

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med wethouder E. Schoneveld
Datum commissiebehandeling	12 februari 2026
Datum raadsbehandeling	12 maart 2026
Zaaknummer	1855992
Onderwerp	Zevenbergen-Oost: Grondexploitatie Markvelden-Zuid (project 206C)

Voorgesteld besluit

- 1) In te stemmen met de grondexploitatie voor het deelgebied Markvelden-Zuid binnen de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost en hiervoor een budget van € 28.138.000, - beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit:
 - a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 28.148.000, -; en
 - b. Het meerdere positieve resultaat van in totaal € 10.000 ten gunste van het begrotingsresultaat 2028 e.v. te laten brengen.
- 2) Een voorbereidingskrediet voor het deelgebied Zwanenveld ter beschikking te stellen van € 100.000, -.
- 3) Het voorbereidingskrediet van het deelgebied Markzoom te verhogen met € 50.000, -.
- 4) Vanuit de algemene reserve € 150.000, - over te hevelen naar de reserve meerjarige uitgaven van incidentele aard, en vanuit die reserve de jaarlijkse lasten ten behoeve van de bij besluitpunt 2 en 3 genoemde voorbereidingskredieten te dekken.

Publiekssamenvatting

Na het eerdere besluit van de gemeenteraad om de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost met daarin minimaal 1.000 woningen uit te voeren heeft de gemeenteraad besloten het deelgebied Markvelden-Zuid binnen Zevenbergen-Oost zelf actief te gaan ontwikkelen. De gemeente is eigenaar van de grond in dit deelgebied en zal het gebied gereed gaan maken om hier circa 350 woningen, een Integraal Kindcentrum en (in een later stadium) een supermarkt te realiseren. Om dit mogelijk te maken is nu een grondexploitatie vastgesteld. Later dit jaar wordt een wijziging Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) in procedure gebracht om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken. De bedoeling is dat in dit deelgebied van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost vanaf 2028 kavels en woningen verkocht kunnen gaan worden.

De ontwikkeling van Markvelden-Zuid volgt op de realisatie van woningen in Markvelden-Noord (tegenwoordig Markant) waar ontwikkelaars op hun eigen gronden voor eigen rekening en risico 350 woningen gaan realiseren én het gebied Markvelden-Midden waar de gemeente op gemeentelijke grond 100 woningen gaat realiseren.

Inleiding

Na vaststelling van het startdocument Zevenbergen-Oost in februari 2022 heeft u op 28 september 2023 het daadwerkelijke startsein gegeven voor de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost. De eerste woningbouwontwikkelingen zullen in de deelgebieden Markvelden-Noord en -Midden plaatsvinden. De verkoop en startbouw hiervan zal in 2026 plaatsvinden.

Daaropvolgend is het de bedoeling in het deelgebied Markvelden-Zuid circa 350 woningen, een Integraal Kindcentrum te realiseren en in een later stadium een supermarkt.

De gemeente heeft de gronden in dit gebied (circa 12 ha) geheel in eigendom en zal dit gebied actief ontwikkelen.

De onderbouwing van de haalbaarheid is in het document 'Haalbaarheidsdocument Markvelden-Zuid' als bijlage 1 bijgevoegd. In deze notitie wordt ingegaan op de planologische status, de stedenbouwkundige opzet en de proefverkaveling, aanname voor wat betreft de woningtypen, onderbouwing voor het Integraal Kind Centrum in het plan en de verdere werkwijze.



Proefverkaveling Markvelden-Zuid, het aangrenzende deel van Park Markvelden maakt ook deel uit van de grondexploitatie

In het besluit van 2023 is een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor de planvoorbereiding. Doordat de planvoorbereiding grotendeels intern heeft plaatsgevonden, was er ruimte om binnen het voorbereidingskrediet alvast te starten met de wijziging van het Omgevingsplan. In een RIB van december 2024 bent u hierover geïnformeerd. Na vaststelling van deze grondexploitatie kan dan ook spoedig een wijziging omgevingsplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd, waardoor we tempo kunnen houden in de realisatie van woningen binnen de gebiedsontwikkeling.

