



Monitor ruimtelijke projecten Moerdijk

mei 2025



Algemene informatie

Voor u ligt de derde Monitor ruimtelijke projecten Moerdijk. Met deze rapportage informeren wij u als gemeenteraad over de stand van zaken tussen november 2024 en mei 2025 van alle lopende projecten die vanuit het cluster Projecten van het team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling worden begeleid. De peildatum van deze tweede rapportage is 1 mei 2025.

Inhoud

Deze halfjaarlijkse rapportage bevat per project:



Een korte projectbeschrijving (doel en de meest relevante ontwikkelingen), een schematische planning en een blik op de voortgang van het project.

Inzicht in de indicatoren voortgang, financiën en risico's.



Omschrijving (kleur)indicatoren



Bijsturing is niet noodzakelijk, aanpak gaat volgens planning.



Actieve bijsturing is noodzakelijk om binnen de gestelde kaders te blijven of bijsturing is op korte termijn aannemelijk.



Ingezette aanpak leidt ondanks bijsturing niet tot uitvoering binnen gestelde kaders. Aanpassing van de oorspronkelijke kaders wordt voorzien.

Planning

Intakefase
Uitvoeringsfase

Initiatieffase
Afrondingsfase

Ontwerpfase
Wachten op

Status van de projecten in één oogopslag

008 Kop Roode Vaart / Huizersdijk Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



014b Havenfront Willemstad Batterij Jachthaven

November 2024



Mei 2025



080 Waterfront Moerdijk

November 2024



Mei 2025



092 Oevers Roode Vaart Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



110b Steenweg 43 Moerdijk

November 2024



Mei 2025



116 Vlinderbuurt Standaardbuiten

November 2024



Mei 2025



120 Moerdijk MeerMogelijk (LPM)

November 2024



Mei 2025



126 Bosselaar Zuid Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



147c Herinrichting terrein Leijten Klundert

November 2024



Mei 2025



147d Herontwikkeling gasfabriekterrein Klundert

November 2024



Mei 2025



153a Stoofstraat Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



162 Noordelijke Randweg Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



163 Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek

November 2024



Mei 2025



164 Stationsgebied Lage Zwaluwe

November 2024



Mei 2025



171 Centrumontwikkeling Klundert

November 2024



Mei 2025



171a Het Bolwerk Klundert

November 2024



Mei 2025



Status van de projecten in één oogopslag

172 Bedrijventerrein Zevenbergen Noord

November 2024



Mei 2025



175 Uitvoering fiets- en wandel- padennetwerk Moerdijk

November 2024



Mei 2025



176 Waterwijk Fijnaart

November 2024



Mei 2025



177 Zevenbergen Noord

November 2024



Mei 2025



181 Randweg Klundert

November 2024



Mei 2025



182 Suikerentrepot Standdaarbuiten

November 2024



Mei 2025



183a MFA Willemstad

November 2024



Mei 2025



183b Verplaatsing Kogelvangers Willemstad

November 2024



Mei 2025



185 Woningbouwontwikkeling Westschans Klundert

November 2024



Mei 2025



187 Scholenontwikkeling Zevenbergschen Hoek

November 2024



Mei 2025



189 Woningbouw volkstuinen Willemstad

November 2024



Mei 2025



190 Woningbouwontwikkeling Wethou- der Trompersstraat Langeweg

November 2024



Mei 2025



191 Koningin Julianastraat Fijnaart

November 2024



Mei 2025



192 Realisatie truckparking A16

November 2024



Mei 2025



194 Centrumplan Fijnaart - Verplaatsen supermarkt

November 2024



Mei 2025



195 Facility Point Moerdijk

November 2024



Mei 2025



Status van de projecten in één oogopslag

196 Brandweerkazerne Willemstad

November 2024



Mei 2025



197 Toekomstbestendige Gymac- commodaties Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



199 Ontwikkeling d'Ouwe school Noordhoek

November 2024



Mei 2025



200 Woningbouw Willemstad Oost

November 2024



Mei 2025



201 Scholenontwikkeling Klundert

November 2024



Mei 2025



202 Herontwikkeling 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



203 Verplaatsing Hopmans Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



205 Schoolontwikkeling Fijnaart

November 2024



Mei 2025



206 Gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost

November 2024



Mei 2025



207 Koning Haakonstraat / voormalige breifabriek

November 2024



Mei 2025



208 Pilot woningbouw ZNS-terrein Fijnaart

November 2024



Mei 2025



209 IJshof / De Borgh Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



210 Afschaling N285 Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



211 Bastion Groningen Willemstad

November 2024



Mei 2025



212 Groenvliet Standdaarbuiten

November 2024



Mei 2025



213 Aanpak de Donk / Aldi Zevenbergen

November 2024



Mei 2025



Status van de projecten in één oogopslag

214 Nieuwbouw de Niervaert Klundert

November 2024



Mei 2025



217 Havenfront Willemstad deel 2

Mei 2025



218 Koepelkerk Willemstad

Mei 2025





008 - Kop Roode Vaart / Huizersdijk Zevenbergen



Financiën

Het project blijft binnen het afgesproken budget.



Risico's

Alle risico's liggen bij de ontwikkelaar, zoals afgesproken in 2021.



Projectdoel

Ruimte voor diversiteit

Het gebied aan de Roode Vaart krijgt een nieuwe stedenbouwkundige invulling.



