MOERDIJK

Technische vragen

Moerdijk VOORUIT!
De heer J.P.J.C van Dorst

Kenmerk	01311 TV / 1946691
Vergadering	Commissie Fysiek 1 oktober 2026
Datum	30 september 2026
Onderwerp	Commissie Fysiek 1 oktober 2026, agendapunt 7.2 Groenvliet Standdaarbuiten Afronden Initiatieffase

---

Geachte heer van Dorst,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

1. **Weggevallen argumenten en onjuiste verwijzingen**
   a. Argument 2.1 is weggevallen. Kunt u deze alsnog delen?
   b. Argument 6.1 is weggevallen. Kunt u deze alsnog delen?

Antwoord op vraag 1:
Door verspringing in nummering komen de argumenten niet overeen met de besluitpunten. Dit is aangepast en verwerkt. Er is geen afzonderlijk argument t.b.v. besluitpunt 5.

2. **Klimaatbestendig en waterrobuust**
   a. Waarom kiest u ervoor om niet gelijk te investeren in een grotere waterberging in lijn met de te verwachten 100 mm in nieuwe waterschapsverordening?
   b. Waarom is dit risico van de nieuwe waterschapsverordening, dat het haalbaarheidsdocument als haalbaarheidsrisico benoemt, niet opgenomen in de sectie kanttekeningen en risico's in het raadsvoorstel?
   c. Bij 100 mm stijgt de opgave van 1.455 m^3 naar circa 2.425 m^3 (24.250 m^2 × 100 mm). Wat betekent dat voor het aantal woningen, het programma en de projectexploitatie?
   d. Wanneer wordt de watervergunning aangevraagd, en wat gebeurt er als de verordening eerder wordt vastgesteld dan de vergunning is verleend?
   e. Door toevoeging van het gemeentelijke perceel kan ongeveer 5.000 m3 van de benodigde 38.000 m3 niet meer op de projectlocatie worden gerealiseerd.
      i. Welke argumenten rechtvaardigen dat u het Gemeentelijk Waterplan hiermee geen invulling geeft?
      ii. Wat betekent dit voor het invullen van de benodigde 38.000 m3?
      iii. Hoe gaat u de 38.000 m3 alsnog invullen?
      iv. Wat zijn de geraamde kosten om 5.000 m^3 elders te realiseren (verwerving en inrichting)?
      v. Hoeveel m^3 kan met € 250.000 worden gerealiseerd?

Antwoord op punten a, b, c, d onder vraag 2:
Bij de planvorming, gedurende de initiatieffase, is er rekening gehouden met het vigerende Waterschapsbeleid, voortkomend uit de verordening van Waterschap Brabantse Delta. Het vigerende beleid schrijft een waterbergingsnorm voor van 60 mm. Jansen Bouwontwikkeling B.V. (de hierna te noemen 'ontwikkelaar') heeft enkele weken geleden een watervergunning aangevraagd. Doordat er tijdens de initiatieffase meermaals gesprekken zijn gevoerd met het Waterschap en daarbij het hydrologisch rapport veelvuldig is besproken, is de verwachting op het tijdig ontvangen van de watervergunning groot. Het waterschap was dan ook informeel positief. Indien de vergunning niet tijdig, en onder de huidige normen kan worden verkregen, zal de ontwikkelaar samen met gemeente Moerdijk in gesprek gaan met het Waterschap over eventuele andere maatregelen. Inmiddels is bekend dat de kans toch aanwezig dat het plan onder een overgangsregeling komt te vallen, gezien het voortraject. Hierover is de gemeente met het Waterschap in gesprek. Daarbij is goed om te benoemen dat het nog niet bekend is hoe, wat en wanneer het Waterschap de gewijzigde verordening wil gaan vaststellen.

De ontwikkelaar heeft nog geen alternatief plan opgesteld op basis van de eventuele aangescherpte waterbergingsnorm. Wachten op de vastgestelde gewijzigde Waterschapsverordening, zonder enige zekerheid over de inhoud van deze verordening, zou zorgen zonder meer zorgen voor vertraging. Een dergelijke toename van een waterbergingsnorm als deze, heeft zonder meer gevolgen voor de stedenbouwkundige structuur en het aantal beoogde woningen. Dit is voor nu niet aan de orde en kan worden gezien als een 'worst-case scenario' waarbij het nieuwe vastgestelde Wetenschapsbeleid een veel groter overkoepelend probleem wordt voor de planvorming binnen gemeente Moerdijk.

Antwoord op punt e onder vraag 2:
Het college van B&W heeft op 30 september 2025 ingestemd met het inbrengen van het gemeentelijk perceel. Dit besluit is terug te vinden in Bijlage 2 van het Haalbaarheidsdocument. Het besluit is genomen op basis van de volgende argumenten:

i.
1. *Het voorstel past in het ingezette beleid*
   In december 2021 is de Woonvisie gemeente Moerdijk vastgesteld. De woonvisie geeft voor de lange termijn op gemeenteniveau op hoofdlijnen onze ambitie en onze doelstellingen op het gebied van wonen aan. Onder de woonvisie hangt het woonprogramma. Deze gebiedsontwikkeling draagt bij aan de invulling van het woningbouwprogramma.

2. *Het voorstel past ruim binnen de kaders van de regionale woondeal*
   Door het inbrengen van het gemeentelijk perceel kan 43 % worden gebouwd voor het goedkope segment, huur en koop. We denken daarmee goed te kunnen aansluiten op de vraag van o.a. jongeren.