Vaststellen van de Grex voor Markvelden-Zuid is nu nodig om door te kunnen pakken en werkzaamheden uit te kunnen voeren. Dit betreft onder meer de technische uitwerking van het openbaar gebied en het op de markt zetten van tenders voor projectmatige woningen (woningen die door een aannemer of ontwikkelaar in seriematig worden gebouwd). Daarnaast kunnen afspraken worden gemaakt met Woonkwartier over de realisatie van de sociale huurwoningen, middenhuur en of goedkope koop in dit deelgebied. Als een van de eerste activiteiten zal de (verder) realisatie van het Park Markvelden worden opgepakt omdat dit park tevens een rol heeft in de regionale waterberging van de totale gebiedsontwikkeling en als één van de eerste onderdelen gerealiseerd dient te worden.

Financiën grondexploitaties onder druk

In toenemende mate wordt duidelijk dat door de toegenomen eisen en wensen die we ambiëren het realiseren van woningbouwontwikkelingen niet 'automatisch' leidt tot een (zeer) positieve grondexploitatie. Daarbij spelen de volgende zaken een rol:

- Het vastgestelde woningbouwprogramma met 30% sociale huur, 10% middenhuur en 25% betaalbare koopwoningen zorgt voor een lagere grondopbrengst.
- De toevoeging van een IKC (onderdeel van een raadsvoorstel voor de raad van 27 januari jl.) zorgt voor een lagere grondopbrengst, op deze locatie hadden ook woningen gerealiseerd kunnen worden. De opbrengst van een te realiseren supermarkt compenseert dit overigens wel.
- Eisen ten aanzien van regionale waterberging in het gebied die enerzijds ruimte en anderzijds geld voor de aanleg kosten.
- De forse 'interne' bijdrage aan de Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel van € 11.000, - per woning.
- De eisen ten aanzien van een 'klimaatbestendig en waterrobuuste' wijk. In de Visie op hoofdlijnen is hiervoor o.a. als ambitie opgenomen 3 bomen per woning.

Bovenstaande zaken zijn van toepassing naast de al langer geldende eisen rondom calamiteitenroutes, parkeren, (lokale) waterberging, landschappelijke inpassing, afstanden tot geluidsbronnen, externe veiligheid etc. die moeten worden toegepast op de woningbouwontwikkelingen.

De stapeling van eisen zorgt ervoor dat een positief financieel resultaat van een grondexploitatie steeds minder voor de hand ligt. Ook deze ontwikkeling laat dit zien. Het college is blij dat ondanks alle bovengenoemde opgaven zoals het toevoegen van een IKC het resultaat van deze grondexploitatie per saldo nagenoeg neutraal is. Om dat zo te houden varen scherp aan de wind en sturen wij actief op risicomanagement.

Wat betreft de 'klimaatbestendig- en waterrobuustheid' van de wijk is de eis van 3 bomen per woning verscherpt met de vaststelling van de 3-30-300 regel (Focusdocument GWP) als uitgangspunt. De 3-30-300 regel is een ambitie waarbij 3 bomen zichtbaar zijn vanuit iedere woning, 30% schaduw bedekking (koelte) in de openbare ruimte heeft en een groene verblijfplaats op maximaal 300 meter afstand van iedere woning ligt. Dit uitgangspunt wordt ook voor de vergroeningsplannen gehanteerd bij het klimaatbestendig ontwikkelen en beheren van onze kernen.

Wanneer we uitgaan van de 3-30-300 regel is sprake van een nagenoeg sluitende grondexploitatie én 'klimaatbestendig- en waterrobuustheid'.

Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar het Haalbaarheidsdocument Markvelden-Zuid (bijlage 1).



Gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost

Bijdrage aan Verlengde Zuidrand en tunnel

Conform het besluit van 28 september 2023 is er in deze Grex rekening gehouden met een bijdrage van uit de woningbouw ontwikkeling aan de aanleg van de Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel. Deze bijdrage bedraagt € 11.000 per woning. Hiermee is in het besluit van 28 september 2023 al rekening gehouden. Daarmee is voor 800 woningen (100 vanuit de Grex Markvelden-Midden en eerder al 350 uit de facilitaire ontwikkeling) van de 1.000 woningen de bijdrage verzekerd.

In de andere plandelen zal deze bijdrage eveneens worden meegenomen. Voorstelbaar is wel dat de woningen in het gebied Stationsgebied-De Hil (Stationshart) geen of een lagere bijdrage leveren aan de Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel omdat deze nauwelijks profiteren van deze infrastructurele werken. Bovendien liggen er dit gebied zelf grote (financiële) opgaven. Bij de start van het project was ook nog niet duidelijk dat het Stationsgebied-De Hil onderdeel zou worden van de totale gebiedsontwikkeling. Een besluit hierover kan te zijner tijd bij een voorstel over het vervolg van het Stationshart worden genomen.

