ontwerp-wijzigingsbesluit (100944, 406637 - [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)). Dit ontwerp, inclusief de Nota van wijzigingen behorend bij dit voorstel, vormen samen wijzigingsbesluit zoals dat nu aan u wordt voorgelegd.

Als u de complete versie van het wijzigingsbesluit wilt bekijken, waarin de wijzigingen zijn verwerkt, dan kunt u via deze link (<https://rx-base.nl/viewer/a4255bba-dab9-437b-98b8-024946c2e15d/main>) een viewer bekijken waarin het definitieve wijzigingsbesluit is te zien.

De STOP-TPOD standaard zorgt er ook voor dat het besluit zoals dat in dit voorstel is geformuleerd er anders uit ziet dan u gewend bent. De opbouw van de besluitekst in artikelen, is verplicht binnen deze standaard.

2.1 De doorgevoerde ambtshalve wijzigingen leiden tot optimalisatie van het omgevingsplan.

Bij dit voorstel is een Nota van wijzigingen gevoegd (bijlage 2). Daarin zijn een aantal wijzigingen opgesomd, die wij u voorstellen bij vaststelling door te voeren in het ontwerp-wijzigingsbesluit. Het betreft in alle gevallen ambtshalve wijzigingen, voor situaties waar kansen voor optimalisatie van de regels en de daaraan gekoppelde werkingsgebieden zijn gesignaleerd.

De voorgestelde wijzigingen zijn nodig om beleidsneutraal over te gaan en/of om te voldoen aan de formele standaarden waaraan het omgevingsplan moet voldoen. Bijlage 1 bij dit voorstel is het ontwerp-wijzigingsbesluit, zoals dit vanaf 1 december 2025 ter visie heeft gelegen. Dit besluit is gegenereerd door de plansoftware. Deze produceert bij publiceren een zogenaamde 'renvooi-weergave'. Daarin is met een groene kleur aangegeven wat is toegevoegd en met rood en doorhalingen aangegeven wat in de regels is verwijderd. Zodra uw besluit over vaststelling wordt gepubliceerd, wordt een nieuwe renvooiweergave geproduceerd, waarin alle, bij vaststelling doorgevoerde, wijzigingen te zien zijn.

In de renvooiweergave (bijlage 1) ziet u ook wijzigingen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Dit betreft de regels van de bruidsschat. In deze regels is niets gewijzigd. Maar de nieuwe plansoftware hanteert een andere wijze van nummering. Om de bruidsschat binnen de plansoftware op te kunnen nemen, is een (automatische) hernummering door het systeem doorgevoerd. Inhoudelijk is niets aan de regels gewijzigd.

3.1 Vaststelling is eerste stap in opbouw van het gebiedsdekkend omgevingsplan.

In het plangebied van het voorliggende wijzigingsbesluit komen veel functies en activiteiten voor, die ook binnen de rest van de gemeente voorkomen. De omgevingsplanregels zoals ze nu zijn opgebouwd vormen een basisregelset (ook wel 'planbibliotheek'). Deze bibliotheek kan nu verder worden uitgebreid en uitgerold in de andere kernen en gebieden van de gemeente. Op die manier zorgen we voor eenduidige regels voor veelvoorkomende functies en activiteiten.

De bestemmingsplannen die nu gelden in het plangebied, kunnen met dit wijzigingsbesluit komen te vervallen. U ziet dit in het wijzigingsbesluit terug in artikel III. De 'pons' waarnaar in dit artikel verwezen wordt is een digitaal instrument die ervoor zorgt dat op Regels op de Kaart alleen dit nieuwe besluit te zien is en niet meer de oude bestemmingsplannen.

3.2 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In bijlage 3 bij dit voorstel is de toelichting bij het wijzigingsbesluit opgenomen. Hierin wordt onderbouwd dat met dit wijzigingsbesluit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing maakt geen onderdeel uit van het wijzigingsbesluit zelf, maar wel van uw besluit tot vaststelling van het wijzigingsbesluit.

4.1 Een plan-MER of mer-beoordeling is voor dit wijzigingsbesluit niet nodig.

De beleidsneutrale opbouw betekent dat geen nieuwe functies of activiteiten worden toegestaan, die er toe leiden dat een plan-MER of mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. In de toelichting behorend bij dit wijzigingsbesluit (bijlage 1) is een onderbouwing opgenomen van de verschillende omgevingsaspecten en wordt onderbouwd dat met dit wijzigingsbesluit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kanttekeningen en risico's

Kanttekeningen

1.1 Leesbaarheid en controleerbaarheid van het omgevingsplan

De Omgevingswet bepaald dat de juridisch bindende versie van het omgevingsplan de versie is, zoals die op de landelijke website "Officiële bekendmakingen" staat ([Zoeken in officiële bekendmakingen | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)).

