MOERDIJK

Technische vragen

CDA
De heer N.C. van Drimmelen

Kenmerk	01233 TV
Vergadering	Raadsvergadering van 26 juni 2025
Datum	24 juni 2025
Onderwerp	Stationsgebied Zevenbergen - Gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost

Geachte heer Van Drimmelen

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

Financiën en risico's

1. *Hoe robuust acht u de huidige businesscase, gegeven de onzekerheden rond rente, bouwkosten en marktomstandigheden? Hoe denkt u mogelijke tegenvallers op te vangen?*

   De kosten zijn opgebouwd conform de SSK-systematiek. Hierin zijn verschillende posten voor onvoorziene kosten opgenomen die passen bij een infrastructurele ontwikkeling als deze. Voor de ProRail scope is deze nog robuuster i.v.m. de reservering voor p85 onvoorzien. Dat budget is namelijk geraamd met maar 15% kans op overschrijding. Bij de verdere uitwerking zijn de gestelde financiële kaders leidend. Afwijkingen en tegenvallers zullen binnen deze kaders worden opgelost ofwel de gemeenteraad krijgt een alternatief voorstel voorgelegd.

2. *Wat gebeurt er als de woningbouw binnen het stationsgebied financieel niet haalbaar blijkt? Is hiervoor een risicodekking beschikbaar?*

   In dit voorstel is de GREX voor de woningbouw niet opgenomen. Wel is in de Business case een doorzicht opgenomen van de potentiële opbrengsten / tekorten bij verschillende woningaantallen in het Stationsgebied/De Hil. De invulling van de woningbouw en de GREX worden op een later moment aan de gemeenteraad voorgelegd.

3. *Welke scenario's zijn doorgerekend als er géén of slechts gedeeltelijke cofinanciering van Rijk en/of provincie komt?*

   Er zijn geen specifieke scenario's doorgerekend of alternatieven uitgewerkt. Wel is het voorgestelde raadsbesluit deels onder voorbehoud van het verkrijgen van de cofinanciering van Rijk en provincie. Mocht geen of slechts gedeeltelijke

cofinanciering beschikbaar komen, dan werken we een alternatief voorstel voor de gemeenteraad uit.

4. *Hoe verhouden de gemeentelijke bijdragen (structureel € 766.000 vanaf 2031 + incidenteel € 10,1 miljoen cofinanciering) zich tot andere grote investeringen die komende jaren nodig zijn (zoals MFA's, woningbouw, infrastructuur)?*

   In de Kadernota 2026 (paragraaf 5.1) is een totaaloverzicht voor investeringen 2026 en verder opgenomen. De impact van deze investeringen is daarmee inzichtelijk gemaakt.

5. *Kunt u concreet aangeven welke investeringen niet of later uitgevoerd kunnen worden als gevolg van dit project?*

   Op dit moment zijn geen concrete investeringen bekend die niet uitgevoerd kunnen worden. Op langere termijn heeft dit wel invloed op toekomstige investeringsmogelijkheden. Via de kadernota's informeren we u hierover.

6. *Welke risico's ziet u bij de inzet van € 7,2 miljoen uit bestaande reserves (bovenwijkse voorzieningen, grondexploitaties)? Is herbezinning op deze reservering aan de orde als de woningbouwopbrengsten tegenvallen?*

   De bestaande reserves zijn op dit moment niet geoormerkt voor andere ontwikkelingen. Deze reserves zijn overschotten uit voorgaand beleid. Conform de nieuwe systematiek kostenverhaal die de raad medio 2024 heeft vastgesteld, worden deze reserves in de toekomst weer gevuld ten behoeve van toekomstige bovenwijkse en ruimtelijke ontwikkelingen. Herbezinning is derhalve niet aan de orde.

7. *Wat zijn de gevolgen als de MIRT-subsidie van € 10,5 miljoen vervalt?*

   De MIRT subsidie is reeds beschikt (op basis van 1.000 woningen in Zevenbergen-Oost) en kan vervallen als we niet meer aan de subsidievoorwaarden (de realisatie van die 1.000 woningen) voldoen. Als de subsidie zou worden ingetrokken dan vervalt de bijdrage vanuit het Rijk voor de langzaamverkeersverbinding. Mocht een deel van de medefinanciering vervallen dan werken we een alternatief voorstel voor de gemeenteraad uit.

