

Haalbaarheids-document

PR189. Volkstuinen Willemstad

MOERDIJK

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument 2
1.3 Scope en detailniveau 3
1.4 Samenwerking gemeente en CPO Willemshof 3
1.5 Leeswijzer 4

2 Beschrijving locatie 5
2.1 Ligging plangebied 5
2.2 Eigendomsverhoudingen (huurovereenkomsten) 5

3 Planopzet 6
3.1 Stedenbouwkundige structuur 6
3.2 Uitgeefbaarheid 6
3.3 Woningbouwprogramma 6
3.4 Openbare ruimte 6

4 Ruimtelijke haalbaarheid 7
4.1 Ruimtelijk beleid 7
4.2 Planologische componenten 8
4.3 Civiel technische componenten 10

5 Financiële haalbaarheid 11
5.1 Kosten 11
5.2 Dekking 11

6 Maatschappelijke haalbaarheid 12
6.1 Inleiding 12
6.2 Omgevingsdialoog 1 12
6.3 Keukentafelgesprek Priorindreef 1 t/m 5 12
6.4 Omgevingsdialoog 2 13
6.5 Stadstafel Willemstad 13
6.6 Conclusie 13

7 Risico’s 14
7.1 Risico’s 14

8 Planning 15
9 Communicatie / participatie 16
10 Conclusie 17
11 Bijlagen 18
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 19
Bijlage 2 Verkooptekening 20
Bijlage 3 Woning typologieen 21
Bijlage 4 Verslag omgevingsdialogen 1 22
Bijlage 5 Verslag Keukentafelgesprek Priorindreef 1 t/m 5 23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In juni 2020 heeft de gemeenteraad het startdocument Volkstuinen Willemstad vastgesteld met als doel te onderzoeken of op deze locatie woningbouwontwikkeling mogelijk was. Na het vaststellen van het startdocument heeft een groep senioren bewoners van Willemstad zich gemeld met het initiatief voor een soort gelijke ontwikkeling als een 'Knarrenhof' te realiseren binnen het plangebied van de Volkstuinen.

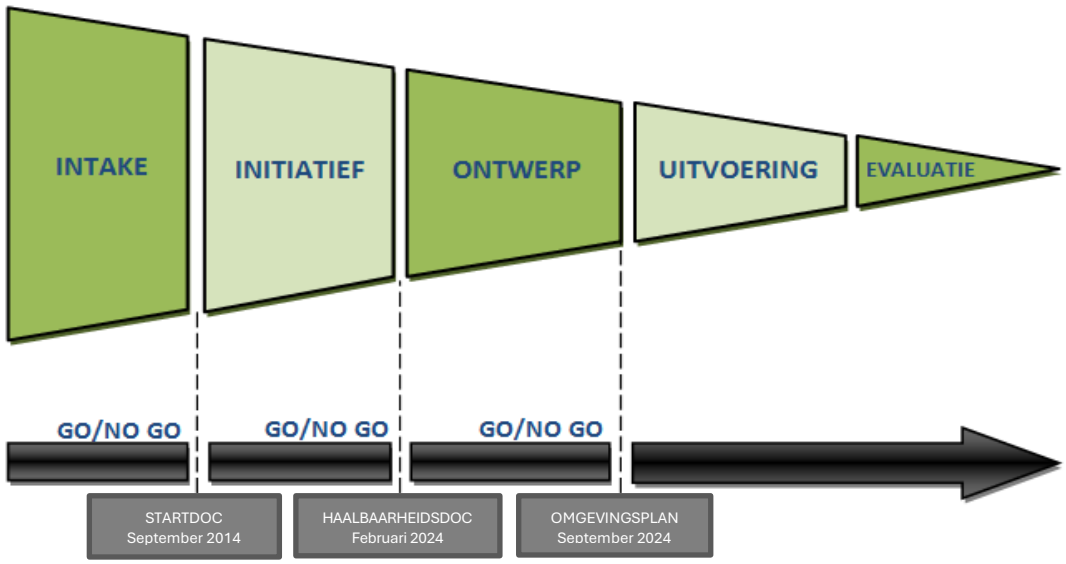
In april 2021 heeft het college besloten de groep initiatiefnemers de exclusiviteit te geven om de haalbaarheid van hun initiatief te onderzoeken. Dit besluit gaf geen garantie dat de initiatiefnemers ook daadwerkelijk de grond konden kopen van de gemeente.

Op 26 november 2021 wordt de uitspraak gedaan die nu bekend is als het 'Didam-Arrest'. Deze uitspraak voorziet in het feit dat overheden eigendommen eerst publiekelijk moeten aanbieden voordat zij deze eigendommen één op één kunnen verkopen. Vanwege deze uitspraak heeft de groep initiatiefnemer zichzelf verenigd tot CPO Willemshof (collectief particulier opdrachtgeversschap).

In januari 2025 is een reserveringsbrief toegestuurd aan de CPO Willemshof waarbij de samenwerking wordt bekrachtigd tussen de gemeente Moerdijk en CPO Willemshof. Na het vaststellen van het haalbaarheidsdocument wordt de koopovereenkomst tussen de gemeente en CPO ondertekend

1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument

Met dit haalbaarheidsdocument willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. De ruimtelijke haalbaarheid geeft inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen (externe veiligheid, geluid, flora-fauna, archeologie, bodem, etc.). De financiële haalbaarheid geeft inzicht in alle te verwachten kosten en baten, die tevens zijn vervat in een projectexploitatie. De maatschappelijke haalbaarheid geeft blijk van alle participatieve activiteiten die hebben plaatsgevonden in de initiatieffase, alsmede de resultante ervan. Het haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Met de vaststelling ervan start de ontwerpfase en vormt het de basis voor de procedure om te komen tot de wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 1: Schema projectfasering

1.3 Scope en detailniveau

Het plangebied betreft het volkstuinencomplex gelegen tussen de Kogelvangers, Neerhof, Priorindreef en toekomstige ontwikkeling Willemstad Oost Fase 2. Het betreft onderdeel van perceel WLSOO-H-418 te Willemstad. Het plangebied waar de woningbouw beoogd is, wordt hieronder afgebeeld.

Het voorliggende stedenbouwkundige plan is tot op VO (voor ontwerp) niveau uitgewerkt. Op basis van het VO zijn de ruimtelijke en civieltechnische onderzoeken uitgevoerd.



Figuur 2: Plangebied

1.4 Samenwerking gemeente en CPO Willemshof

Zoals in de aanleiding toegelicht is er sprake van een samenwerking tussen de gemeente Moerdijk en de CPO Willemshof. Gezien de complexiteit van het plangebied, denk hierbij aan zeer hoge grondwaterstand, spuitzonering en overige ruimtelijke belemmeringen, zijn in samenspraak met de CPO Willemshof de volgende verantwoordelijkheden afgesproken:

Gezamenlijke verantwoordelijkheden:

- Totstandkoming van stedenbouwkundigplan en woningbouwtypologieen (zie figuur 3)
- Communicatie met belanghebbenden (omgevingsdialogen & stadstafel Willemstad)

Verantwoordelijkheden Gemeente Moerdijk:

- Uitzetten en coordineren ruimtelijke en civieltechnische onderzoeken
- Opmaken Koopovereenkomst gemeente Moerdijk aan CPO Willemshof
- Grondverkoop van uitgeefbare meters aan CPO Willemshof (Vereniging)
- Opstellen Wijziging van Omgevingsplan (in samenspraak met CPO)
- Bouwrijp maken
- Uitgeefbare meters leveren aan CPO Vereniging bij bouwrijpe grond en onherroeppelijk omgevingsvergunning CPO Willemshof
- Woonrijp maken (na realiseren woningbouw)

Verantwoordelijkheden CPO Willemshof:

- Afstemming woningbouw aannemer
- Koopovereenkomst opmaken en sluiten tussen CPO Willemshof en leden CPO

- Meekijken en controleren Wijziging van Omgevingsplan
- Collectief aanvragen van omgevingsvergunning voor bouwen van de woningen
- Gronden doorleveren van CPO Willemshof aan leden CPO
- Realiseren woningen



Figuur 3: Gezamenlijke ontwerpsessie gemeente & CPO Bestuur

1.5 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. Aansluitend komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 3), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 4) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 5) aan de orde

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van Willemstad, geklemd tussen voetbalvereniging De Kogelvangers, Neerhof, Priorindreef en agrariche velden welke beoogd zijn voor woningbouwontwikkeling Willemstad Oost (fase 2). Het betreft onderdeel van perceel WLSOO-H-418 te Willemstad.

2.2 Eigendomsverhoudingen (huurovereenkomsten)

De grond waar de ontwikkeling beoogd is wordt momenteel in kleine gedeeltes verhuurd aan particulieren. Een aantal van deze huurders gebruiken het als volkstuin en een viertal gebruiken het als verlenging van hun tuin.

