MOERDIJK

Technische vragen

Forum voor Democratie
De heer B.M. van Enter

Kenmerk	01309 TV / 1946691
Vergadering	Commissievergadering 1 oktober 2026
Datum	29 september 2026
Onderwerp	Agendapunt 7.2 – Groenvliet Standdaarbuiten: afronden initiatieffase

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.

1. In het huidige stedenbouwkundige plan wordt uitgegaan van een waterbergingsnorm van 60 mm. In het haalbaarheidsdocument wordt aangegeven dat een voorgenomen wijziging van de waterschapsverordening kan leiden tot een norm van 100 mm en dat dit een grote wijziging van het stedenbouwkundig plan noodzakelijk kan maken. Wat is de actuele stand van zaken van deze wijziging en wanneer wordt hierover duidelijkheid verwacht?

Antwoord op vraag 1:
Het ontwerp van de wijziging van de Waterschapsverordening Brabantse Delta heeft afgelopen augustus officieel ter inzage gelegen. Gemeente Moerdijk en vrijwel alle andere gemeenten die onder het district Brabantse Delta vallen, hebben hier zienswijzen op ingediend. De komende maanden zal duidelijk worden hoe het Waterschap hierop zal reageren en wanneer zij hun gewijzigde Waterschapsverordening zullen gaan vaststellen.

2. Is inmiddels een watervergunning aangevraagd en, zo ja, wanneer? Wat zijn de gevolgen voor het huidige plan indien niet tijdig een vergunning onder de huidige normen wordt verkregen?

Antwoord op vraag 2:
Jansen Bouwontwikkeling B.V. (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. De informele reactie van het waterschap was dan ook 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 het echter nog niet bekend hoe, wat en wanneer het Waterschap de gewijzigde verordening wil gaan vaststellen.

3. Kan bij toepassing van een waterbergingsnorm van 100 mm het huidige woningbouwprogramma van 95 woningen ongewijzigd worden gerealiseerd? Zo nee, welke onderdelen van het plan zouden naar verwachting moeten wijzigen?

Antwoord op vraag 3:
De ontwikkelaar heeft nog geen alternatief plan opgesteld op basis van de eventuele aangescherpte waterbergingsnorm. 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 een veel groter overkoepelend probleem wordt voor de planvorming binnen gemeente Moerdijk.

4. In de stukken staat dat op het gemeentelijke perceel circa 5.000 m^3 kern-overstijgende waterberging gerealiseerd zou kunnen worden. Welke geraamde kosten zijn verbonden aan het elders realiseren van een vergelijkbare hoeveelheid waterberging en hoe verhoudt dit zich tot de voorgestelde reservering van €250.000?

Antwoord op vraag 4:
Aangezien de civiele aanlegkosten van waterberging grofweg gelijk zouden zijn op verschillende locaties zit het voordeel hier voornamelijk in de grondkosten. Door deze woningbouwontwikkeling te faciliteren realiseren wij voor de in te brengen gemeentelijke grond een verkoopwaarde van 50 €/m2. Als anderzijds agrarische grond wordt aangekocht voor de te realiseren gebieds-overstijgende 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.

5. Het akoestisch onderzoek houdt nog geen rekening met de bestaande vrachtwagenparkeerplaats langs de Markweg. Wanneer wordt deze in het onderzoek meegenomen en is dit aanvullende onderzoek gereed voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd?

Antwoord op vraag 5:
In het akoestisch rapport wordt rekening gehouden met de vigerende bestemming en wat daarbinnen mogelijk en toegestaan is (bestemming 'Verkeer'). Een truckparking is hier juridisch gezien toegestaan, maar wordt nog niet expliciet benoemd in het rapport. Gezien de ligging en de activiteit nabij de beoogde woonwijk, heeft de gemeente aan de ontwikkelaar verzocht om dit op te nemen in het rapport. De ontwikkelaar heeft aangegeven hiermee aan de slag te gaan. Het aangepaste rapport zal worden opgenomen in de concept-wijziging omgevingsplan, waarna het ambtelijk zal worden getoetst. De ontwerp-wijziging omgevingsplan gaat niet ter inzage als er ambtelijk niet kan worden ingestemd met de inhoud van het rapport.

6. Een deel van het huidige plan voldoet volgens een eerste toets nog niet aan de Beleidsregel Overschrijding standaardwaarde geluidgevoelig gebouw. Om hoeveel woningen gaat het en welke aanpassingen aan het stedenbouwkundige plan worden momenteel voorzien om alsnog aan het gemeentelijke beleid te voldoen?

Antwoord op vraag 6:
De gemeente heeft dit meegegeven als aandachtspunt en is hierover met de ontwikkelaar in gesprek. De OMWB zal hier zoals gebruikelijk ook advies op geven. Het exacte aantal is niet uit het akoestisch rapport te halen. Uiteindelijk is het aan de ontwikkelaar om ervoor te zorgen dat het definitieve akoestisch rapport voldoet aan ons beleid. Mocht dit niet het geval zijn, is het aan de ontwikkelaar om aanpassingen te doen en/of maatregelen te treffen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld geluidsluwe gevels, het schuiven of draaien van de woning of andere geluidswerende maatregelen binnen het plangebied etc.

7. Wat is de actuele stand van zaken rond de spuitzone aan de noordwestzijde van het plangebied? Is reeds overeenstemming bereikt met de betreffende grondeigenaar of grondeigenaren?