Omvang en fasering

8. *Hoe verhoudt het aantal geplande woningen (150–300 in dit gebied) zich tot de forse gemeentelijke investeringen?*

   De 500 extra woningen die deels in dit gebied zijn geprojecteerd dragen bij aan de hoogte van de subsidies die worden aangevraagd. Het Rijk koppelt het aantal woningen aan de hoogte van de subsidies. Voor de voorgestelde gemeentelijke investeringen zijn die subsidies randvoorwaarde.

9. *Waarom is er gekozen voor een relatief zware investering in het station t.o.v. de opbrengsten in aantallen woningen en verkeersveiligheid?*

   Het effect van de Stationsontwikkeling mag niet alleen gekoppeld worden aan het aantal woningen in de stationsomgeving. De Stationsontwikkeling heeft een positief effect op de bereikbaarheid en mobiliteit van de hele gemeente, inclusief het haven- en industriegebied en is een belangrijke stap in de gewenste mobiliteitstransitie. Daarnaast wordt de bereikbaarheid voor langzaam verkeer van het centrum en de scholen verbeterd en veiliger en wordt de spoorwegovergang Hazeldonkse Zandweg ontlast.

10. *Kunt u een helder overzicht geven van de faseringsstrategie en het verwachte tempo van de woningbouw in Zevenbergen-Oost?*

    Hieronder treft u een overzicht van de verschillende plandelen met woningbouw. Voor enkele deelgebieden dient de gemeenteraad nog een besluit te nemen in zowel financiële zin (GREX) als in planologische zin (vaststelling wijziging omgevingsplan). Naast deze besluitvorming zal het tempo van de daadwerkelijke realisatie van de woningen in de deelgebieden mede afhangen van de woningmarkt ontwikkelingen. Wel zijn er 'tempo'-afspraken gemaakt met de huidige ontwikkelende partijen van Markant en zullen er in de tenders voor de overige gebieden (o.a. Markvelden Midden) eveneens afspraken worden gemaakt over het daadwerkelijk te koop aanbieden van de woningen alsmede het tijdig aanvragen van omgevingsvergunningen van de woningen. We verwachten hierdoor meer grip te hebben op het daadwerkelijk realisatietempo.

Deelproject	*Aantal woningen*	*Start bouw*	*Planologie*
Markant	350	2026	Gereed
Markvelden-midden	100	2026	Gereed
Markvelden-zuid	Circa 350	2028	In voorbereiding (ter vaststelling in 2026)
Stationsgebied	100-300	2029/2030	Voorbereiding planologie start na besluit over voorliggend voorstel
Zwanenveld (incl St Josephbuurt)	nnb	nnb	nnb
Markzoom	nnb	nnb	nnb

11. *Wat betekent de geplande woningbouw voor woningbouw in de andere kernen?*

    De plannen in de andere kernen hebben hun eigen planning en projectorganisatie. Dit besluit heeft daar geen invloed op. Wij blijven onverminderd werken aan de realisatie van woningen in onze gehele gemeente, dus ook in de andere kernen.

Organisatie en uitvoering

12. *Welke afspraken zijn er inmiddels gemaakt met ProRail over eigendom, kostenverdeling en aansprakelijkheid bij vertraging of meerkosten?*

    ProRail is een belangrijke voorstander van het project en heeft een belangrijke rol in de realisatie. ProRail is beheerder van het spoor en het station. Werkzaamheden gerelateerd aan Station en spoor moeten in opdracht van ProRail worden uitgevoerd. Afspraken over die uitvoering met ProRail als opdrachtnemer van de gemeente staan voor de komende periode gepland, nadat u een besluit heeft genomen. ProRail draagt zelf niet direct financieel bij aan het project. Deze middelen komen via de rijkssubsidies. Voor vertraging en meerkosten zijn tot op zekere hoogte middelen meegenomen in de kostenraming.

13. *Hoe wordt gewaarborgd dat de raad tijdig inzicht en invloed behoudt op de vervolgstappen van dit omvangrijke project?*

    Wij houden u middels rapportages periodiek op de hoogte van de voortgang van alle deelprojecten van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-oost. Afwijkingen zullen actief aan de gemeenteraad gemeld worden via de reguliere P&C cyclus dan wel via een apart raadsvoorstel of raadsinformatiebrief.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
Gemeentesecretaris