Momenteel zijn 15 huurders op het perceel waarbij niet geheel duidelijk is hoeveel er actief zijn en daadwerkelijk nog een volkstuin beheren. De opzegtermijn varieert van 1 tot en met 3 maanden. We houden zowel de huurders als de omwonenden actief op de hoogte met nieuwsbrieven.

3 Planopzet

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plan Willemshof is zo opgebouwd, dat ontmoeting, groen en bereikbaarheid centraal staan. Zoals de naam al aangeeft, is het plan in een hofstructuur ontworpen. Hierdoor ontstaat een groene binnen ruimte met bomen. Dit doet niet alleen iets met het zicht en beleving, maar stimuleert ook ontmoeting. Iets waar senioren vaak behoefte aan hebben. In deze groenzone komt een wadi te liggen, zodat we in de waterbergingsbehoefte kunnen voorzien. Naast het groen, is er ruimte nodig voor parkeren en goede bereikbaarheid van de woningen. Om het middengebied zo veel als mogelijk kwaliteit te geven, wordt er aan de noordkant van het plangebied geparkeerd.

Het gebied wordt met één volwaardige weg aan de bestaande wijk gekoppeld. Naast deze hoofdontsluiting, wordt er ook een noodontsluiting (ontsluiting voor langzaam verkeer, en bij nood voor autoverkeer en/of hulpdiensten) aangelegd. Daarnaast zijn alle woningen voorzien van een oprit, zodat zij altijd één auto op eigen terrein kunnen parkeren. Kortom: Willemshof is een nieuw plan waar bewoners, maar zeker ook bezoekers, prettig kunnen wonen, recreëren en ontmoeten.



Figuur 4: Stedenbouwkundige structuur

3.2 Uitgeefbaarheid

Het plan voorziet in de realisatie van 16 patiowoningen met een totale uitgeefbaarheid van 4.167 m^2.

3.3 Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundige plan is voorzien van 16 patiowoningen met een bruto vloeroppervlakte van 90m^2, eigen oprit en varierende kavelgrootten. Alle woningen zijn hetzelfde type, zie bijlage 3 (woningtype).

3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt conform HIOR 2015 aangelegd. De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken.

4 Ruimtelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke haalbaarheid. Dit omvat het ruimtelijk beleid van alle overheden èn de planologische factoren die relevant zijn om te beschouwen, met het oog op de te doorlopen planologische procedure.

4.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hieronder volgen samengevat de relevante elementen van dit beleid.

4.1.1 Rijksbeleid

De Omgevingswet is de grondslag voor het opstellen van voorliggend omgevingsplan. De Omgevingswet bevat de kaders van het recht voor de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): Dit besluit wijst (milieubelastende) activiteiten in de fysieke leefomgeving aan waarvoor (algemene) rijksregels gelden. Het Bal is direct gericht aan burgers en bedrijven.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): Dit besluit wijst bouwactiviteiten aan waarvoor (alge-mene) rijksregels gelden. Ten aanzien van deze bouwactiviteiten zijn vervolgens inhoudelijke voorschriften (over bouwen, slopen, gebruiksfuncties, e.d.) opgenomen. Het Bbl is direct gericht aan burgers en bedrijven.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): In dit besluit zijn rijksregels opgenomen over omgevings-waarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl is gericht aan provincies, waterschappen en gemeenten voor onder andere het nemen van ruimtelijke besluiten (zoals een omgevingsplan of omgevingsvergunning).
- Omgevingsbesluit (Ob): In dit besluit staan regels over bevoegd gezag, procedures, handhaving en uitvoering, evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

4.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als “Diep grondwaterlichaam”, “Geen attentiezonewaterhuishouding”, “Norm wateroverlast stedelijk gebied”, “Beperking grootschalige logistiek” en “Stedelijk gebied”.

Diep grondwaterlichaam

Artikel 3.12 stelt dat het verboden is om binnen de locatie “Diep grondwaterlichaam” de milieubelastende activiteit “Onconventionele winning van koolwaterstoffen” te verrichten. Met het planvoornemen wordt deze milieubelastende activiteit niet verricht.

Geen attentiezone waterhuishouding

Deze aanwijzing houdt in dat voor een open bodemenergiesysteem als bedoeld in artikel 3.19 van het Bal geen omgevingsvergunning is vereist als de onttrekking buiten de “Attentiezone waterhuishouding” ligt, de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m3 per uur bedraagt en een melding is gedaan (artikel 3.15 Omgevingsverordening). Voor het planvoornemen vormt dit geen belemmering. Indien gekozen wordt voor een open bodemenergiesysteem is de verwachting dat onder de 10 m3 per uur wordt gebleven en zal een melding worden ingediend.

Norm wateroverlast stedelijk gebied

Artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt omgevingswaarden vast voor wateroverlast in stedelijk gebied. Deze waarden bepalen de maximaal toegestane overstromingskansen om de bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren te verklaren. Concreet betekent dit voor gebieden bedoeld voor bouwing dat een maximale overstromingskans van 1/100 per jaar geldt.

Beperking grootschalige logistiek

Artikel 55.6a regelt dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek alleen mogelijk is, als dit aantoonbare regionale meerwaarde heeft. Aangezien voorliggende ontwikkeling geen grootschalige logistiek betreft, vormt dit artikel geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

Stedelijk gebied
Artikel 5.55 stelt regels aan gemeenten als zij een omgevingsplan maakt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt zoals woningbouw. Het doel is om ervoor te zorgen dat deze ontwikkelingen duurzaam en zorgvuldig gebeuren. De belangrijkste punten hierbij zijn dat het moet passen binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

In december 2023 is de 'Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040' vastgesteld. Gemeente Moerdijk wil sturen op een Moerdijk als een veelkleurig mozaïek, met krachtige kernen en een duurzame landbouw en economie. Met de rust en ruimte, maar ook de stedelijke kwaliteiten om de hoek. Om hierop te sturen zijn er drie integrale kernambities geformuleerd.

Dit zijn de volgende ambities:
1. Versterken van stadse én dorpse leefomgeving
2. Bouwen aan een vitale en gezonde economie
3. Werken aan een groen, duurzaam, veilig en beleefbaar buitengebied

Voor Willemstad zijn er een aantal gebied specifieke keuzes:
- In lijn met de woningbouwambities zoekt de gemeente in Willemstad tot 2040 naar geschikte locaties voor woningbouw om in de behoefte te voorzien. Hierbij wordt er gekozen voor een passend woningaanbod, dat aansluit bij de identiteit en eigen karakter van de kern. Gemeente Moerdijk zet in op transformatie van werklocaties naar wonen en nieuwbouw, via inbreiding en uitbreiding. Voor Willemstad wordt er ingezet op onder andere de uitbreidingslocatie Willemstad-Oost.
- Voor nieuwbouw en transformatie in onder andere Willemstad geldt dat woningen divers zijn in typologie, duurzaam, klimaatadaptief en veilig. Met oog op betaalbaarheid van woningen en daarmee kansen creëren voor starters en mensen met lage inkomens op de woningmarkt.
- Bij nieuwbouw, inbreiding of transformatie wordt er ingezet om bredere meerwaarde te genereren voor de inwoners, zoals het verduurzamen van woningen of vastgoed, het verbeteren of toevoegen van groene kwaliteit, het vergroten van de klimaatbestendigheid, het inspelen op demografische veranderingen, het vergroten van de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het verster-ken van de vitaliteit en leefbaarheid.

Op de visiekaart van Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als "bestaande uitbreidingsplannen woningbouw". Zo kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte en wordt het cultuurhistorische karakter van de vesting zo min mogelijk aangetast.

4.2 Planologische componenten

In de initiatieffase is een aantal onderzoeken verricht en adviezen opgevraagd om de milieukundige haalbaarheid in beeld te brengen.

4.2.1 Bodem

In september 2023 heeft er een milieuhygiënisch onderzoek Willemstad in het plangebied plaatsgevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het voogenomen gebruik op deze locatie en vormen geen belemmeringen voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten. Echter dient er nog wel een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5740 (onderzoek naar de aanwezigheid van toegepaste bestrijdingsmiddelen incl PFAS) en NEN 5707 (grondonderzoek om een bodemverontreiniging met asbest uit te sluiten).

4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

In oktober 2024 heeft er een archeologisch bureau onderzoek plaatsgevonden. Er wordt weinig archeologie verwacht op het gebied van nederzettings- of bewoningsarcheologie. Moerdijk heeft samen met de buurgemeenten gekozen voor een andere benadering dan alleen bewoningsgericht onderzoek, nl. ook het in kaart krijgen van het DNA van het gebied betrokken wordt middels (extensief) onderzoek als de ontwikkeling daarvoor geschikt is. Het overstromen van het land en het weer terugwinnen (niet alleen veenontginnen) laat ook archeologische sporen achter en deze betreffen juist dat DNA van het gebied. Door de aard van de ontwikkeling en de oppervlakte van het plangebied (1,3 hectare) is onderzoek in dit geval zinvol. Hier wordt een grote open ontgraving voorgesteld waarbij waarnemingen kunnen worden gedaan met betrekking tot de ontginningsgeschiedenis van dit gebied. Tijdnes het onderzoek wordt de DNA van het gebied in kaart gebracht door een archeoloog. Het DNA vind je alleen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. Met de regio archeoloog wordt afgestemd bij welke werkzaamheden ze komen tijdens de uivoering. Dit zal waarschijnlijk alleen bij aanleg van de infrastructuur en wadi zijn.

