

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans MEd
Datum commissiebehandeling	12 februari 2026
Datum raadsbehandeling	12 maart 2026
Zaaknummer	1586755
Onderwerp	P189 Volkstuinen Willemstad: Vaststellen haalbaarheidsdocument & projectexploitatie

Voorgesteld besluit

1. Het haalbaarheidsdocument voor de woningbouwontwikkeling Volkstuinen Willemstad vast te stellen als afronding van de initiatieffase.
2. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit) en te starten met de Ontwerpfase', met als randvoorwaarde dat de planologische procedure niet eerder wordt gestart dan dat overeenstemming is bereikt over een oplossing de spuitvrijzone.
3. In te stemmen met de grondexploitatie en hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 1.081.000.
 - a. Deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van € 1.374.000.
 - b. Een bijdrage te doen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling o.b.v. Nota Kostenverhaal van € 38.000.
 - c. Het meerdere van € 255.000 voor € 194.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2027 en voor € 61.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2028.

Publiekssamenvatting

In 2020 heeft de gemeenteraad het startdocument Volkstuinen Willemstad vastgesteld met als doel deze inbreidingslocatie te voorzien van 10 à 15 woningen. Het realiseren van woningbouw op deze gemeentelijke locatie zou de ruimtelijke invulling van Kloosterblok IV afronden.

Na de bekendmaking over het raadsbesluit heeft een groep inwoners uit Willemstad zich gemeld met het verzoek bij de gemeente voor het realiseren van seniorenwoningen met bijpassende zorg. Het college in april 2021 het besluit genomen de groep bewoners exclusiviteit te bieden om tot een haalbaar plan te komen op de locatie van de Volkstuinen Willemstad.

Gezien de complexiteit van het plangebied en (veranderende) wet- en regelgeving in de ruimtelijke ordening heeft de gemeente samen met de groep initiatiefnemers besloten de ontwikkeling te realiseren. Dit heeft geresulteerd in een samenwerking tussen gemeente en CPO Willemshof (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) waar de leden bestaan uit de groep inwoners. Dit is geformaliseerd middels een reserveringsovereenkomst tussen gemeente en CPO.

In samenspraak met de gemeente en de CPO is een stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen waarbij de wensen van de CPO, aangrenzende bewoners en gemeente zijn uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende haalbaarheidsdocument.

Inleiding

Na het vaststellen van het stedenbouwkundige plan door de gemeentelijke projectgroep en de CPO zijn diverse ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd, ramingen en taxaties opgemaakt en diverse inwonersbijeenkomsten georganiseerd. Het plan voorziet in 16 geclusterde woningen van één laag, een centrale wadi en een parkeercoffer voor bezoekers.

De gemeente draagt zorg voor het uitvoeren van de ruimtelijke onderzoeken, ontwerp openbare ruimte, opmaken van de wijziging van omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en het bouw- en woonrijp maken. De verantwoordelijkheid van de CPO voorziet in het afstemmen met de omgeving, CPO leden, de te realiseren woningen, aankoop van de uitgeefbare gronden en de uiteindelijke vergunning aanvraag.

De bovenstaande activiteiten hebben geresulteerd in een uitgebreid haalbaarheidsdocument waar de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod komen.

Ruimtelijke haalbaarheid

De ruimtelijke haalbaarheid is aangetoond door middel van het uitvoeren van diverse ruimtelijke onderzoeken, ontwerp openbare ruimte (water, parkeren & groen) en de ruimtelijke belemmeringen zoals geluid en licht van de voetbalvelden en de spuitzonering van de aangrenzende agrarische gronden. De woningen zijn dusdanig gepositioneerd dat het geluid en licht van de voetbalvelden geen belemmering vormen voor de woningen. Echter is de gemeente nog in gesprek met de gebruiker van de agrarische percelen met als doel minnelijk een planologische spuitvrije zone te creëren zodat de woningen voldoen aan de richtlijn van 50 meter tot agrarische percelen. Ondanks het openstaande punt over de spuitzone achten we de ontwikkeling ruimtelijk haalbaar.

