

Technische vragen

D66

De heer G. Wiers

Kenmerk 01208 TV

Vergadering 27 maart 2025

Datum 24 maart 2025

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

Geachte heer Wiers,

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 het bij Markvelden Midden behorende deel van Park Markvelden zijn in de Grex Markvelden Midden opgenomen. Klopt onze aanname dat de resterende kosten van het Park Markvelden verdeeld worden over Markvelden Noord and Markvelden Zuid?

Antwoord:

De kosten voor het Parkdeel behorende bij Markvelden Noord heeft uw raad reeds gevoteerd met het besluit van 30 september 2023. Dit heette in dit voorstel 'Groene Buffer'. Het deel van het park behorende bij Markvelden Zuid zal in de desbetreffende grondexploitatie worden meegenomen.

2. Wanneer mag de raad het aangekondigde aparte raadsvoorstel t.a.v. de welstandseisen tegemoet zien? En gelden die welstandseisen allen voor Markvelden Midden of heel Zevenbergen Oost?

Antwoord:

Voor Markvelden Midden dienen deze eisen nog te worden opgesteld en deze zullen voor dit deelgebied gelden. Dit voorstel kunt u in de loop van dit jaar tegemoet zien, naar verwachting in raad van september, mogelijk al in juni.

3. Gaat Markvelden Midden ruimte bieden voor CPO of andere bouw-uitvoeringsvormen zoals een knarrenhof?

Antwoord:

Omdat dit de eerste tender wordt voor Zevenbergen Oost willen we dat deze van voldoende omvang is én ruimtelijk voldoende geclusterd is om voldoende marktinteresse te wekken. Omdat er al veel vrije kavels zijn (waar enorm veel interesse voor is) en Woonkwartier een groot deel voor haar rekening neemt is de omvang van het te tenderen aantal woningen beperkt (nu circa 34, verdeeld over 2 'vlekken'). Als er al behoefte is aan CPO dan is dat ruimtelijk eenvoudiger in te passen in Markvelden Zuid, waar nu in de planvorming wel rekening is gehouden met een seniorenhof. Er is hier dus in Markvelden Midden niet in voorzien.

4. Op twee punten bevat het raadsvoorstel voorbehouden die D66 niet gerust stellen, in tegendeel:
- a. De tenderprocedures “hebben mogelijk wel (in beperkte mate) gevolgen voor de - beoogde onderverdeling in de woningbouwverdeling-. Wat is die mogelijke gevolgen?

Antwoord:

Hiermee wordt bedoeld dat indien gekozen wordt voor een tender waarin verplicht (veel) grondgebonden woningen geschikt voor ouderen zijn opgenomen, mogelijk het percentage van 25% betaalbare koopwoningen in dit deelgebied niet gehaald wordt. Dit komt omdat dit type woningen (met een slaapkamer en badkamer op de begane grond) veel hogere bouwkosten hebben en daarmee ook een hogere verkoopprijs. De betaalbaarheidsgrens ligt momenteel op € 405.000,-. Ter referentie: in 2022 lagen de verkoopprijzen in Bosselaar Zuid van dit type woningen al boven dit bedrag. In de opzet met rijwoningen wordt dit percentage overigens wel gehaald. Mocht er sprake zijn dan zal er in andere delen (Markvelden Zuid) een hoger percentage betaalbare woningen moeten komen of er zal gezocht worden naar een andere type woning in dit deelgebied. Bijvoorbeeld beneden-bovenwoningen, waarbij de benedenwoning alle voorzieningen op de begane grond heeft. Dit is echter een type woning dat minder vaak voorkomt en ook een groter marktrisico kent. Uiteraard is de onderverdeling binnen de gehele ontwikkeling leidend maar kunnen er in de deelgebieden kleine afwijkingen zijn.

- b. Bijdrage aan Verlengde Zuidrand en tunnel: In de andere plandelen zal deze bijdrage (in beginsel) eveneens worden meegenomen. Waarom “In beginsel”? Wanneer / waarom zou er geen bijdrage meegenomen worden?

Antwoord:

Voorstelbaar is dat de woningen in het gebied Stationsgebied-De Hil 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. We komen nog dit jaar met een voorstel waarin we deze ontwikkeling aan u voorleggen.

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 Zwanveld, 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.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
gemeentesecretaris