4.2.3 Ontplofbare oorlogsresten

In november 2022 heeft er een vooronderzoek plaatsgevonden ontplofbare oorlogsresten. In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde bronnen zijn diverse feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het projectgebied aangetroffen. Vanwege de geringe mate van naoorlogse bodemroering adviseert het bureau geen vooronderzoek naconflictperiode uit te laten voeren, maar direct over te gaan tot het uitvoeren van een opsporingsproces als beschreven in het CS-OOO. Middels een opsporingsproces wordt de bodem waarin zal worden gewerkt, ingemeten/gedetecteerd op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. In het geval dat er verdachte verstoringen worden waargenomen, zullen deze benaderd worden en indien nodig worden verwijderd. In het gedeelte van het projectgebied dat geldt als verdacht op verschoten geschutmunitie betreft het advies om oppervlaktedetectie uit te voeren. Binnen het gedeelte van het projectgebied dat tevens verdacht is op afwerpmunitie, dient dieptedetectie te worden uitgevoerd

4.2.4 Natuur

Uit de quick-scan, uitgevoerd in maart 2023, bleek dat er voor vleermuizen, marterachtigen, rugstreeppad en broedvogels een nader onderzoek uitgevoerd moet worden. In augustus 2024 is de rapportage van het nader onderzoek opgeleverd. Daaruit blijkt dat er geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd voor de onderzochte soorten. In het kader van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie, wordt wel geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren volgens een ecologisch werkprotocol. Verder wordt er geadviseerd om voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een amfibieënscherm te plaatsen rondom de onderzoekslocatie, het plaatsen van het amfibieënscherm kan in het ecologisch werkprotocol worden opgenomen. Indien de werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (april t/m oktober) worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om tussen zonsondergang en zonsopkomst te werken conform maatregelen om verstoring van vleermuizen door verlichting te voorkomen. In het kader van algemeen voorkomende soorten dient eveneens rekening gehouden te worden met de algemene en specifieke zorgplicht.

4.2.5 Omgevingsveiligheid

In juli 2024 heeft er onderzoek mbt de omgevingsveiligheid plaatsgevonden. De planlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied van één of meerdere risicovolle activiteit zoals opgenomen in Bijlage VII van het Bkl. Dat de planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie is niet relevant. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt immers niet meer gewerkt met invloedsgebieden. Gezien voorgaande is er geen sprake van externe veiligheidsrisico’s waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

Ten oosten van het plangebied bevinden zich agrarische percelen. Op deze locatie is de woningbouwontwikkeling Willemstad-Oost, fase 2 voorzien. Aangezien bij de planologische wijziging van de volkstuinen de agrarische bestemming gehandhaafd blijft, dient rekening te worden gehouden met het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Conform geldende wet- en regelgeving geldt een richtafstand van 50 meter tussen een agrarische bestemming en een gevoelige bestemming, zoals wonen. Binnen het plangebied is het niet mogelijk deze afstand volledig te realiseren.

Momenteel vindt overleg plaats met de gebruiker van het agrarische perceel, met als doel om in onderling overleg overeenstemming te bereiken over het instellen van een spuitvrije zone op het betreffende perceel. Tot op heden is nog geen definitieve overeenstemming bereikt, maar de gesprekken verlopen constructief.

Voordat de planologische procedure formeel kan worden opgestart, dient duidelijkheid te bestaan over de wijze waarop de spuitvrije zone van 50 meter zal worden gewaarborgd

4.2.6 Klimaat/waterhuishouding

De berging en afhandeling van het regenwater vormt nauwelijks tot geen risico.Binnen het plangebied is voldoende berging haalbaar en doormiddel van afvoer van het regenwater van de percelen over maaiveld krijgen wij een robuust watersysteem. De vuilwaterriolering vormt geen belemmering binnen het plangebied. Binnen het plan dient wel nog een klimaatadaptieve inrichting worden ontworpen.

4.2.7 Verkeer en parkeren

Binnen het plan is voldoende ruimte voor de parkeervoorzieningen en de afhandeling voor het verkeer. De percelen hebben een verplichting om de oprit te gebruiken voor het parkeren van voertuigen.

4.2.8 Kabels en leidingen

Deze zijn inpasbaar in de ondergrondse infrastructuur. Aandachtpunt blijft de netschaarste en de aanleg van het energienetwerk is een risico wat aandacht nodig heeft.

4.2.9 Geluid

In oktober 2024 een geluidsanalyse uitgevoerd. De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek was dat er een akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van de sportvelden uitgevoerd dient te worden waarbij zowel stemgeluid als sportgeluiden worden meegenomen. In dit akoestisch onderzoek dient ook het zwembad meegenomen te worden.

4.2.10 Stikstof

Het stikstofdossier is volop in ontwikkeling. In juni 2024 is er een stikstofdepositie uitgevoerd ten behoeve van deze ontwikkeling. Uit de berekeningen uitgevoerd met AERIUS Calculator (versie 2023) blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen depositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar optreedt op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In deze berekening is geen gebruik gemaakt van intern salderen. Dit betekent dat er geen vergunningplicht geldt op grond van artikel 5.1, eerste lid onder e van de Omgevingswet wat betreft het aspect stikstofdepositie.

4.2.11 Conclusie

Met betrekking tot de spuitzonering dient er nog een overeenkomst opgesteld te worden met de aanliggende grondeigenaar. Op basis van de overige milieutechnische onderdelen achten we het plan haalbaar.

4.3 Civiel technische componenten

Voor deze ontwikkeling is een watertoets samengesteld. Hiermee wordt onderbouwt dat het mogelijk is om deze ontwikkeling aan de huidige eisen te laten voldoen.

De compenenten waterretentie en de inrichting van de openbare ruimte zijn in het schetsontwerp opgenomen en voldoen aan de huidge eisen welke aan de openbare ruimte wordt gesteld.

De groeninrichting is deels gepland centraal in deze inbereiding en deels in omliggende gronden. Door de aanleg van een extra waterafvoer tussen de bestaande woningen en deze ontwikkeling draagt dit plan bij aan de verbetering van de waterhinder die in de directe leefomgeving wordt ervaren.

De aanleg van de voorzieningen zijn mogelijk met de standaard werkwijze die voor dit type bodemgesteldheid gelden. Hiermee is het mogelijk om een robuuste leefomgeving aan te leggen die voldoet aan de huidige eisen.

5 Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid is een grondexploitatie opgesteld. In een grondexploitatie worden de verwachten kosten en opbrengsten in beeld gebracht en gekoppeld aan de verwachte momenten in de tijd. De bijgevoegde Grex is opgesteld volgens de daarvoor geldende uitgangspunten (o.a. SSK-raming en recente taxatie van de opbrengsten).

5.1 Kosten

De totale kosten voor de ontwikkeling worden geraamd op € 1.080.000. Dit uitgaande van een planning waarbij de planologie uiterlijk in 2027 wordt vastgesteld en de de bouw van de woningen in dat jaar nog kan starten (niet uitgaande van een Raad van State procedure). Verder is ook rekening gehouden met een afdracht aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling conform de Nota Kostenverhaal gebaseerd op het actuele investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling. Conform beleid wordt deze bijdrage geformaliseerd bij afsluiting van de grondexploitatie en is deze gemaximaliseerd op de werkelijke winst aan het eind van het project.

5.2 Dekking

De kosten worden gedekt uit de te verwachten opbrengsten uit de grondverkoop voor de woningen aan de CPO. De totale geraamde opbrengsten zijn € 1.374.000. In deze opbrengst zit een vermindering verwerkt ivm het doorleggen van het nadeelcompensatierisico aan de CPO. Deze vermindering is gekwantificeerd naar 50% van de verwachte maximale schade o.b.v. de nadeelcompensatierisicoanalyse.

6 Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

Gedurende het proces om te komen tot deze woningbouwontwikkeling zijn belanghebbenden op verschillende momenten en manieren betrokken.

6.2 Omgevingsdialoog 1

Op 21 februari 2024 heeft de CPO Wilemshof in samenwerking met de gemeente Moerdijk het eerste omgevingsdialoog georganiseerd. Deze vond plaats in de voetbalkantine van de Kogelvangers en de directe belanghebbenden waren hiervoor uitgenodigd. In totaal hebben een 10-tal belanghebbenden de omgevingsdialoog bijgewoond. Hieronder beknopte samenvatting, in bijlage 4 vind u het verslag van omgevingsdialoog 1.