Het ligt meer voor de hand om de genoemde bijdrage (naast het gehele deelgebied Markvelden, in totaal circa 800 woningen) toe te passen in het deelgebied Zwanenveld, zoals ook oorspronkelijk gedacht. Uitgangspunt is en blijft dat tenminste 1.000 woningen de bijdragen zullen gaan leveren. Binnen de gehele gebiedsontwikkeling (inclusief Stationsgebied-De Hil) is ruimte voor veel meer dan 1.000 woningen. Besluiten rondom de nog te voeren woningbouwprojecten die bijdragen zullen doen aan de Zuidrandtunnel en Verlengde Zuidrand zullen moeten worden genomen voordat de infrastructurele projecten zijn afgerond.

Beoogd effect

Ontwikkeling van (circa) 350 woningen conform het woningbouwprogramma voor Zevenbergen-Oost vanaf 2028.

Argumenten

1.1 Vaststelling van de Grex is nodig om realisatie van het gebied mogelijk te maken

Vaststellen van de Grex voor Markvelden-Zuid is nodig om door te kunnen pakken en werkzaamheden uit te kunnen voeren. Dit betreft onder meer de technische uitwerking van het openbaar gebied. Daarnaast dient de (verdere) realisatie van het Park Markvelden worden opgepakt omdat dit park tevens een rol heeft in de regionale waterberging en als een van de eerste onderdelen gerealiseerd dient te worden.

1.2 De Grex is onderbouwd met een raming en taxatie

De Grex is gebaseerd op een externe Standaard Systematiek Kostenraming (SSK-raming), opgesteld door Omniform, van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Dit betreft o.a. het op hoogte brengen van de kavels, de aanleg van het openbaar gebied (aanleg wegen, trottoirs en groen) en circa 30.000 m² van Park Markvelden behorend bij Markvelden-Zuid. Daarnaast is door onafhankelijk taxateur TIEDE een taxatie van de verwachte opbrengsten uitgevoerd. Deze SSK-raming en taxaties zijn als onderbouwing gebruikt voor de kosten en opbrengsten in deze Grex.

1.3 Er is een post nader te detailleren en risicoreservering opgenomen

In de SSK-systematiek worden in deze fase (Voorlopig Ontwerp) altijd relatief ruime posten meegenomen. Zo is 15% ten opzichte van de voorziene aanlegkosten als 'nader te detailleren' opgenomen en daarnaast nog eens een risicoreservering van 10% meegenomen.

Kantttekeningen en risico's

1.1 Actieve ontwikkeling kent risico's

Bij een actieve gebiedsontwikkeling horen altijd risico's. De bijgevoegde Grex is opgesteld conform de daarvoor geldende uitgangspunten (SSK-raming en recente taxatie van de opbrengsten). Daarnaast is rekening gehouden met 15% nader te detailleren en 10% risicoreservering in de SSK-raming. Het afzetrisico van de grond ligt bij een actieve ontwikkeling echter geheel bij de gemeente, dit geldt voor de kavels maar ook voor de bereidheid van partijen om deel te nemen aan de tender(s). Ook de resultaten van de uitgevoerde taxatie van de opbrengsten zouden te hoog kunnen zijn of de opbrengsten zouden vanwege onverwachtse economische scenario's lager uit kunnen vallen, waardoor het financiële resultaat van de Grex lager kan uitvallen, dit betekent dat er in dat geval een aanspraak dient te worden gedaan op de algemene middelen'.

1.2 Omvang maakt effecten van mee- of tegenvallers groter

In deze grondexploitatie dient er daarnaast rekening te worden gehouden met het feit dat het gaat om een ten opzichte van onze begroting zowel relatief als absoluut gezien grote ontwikkeling met veel woningen. Bij een positief besluit van uw raad is Markvelden-Zuid de grootste lopende grondexploitatie voor woningbouw binnen de gemeente. Afwijkingen in deze grondexploitatie hebben dan ook een veel groter nominaal effect vanwege het aantal woningen en de omvang.

