

# **Nota van wijzigingen Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Moerdijk, deelgebied Zevenbergen centrum, centrumrandzone en Torenveld (ged.)**

(versie 11-2-2026)

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft in de periode van 1 december 2025 tot en met 11 januari 2026 ter visie gelegen. Op het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Op een aantal punten is geconstateerd dat het ontwerpbesluit aanvulling of correctie nodig heeft. De hieronder voorgestelde wijzigingen zijn ambtshalve van aard.

## **Regels**

### **Hoofdstuk 1**

#### Artikel 1.5 Toepassingsbereik hoofdstukken 4 t/m 8

De naam van het werkingsgebied ‘plangebied Centrum Zevenbergen’ is gewijzigd naar ‘plangebied - omgevingsplan nieuw deel’.

- Toelichting: In het ontwerp-wijzigingsbesluit werd het werkingsgebied ‘plangebied Centrum Zevenbergen’ gehanteerd. Bij het starten aan de werkzaamheden om de regels voor de woonwijken van Zevenbergen naar het Omgevingsplan te vertalen, bleek dat het voor een goede uitrol van de regelsets in de rest van de gemeente, beter is dit plangebied te hernoemen naar ‘plangebied - omgevingsplan nieuw deel’ . Deze wijziging is overal consequent doorgevoerd. Het betreft een technische verbetering van de regels.

### **Hoofdstuk 4**

#### Artikel 4.3 lid 3 Gebruiksactiviteiten

Toegevoegd een verwijzing naar Afdeling 5.3.1 waarin algemene bepalingen zijn opgenomen voor zaken die activiteit-overkoepelend gelden, zoals eisen met betrekking tot parkeren.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Paragraaf 4.1.3 Woongebied

De naam van dit gebiedstype is gewijzigd naar “Woongebied”, zodat de uitrol van dit gebiedstype eenvoudiger is in de rest van de gemeente.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Artikel 4.15 Gebruiksactiviteiten

Toegevoegd een verwijzing naar Afdeling 5.3.1 waarin algemene bepalingen zijn opgenomen voor zaken die activiteit-overkoepelend gelden, zoals eisen met betrekking tot parkeren.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Artikel 4.19 Aanwijzing en geometrische begrenzing

De begrenzing van het werkingsgebied “Vaarweg” is zo aangepast, dat deze doorloopt tot de plangrens van dit wijzigingsbesluit.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de ligging van het werkingsgebied.

#### Artikel 4.24 Aanwijzing en geometrische begrenzing

De begrenzing van het werkingsgebied “nutsvoorziening” is aangepast, zodat alle bestaande nutsvoorzieningen onder de werking van dit artikel vallen.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de ligging van het werkingsgebied.

#### Artikel 4.25 Gebruiksactiviteiten

Dit artikel, met een verwijzing naar paragraaf 5.3.3., is toegevoegd om het gebruik van nutsvoorzieningen te regelen.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Paragraaf 4.3.2 Beperkingengebied molenbiotoop

De benaming van dit beperkingengebied is aangepast, om te kunnen voldoen aan de standaard zoals voorgeschreven in de STOP-TPOD standaard.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regels.

### **Hoofdstuk 5**

#### Afdeling 5.3.1 Algemene bepalingen over gebruiksactiviteiten

Deze afdeling is toegevoegd om bepalingen op te kunnen nemen die activiteit-overkoepelend gelden.

- Toelichting: Hiermee wordt voorkomen dat deze bepalingen bij iedere activiteit herhaald moeten worden. Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Paragraaf 5.3.1.1. Parkeren

Deze paragraaf is toegevoegd, om specifieke locaties parkeerterreinen te kunnen regelen, zoals bijvoorbeeld de Kasteeltuin.

- Toelichting: Deze regeling is toegepast op alle locaties waar in de geldende regelingen de aanduiding ‘parkeergarage’ of ‘parkeerterrein’ gold. Voor algemene, kleinere parkeervoorzieningen zijn regels opgenomen in hoofdstuk 4 als functioneel ondergeschikte activiteiten. Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Paragraaf 5.3.1.2 Dienstwoning

Deze paragraaf is toegevoegd om de bestaande rechten bij maatschappelijke- en horeca-activiteit voor het realiseren van dienstwoningen te regelen.