Samenvatting
Voor de aanwezige was een presentatie verzorgt vanuit de gemeente met de daarin een toelichting van het concept stedenbouwkundige plan (schetsontwerp). Hierbij aanwezig waren Roy Lemmens (projectleider openbare ruimte), Jelle Rijnberg (stedenbouwkundige) en Mike van de Waeter (projectmanager). Hieronder een opsomming van de belangrijkste opmerkingen en zorgen. In paragraaf 6.3 zal worden ingegaan op de maatregelen die de gemeente en CPO gaan treffen om deze zorgen weg te nemen.

- Privacy (sterkte voorkeur van woningen met één bouwlaag)
- Afwatering plangebied (locatie kent waterproblematiek)
- Bufferzone tussen bestaande en nieuwe percelen (in 2021 was hier een sloot ingetekend, nu is deze weg. Hoe zit dat?)

Al met al waren de aanwezige belanghebbenden aanzienlijk positief en de gemeente en CPO Willemshof hebben de toezegging gedaan zodra onderzoekresultaten binnen zijn deze te delen en bij de volgende omgevingsdialoog in te gaan op de bovenstaande opmerkingen.

6.3 Keukentafelgesprek Priorindreef 1 t/m 5

In samenspraak met de gemeente en CPO is geconcludeerd dat een seperate dialoog met de direct aangrenzende bewoners zal worden georganiseerd. Afdeling openbare ruimte had inmiddels een technische oplossing ontworpen voor de waterproblematiek. Maar om deze goed tussen de oren te krijgen en alleen relevant is voor de direct aangrenzende percelen is besloten een keukentafel gesprek te organiseren met de bewoners van Priorindreef 1 t/m 5.
Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 24 november 2025 waarbij alle bewoners van de bovengenoemde huisnummers en de CPO bestuursleden en de gemeente aanwezig waren. Wederom in de voetbalkantine van de Kogelvangers.

Allereerst heeft de woordvoerder van de CPO, dhr Meijer, een presentatie gegeven over het type woningen waarbij direct de zorg was verdwenen voor woningen van twee of meer bouwlagen. Het worden namelijk woningen van één bouwlaag en allen in dezelfde stijl.

Vervolgens nam Stan Knijf (projectleider openbare ruimte) het woord waarbij de afvoer van hemelwater wordt toegelicht. Alle percelen moeten het hemelwater oppervlakkig afvoeren naar de voorkant van het perceel. Vervolgens zal het hemelwater in de waterberging in het centrum van het plangebied 24 uur worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd naar de watergang ten oosten van het plangebied, zo ver mogelijk van de bestaande percelen. Tussen de bestaande percelen en nieuwe percelen is een groene buffer van 9 meter voorzien waar een afwateringgreppel wordt gerealiseerd. Deze is uitsluitend bedoelt voor de bestaande percelen en niet de nieuwe percelen. De bewoners kunnen hun tuin aanpassen dat het regenwater naar de afwateringsgreppel stroomt en de vervolgens naar het watersysteem. De aangrenzende bewoners zijn hier zeer content mee.

De bewoners hebben nog wel zorgen over de privacy en veiligheid in het kader van de bufferzone. Men wilt niet dat dit een wandelroute wordt waarbij de kans bestaan dat men ‘makkelijk’ in de tuin kan komen en vraagt naar het ontwerp van deze bufferzone. Vanuit de gemeente wordt toegezegt dat het ontwerp van de bufferzone in samenspraak met de aangrenzende bewoners wordt opgemaakt zodat we samen kunnen kijken naar oplossingen in het kader van privacy en veiligheid.

De bewoners spreken uit dat ze het gesprek als zeer positief hebben ervaren en kijken uit naar het verloop van de samenwerking. Het verslag van het ‘keukentafelgesprek’ staat onder bijlage 5.

6.4 Omgevingsdialoog 2

Op 18 december 2025 heeft de CPO samen met de gemeente de tweede omgevingsdialoog georganiseerd. Deze was bedoelt voor direct en indirecte omwonende. In totaal heeft de CPO +/- 130 adressen aangeschreven. De dialoog was een inloop bijeenkomst en vond geen plenaire presentatie plaats. In totaal zijn een tweetal geinteresseerde langs gekomen, hier kwamen geen benoemswaardige bezwaren naar voren. Mede door het lage opkomst is van deze dialoog geen verslag gemaakt.

6.5 Stadstafel Willemstad

De CPO Willemshof heeft met enige regelmaat op de bijeenkomste van de stadstafel Willemstad updates gegeven over het project. In de begin fase was het nog ‘reclame’ om CPO leden te werven maar inmiddels is de reservelijst ook vol. De laatste bijeenkomsten waren met name gericht op de planning van het project. Op basis van de terugkoppeling van de woordvoerder van de CPO Willemshof zijn uit deze bijeenkomsten geen benoemswaardige opmerkingen en-/of zorgen gekomen.

6.6 Conclusie

Mede door de inzet van het keukentafel gesprek hebben we de zorgen over woninghoogte, privacy en waterproblematiek kunnen wegnemen bij de aangrezende bewoners. We hebben de toezegging gedaan om men op de hoogte te houden en mee te nemen in het ontwerpen van de bufferzone tussen de priorindreef en het project. We achten op basis van de twee dialogen en het keukentafelgesprek het plan maatschappelijk haalbaar.

7 Risico’s

Onder paragraaf 5 is reeds het planologische restrisico geschetst. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de meest voorname projectrisico’s.

7.1 Risico’s

De ruimtelijke haalbaarheid is grotendeels aangetoond. Echter kent het project wel een aantal risico’s buitenom de algemene risico’s die elk project kent (RVS-procedure, kostenstijging etc). Hieronder de project specifieke risico’s:

- Spuitzonering
  We zijn in overleg met de gebruiker van de agrarische grond ten oosten van het projectgebied om een spuitvrije zone planologisch te creeëren. Deze gesprekken zijn in een gevorderd stadium. Indien minnelijk geen overeenstemming wordt bereikt is het een optie om dit af te handelen middels nadeelcompensatie. Echter heeft deze route geen voorkeur en kan dit resulteren in een langere doorloop van het project waarbij de kans op een RVS procedure ook aanwezig is.
- Aanvullend bodemonderzoek
  Op basis van het verkennend bodemonderzoek dient er nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar asbest en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de volkstuinen. We achten de kans klein dat er daadwerkelijk vervuiling zit, indien hier wel sprake van is dient de vervuilde grond gesaneerd te worden. Dit kan financiele consequenties hebben.
- Stikstof
  Op basis van de uitgevoerde berekeningen is het conform wet- en regelgeving. Echter dient voor het starten van de planologische procedure de berekening geactualiseerd te worden.
- Update Flora en Fauna onderzoek
  Flora en Fauna onderzoeken hebben een houdbaarheidstermijn van drie jaar. Voorafgaand aan het opstarten van de planologische procedure worden deze onderzoeken geupdate. Hier bestaat de kans, op basis van de actualisatie, er nieuw aanvullend onderzoek moet gaan plaatsvinden. We achter de kans klein omdat het plangebied al eerder grondig is onderzocht. Indien we aanvullend onderzoek moeten gaan uitvoeren kan dit resulteren in vertraging van het project.
- Voorbelasting
  De openbare ruimte van het plangebied dient voorbelast te worden om toekomstige verzakkingen van onder en bovengrondse infrastructuur te voorkomen. Het is van te voren moeilijk in te schatten hoelang de voorbelasting moet liggen om tot de gewenste inklinking te komen. Dit kan resultaat hebben op de planning van het project.
- Opheffing CPO Willemshof
  De kans bestaat dat intern bij de CPO discussie kan onstaan waardoor de vereniging uit elkaar gaat. Echter met het vaststellen van het haalbaarheidsdocument wordt de koopovereenkomst tussen de gemeente en CPO ondertekend. Hiermee worden beide partijen gebonden aan afspraken en wordt ook de financiele haalbaarheid geborgen.

8 Planning

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal het project in de ontwerpfase terecht komen. Vrij spoedig na deze besluitvorming zal een wijziging van het Omgevingsplan in procedure worden gebracht.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Initiatief	Besluitvorming haalbaarheid en projectexploitatie	Raad	26 juni 2025
	Ondertekenen verkoopovereenkomst gemeente aan CPO	College	Juli 2025
Ontwerp	Start opmaken wijziging van omgevingsplan		Q1 2026
	Besluit t.a.v. ontwerp wijzigingsbesluit	College	Q4 2026
	Ruimtelijk ontwerp		
	Terinzagelegging ontwerp wijzigingsbesluit		
	Nota zienswijzen	College	Q1 2027
	Start voorbelasting (beoordeling obv mogelijke zienswijze)		
	Behandeling raadscommissie		
	Vaststellingsbesluit omgevingsplan	Raad	Q2 2027
	Onherroeppelijk omgevingsplan (zonder RvS)		Q2 2027
Uitvoering	Bestek & Aanbesteding BRM en WRM		Q3 2026
	Start BRM		Q2 2027
	Nutsvoorzieningen aanbrengen		Q3 2027
	Start uitvoering realisatie woningen		Q3 2027
	Start WRM		Q3 2028
Afronding	Evaluatie	College	

De planning is onder voorbehoud van de verschillende risico’s zoals uiteengezet onder de de risicoparagraaf.