Binnen de totale gebiedsontwikkeling is veel aandacht voor risicomanagement, hiervoor verwijzen we naar de (halfjaarlijkse) rapportages Zevenbergen-Oost die hiervoor worden opgesteld. Daarnaast wordt periodiek (in de begroting en jaarrekening) in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing specifiek ingegaan op de risico's binnen de gemeentelijke projecten. Zoals in de begroting 2026 is toegelicht is binnen het weerstandsvermogen momenteel €12,9 miljoen opgenomen t.b.v. de diverse projecten binnen de gemeente (waaronder Zevenbergen-Oost).

Daarvan is € 6,7 mln. specifiek meegenomen voor de projecten binnen Zevenbergen-Oost. Bij de komende actualisaties blijven we de risico-ontwikkelingen monitoren.

1.3 Rotondes niet meegenomen in Grex, maar deze passen in reeds gevoteerde budget

Verlengde Zuidrand

Binnen de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost monitoren we de scope en de beschikbare budgetten. Bij het verder uitwerken van de plannen veranderen altijd inzichten en zijn er altijd raakvlakken en tijdelijke maatregelen die volgen uit de ontwikkelingen van de verschillende deelprojecten. Deze investeringen moeten wel betaald worden uit de beschikbare of nog bij te ramen budgetten.

De ontsluiting van Markvelden-Zuid zal plaats gaan vinden door middel van twee rotondes. Er is gekozen voor rotondes vanwege het uniforme beeld langs de Zuidrand en het feit dat rotondes het meest verkeersveilig zijn.

Er waren in het besluit van 28 september 2023 nog geen rotondes meegenomen in het zuidelijk deel van het tracé van de Verlengde Zuidrand in/grenzend aan het deelgebied Markvelden-Zuid. Op dat moment was nog niet bekend op welke wijze de ontsluiting zou plaatsvinden.

Ondertussen is het ontwerp van de Verlengde Zuid uitgewerkt tot Voorlopig Ontwerp en voorzien van aan actuele SSK-raming. Ten opzichte van 2023 zijn er verschillende wijzigingen en uitbreidingen van de scope, waaronder:

- Twee rotondes ten behoeve van de ontsluiting van Markvelden-Zuid
- Een dubbelzijdig fietspad langs de Hazeldonkse zandweg
- Extra maatregelen waterhuishouding (o.a. sloten en duikers)
- Voorbelasting (i.v.m. de slechte ondergrond)
- Uitgebreide onderzoeken en beheersmaatregelen i.v.m. flora en fauna.
- Een persleiding voor het vuilwaterriool
- Minder voetpad
- Minder inbrengwaarde grond

Op basis van het VO en de bijbehorende kostenraming is de voorlopige conclusie dat er op dit moment geen reden is om budget bij te ramen voor de verlengde Zuidrand. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat de ruimte om (toekomstige) tegenvallers in de verdere realisatie van de Verlengde Zuidrand op te vangen hierdoor kleiner is geworden. Uiteraard zal regelmatig getoetst worden of het budget toereikend is om de hele scope te realiseren. Omdat het er naar uit ziet dat de rotondes in het budget van de Verlengde Zuidrand passen, zijn er in deze Grex Markvelden-Zuid geen middelen meegenomen voor de aanleg van de rotondes. Wanneer duidelijk is of deze in het budget van de Verlengde Zuidrand passen, zullen wij dit aan uw raad voorleggen.

1.4 Ontwerp minder ver uitgewerkt

Voor dit deelproject is het stedenbouwkundig ontwerp minder ver uitgewerkt. De hoofdopzet staat, maar de verdere uitwerking moet nog plaatsvinden, hetzelfde geldt voor de exacte invulling qua woningtypes. De uiteindelijke invulling qua exacte woningtypes (verschijningsvorm) zal anders worden dan waar in de grondexploitatie nu van wordt uitgegaan, uiteraard wel passend binnen de programmering zoals vastgelegd. Er zijn naar de huidige inzichten gangbare woningtypes genomen, maar het is wenselijk tijdens de ontwikkeling in te kunnen spelen op wensen vanuit de markt en ervaringen uit de andere deelprojecten.

Dit hoeft niet te leiden tot een wijziging van de totale opbrengsten binnen de grondexploitatie. Voor het openbaar gebied is een 'Ruimtelijk raamwerk' opgesteld mede als uitgangspunt voor de opgestelde SSK-raming. In de tussenrapportages Zevenbergen-Oost houden we u op de hoogte over de verdere detaillering en uitwerking.