Dit is vergelijkbaar hoe het onder andere voor gemeentelijke verordeningen is geregeld. Op deze site staat een tekstbestand, maar daarin is niet te zien aan welke activiteit of welke locatie een regel gekoppeld is. Daarvoor is een viewer nodig. Dit heeft gevolgen voor de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de regels van het omgevingsplan. Via de module Regels op de Kaart, onderdeel van het Omgevingsloket, kan een viewer worden benaderd (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Op deze site staat geen andere informatie dan op Officiële bekendmakingen. Het plan wordt alleen op een andere manier getoond. Het Rijk heeft de juiste werking en juridische correctheid van beide vindplaatsen van het omgevingsplan gegarandeerd. Het advies is om het omgevingsplan te bekijken via Regels op de Kaart. Kanttekening hierbij is dat deze module onderdeel is van het Omgevingsloket dat door het Rijk wordt beheerd. Gemeenten hebben geen invloed op de gebruiksvriendelijkheid of leesbaarheid van beide systemen.

1.2 Verdere uitwerking toepasbare regels nodig.

Eén van de manieren om de dienstverlening rondom het omgevingsplan te vergroten, is door het toepasbaar maken van de regels uit het omgevingsplan. Via het Omgevingsloket kan dan een vragenboom doorlopen worden die aangeeft wat er nodig is om een activiteit uit te voeren en biedt de mogelijkheid om door te klikken naar het aanvraagformulier als een vergunning of melding nodig is. In het voorliggende wijzigingsbesluit zijn wel de annotaties opgenomen, die het mogelijk maken om toepasbare regels op te nemen. De toepasbare regels zelf zijn echter nog niet toegevoegd. De komende jaren moet dit onderdeel verder worden uitgewerkt en belegd, zodat de dienstverlening verbeterd kan worden.

1.3 Lange voorbereidingstijd

Het opstellen van dit eerste wijzigingsbesluit heeft langer geduurd dan vooraf ingeschat. Dat heeft een aantal oorzaken:

- Het omgevingsplan is een complex en nieuw instrument, waardoor het leren hoe regels samenhangend opgebouwd moet worden ingewikkeld was;
- De capaciteit bij de adviseurs ruimtelijke ordening is beperkt en moet ook ingezet worden om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daardoor moeten soms prioriteiten gesteld worden;
- Halverwege het proces is overgestapt naar een andere plansoftwareleverancier, omdat de software die nodig is om het plan digitaal op te kunnen bouwen, helaas niet functioneerde als verwacht. Na het kiezen van andere plansoftware moest opnieuw worden gestart met het invoeren van alle teksten en intekenen van alle locaties.

Risico's

Het wijzigingsbesluit zoals dat voorligt, is opgebouwd op basis van de opdracht van uw raad dat beleidsneutraal te doen. Het bestemmingsplan en het omgevingsplan zijn echter twee verschillende instrumenten, waardoor het niet zondermeer mogelijk was alle regels één op één over te zetten naar het Omgevingsplan. Daarom heeft een vertaling plaatsgevonden van de bestaande rechten, maar er bestaat een risico dat die vertaling op onderdelen toch niet helemaal volledig is. Als in de komende periode blijkt dat er op onderdelen zaken missen die wel vertaald hadden moeten worden, dan kunnen we die bij een volgende wijziging van het Omgevingsplan alsnog meenemen.

Deze manier van werken is nieuw. Ook de plansoftware waarin het omgevingsplan is opgebouwd, is nieuw. Het risico bestaat dat in het proces fouten geslopen zijn.

Na uw besluitvorming, moet het wijzigingsbesluit via de plansoftware worden aangeboden aan het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Pas bij het doorzetten van het wijzigingsbesluit in de plansoftware wordt duidelijk of er fouten in het plan zitten, waardoor uploaden in het DSO niet lukt. Als dit optreedt, zullen we eventuele foutmeldingen, binnen de grenzen van uw besluit, corrigeren.

Middelen

De kosten voor de opbouw van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn betaald uit het budget voor de actualisatie omgevingsplan dat uw raad jaarlijks beschikbaar stelt. Na vaststelling zijn weinig aanvullende kosten te verwachten. Bestaande rechten zijn zoveel mogelijk gerespecteerd, zodat het risico op nadeelcompensatie klein is.