Financiële haalbaarheid

De vierkante meter prijs voor de uitgeefbare gronden is bepaald op basis van taxatiewaarde en overeengekomen met de CPO. Middels de verkoop van de gronden kunnen de kosten worden gedekt voor het opmaken van het wijzigen van omgevingsplan, ambtelijk uren, ingenieursdiensten, bouwrijp en woonrijp maken. De omgevingsvergunning aanvraag is voor rekening en risico van de CPO en mogelijke toekomstige nadeelcompensatie verzoeken worden doorbelast aan de CPO. Via de bovenstaande constructie achten wij het plan financieel haalbaar.

Maatschappelijk haalbaarheid

Op 21 februari 2024 heeft de eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden met de directe omgeving. Hier kwam met name de waterproblematiek in de aangrenzende tuinen, privacy en de vrees voor woningen met twee lagen naar voren. Omdat de aangrenzende bewoners een directer belang hebben is op 24 november 2025 een bijeenkomst georganiseerd met deze bewoners om de eerdergenoemde punten te bespreken. Na deze bijeenkomst waren zij zeer positief over de voorstellen die gedaan zijn. Zoals een ontwateringsgreppel realiseren aan de achterzijde van de aangrenzende tuinen, woningen maar één laag en het gezamenlijk inrichten van de ontwateringsgreppel in het kader van privacy en veiligheid. Op 18 december 2025 heeft de tweede omgevingsdialoog (inloopbijeenkomst) plaatsgevonden voor een breed publiek en hier zijn geen benoemd waardige zaken aangedragen. Met de maatregelen die we hebben getroffen voor de aangrenzende bewoners hebben we de bezwaren serieus genomen en verholpen en achten we het plan maatschappelijk haalbaar.

Conclusie

We achten het plan haalbaar mits voorafgaand aan het in procedure brengen van het wijzigen van omgevingsplan de spuitzone kwestie minnelijk is verholpen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het haalbaarheidsdocument, grondexploitatie en het nemen van het go-/no go besluit kan het project van de initiatieffase naar de volgende fase: ontwerpfase. In de ontwerpfase wordt gestart met de planologische voorbereiding. Als het besluit niet wordt genomen blijft het project stagneren in de initiatieffase.

Argumenten

1.1 Initiatief voorziet in de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren'

Met het initiatief worden 16 geclusterde woningen gerealiseerd. Uit het Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk, dat in 2025 is uitgevoerd, blijkt dat het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder en dan met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder flink toeneemt. Daarom is in het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Moerdijk als één van de actielijnen opgenomen, dat we minimaal 30% van onze nieuwbouwopgave als nultredenwoning, geclusterde woning of zorggeschikte woning willen realiseren om zo meer geschikte woningen voor senioren te realiseren. In het kader van de regionale woonzorgvisie is onderbouwd dat er ook na de realisatie van dit initiatief nog een zeer grote vraag is naar nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Dit initiatief voorziet dus in een behoefte.

2.1 Het geeft uitvoering aan een burgerinitiatief

In 2021 heeft de groep bewoners (CPO) de exclusiviteit gekregen van het college om tot een haalbaar plan te komen. Met het voorliggende besluit wordt gehoor gegeven aan het uitvoeren van dit burgerinitiatief. De provincie steunt CPO-ontwikkelingen in Noord-Brabant middels verstrekking van subsidies. Dit toont aan dat op provinciaal niveau belang is voor CPO-ontwikkelingen.

2.2 Het project dat verder in de projectenfuik van initiatief- naar de ontwerpfase gaat.

Gebruikelijk in de gemeentelijke werkwijze van projectmatig werken is dat de raad op vaste momenten gedurende het project een go/no go-besluit neemt, waarmee die bewuste projectfase wordt afgesloten en een nieuwe wordt gestart. Onderhavig besluit overziet de afronding van de initiatieffase van het project en de start van de ontwerpfase.

3.1 Zonder financiële middelen kan het project niet verder

Zodra de gemeenteraad het besluit neemt om het haalbaarheidsdocument vast te stellen wordt de koopovereenkomst tussen de gemeente en de CPO van kracht. Dit betekent dat de gemeente verzekerd is van de grondverkoop waaruit de kosten worden gedekt. Echter vindt de financiële afwikkeling later in het project plaats ten opzichte van wanneer de kosten gemaakt worden. Hiervoor zijn dus financiële middelen nodig voorafgaand aan de financiële afwikkeling tussen gemeente en CPO.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Eerst moet 50 meter tussen woning en gewasbestrijdingsmiddelen worden geborgd,

Het risico waar nog geen uitsluitsel over gegeven kan worden is het planologisch borgen van een spuitvrije zone tussen de woningen en het agrarische perceel. Echter in het kader van voortgang gaan we de voorbereiding van het wijzigen van omgevingsplan en de onderhandelingen met de gebruiker parallel laten lopen. De planologische procedure wordt pas formeel opgestart wanneer de spuitvrije zone vastligt.