9 Communicatie / participatie

Bij de uitwerking van de plannen en de planologische procedure in de ontwerpfase, maar ook gedurende de uitvoeringsfase zal er periodiek contact zijn met direct omwonenden. De CPO Willemshof zal regelmatig bij de Stadstafel Willemstad de aanwezige voorzien van een update.

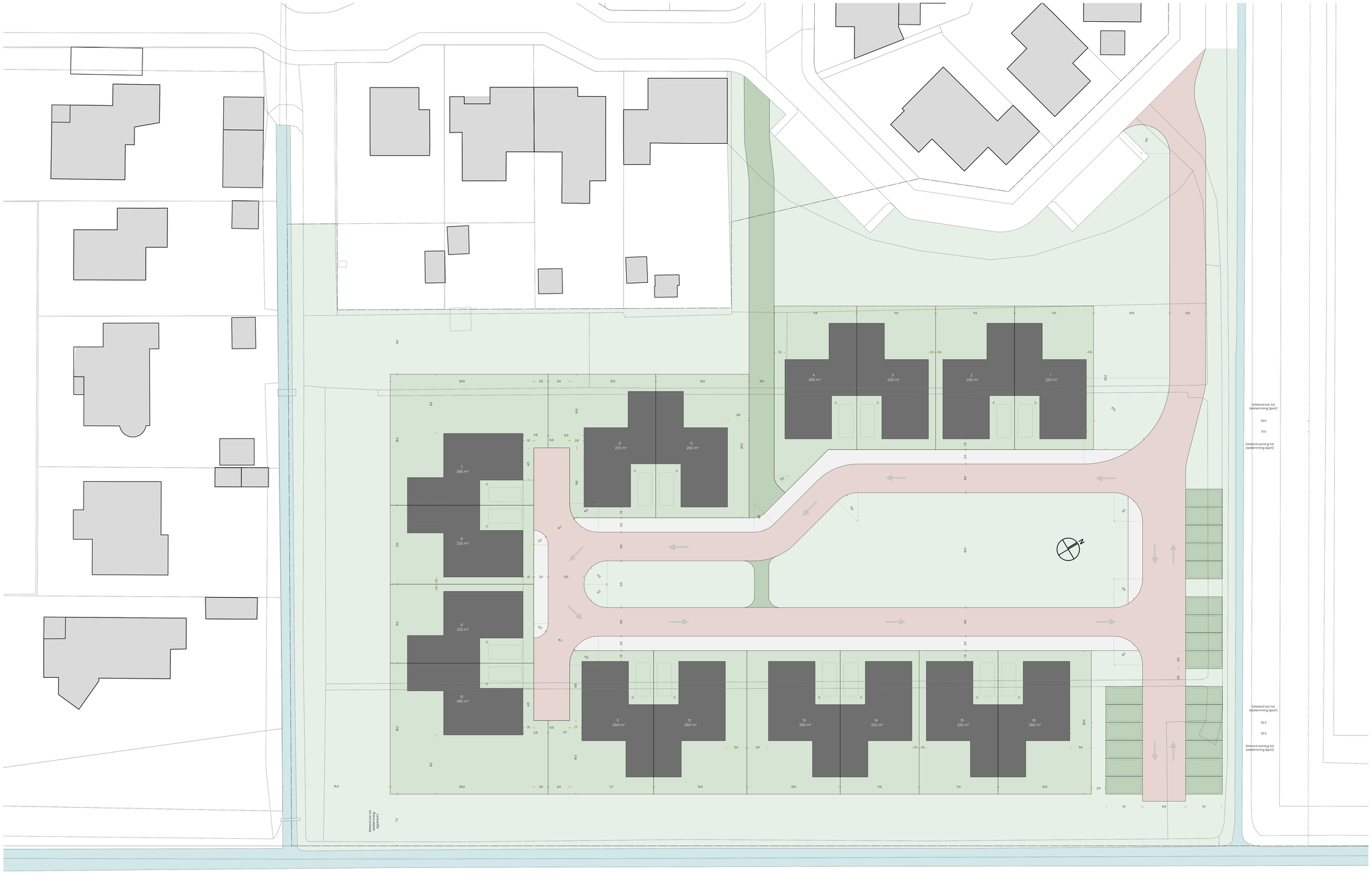
10 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ruimtelijke, financiële en maatschappelijke analyses concluderen wij dat het voorliggende project haalbaar is, waarbij de bekende risico’s in aanmerking zijn genomen.

11 Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan
2. Verkooptekening
3. Woning typologieen
4. Verslag omgevingsdialogen 1
5. Verslag Keukentafelgesprek Priorindreef 1 t/m 5

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan



BIKKER
architectenbureau

PROJECT:
CPO Willemshof
Willemshof
Willemstad

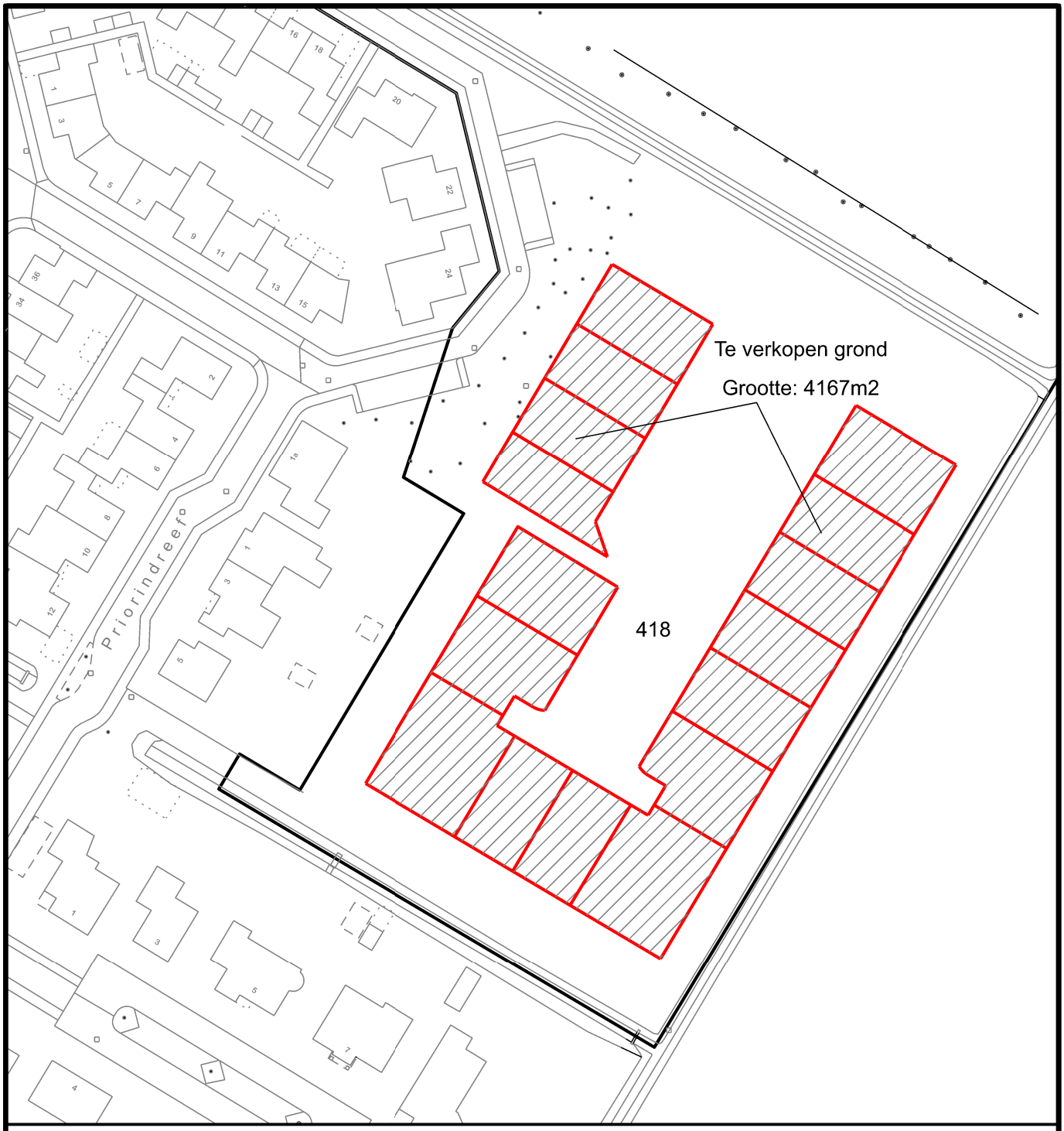
OPDRACHTGEVER:
CPO Willemshof
Zuster Lankhaarlaan 26
4797 CH Willemstad

ONDERWERP:
Situatie

SCHAAL: 1 : 200	**FORMAAT:** A0
DATUM: 21 November 2024	**GETEKEND:** J. van der Veer
A: 25-11-2024	**B:** 27-11-2024
C: 02-12-2024	**D:**
TEKENINGNUMMER: 1708-O-00	**FASE:** Schetsontwerp
STATUS: Definitief	

Hoogstraat 45, 2965 AK Nieuwpoort
0184 - 66 12 38 info@bikker.nl www.bikker.nl

Bijlage 2 Verkooptekening



Te verkopen grond:

Naam: CPO Willemshof

Adres: Zuster Lankhaarlaan 26

Postcode: 4797 CH
Woonplaats: Willemstad

Kadastrale gemeente : Willemstad
Sectie: H
Perceelnr: 418 Ged.