3. *Herontwikkeling door één projectontwikkelaar bevordert de voortgang van het project*
   We vragen een besluit om het gemeentelijk perceel te koop aan te bieden aan de projectontwikkelaar van Groenvliet, want daarmee zal de doorlooptijd van het project beter kunnen worden bewaakt.

ii. Dat een deel van deze 38.000 m^3 (in dit geval ca. 5.000 m^3) niet zal worden geborgen op het ingebrachte gemeentelijke perceel.

iii. Dit zal op een of meerdere nader te bepalen locaties in of rond Standdaarbuiten moeten worden ingevuld.

iv. Daar zijn geen kosten voor geraamd, omdat het niet zeker is of er daadwerkelijk gezocht gaat worden naar specifiek het bergen van 5.000 m^3. Het zou ook kunnen gaan om bijvoorbeeld het bergen van 10.000 m^3 of 15.000 m^3, als een desbetreffende locatie zich daarvoor leent.

v. Aangezien de civiele aanlegkosten van waterberging grofweg gelijk zouden zijn op verschillende locaties zit er een voordeel in de grondkosten. Door deze woningbouwontwikkeling te faciliteren realiseren wij voor de in te brengen gemeentelijk grond een verkoopwaarde van 50 €/m2. Als anderzijds agrarische grond wordt aangekocht voor de te realiseren gebiedsoverstijgende waterberging ligt de verwachte aankoopwaarde rond de ca. 10-15 €/m2. Met de opbrengst van de grond zou dus ongeveer viermaal zoveel grond aangekocht kunnen worden. De genoemde € 250.000 is 50% van de totale grondopbrengsten, dus daarmee in feite voldoende om tweemaal zoveel agrarische grond aan te kopen dan wordt ingebracht in dit project.

3. Participatie

Via het vorige raadsvoorstel is de opdracht gegeven in het participatietraject 'informeren', 'inspreken' en 'consulteren' toe te passen.

a. In het haalbaarheidsdocument is alleen presentaties op een informatieavond en bij de dorpstafel benoemd als onderdeel van het participatietraject, klopt dit?
b. Hoe heeft u 'inspreken' invulling gegeven?
c. Hoe heeft u 'consulteren' invulling gegeven?
d. Als u nog niet aan alle niveaus invulling heeft gegeven, hoe gaat u hier alsnog invulling aan geven?
e. Als u al invulling heeft gegeven aan 'consulteren':
   i. Welke kennis, ervaringen en ideeën zijn ingebracht door welke doelgroepen?
   ii. Wat heeft u concreet hiermee gedaan in het plan en waarom?

Antwoord op a, b, c, d, e onder vraag 3:
Het betreft een faciliterend project, waarbij de ontwikkelaar zorg draagt voor het participatie proces, waarbij de gemeente stuurt waar nodig. De ontwikkelaar heeft twee omgevingsdialogen gevoerd tijdens twee verschillende dorpstafels. Daarnaast is er een inloopavond geweest waarin inwoners, omwonende, toekomstig bewoners of andere belanghebbende hun voorkeur voor een bepaalde architectuurstijl konden uitspreken.

In het kader van 'inspreken' en 'consulteren' tijdens de initiatieffase, heeft de ontwikkelaar het plan gepresenteerd tijdens de dorpstafel van 24 november 2025. Tijdens deze avond hebben direct omwonende, inwoners, belangstellende en andere belanghebbende kunnen reageren en input kunnen leveren op de plannen. De ontwikkelaar heeft deze reacties meegenomen en heeft deze vervolgens verwerkt en opnieuw toegelicht tijdens de tweede omgevingsdialoog. Deze vond plaats op 8 juni 2026. De input, vragen en reacties zijn verwerkt in de verslagen van deze omgevingsdialogen, te vinden in het haalbaarheidsdocument onder bijlage 3, 4 en 5.

4. **Te realiseren woningcategorieën en toegankelijkheid**
    a. Welke koopsombandbreedtes horen bij ‘goedkope koop’ en ‘betaalbare segment’?
    b. Is er sprake van een zelfbewoningsplicht?
    c. Hoe wordt voorrang voor lokale inwoners geregeld voor huur en voor koop?

Antwoord op vraag 4:

a. De koopgrens voor ‘betaalbare woningen’ ligt in 2026 nationaal op €420.000. Voor een ‘goedkope koopwoning’ ligt de bovengrens in 2026 op €295.000.
b. Er wordt voor ‘betaalbare koopwoningen ‘ een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding van 5 jaar opgelegd.
c. De gemeente heeft in deze casus geen voorwaarden aan de ontwikkelaar opgelegd met betrekking tot de verkoop aan inwoners. Dit betekent dat het de verkopende ontwikkelaar vrij staat te verkopen aan wie hij wil. Als de ontwikkelaar voornemens is voorrang te verlenen aan jeugdige (plaatselijke) inwoners dan is dat dus mogelijk. De gemeente heeft hier echter geen zeggenschap in en kan dit niet borgen en/of handhaven omdat dit een toezegging van de ontwikkelaar is en niet volgt uit een contractuele afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

5. Onderzoeken

De onderzoeken naar archeologie (2024), nge (2024), natuur (2023/2024) en omgevingsveiligheid (2024) zijn uitgevoerd vóór de toevoeging van perceel 455 (oktober 2025).

a. Wat betekent dit voor de haalbaarheid van het nu gehele plangebied?
b. Zijn er nog aanvullende onderzoeken nodig? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 5:

a. Dit heeft geen gevolgen voor de haalbaarheid van het plan.
b. Voor de onderbouwing van het omgevingsplan, zullen alle onderzoeken compleet en volledig moeten zijn (inclusief het toegevoegde perceel). Onderzoeken die nodig zijn om de haalbaarheid aan te kunnen tonen, zijn uitgevoerd. Enkele aspecten moeten nog nader worden onderzocht t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing. Zoals onder punt a. aangegeven, heeft de uitkomst van deze onderzoeken géén invloed op de haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
gemeentesecretaris