1.2 Aanvullend bodemonderzoek moet worden afgewacht

Voor een klein gedeelte van het plangebied dient een aanvullend bodemonderzoek naar PFAS en vervuiling door gewasbestrijdingsmiddelen door de volkstuinten eigenaren onderzocht worden. Indien sprake is van vervuiling zal dit op kleine schaal zijn en zit dit in de bovenste teellaag waardoor saneren gemakkelijk mogelijk is. Het aanvullende onderzoek moet hoe dan ook uitgevoerd worden voorafgaand aan het opmaken van het wijzigen van het omgevingsplan.

Middelen

Financiële middelen

De grondexploitatie bestaat uit € 1.081.000 aan kosten en € 1.374.000 aan opbrengsten. De kosten bestaan onder andere uit het bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten. De opbrengst heeft betrekking op de verkoop van de grond. Het resultaat van de grex bedraagt hiermee € 293.000.

Hiervan zal een bedrag ad € 38.000 gestort worden in de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.

De opbrengst uit de grondverkoop wordt naar verwachting in 2027 gerealiseerd. De winstneming vindt plaats conform de Percentage of Completion (POC)-methode:

- In 2027 wordt € 195.000 (66% van de winst) verantwoord.
- In 2028 wordt het resterende deel van € 99.000 verantwoord, waarvan 38.000 wordt gestort in de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.

Bijdragen aan reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling

De afdrachten aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling worden gedaan conform vastgestelde Nota Kostenverhaal. In lijn met de Nota worden voor deze ontwikkelingen geen afdrachten gedaan aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Pas op het moment dat de exploitatie gesloten wordt, wordt de definitieve afdracht aan de reserves berekend, eventuele wijzigingen in de afdrachten worden aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Personele middelen

Bij de grondexploitatie is rekening gehouden met een bedrag van € 85.000 ten behoeve van de ambtelijke inzet in de jaren 2026 tot en met 2028.

Communicatie

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument wordt er gecommuniceerd via de gemeentelijke website en wordt een persbericht opgemaakt. De CPO draagt zorg voor de communicatie met de belanghebbenden.

Vervolg

Parallel aan het opmaken van de planologische voorbereidingen wordt beoogd minnelijke overeenstemming te krijgen met de gebruiker van de agrarische velden in het kader van de spuitvrije zone. Zodra overeenstemming is over de spuitvrije zone kan de wijziging van omgevingsplan verder worden uitgewerkt en vervolgens in procedure worden gebracht.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsdocument P189 Woningbouwontwikkeling Volkstuinen Willemstad
2. [VERTROUWELIJK] Grondexploitatie P189 Woningbouwontwikkeling Volkstuinen Willemstad

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:

- Er behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor senioren
- De gemeente Moerdijk burgerinitiatieven steunt

gelet op:

- Het startdocument voor een mogelijke woningbouwontwikkeling op dit perceel in 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad
- In april 2021 de groep bewoners (nu CPO) exclusiviteit hebben kregen om een haalbaar plan uit te werken op deze locatie
- Het college in de vergadering van 14 januari 2025 een reserveringsovereenkomst is overeengekomen tussen de gemeente en CPO.

BESLUIT

1. Het haalbaarheidsdocument voor de woningbouwontwikkeling Volkstuinen Willemstad vast te stellen als afronding van de initiatieffase.
2. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit) en te starten met de Ontwerpfase', met als randvoorwaarde dat de gemeente start met voorbelasten op het moment dat alle noodzakelijke informatie duidelijk is, maar in overweging neemt om te starten met voorbelasten voordat het omgevingsplan onherroepelijk is.
3. In te stemmen met de grondexploitatie en hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 1.081.000.
 - a. Deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van € 1.374.000.
 - b. Een bijdrage te doen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling o.b.v. Nota Kostenverhaal van € 38.000.
 - c. Het meerdere van € 255.000 voor € 194.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2027 en voor € 61.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2028.

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



H.M. Vonk-Schenkel



A.J. Moerkerke