Grootte: +/- 4167 m2

MOERDIJK
Pastoor van Kessellaan 15
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Tel. 140168
info@moerdijk.nl

Legenda
- Te verkopen grond
- Bebouwing
- Nieuwe kad. grens
- Kant weg
- Kadastrale grens
- 4513 Kad. perceelnr.
- 12 Huisnummer

Tekeningnr. 6711

Geo-informatie

Tekenaar: Sasc	Gez	Schaal 1:1000	Blad
Datum 27-02-2025	Datum	Formaat A4	van

Paraaf verkoper: Paraaf koper:

Bijlage 3 Woning typologieen

MOERDIJK

CPO Willemshof



MOERDIJK

CPO Willemshof



MOERDIJK

CPO Willemshof



MOERDIJK

CPO Willemshof



MOERDIJK

CPO Willemshof



MOERDIJK

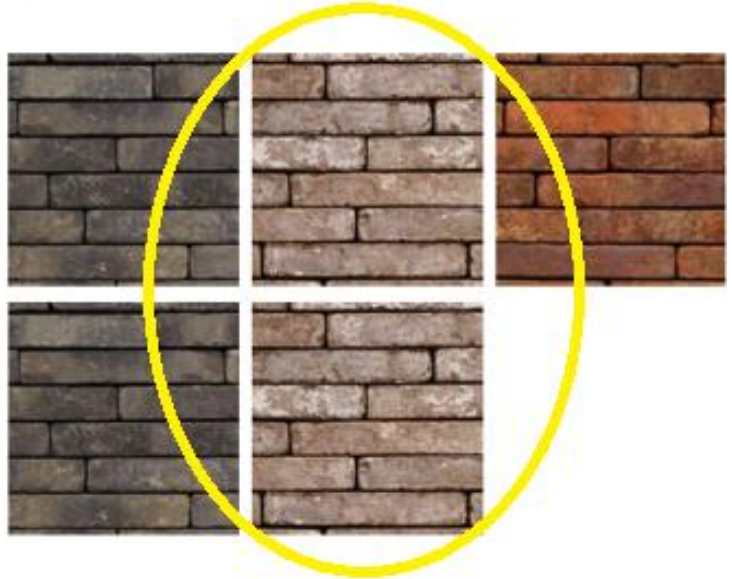
CPO Willemshof

Hoogwaardig en vrijwel onderhoudsvrij



De materialen die voor Florentius gebruikt worden, zijn van de hoogste kwaliteit en geven het appartementengebouw en de grondgebonden woningen een exclusieve uitstraling. Ook zijn ze nagenoeg onderhoudsvrij.

Er is bewust gekozen voor een afgewogen palet van warme tinten. De voorgevel van het appartementengebouw aan de Dorpsstraat is onderverdeeld in blokken met afwisselende, maar op elkaar afgestemde kleuren Colonia zwart, Civitas bruin en Aula rood. De gevels van de woningen krijgen de kleuren Colonia zwart en Civatas bruin.



Bijlage 4 Verslag omgevingsdialogen 1

MOERDIJK

Omgevingsdialoog 1 Volkstuinen Willemstad

Datum	21-02-2024
Locatie	De Kogelvangers te Willemstad
Tijd	16:00u – 18:00u
Aanwezig	Mike van de Waeter (Projectmanager) Jelle Rijnberg Roy Lemmens Nettie de Leeuw Uitgenodigde omwonende
Notulist	Nettie de Leeuw
Onderwerp	Omgevingsdialoog Volkstuinen Willemstad

Genodigden en hun belangen
Voor deze informatiebijeenkomst hebben we alle omwonende van de Volkstuinen Willemstad uitgenodigd.

Opening
Mike van de Waeter heet iedereen welkom in de kantine van de Kogelvangers voor de informatiebijeenkomst van de ontwikkeling Volkstuinen Willemstad. In eerste instantie was deze bijeenkomst bedoelt om meerdere ontwerpen te presenteren. Dit kwam voort nadat de eisen en wensen van de direct omwonenden kenbaar waren gemaakt en in eerste instantie gedacht werd dat dit een grote impact zou hebben op het plan. Echter na verschillende ontwerpen is geconstateerd dat het woningbouwprogramma niet dusdanig uitgebreider kan worden als we niet de randvoorwaarden van de omwonenden handhaven. We willen dus gelijk een plan presenteren die in onze ogen voorziet in de randvoorwaarden van de omwonenden en dat we dit dus direct zien als officiële omgevingsdialoog om de maatschappelijke haalbaarheid te onderzoeken.

Dit gezegd hebbende zal Jelle Rijnberg (stedenbouwkundige) zo het woord nemen om het plan toe te lichten en ter ondersteuning voor de technische vragen is Roy Lemmens (Projectleider Civiel) aanwezig.

Presentatie schetsontwerp
Zie in de bijlage het gepresenteerde schetsontwerp met daarna de vragen die zijn gesteld inclusief beantwoording.

Reacties, vragen en antwoorden

- *Zijn de resultaten van het hydrologisch onderzoek al binnen?*
  De rapportage van dit onderzoek verwachten we in de week van 26 februari of de week erna.
  Het plan dat we presenteren is dus een theoretisch plan en kan nog wijzigen op basis van de uitkomsten van de diverse onderzoeken. Waaronder het hydrologische onderzoek.

- *Vanuit het CPO een paar kanttekening op het ontwerp. Met name de wadi's ligt gevoelig, dit omdat het gaat over stilstaand water waardoor de kans op muggen hoog is. Er was ook gesproken over de verbreding van de sloot, dit zien we echter niet terug. Moeten daarbij ook rekening houden met het waterschap. Moet roeien met de riemen die je hebt en daar op een goede manier mee omgaan. CPO is best tevreden over het plan.*
  Er wordt vanuit het CPO gedacht aan het wijkje in Oud Gastel voor de uitstraling voor de woningen.

- *Spreken we hier over gelijkvloerse woningen of woningen met een verdieping? Want vinden dat toch wel een gevoelig punt. Kan het vastgelegd worden dat er geen 2e laag op de woning gebouwd mag worden? Dit met oog op de toekomst, wanneer er nieuwe bewoners komen die een 2e laag zouden willen bouwen.*
  CPO geeft aan dat zij oog hebben op woningen die gelijkvloers zijn, dat het op die manier een geheel wordt/blijft. En dat er momenteel geen leden van de CPO zijn die graag een 2 laags woning hebben.
  De wens van de CPO is bekend voor 1 laag woningen. Echter kan het ook aantrekkelijk zijn voor toekomstige nieuwe leden als een tweede laag mogelijk is. We gaan onderzoeken welke woningen of gedeelte van het plan zich hier voor kan lenen.

- *Momenteel zijn er meer woningen in het plan dan er CPO leden zijn.*
  Woordvoerder CPO geeft aan dat ze wachten tot het plan meer is uitgewerkt voordat ze nieuwe leden gaan werven. Met het uitgewerkte plan hebben ze iets om de toekomstige nieuwe leden iets te laten zien.

- *We zien een haag in het plan, kan uitgelegd worden waarom deze in het plan zit?*
  Aan de kant waar de akkergrond tegenaan ligt hebben we een haag ingetekend aan de achterzijde van de kavels. Deze zit in het plan vanwege de wet- en regelgeving van de spuitzonering. De spuitzonering is eigenlijk 50m. Echter als we deze afstand hier aanhouden is de kans op een haalbaar plan zeer klein, dit geldt ook voor 30 meter afstand.
  Het toevoegen van een haag is één van de maatregelen die we kunnen nemen om de afstand te onderbouwen tot de agrarische velden.