Communicatie

Uw besluit over vaststelling wordt via de daarvoor ingerichte kanalen bekend gemaakt. Dat betekent dat via de plansoftware een publicatie wordt aangemaakt, die wordt aangeboden aan www.overheid.nl. Deze route van aanbieden van de publicatie is verplicht. Het aanmaken van een publicatie is niet langer mogelijk op een andere manier. Dat betekent ook dat het tegelijk publiceren in de Moerdijkse Bode niet langer mogelijk is. Wel kan op de gemeentelijke website een link naar de publicatie worden getoond.

Participatie

In de voorbereiding van dit wijzigingsbesluit is op 2 juli 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst is gebruikt om toe te lichten wat het omgevingsplan is en hoe het gelezen moet worden. Aan de andere kant zijn aan de hand van vragen uit de zaal concrete locaties in het ontwerp-wijzigingsbesluit opgezocht en vragen daarover beantwoord. Bij de informatiebijeenkomst waren 7 personen aanwezig.

Vervolg

Proces vaststelling

Het proces voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit ziet er als volgt uit:

- Uw besluit over vaststelling van het voorliggend wijzigingsbesluit.
- Minimaal twee weken na vaststelling wordt de bekendmaking gepubliceerd. Dit komt omdat er wijzigingen in het omgevingsplan zijn aangebracht.
- De bekendmaking is na publicatie zichtbaar via het Gemeenteblad en is te zien op Regels op de Kaart (Omgevingsloket).
- Vier weken naar de bekendmaking, treedt het gewijzigde wijzigingsbesluit in werking.

Beroep

Na uw besluit over de vaststelling van de voorliggende regeling, start een periode van 6 weken waarbinnen eventueel beroep aangetekend kan worden. Als geen beroep wordt aangetekend, is het wijzigingsbesluit na afloop van deze zes weken onherroepelijk.

Opbouw gebiedsdekkend omgevingsplan

Voor het gebiedsdekkend omgevingsplan is de volgende stap, dat de geldende regels voor de woonwijken van Zevenbergen vertaald worden. Het is de bedoeling om een concept van dit wijzigingsbesluit rond de zomer 2026 gereed te hebben. De verdere opbouw van het omgevingsplan Moerdijk vindt plaats volgens de planning zoals afgesproken in het Transitieplan omgevingsplan Moerdijk.

Bijlagen

Bijlage 1 – Ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan Moerdijk, centrum Zevenbergen (renvooiweergave).

Bijlage 2 – Nota van wijzigingen

Bijlage 3 - Omgevingsplan Moerdijk Toelichting (februari 2026)

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 10 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Moerdijk – Centrum Zevenbergen, centrumrandzone en wijk Torenveld (gedeeltelijk)

Raadsvergadering van 7 mei 2026

De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2026;
overwegende dat:

- a. de gemeente Moerdijk vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikt over een tijdelijk omgevingsplan;
- b. dit omgevingsplan stapsgewijs wordt omgezet naar een gebiedsdekkend omgevingsplan;
- c. dat voor deze transitie is afgesproken deze zoveel mogelijk beleidsneutraal uit te voeren;
- d. dat voor het plangebied Zevenbergen, centrum Zevenbergen een ontwerp-wijzigingsbesluit is voorbereid;
- e. het ontwerp-wijzigingsbesluit ter visie heeft gelegen van 1 december 2025 tot en met 11 januari 2025;
- f. dat in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- g. in de Nota van wijzigingen een aantal ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, die leiden tot optimalisatie van het plan en rechtdoen aan het uitgangspunt van beleidsneutraal opbouw van het omgevingsplan Moerdijk;

gelet op:

- het bepaalde in artikel 2.4, 4.1 en 4.2 Omgevingswet;
- het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;
- het bepaalde in artikel 16.78 eerste lid Omgevingswet, die bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.

BESLUIT

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Moerdijk" te wijzigen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsbesluit, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen worden doorgevoerd die worden opgesomd in de Nota van Wijzigingen, zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van bestemmingsplannen:

- Centrum Zevenbergen (vastgesteld 8-10-2025);
- Woonwijken Zevenbergen (vastgesteld 19-4-2012);
- Kasteeltuin-Neerhofstraat (vastgesteld 4-6-2015);
- Molenstraat-Markt-Doelstraat (vastgesteld 2-11-2017);
- Stoofstraat (vastgesteld 26-9-2013);

aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1709/2025/40339799e7df4cecaac2efa7f773a9e5/nld@2026-02-16;13260815.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 7 mei 2026,

de griffier,
H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,
A.J. Moerkerke