MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	25 september 2025
Datum raadsbehandeling	23 oktober 2025
Zaaknummer	1792958
Onderwerp	PR219 Startdocument Flexwonen Fijnaart

Voorgesteld besluit

1. Het Startdocument Flexwonen Fijnaart vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Op 9 november 2023 heeft de gemeenteraad het college opgedragen om met een plan te komen om voor eind 2025 minstens 100 flexwoningen te realiseren en hierbij naast Woonkwartier ook naar andere partijen te kijken. Dit met als doel om op korte termijn het woningtekort te verlichten.
Een initiatiefnemer (WIJK/Blauwhoed) heeft de gemeente verzocht om op een perceel aan de Appelaarseweg in Fijnaart circa 95 tijdelijke huurwoningen in verschillende prijsklassen te realiseren volgens een door hen ontwikkeld woonconcept.
Het Startdocument vormt de eerste stap in de ontwikkeling van dit tijdelijk woonconcept. Met het vaststellen van het Startdocument gaat het project naar de initiatieffase. In deze fase wordt een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt en onderzocht op financiële, ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid.

Inleiding

Het college heef besloten om het verzoek tot het realiseren van tijdelijke woningbouw aan de Appelaarseweg in Fijnaart op te pakken. In een Startdocument zijn de rollen, het proces en de kaders voor deze ontwikkeling uiteengezet.

Beoogd effect

Met het realiseren van flexwoningen kunnen op korte termijn tijdelijke huurwoningen in diverse prijsklassen worden gerealiseerd, waarmee het woningtekort wordt verlicht.

Argumenten

1.1 Terugdringen woningtekort

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Fijnaart. Extra woningbouw kan bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp en vergroot de kans op passende huisvesting en doorstromingsmogelijkheden binnen Fijnaart en de gemeente.

1.2 Kaders voor project vastleggen

Het startdocument omvat diverse zaken zoals de projectkaders, onderzoeksgebied, kosten en planning. Met het vaststellen van het startdocument is duidelijk wat er precies wordt verwacht en hoe het vervolg eruitziet.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De projectlocatie ligt buiten stedelijk gebied

De ontwikkeling is gelegen in het buitengebied. Ontwikkelen buiten het bestaand stedelijk gebied vraagt een duidelijke motivatie en afstemming met onder meer provincie Noord-Brabant. Dit vormt

evenals aspecten waaronder de ontsluiting en belemmeringen vanuit de directe omgeving onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

Middelen

Financiële middelen

De gemeentelijke kosten in de initiatieffase, met uitzondering van de ambtelijke uren, zijn geraamd op € 20.000. Deze hebben betrekking op mogelijke inhuur van extern deskundigen voor eventueel benodigde haalbaarheidsonderzoeken en facilitaire kosten. Deze kosten worden ten laste gebracht van de reguliere begrotingspost (budget *Kosten externe adviseurs nieuwe plannen*).

Uitgangspunt bij deze woningbouwontwikkeling is dat de ontwikkelaar voldoet aan de Nota Kostenverhaal. Afspraken hierover worden in de volgende fase middels een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Personele middelen

Voor de vakinhoudelijke advisering wordt er een beroep gedaan op de ambtelijke capaciteit. Deze kosten zijn in deze fase van het project voor rekening en risico van de gemeente.

Communicatie

Per fase van het project wordt een passende mate van participatie toegepast. In de initiatieffase zullen onder meer direct omwonenden, grondeigenaren van nabijgelegen percelen en de gebiedstafel Fijnaart worden geïnformeerd en betrokken bij het proces.

Vervolg

De planning van het project is opgenomen in het Startdocument. Insteek is oplevering van de woningen in 2027. In nauwe afstemming tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt bezien of eerdere oplevering mogelijk is.

Bijlagen

1. Startdocument Flexwonen Fijnaart

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, 09 september 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
S. Elseman	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 23 oktober 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *9 september 2025;*

overwegende dat:
- de gemeenteraad het college heeft opgedragen met een plan te komen om voor eind 2025 minstens 100 flexwoningen te realiseren en hierbij naast Woonkwartier ook naar andere partijen te kijken, met als doel om op korte termijn het woningtekort te verlichten;
- met het ontvangen initiatief de mogelijkheid ontstaat om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave;
- de initiatiefnemer op basis van het vastgestelde Startdocument het haalbaarheidsonderzoek kan starten;

gelet op:
- Startdocument Flexwonen Fijnaart;

BESLUIT

Het Startdocument Flexwonen Fijnaart vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 23 oktober 2025,
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke