

Technische vragen

Forum voor Democratie
De heer B.M. van Enter

Kenmerk 01307 TV- Zaaknummer 1944188 / dossiernummer 5648
Vergadering Commissievergadering 1 oktober 2026
Datum 30 september 2026

Onderwerp Agendapunt 7.1 - IJshof woningbouwontwikkeling: vaststellen haalbaarheid

Geachte heer Van Enter,

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

Vraag 1:

Kan een volledige financiële uitsplitsing worden verstrekt van de €781.000 kredietaanvraag, waarbij per onderdeel wordt aangegeven welk bedrag noodzakelijk is als direct gevolg van de woningbouwontwikkeling en welk bedrag betrekking heeft op een bredere gemeentelijke herinrichting of kwaliteitsverbetering?

Antwoord 1:

De uitsplitsing van de kredietaanvraag van € 781.000 staat vermeld onder "financiële middelen" in het raadsvoorstel.

Vraag 2:

In het haalbaarheidsdocument wordt gesproken over €693.524 aan kosten voor de openbare ruimte, terwijl het raadsvoorstel €439.000 voor reconstructie openbaar gebied en €224.000 voor fundatie noemt. Hoe verhouden deze bedragen zich tot elkaar?

Antwoord 2:

Deze vraag wordt zo snel mogelijk beantwoord.

Vraag 3:

Het haalbaarheidsdocument vermeldt dat het merendeel van de gemeentelijke kosten wordt verhaald op de initiatiefnemer. Kan worden toegelicht hoe deze conclusie tot stand komt, gelet op de bijdrage van €100.000 uit Wegbeheer en het gemeentelijke restant van €417.000?

Antwoord 3:

Deze vraag wordt zo snel mogelijk beantwoord.

Vraag 4:

Welk deel van de reconstructie van de Molenbergstraat en het parkeerterrein zou zonder deze woningbouwontwikkeling de komende jaren eveneens door de gemeente moeten worden uitgevoerd?

Antwoord 4:

Deze vraag wordt zo snel mogelijk beantwoord.

Vraag 5:

Waarom is ervoor gekozen dat de initiatiefnemer het fundatierisico kan afkopen voor €46.000 terwijl het maximale financiële risico voor de gemeente op €224.000 wordt geraamd?

Antwoord 5:

De noodzaak van fundatievervanging is op dit moment nog onzeker. Daarnaast wordt de initiatiefnemer verplicht geen zwaar bouwverkeer gebruik te laten maken van de Molenbergstraat, waarmee de kans op schade afneemt. Om die reden is gekozen voor een bijdrage van € 46.000 in plaats van volledige risico-overname.

Vraag 6:

Kan de volledige parkeerbalans aan de raad worden verstrekt, inclusief het huidige en toekomstige aantal parkeerplaatsen, de parkeervraag per functie, de toegepaste aanwezigheidspercentages en het gehanteerde dubbelgebruik?

Antwoord 6:

Zie de memo parkeerbalans die is bijgevoegd in de bijlage.

Vraag 7:

Hoeveel parkeerplaatsen in de parkeergarage worden daadwerkelijk aan de 60 nieuwe appartementen gekoppeld en hoeveel parkeerbehoefte van de woningen wordt in de openbare ruimte opgelost?

Antwoord 7:

Zie de memo parkeerbalans die is bijgevoegd in de bijlage.

Vraag 8:

Is het onmogelijk maken van doorgaand autoverkeer via IJshof/Molenbergstraat noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling, of betreft dit een afzonderlijke verkeerskundige beleidskeuze? Welke alternatieven zijn onderzocht?

Antwoord 8:

Dit voorstel is ontstaan na bewonersavonden in de directe omgeving en volgt dus uit bewonersparticipatie. Men stelt dat er sluipverkeer door de Molenbergstraat rijdt op het moment dat er bussen halteren op de Sint Jorisstraat. Dat is een onwenselijke situatie voor zowel de bewoners aan de Molenbergstraat als het parkeerterrein. Een parkeerterrein is niet geschikt voor doorgaand verkeer. Om bewoners tegemoet te komen is er een oplossing bedacht om dit sluipverkeer te weren.

Vraag 9:

Welke gevolgen heeft het vervallen van de doorgaande route voor de bereikbaarheid van woningen, ondernemingen en voorzieningen en voor de verkeersbelasting op de Sint-Jorisstraat?

Antwoord 9:

De huidige (en verwachte 2030 en 2040) intensiteiten aan de Sint Jorisstraat zijn zodanig dat de ontsluiting van de aanwezige woningen via één aansluiting op de Sint Jorisstraat kan worden gerealiseerd. Er moet een (langzaamverkeer)verbinding worden gecreëerd tussen de molenberglaan en het parkeerterrein aan de Kuringen.

Deze verbinding dient zodanig te worden gedimensioneerd dat in het geval van onderhoud e.a. het verkeer vanuit de Molenberglaan een alternatief heeft op het op/afrijden van de Sint Jorisstraat.

Vraag 10:

Op welke informatie baseert de gemeente haar conclusie dat de tweede participatieronde zorgvuldig is verlopen en de reacties voldoende zijn verwerkt, aangezien bij die bijeenkomst geen gemeentelijke vertegenwoordigers aanwezig waren?

Antwoord 10:

Deze vraag wordt zo snel mogelijk beantwoord.

Vraag 11:

Welke concrete aanpassingen aan het huidige ontwerp zijn naar aanleiding van de participatiebijeenkomst van 18 maart 2026 doorgevoerd?

Antwoord 11:

Tijdens participatiebijeenkomsten kwamen met name zorgen over privacy, inkijk en parkeren naar voren. Naar aanleiding daarvan zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder een setback van de bovenste woonlaag om inkijk te verminderen.

Vraag 12:

Welke gemeentelijke uitgaven worden al gedaan voordat duidelijkheid bestaat over netcapaciteit, het aanvullende stikstofonderzoek en het flora- en faunaonderzoek, en bestaat er vóór het aangaan van substantiële kosten nog een stop/go-moment?

Antwoord 12:

Deze vraag wordt zo snel mogelijk beantwoord.

Vraag 13:

Wat wordt in dit project juridisch verstaan onder respectievelijk “goedkope koop” en “sociale koop”, welke maximale verkoopprijzen gelden daarvoor en op welke wijze worden deze categorieën in de overeenkomst of het omgevingsplan geborgd?

Antwoord 13:

Goedkope koop: 70% van de betaalbaarheidsgrens zoals vastgesteld door het Rijk (= € 420.000 in 2026). Term sociale koop wordt ook gebruikt voor goedkope koop, soms i.c.m. Koopgarant of andere voorwaarden. Deze grenzen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst i.c.m. Een passende boeteclausule als hiervan toch wordt afgeweken.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
gemeentesecretaris