- Toelichting: De paragraaf geldt uitsluitend in het werkingsgebied Centrumgebied. Het betreft een technische verbetering van de regels om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt 'beleidsneutraal'.

#### Artikel 5.12 Aanwijzing bedrijfsmatige activiteit: nutsvoorziening

Dit artikel is opgenomen om aan te kunnen wijzen welke bouwwerken onder 'nutsvoorziening' worden verstaan en om een koppeling te kunnen maken met de bouwregels die voor deze voorzieningen gelden.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regels.

#### Artikel 5.13.lid 1 Functie op locatie

Voor één locatie is het werkingsgebied 'bedrijf' verwijderd.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de ligging van het werkingsgebied, voor een correcte verwerking van een verleende vergunning.

#### Artikel 5.33 Functie op locatie

Het artikel is als volgt gewijzigd:

- Lid 1
  - onder b: toegevoegd is 'alleen op de begane grond';
  - onder c: toegevoegd is een norm die het maximum aantal m2 aangeeft dat voor deze functie gebruikt mag worden;
- Lid 2
  - onder b: toegevoegd is 'alleen op de begane grond';
  - onder c: toegevoegd is een norm die het maximum aantal m2 aangeeft dat voor deze functie gebruikt mag worden;
- Lid 3
  - onder b: toegevoegd is 'alleen op de begane grond';
  - onder c: toegevoegd is een norm die het maximum aantal m2 aangeeft dat voor deze functie gebruikt mag worden;

Aan het werkingsgebied van 'horeca 1a t/m 1c' en 'horeca 2' is toegevoegd de locatie die in bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat was aangeduid met 'horeca'.

De locaties waar het werkingsgebied van lid 4 (horeca 1d) geldt, zijn gewijzigd, zodat dit werkingsgebied alleen nog geldt daar waar de functie maatschappelijke en sport is toegestaan.

- Toelichting: De toevoeging 'op begane grond' is gedaan voor een correcte vertaling van de vigerende rechten, waarin ook alleen op de begane grond de horeca-functie uitgeoefend mag worden. Uitzondering hierop zijn twee hotels, waarbij de functie ook op de verdiepingen is toegestaan. Deze beide uitzonderingen zijn onder lid 2 toegevoegd. De norm die verwijst naar het maximum bedrijfsvloeroppervlakte is opgenomen om de bestaande rechten correct te kunnen vertalen. Door de regeling op deze wijze toe te

passen, is die eenvoudig in de hele gemeente te vertalen, omdat per locatie een specifieke norm opgenomen kan worden.

De wijziging in werkingsgebied is gedaan om de geldende rechten van de horeca-functies aan de Markt correct te vertalen.

Het betreft een technische verbetering van de regels en werkingsgebieden om een beleidsneutrale overgang mogelijk te maken.

#### Artikel 5.38 Functie op locatie

Lid 2 onder c en d zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarmee de nu toegestane vloerooppervlaktes bij reguliere detailhandel en supermarkten worden overgenomen.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regel, om bestaande rechten correct te kunnen vertalen.

#### Artikel 5.41 Functie op locatie

Het artikel is als volgt gewijzigd:

- Lid 3: dit artikellid is toegevoegd omdat op een aantal locaties in de vigerende bestemmingsplannen kantoren zowel op de begane grond als op de verdiepingen zijn toegestaan.
- Lid 4: voor één locatie is het werkingsgebied ‘functioneel ondersteunend kantoor’ verwijderd.

Toelichting: Het betreft een technische verbetering van regels en de ligging van het werkingsgebied, voor een correcte verwerking van bestaande rechten.

#### Artikel 5.50 Functie op locatie

Lid c toegevoegd om specifieke gebruiksregels voor wat betreft toegestane vloerooppervlakte op te nemen.

- Toelichting: Het betreft een technische verbetering van de regel.

#### Artikel 5.58 Hoofdgebouw B

Het werkingsgebied van deze regelset is uitgebreid met één specifieke locatie.

- Toelichting: de wijziging is nodig om een verleende vergunning correct te vertalen.

#### Artikel 5.60 Hoofdgebouw D

Het werkingsgebied van deze regelset is verkleind met één specifieke locatie.