1.5 Lagere opbrengsten bij geen supermarkt

Er is in de grondexploitatie rekening gehouden met een supermarkt. Uit het draagvlakonderzoek blijkt onder voorwaarden voldoende marktruimte in Zevenbergen voor een nieuwe supermarkt. Mocht er in een later stadium gekozen worden om toch geen supermarkt te realiseren in het gebied dan resulteert dat in een lagere opbrengst. Wel kunnen dan meer woningen gerealiseerd worden. De opbrengsten hiervan zullen echter wel lager zijn dan een supermarktontwikkeling, het financiële risico kan hiermee wel beperkt worden.

2.1 Voorbereidingskredieten voor deelgebieden Zwanenveld en Markzoom

Nu de gemeentelijke begeleiding van het project van Woonkwartier in het St Josephbuurtje in het deelgebied Zwanenveld steeds concreter wordt stellen we voor een voorbereidingskrediet voor het deelgebied Zwanenveld ter beschikbaar te stellen van € 100.000, -.

Voor het deelgebied Markzoom verwachten we dit jaar met een vervolgvorstel te komen, om de haalbaarheid van dit deelproject verder te kunnen concretiseren zijn aanvullende middelen nodig. Daarom wordt voorgesteld om voor dit deelproject het voorbereidingskrediet van € 50.000, - te verhogen tot € 100.000, -.

Middelen

Financiële middelen/Grondexploitatie

De Grex (bijlage 2 bij dit voorstel) bestaat uit € 28.138.000, - aan kosten en € 28.148.000, - aan opbrengsten. Het resultaat van de Grex bedraagt € 10.000, - positief.

Opbrengsten

De geraamde opbrengst van de grondverkoop bedraagt € 28.148.000, -. Deze raming is tot stand gekomen op basis van uitgevoerde taxaties. Onderdeel hiervan is de grondwaarde onder de school. Deze is vastgesteld op basis van daarvoor geldende regels op € 130,- per m². Dat wil zeggen de verwervingsprijs inclusief de kosten voor het bouwrijpmaken van de kavel en woonrijpmaken van de omgeving van het IKC. De aanleg van de aan het IKC gebonden zaken (schoolplein, fietsenstalling e.d.) zitten hier niet in. Bij het bepalen van de grondwaarde van de IKC is een ruimtebeslag van circa 5.000 m² gehanteerd uit het programma van eisen van ultimo 2025.

Kosten

Een belangrijke kostenpost in de Grondexploitatie is de inbreng van de aangekochte gronden.

De gronden worden ingebracht op basis van de verwervingsprijs. De kosten bestaan, naast bovenstaande, onder andere uit bouwrijp & woonrijp maken, rente en plankosten. De kosten van de projectorganisatie maken onderdeel uit van deze plankosten.

Voor een deel van de opbrengsten, namelijk € 3.850.000, - is eerder door de raad (op 28 september 2023) besloten deze opbrengsten in te zetten als gedeeltelijke dekking voor de aanleg van de Zuidrand en de Zuidrandtunnel. Hierbij is rekening gehouden met € 11.000, - per woning. In het raadsvoorstel d.d. 28 september 2023 was hierover het volgende opgenomen:

“Verder is in de projectexploitatie ook rekening gehouden met een (gemiddelde) bijdrage van € 11.000, - per woning uit het gebied waar de gemeente zelf actief aan de slag gaat met de ontwikkeling. Dit bedrag is gelijk aan de bijdrage per woning uit het gebied waar door projectontwikkelaars woningen zullen worden gebouwd”.

Deze inzet van € 3.850.000, - maakt onderdeel uit van de kosten in de Grex, aangezien hier sprake is van een rechtstreekse bijdrage aan een concrete al in ontwikkeling zijnde bovenplanse structuur (Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel).

Bijdragen Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling

De bijdrage van € 3.850.000 aan de randweg en tunnel is een directe bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (wordt berekend o.b.v. maatwerk conform beleid). O.b.v. de wetgeving en het gemeentelijk beleid (macro-aftopping principe) is in het raadsbesluit van September 2023 de bijdrage gemaximaliseerd op deze € 11.000 per woning voor (in ieder geval de eerste 1.000 woningen in) het gebied Zevenbergen-Oost. Aangezien dit bedrag als maximum fungeert voor alle vormen van kostenverhaal en de financiële bijdrage is er verder geen ruimte voor een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling of een eventuele bijdrage aan andere bovenwijkse voorziening vanuit dit project.

