

## Technische vragen

CDA  
De heer E. Eland

Kenmerk        01215 TV  
Vergadering    27 maart 2025  
Datum          26 maart 2025

Onderwerp      agp. 7.1. Grondexploitatie Markvelden Midden (Zevenbergen Oost)

---

Geachte heer Eland,

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

1. De kosten voor de rotonde in Markvelden Zuid zijn nog niet meegenomen. Hoe garandeert u dat het positieve resultaat van deze Grex voldoende zal zijn om (een deel) van deze kosten te dekken, en wat zijn de gevolgen als dit niet het geval is?

**Antwoord:**

Er is nog geen raming van de bewuste rotonde én nog belangrijker: de rotonde is planologisch niet mogelijk. Dat is de reden dat deze zal worden meegenomen in de Grex voor Markvelden Zuid. Dit is ook de locatie waar de rotonde fysiek geprojecteerd is en waarvoor deze ook grotendeels bedoeld zal zijn. Of de Grex voor Markvelden Zuid financieel sluitend is, is op dit moment nog niet aan te geven.

Ook deze Grex zal te zijner tijd aan u worden voorgelegd. Het beperkt positieve resultaat van deze Grex voor Markvelden Midden is uiteraard onvoldoende om de kosten voor een rotonde te dekken. Waarbij het ook niet de opzet was om hier uitsluitend € 41.393,- voor te reserveren. In het voorstel is bedoeld dat mocht er (in de toekomst) een groter positiever saldo ontstaan in de Grex voor Markvelden Midden om dat saldo dan (alvast) te reserveren voor deze toekomstige rotonde.

2. Gegeven het begrote positieve resultaat van € 41.393,- in de huidige Grex voor Markvelden, welk percentage van de geschatte kosten voor de aanleg van een gemiddelde rotonde kan hiermee worden gedekt? Graag ontvangen wij een overzicht van de gemaakte berekeningen.

**Antwoord:**

Zie voorgaande beantwoording

3. Is het juridisch en financieel mogelijk om binnen de bestaande Grex voor Markvelden een aanvullende reservering op te nemen specifiek voor de aanleg van ontsluitingswegen en andere infrastructurele projecten, zoals de geplande rotonde bij Markvelden Zuid? Zo ja, welke stappen zijn hiervoor noodzakelijk en welke potentiële consequenties zijn er voor de huidige financiële verdeling binnen de Grex?

**Antwoord:**

Niet geheel duidelijk is wat bedoeld wordt met “de bestaande Grex voor Markvelden” in uw vraagstelling, derhalve een wat uitgebreider antwoord.

Indien onder ‘de bestaande Grex voor Markvelden’ de Prex van Markvelden Noord wordt bedoeld (vastgesteld op 30 september 2023):

In het door u verstrekte budget voor de Verlengde Zuidrand bij besluit van 30 september 2023 waren voor het zuidelijk deel van de Verlengde Zuidrand geen aansluitingen opgenomen. In het bijbehorende bestemmingsplan zijn voor dit zuidelijk deel ook geen aansluitingen meegenomen, ook omdat de inrichting van dit zuidelijk gebied nog geheel onbekend was. Om de aanleg van de Verlengde Zuidrand en bijbehorende tunnel mogelijk te maken is voor 1.000 woningen gerekend op een bijdrage van € 11.000,- per woning. Deze reservering is dus grotendeels gemaakt. Deze Prex is door u vastgesteld met een tekort.

Indien onder ‘de bestaande Grex voor Markvelden’ de voorliggende Grex voor Markvelden Midden wordt bedoeld:

In het voorstel is bedoeld dat mocht er (in de toekomst) een groter positiever saldo ontstaan in de Grex voor Markvelden Midden om dat saldo dan te reserveren voor deze toekomstige rotonde. Dit is mogelijk tot het moment dat wettelijk gezien winstneming van deze Grex dient plaatst te vinden (dit is vanaf het moment dat er opbrengsten worden gegenereerd). Meer duidelijkheid hierover ontstaat bij een verdere verfijning van de kosten (na bijvoorbeeld een Definitief Ontwerp van de openbare ruimte) of concretisering van de opbrengsten (na bijvoorbeeld de resultaten van een tenderprocedure).

Het is juridisch en financieel alleen mogelijk om een reservering te maken in de Grex zelf voor een concreet aan te wijzen infrastructureel object als deze tijdens de looptijd van de Grex al wordt opgestart. Mocht hier in de toekomst sprake van zijn, dan kan deze reservering in een bestuursrapportage worden opgenomen in de Grex. Mocht het infrastructurele project pas later worden opgestart, dan kan na afsluiting van de Grex worden voorgesteld om het positieve resultaat van de Grex toe te voegen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen. Voor de aanleg van het infrastructurele object kan vervolgens worden voorgesteld een deel van de kosten te dekken uit deze reserve

4. Er wordt vermeld dat tijdens de informatiemarkt op 5 februari jl. een enquête is gehouden. Is er op 5 februari tijdens de informatiemarkt, of in andere enquêtes, ook gevraagd naar de belangstelling voor andere woonvormen naast zelfbouwkavels?

**Antwoord:**

Er is uitsluitend een enquête gehouden voor zelfbouwkavels.

5. Zo ja, welke woonvormen zijn er in deze of andere enquêtes meegenomen en hoe vaak zijn deze woonvormen in totaal ingevuld?

**Antwoord:**

Er is uitsluitend een enquête gehouden voor zelfbouwkavels.

6. Indien er geen andere enquêtes zijn gehouden waarin de vraag naar andere woonvormen is getoetst: Wat is de reden dat er geen andere woonvormen zijn meegenomen in de enquêtes?

**Antwoord:**

In het deelgebied Markvelden Midden zijn veel kavels voorzien. In de uitnodiging was ook aangegeven dat ten aanzien van kavels meer informatie zou worden verstrekt. Derhalve was bekend dat een groot aantal geïnteresseerde in kavels de avond zou bezoeken. Kavels zijn een aanvullend product op de woningtypen die door de ontwikkelaars in Markvelden Noord/Markant worden aangeboden. De enquête richtte zich dan ook niet op gewenste woningtypen maar op een verdieping voor de kavels (o.a. oppervlakte en termijn). De kavels zijn het eerste product van het deelgebied Markvelden Midden dat door de gemeente zal worden ontwikkeld, vandaar dat hier specifiek op doorgevraagd is.

De focus voor de overige woonproducten lag die avond vooral op Markvelden Noord/Markant. Daar worden diverse producten aangeboden die eerder op de markt zullen komen. Het nu in algemene zin vragen naar woonwensen (voor Markvelden Midden) terwijl er nog honderden woningen op de markt in een ander deelgebied was dan ook niet zinvol en wellicht zelfs verwarrend. In Markvelden Midden willen we zo veel mogelijk aanvullende woningtypen op het aanbod in Markvelden Noord aanbieden zodat deze ook deels parallel op de markt kunnen worden aangeboden. Uiteraard zal er altijd wel enige overlap in producten zijn (bijvoorbeeld rijwoningen).

Met vriendelijke groet,



S. Elseman  
gemeentesecretaris