- *Er is een groene strook ingetekend tussen de perceelsgrenzen van de bestaande huizen aan de sloot en de perceelsgrens van de nieuw te bouwen woningen. Hoe voorkom je dat daar bv. honden worden uitgelaten? Op welke manier wordt er gezorgd voor privacy?*
  Alle openbare ruimte dient toegankelijk te zijn. Fysiek afsluiten met een hoog hekwerk is niet wenselijk maar we kunnen onderzoeken hoe we het zo onaantrekkelijk mogelijk maken. Voor onderhoud werkzaamheden en mogelijk calamiteiten dient deze ruimte wel altijd toegankelijk te zijn.

- *Hoe zit het precies met afwatering, de sloten en de doorwatering/doorstroming ervan? Kan dat verbeterd worden?*
  De wateren die rond dit gebied liggen zijn allemaal geclassificeerd als A-water en voornamelijk in het bezit van het Waterschap. Dit betekent dat het water uit dit gebied niet zomaar afgevoerd kan worden via de sloten. Vandaar dat er gebruik gemaakt wordt van wadi's voor een langzame afwatering die niet direct via de sloten zal gaan.
  Hierover zal goed overlegd moeten worden met het Waterschap en dient de uitkomst van het hydrologische onderzoek als basis.

- *Wordt de weg, zoals deze nu is ingetekend, een verlengde van het woonerf? En klopt het dat er geen stoep ingetekend is?*
  Zoals het nu is ingetekend zal het inderdaad gaan om een verlenging van het woonerf. Er is inderdaad geen stoep getekend omdat er van woonerf uitgegaan wordt even als weinig voetverkeer.

- *De secundaire weg, een fiets-/ voetpad waar in nood een auto overheen kan, wordt deze afgezet met paaltjes?*
  Deze weg kan inderdaad worden afgezet met een paaltje.
  Naast nood zal deze weg ook in gebruik genomen kunnen worden wanneer er bv. werken gedaan worden aan de hoofdontsluiting.

- *Gematigd positief over het plan.*
  Positief over hoe er is nagedacht over de ontsluiting en over het feit dat er afspraken gemaakt kunnen worden over de gelaagdheid van de huizen die er komen.
  Wel maar matig bij hoe de privacy nu geregeld is. Maar algemeen matig positief.

- *Hoe zit het met de uitstraling van de huizen? Kunnen daar ook zaken over vastgelegd worden?* Het CPO zit graag de uitstraling zoals in het wijkje in Oud Gastel.
  Vanuit de gemeente zullen welstand criteria worden opgesteld voor deze ontwikkeling. Dit in samenspraak met de CPO.

- *Wat is nu het verdere verloop van het project? En wanneer is de volgende bijeenkomst?*
  Er zal wat tijd overheen gaan voor we weer samenkomen in deze hoedanigheid. Verschillende onderzoeken moeten er nu worden gedaan, dit kost tijd. Aan de hand van resultaten zal het plan vervolgens aangepast moeten worden. De hoop is om over driekwart jaar met een redelijk stedenbouwkundig plan weer bij jullie te komen. We hebben als gemeente te maken met procedures en doorlooptijden waar we ook rekening mee moeten houden in de planning.

  Daarbij zitten we hier ook met een kostenplaatje. Waarvoor nog een hele rekensom gemaakt moet worden. We spreken hier over een project dat niet winstgevend is voor de gemeente, maar dat wel een winst kan geven in de beweging in Willemstad. De raad gaat over het geld en zij zullen hier dus een beslissing over nemen.

  Ook hebben we in dit project te maken met projectpartners, ieder met eigen belangen. Waaronder de Provincie (Bodem) en de GGD (gezondheidszaken). Ook hiermee moeten we communiceren en in overeenstemming komen voor het plan.

- *Stel je krijgt de kostenplaat etc. niet rond, wat gebeurt er dan?*
  Dan moeten we helemaal terug bij af beginnen om te zien of we hier alsnog een project kunnen oppakken of niet.

- *Is het mogelijk dat het hydrologische onderzoek wordt gedeeld?*
  We moeten hier nog wachten op het definitieve verslag en het zal bekend gemaakt worden met het plan.
  Zien daar geen probleem in om dit te delen.

Samenvatting

Men is gematigd tevreden over het plan.
Er worden wel nog vragen gesteld bij verschillende aspecten zoals privacy en waterafvoer.

MOERDIJK

Invulformulier: Omgevingsdialoog Volkstuinen Willemstad

Datum 21 februari 2023, 16.00 uur
Locatie Kantine Kogelvangers te Willemstad

Onderwerp **Schetsontwerp Volkstuinen Willemstad**

Naam: [redacted]

Adres: [redacted]

Wat vindt u van het gepresenteerde schetsontwerp (tips en tops)? zelfde straatbeeld.

- Een laag vast leggen, zodat een nieuwe koper niet alsnog ~~gaat bouwen~~ → Belgische praktijken → een soort woning
- Maatschappelijke Waarde

Gemeente moet inzien dat de financiele haalbaarheid niet enkel leidend is, zie ook de Maatschappelijke waarde
- Sociale cohesie
- Mantelzorg

**Als u dit formulier invult wordt deze toegevoegd aan het verslag als bijlage. Het formulier wordt geanonimiseerd in het kader van de AVG.*

MOERDIJK

Invulformulier: Omgevingsdialoog Volkstuinen Willemstad

Datum 21 februari 2023, 16.00 uur
Locatie Kantine Kogelvangers te Willemstad

Onderwerp **Schetsontwerp Volkstuinen Willemstad**

Naam: [redacted]

Adres: [redacted]

Wat vindt u van het gepresenteerde schetsontwerp (tips en tops)?

Top: ONTSLUITING ZOALS DIE NU IN HET ONTWERP OPGENOMEN IS.

Tip: HUIZEN DIRECT TEGENOVER HUIDIGE BOUW ENKELLAAGS HOUDEN.

**Als u dit formulier invult wordt deze toegevoegd aan het verslag als bijlage. Het formulier wordt geanonimiseerd in het kader van de AVG.*

MOERDIJK

Invulformulier: Omgevingsdialoog Volkstuinen Willemstad

Datum 21 februari 2023, 16.00 uur
Locatie Kantine Kogelvangers te Willemstad

Onderwerp **Schetsontwerp Volkstuinen Willemstad**

Naam: [redacted]

Adres: [redacted]

Wat vindt u van het gepresenteerde schetsontwerp (tips en tops)?

leuk plan
graag doorlopende sloot naar andere sloot ipv nat/droog strook

sup vastleggen dat er maar 1 laag gebouwd mag worden (i.i.g. aan de omwonende zijde)
en ook in de toekomst niet een laag extra bouwen.

**Als u dit formulier invult wordt deze toegevoegd aan het verslag als bijlage. Het formulier wordt geanonimiseerd in het kader van de AVG.*

MOERDIJK

Invulformulier: Omgevingsdialoog Volkstuinen Willemstad

Datum 21 februari 2023, 16.00 uur
Locatie Kantine Kogelvangers te Willemstad

Onderwerp **Schetsontwerp Volkstuinen Willemstad**

Naam: _____

Adres: _____

Wat vindt u van het gepresenteerde schetsontwerp (tips en tops)?

**Als u dit formulier invult wordt deze toegevoegd aan het verslag als bijlage. Het formulier wordt geanonimiseerd in het kader van de AVG.*

MOERDIJK

Presentielijst omgevingsdialoog Volkstuinen Willemstad

Datum: 21 februari 2024

Locatie: Kantine Kogelvangers, te Willemstad

Onderwerp: Omgevingsdialoog Volkstuinen

	NAAM	ADRES	CONTACTGEGEVENS
1	[redacted]	Neerhof [redacted] 4797 EL	[redacted]
2	[redacted]	Priorindreef [redacted]	[redacted]
3	[redacted]	neerhof [redacted]	[redacted]
4	[redacted]	Priorindreef [redacted]	[redacted]
5	[redacted]	NORBERTUS DREEF [redacted] ~~[redacted]~~	[redacted]
6	[redacted]	Priorindreef [redacted]	[redacted]
7	[redacted]	" [redacted]	[redacted]
8	[redacted]	" [redacted]	[redacted]
9	[redacted]	R NEERHOF [redacted]	[redacted]
10	[redacted]	[redacted]	
11			
12			
13			
14			
15			