Vorbereidingskredieten deelgebieden Zwanenveld en Markzoom

Naast het vaststellen van de grondexploitatie wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het deelgebied Zwanenveld (€100.000, -) en het voorbereidingskrediet voor het deelgebied Markzoom met € 50.000, - te verhogen.

In het raadsbesluit van 28 september 2023 is voor diverse plangebieden besloten om deze lasten te dekken uit de algemene reserve. Voorgesteld wordt om die lijn nu ook bij dit raadsvoorstel toe te passen. Concreet wordt voorgesteld om vanuit de algemene reserve € 150.000, - over te hevelen naar de reserve meerjarige uitgaven van incidentele aard, zodat vanuit die reserve de jaarlijkse lasten gedekt kunnen worden die worden gemaakt binnen de voorbereidingskredieten

Personele middelen

De gemeentelijke organisatie is de afgelopen jaren reeds versterkt, mede om de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost te realiseren. De ambtelijke en externe kosten voor de realisatie van dit deelgebied zijn opgenomen in de vast te stellen Grex.

Communicatie

De ontwikkeling van Markvelden-Zuid valt onder de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost. Vanuit deze ontwikkeling wordt regelmatig gecommuniceerd over de voortgang. In het eerste kwartaal van 2026 zal er wederom een brede informatieavond worden georganiseerd waarin bewoners over alle deelgebieden geïnformeerd worden. Tevens kan hier voor Markvelden-Noord/Markant en voor Markvelden-Midden (kavels) concrete verkoopinformatie worden gedeeld.

Vervolg

Na vaststelling van de Grex zal het deelgebied Markvelden-Zuid technisch worden uitgewerkt. Ervaring leert dat door de vele voorwaarden dit een complexe opgave is en ook de nodige tijd vergt. Over de voortgang wordt u geïnformeerd via de monitor grote projecten en indien nodig separate raadsinformatiebrieven of – voorstellen.

De voorbereiding voor de wijziging Omgevingsplan is een in gevorderd stadium, in de loop van 2026 kan deze door uw raad worden vastgesteld. Het bouwrijp maken van de eerste delen van het plangebied zou dan in de loop van 2027 kunnen plaatsvinden, waarna de start bouw kan plaatsvinden in 2028.

Aangezien de welstandseisen voor dit gebied eveneens door uw raad dienen te worden vastgesteld zullen we u te zijner tijd daarvoor een apart raadsvoorstel voorleggen.

Bijlagen

- 1) Haalbaarheidsdocument Markvelden-Zuid
- 2) Grondexploitatie (GREX) Markvelden-Zuid

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, 27 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 12 maart 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2026;
overwegende dat:

- de gemeente de komende 10 jaar een opgave heeft tot het bouwen van meer dan 2.700 woningen;
- de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost een belangrijk project is binnen deze totale opgave;
- De stedenbouwkundige hoofdopzet van het deelgebied Markvelden-Zuid binnen deze gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen gereed is en technisch uitgewerkt dient te worden;
- hiertoe nog een grondexploitatie dient te worden vastgesteld.

gelet op:

- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.

BESLUIT

1. In te stemmen met de grondexploitatie voor het deelgebied Markvelden-Zuid binnen de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost en hiervoor een budget van € 28.138.000 beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit:
 - a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 28.148.000, -; en
 - b. Het meerdere positieve resultaat van in totaal € 10.000, - ten gunste van het begrotingsresultaat 2028 e.v. te laten brengen.
2. Een voorbereidingskrediet voor het deelgebied Zwanenveld ter beschikking te stellen van € 100.000, -.
3. Het voorbereidingskrediet van het deelgebied Markzoom te verhogen met € 50.000, -.
4. Vanuit de algemene reserve € 150.000, - over te hevelen naar de reserve meerjarige uitgaven van incidentele aard, en vanuit die reserve de jaarlijkse lasten ten behoeve van de bij besluitpunt 2 en 3 genoemde voorbereidingskredieten te dekken.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 12 maart 2026,

de griffier,
H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,
A.J. Moerkerke