Antwoord op vraag 7:
De ontwikkelaar heeft aangegeven in gesprek te zijn met de grondeigenaar. De gesprekken vorderen. Over overeenstemming is op dit moment nog niets bekend.

8. Indien geen overeenstemming over de spuitzone wordt bereikt, kan het voorgenomen programma van 95 woningen dan nog volledig worden gerealiseerd binnen het plangebied?

Antwoord op vraag 8:
In dat geval zal de ontwikkelaar een aanpassing moeten doen aan het huidige stedenbouwkundig plan, met de kanttekening dat de ruimtelijke hoofdstructuur waar het haalbaarheidsdocument op is gebaseerd, overeind blijft. Het is op voorhand niet te zeggen of het beoogde aantal van ca. 95 woningen dan gewaarborgd blijft.

9. Kan het verkeerskundige onderzoek naar de verschillende ontsluitingsvarianten aan de raad beschikbaar worden gesteld, inclusief de onderbouwing waarom een aansluiting op de Markweg als meest optimale en verkeersveilige variant is beoordeeld?

Antwoord op vraag 9:
Tijdens de initiatieffase heeft de ontwikkelaar verschillende ontsluitingsmogelijkheden geïnventariseerd en besproken met de gemeente. Gezien de ligging en de toename van de verkeersintensiteit, heeft de gemeente enkel de voorgelegde aansluiting op de Markweg als potentieel haalbaar beschouwd.

De gemeente heeft de ontwikkelaar vervolgens verzocht om deze variant al voorafgaand aan de ontwerpfase verder uit te werken. Daarbij staat uiteraard voorop dat de ontsluiting op een verkeersveilige en zo efficiënte mogelijke wijze moet worden aangesloten op de Markweg. Het realiseren van onder andere een brede middenberm op de Markweg is hierbij een harde eis vanuit de gemeente.
De uitgewerkte schets van de ontsluiting en een daarbij horende toelichting is door de gemeente beoordeeld. Op basis hiervan ziet de gemeente voldoende mogelijkheden om deze variant in de 'ontwerpfase' door de ontwikkelaar verder uit te laten werken en zoals gezegd voor nu als haalbaar te beschouwen. Tijdens deze ontwerpfase wordt de wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Een uitgebreid verkeersonderzoek met bijbehorende onderbouwing t.b.v. de ontsluiting en verkeersafwikkeling zal hier onderdeel van uitmaken.

10. Is bij die beoordeling ook een rotonde in plaats van de nu voorziene aansluiting onderzocht? Zo ja, wat waren de redenen om daarvoor niet te kiezen?

Antwoord op vraag 10:
Deze vraag is besproken met de verschillende verkeersadviseurs van zowel gemeente als van de ontwikkelaar. Het snelheidsbeeld en toekomstige verkeersbelasting van de beoogde ontsluiting geven geen aanleiding voor realisatie van een meer ingrijpende kruispuntvorm, zoals een rotonde of verkeerslichten. Daarbij geldt dat de afstand tot naastgelegen rotonde met de Molendijk (ca. 150 m) dusdanig beperkt is, dat een dergelijke maatregel binnen het invloedsgebied van de rotonde komt te liggen. Tijdens piekmomenten beperkt dit de doorstroming (terugslag op naastgelegen rotonde) en indirect dan ook verkeersveiligheid.

11. Hoe is de bereikbaarheid van Groenvliet geregeld wanneer de enige reguliere auto-ontsluiting op de Markweg door een ongeval, werkzaamheden of een andere oorzaak geblokkeerd raakt? Kunnen de calamiteitenontsluitingen dan ook door bewoners worden gebruikt?

Antwoord op vraag 11:
De twee noodontsluitingen aan de kant van de Dansvlinder kunnen door zowel langzaam-verkeer als gemotoriseerd-verkeer worden gebruikt als de hoofdontsluiting door een dergelijke calamiteit niet kan worden gebruikt.

12. Tijdens de participatie is op de vraag of lokale jeugd voorrang kan krijgen bij de woningtoewijzing geantwoord dat hiermee bij de toewijzing rekening zal worden gehouden. Wat wordt hiermee concreet bedoeld, welke juridische mogelijkheden bestaan hiervoor en op welke wijze wordt dit eventueel geborgd?

Antwoord op vraag 12:
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, 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.

13. Het gemeentelijke perceel wordt toegevoegd aan het project en verkocht aan de ontwikkelaar. Is de in de stukken genoemde verkoopprijs gebaseerd op een actuele onafhankelijke taxatie, wat is de peildatum daarvan en is de voorgenomen verkoopprocedure conform de Didam-regels inmiddels afgerond?

Antwoord op vraag 13:
De verkoopprijs is inderdaad gebaseerd op een actuele onafhankelijke taxatie met peildatum 26 juli 2025. De bekendmaking van voornemen tot verkoop gemeentelijk perceel te Standdaarbuiten is gepubliceerd en afgerond.

14. Heeft de publicatie van het voornemen tot verkoop geleid tot reacties of andere gegadigden, en zo ja, heeft dit gevolgen gehad voor de voorgenomen verkoop?

Antwoord op vraag 14:
Nee. Er hebben geen andere gegadigden gereageerd.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
gemeentesecretaris