Stedenbouwkundig Concept

Volkstuinen Willemstad

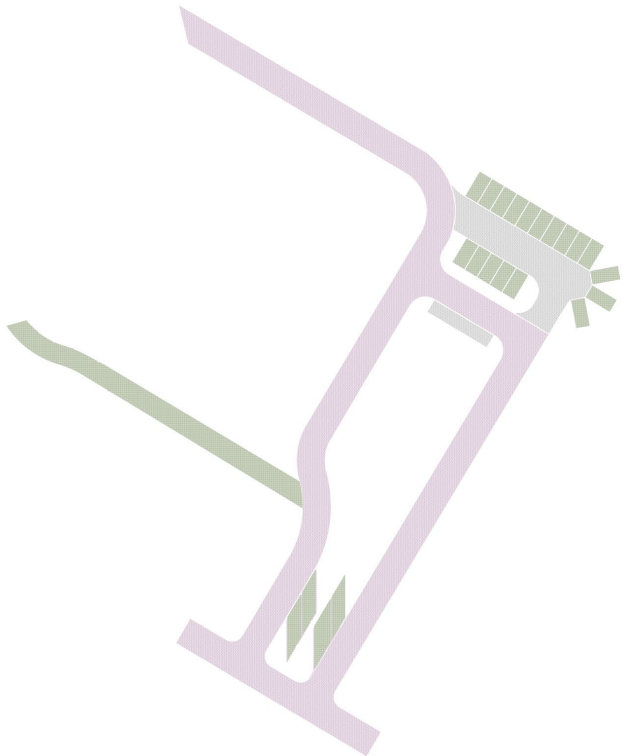


MOERDIJK

Lagenkaarten



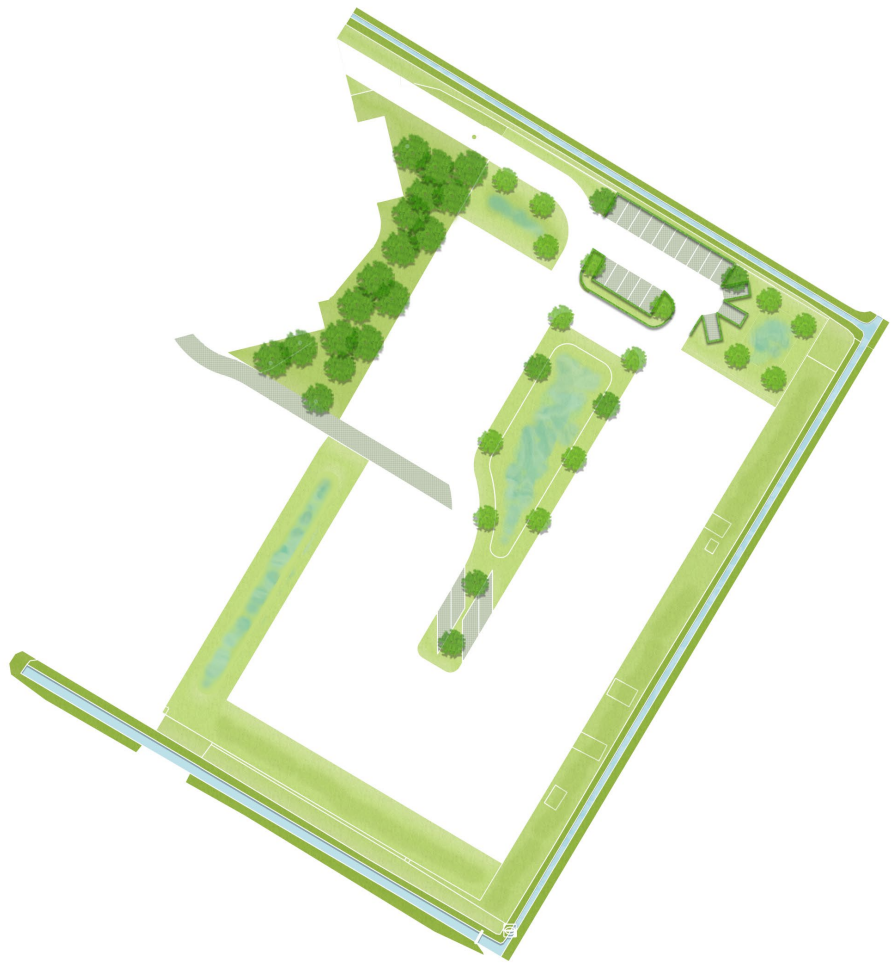
Uitgeefbare grond



Infrastructuur



Afstanden tot omliggende percelen



Groenstructuur

Bijlage 5 Verslag Keukentafelgesprek Priorindreef 1 t/m 5

MOERDIJK

Keukentafelgesprek

Datum	24-11-2025
Locatie	De Kogelvangers te Willemstad
Tijd	19:30-21:00
Aanwezig	Mike van de Waeter (gemeente projectmanager) Max Verschuren (gemeente projectondersteuner) Stan Knijff (gemeente civiel projectleider) Bestuur CPO Marten Meijer, woordvoerder CPO Bewoners Priorindreef 1, 1a, 3 en 5
Notulist	Max Verschuren
Onderwerp	Keukentafelgesprek met bewoners Priorindreef 1, 1a, 3 en 5

1. Opening
Eerder in Omgevingsdialoog 1 kwamen thema's zoals water en privacy naar voren. Deze worden nu besproken. Volgorde van presentatie: eerst CPO, daarna gemeente en vervolgens vragen.

2. Presentatie CPO – Marten
Marten presenteert het definitieve planontwerp van Bikker: 16 woningen, allemaal twee-onder-een-kap en één bouwlaag. In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat het één bouwlaag blijft. Voor enkele percelen is een kleine uitbouw mogelijk. Er is gekeken naar toevoeging van een fietsenberging of inloopkast aan de achterzijde. Alle CPO-leden zijn akkoord met het ontwerp. Parkeren gebeurt centraal in het oosten van het plangebied, met één parkeerplek per woning op eigen perceel. Verdere detaillering, zoals plaatsing van ramen, wordt nader besproken.

3. Presentatie Gemeente – Mike & Stan
De tweede Omgevingsdialoog vindt plaats op 18 december.
Stan legt uit dat water niet mag worden afgewenteld op andere percelen. Ieder perceel is verantwoordelijk voor eigen afwatering. Uit berekeningen blijkt dat het mogelijk is om het regenwater in het centrum van het plangebied op te vangen, waar het dan vertraagd wordt afgevoerd naar de watergang ten oosten van het plangebied. Tussen bestaande en nieuwe percelen komt een greppel van 9 meter breed voor waterberging en privacy. Dit wordt geen begaanbaar terrein. Gemeente zal deze greppel onderhouden. De greppel zal het water dat deze opvangt langzaam afwateren op de watergang aan de Neerhof-kant.

4. Planning
Q1: Haalbaarheid vaststellen door gemeenteraad.
Q2: Opstart wijziging omgevingsplan.
Q3: Ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage.
Q4: Voorbelasten plangebied (alleen verhardingsplekken). Volkstuinen moeten worden opgezegd en opgeruimd.

5. Belangrijkste aandachtspunten bewoners
Privacy is het grootste zorgpunt. Bewoners willen een groene inrichting als barrière. Wateroplossing wordt gezien als extra. Bewoners krijgen inspraak op inrichting van de greppel. Nieuwe bewoners willen ook privacy, dus ontwerp moet beide kanten dienen.

6. Actiepunten

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Bewoners van de Priorindreef maken een moodboard voor de inrichting van de greppel en sturen dit naar Mike. In overleg met aanwonende bewoners Willemshof (3 woningen)
- Gemeente plant een vervolgafspraak op basis van het moodboard om samen met bewoners (Priorindreef en Willemshof) tot een definitieve inrichting te komen.
- Stan overlegt met de afdeling beheer over het eventueel gezamenlijk weghalen van de bomen op de gronden en koppelt dit terug aan de bewoners.
- Gemeente zet een landmeter in om perceelgrenzen definitief vast te stellen, zodat bewoners weten waar zij rekening mee moeten houden bij aanpassingen in hun tuin.

7. Vragen vanuit bewoners

Tijdens het gesprek zijn diverse vragen gesteld door bewoners. Hieronder een overzicht met antwoorden:

- Mag er een strook van 2,5 meter bij de bewoner? → Stan: dat zou kunnen, dit wordt nog verder bekeken. Geldt dan voor beide kanten
- Kan de greppel nog gemaaid worden? → Ja, via de groenstrook aan de kant van de Neerhof, mits het terrein droog is.
- Wordt vanaf perceelgrens direct naar beneden gegaan? → Ja, hier wordt samen naar gekeken.
- Privacy: hoe wordt dit geborgd? → Het ontwerp van de greppel wordt nog besproken in samenspraak met bewoners van de Priorindreef en de aanwonenden bewoners van Willemshof
- Vangt greppel water op, voert greppel water af en houdt greppel mensen weg? → Ja, de greppel wordt zo ontworpen dat deze beide functies vervult.
- Hoe kan ik afwateren? → Bewoners kunnen zelf drainage aanleggen op hun perceel.
- Wanneer zijn perceelgrenzen definitief? → Gemeente zet een landmeter in om dit zo snel mogelijk vast te stellen.
- Wie haalt wat weg? → Dit is nog onduidelijk. Stan gaat hierover in overleg met beheer en koppelt terug.
- Wat gebeurt er aan Neerhof-kant? → Dit blijft gras; verdere uitwerking volgt later.

Colofon

Auteur
M. van de Waeter (projectmanager REO)

Fotografie
n.v.t.

Uitgave
Maart 2026

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Moerdijk.