- Toelichting: de wijziging is nodig om een verleende vergunning correct te vertalen. Voor deze locatie is de regelset uit artikel 5.58 (Hoofdgebouw B) van toepassing verklaard.

#### Artikel 5.61 Hoofdgebouw E

Het werkingsgebied van deze regelset is vergroot.

- Toelichting: de wijziging is nodig om de bestemming 'centrum' uit het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat' correct te vertalen. Voor deze locatie is de regelset uit artikel 5.58 (Hoofdgebouw B) van toepassing verklaard. Het betreft een technische wijziging voor een goede vertaling van bestaande rechten.

#### Artikel 5.65 Afwijkingsmogelijkheid

Artikel toegevoegd waarmee, onder voorwaarden, kleine afwijking van gestelde normen toegestaan kunnen worden.

- Toelichting: in het ontwerp-wijzigingsbesluit bleek de geldende afwijkingsmogelijkheid niet vertaald te zijn. Om te kunnen voldoen aan de afspraak voor beleidsneutraal overgaan, is de afwijkingsmogelijkheid gelijk aan de geldende regeling opgenomen.

#### Artikel 5.67 Bijbehorende bouwwerken B

Het werkingsgebied van deze regelset is vergroot.

- Toelichting: de wijziging is nodig om de bestemming 'centrum' uit het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat' correct te vertalen. Voor deze locatie is de regelset uit artikel 5.58 (Hoofdgebouw B) van toepassing verklaard. Het betreft een technische wijziging voor een goede vertaling van bestaande rechten.

#### Artikel 5.69 Bijbehorende bouwwerken D

Het werkingsgebied van deze regelset is verkleind.

- Toelichting: de wijziging is nodig om een verleende vergunning correct te vertalen. Voor de specifieke locatie is het regelpakket van artikel 5.70 van toepassing verklaard. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.70 Bijbehorende bouwwerken E

Het werkingsgebied van deze regelset is vergroot.

- Toelichting: de wijziging is nodig om een verleende vergunning correct te vertalen. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.74 Bouwwerken geen gebouw zijnde A

Het werkingsgebied van deze regelset is vergroot.

- Toelichting: de wijziging is nodig om de bestemming 'centrum' uit het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat correct te vertalen. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.75 Bouwwerken geen gebouw zijnde B

Het werkingsgebied van deze regelset is op twee locaties gewijzigd, één locatie is toegevoegd en een andere locatie verwijderd.

- Toelichting: beide wijzigingen waren nodig om enerzijds een geldend bestemmingsplan en anderzijds een verleende vergunning correct te vertalen. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.76 Bouwwerken geen gebouw zijnde C

Het werkingsgebied van deze regelset is vergroot.

- Toelichting: de aanpassing is nodig voor een correcte vertaling van het bestemmingsplan Veegplan 2019. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.77 Bouwwerken geen gebouw zijnde D

Het werkingsgebied van deze regelset is verkleind.

- Toelichting: de wijziging is nodig voor een correcte vertaling van een verleende vergunning. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.80 Overige ondergeschikte bouwdelen

Het werkingsgebied van deze regelset is verkleind.

- Toelichting: de wijziging is nodig voor een correcte vertaling van een verleende vergunning. Het betreft een technische wijziging.

#### Artikel 5.100 Bouwregels binnen een geluidzone – industrie

Het werkingsgebied ‘geluidzone – industrie’ is toegevoegd. In dit artikel zijn regels toegevoegd om deze geluidzone te waarborgen.

- Toelichting: voor het Bedrijventerrein De Koekoek I is een geluidzone vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Omdat voor dit terrein nog geen omgevingswaarden in de vorm van geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, is het noodzakelijk de geluidzone en bijbehorende regels in het wijzigingsbesluit op te nemen. Het betreft een technische wijziging.

#### Titel 5.6 Verrichten van werken en werkzaamheden

De titel is gewijzigd naar ‘verrichten van werken en werkzaamheden’.

- Toelichting: om beter aan te kunnen sluiten op de vastgestelde waardelijsten in de Stelselcatalogus Omgevingswet voor activiteiten, was wijziging van de titel noodzakelijk. De juiste toepassing van deze waardelijsten is noodzakelijk om regels en locaties goed te kunnen annoteren. Het betreft een technische wijziging.