Voortgang

Op 23 januari heeft de zitting plaatsgevonden bij de Raad van State. Op 12 maart jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan over dit plan. Het grootste deel van het plan is overeind gebleven, het plan dat voorlag bij de RvS had betrekking op 93 woningen, 74 van deze woningen mogen worden uitgevoerd. Het plan is aangepast en opnieuw in het systeem gezet waardoor dit nu het vigerende plan is. Er wordt nu met de ontwikkelaar gesproken over de overname van de grond naar een andere ontwikkelaar inclusief de rechten en plichten die zijn vastgelegd in de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Projectpagina:





Er was lange tijd discussie over de koopafspraken. Daarom is gekozen om in te gaan op een voorstel van de ontwikkelaar. Dit zorgt voor een minimaal financieel nadeel binnen dit project. Hiermee is het project afgerond.



De gemeente wordt eigenaar van het plein en de omgeving. We weten nog niet zeker wat de staat is. Mogelijk zijn er eerder gelden nodig voor herstel.



Een moderne jachthaven

Herontwikkeling van het havengebied in Willemstad met een moderne jachthaven, verenigingsgebouw en betere openbare ruimte.



De gemeente en ontwikkelaar hebben overeenstemming bereikt over het afronden van het project. Het doel is om dit jaar nog de eindevaluatie van het project vast te stellen in het college.

Planning

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

■ Afrondingsfase





080 - Waterfront Moerdijk



Projectdoel

Sfeervoller maken van dorpshaven

Het recreatief aantrekkelijker maken van de haven van Moerdijk, met nieuwe verbindingen tussen dorp en haven, meer groen, woningen, horeca en een aangepaste haven.



Voortgang

De Europese aanbesteding voor de havenherinrichting is in december 2024 in de markt gezet. Op verzoek van inschrijvers is extra tijd gegeven voor vragen, waardoor de beoordeling naar februari 2025 is verplaatst. De aanbesteding heeft gunstig uitgepakt. Het college heeft ingestemd met de gunning aan de economisch meest voordelige inschrijver. De uitvoering van de havenherinrichting staat gepland voor 2025-2026. Tegelijkertijd wordt gestart met de voorbereiding voor de ontwikkeling van de westzijde. De woningbouw en horecaontwikkeling zijn gepland voor 2027-2028.



Financiën

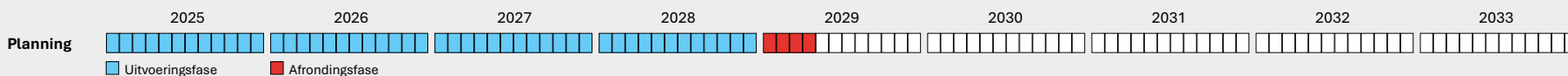
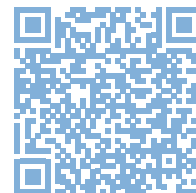
Het aanbestedingsresultaat past binnen het door de gemeenteraad gevoteerde bedrag van € 8.927.000. Dit bedrag dekt de kosten voor de havenherinrichting, de installatietechnische voorzieningen en de aanleg en verlegging van nutsvoorzieningen door Brabant Water en Enexis.



Risico's

De gemeente is initiatiefnemer en volledig risicodragend. Het havenmeubilair is afgekeurd en beroepsvaartsteigers zijn al verwijderd. Er is kans op vondst van ontplofbare oorlogsresten; detectie is verplicht opgenomen in het bestek. Voor onverwachte kosten rond het oude havengebied is een post onvoorzien beschikbaar. Bij hogere kosten kan de inrichting van de westzijde worden versoberd. De discussie over Powerport Moerdijk kan de verkoopbaarheid van woningbouw en horeca negatief beïnvloeden.

Projectpagina:





092 - Oevers Roode Vaart Zevenbergen



Financiën

Het project blijft binnen het afgesproken budget.

Risico's

Alle risico's liggen bij de ontwikkelaar.

Projectdoel

Nieuwbouw aan zuidzijde van de kom van Zevenbergen

Nieuwbouw aan de zuidkant van het centrum van Zevenbergen om in de woonbehoefte te voorzien.

Voortgang

Op 23 januari heeft de zitting plaatsgevonden bij de Raad van State. Op 12 maart jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan over dit plan. Het plan is overeind gebleven bij de RvS en kan dus worden uitgevoerd. Er wordt nu met de ontwikkelaar gesproken over de vervolgstappen om te komen tot de bouw van de woningen.

Projectpagina:





Projectdoel

Een dorpshart voor Moerdijk

Realisatie van een dorpshart met woningen en voorzieningen voor jong en oud.

Voortgang

De bouw van 7 huurwoningen op Steenweg 43 is gestart. Oplevering is gepland in kwartaal 4 van 2025. Voor Steenweg 45 zoekt de gemeente samen met de initiatiefnemer naar een financiële oplossing. De kerktoren is notarieel overgedragen aan de gemeente.

 Financiën

Kosten zijn verhaald op initiatiefnemers. Grondverkoop en opstellen leveren een klein positief resultaat op.

! Risico's

Steenweg 43: kans op bouwvertraging met als gevolg dat het woonrijp maken uitgesteld wordt.

Steenweg 45: wanneer het plan financieel niet haalbaar is, kan de koop niet doorgaan.

Projectpagina:





116 - Vlinderbuurt Standdaarbuiten



Nieuwe woningen in Standdaarbuiten

Het voorzien in de woningbehoefte van Standdaarbuiten door de wijk Vlinderbuurt in verschillende fasen te ontwikkelen.

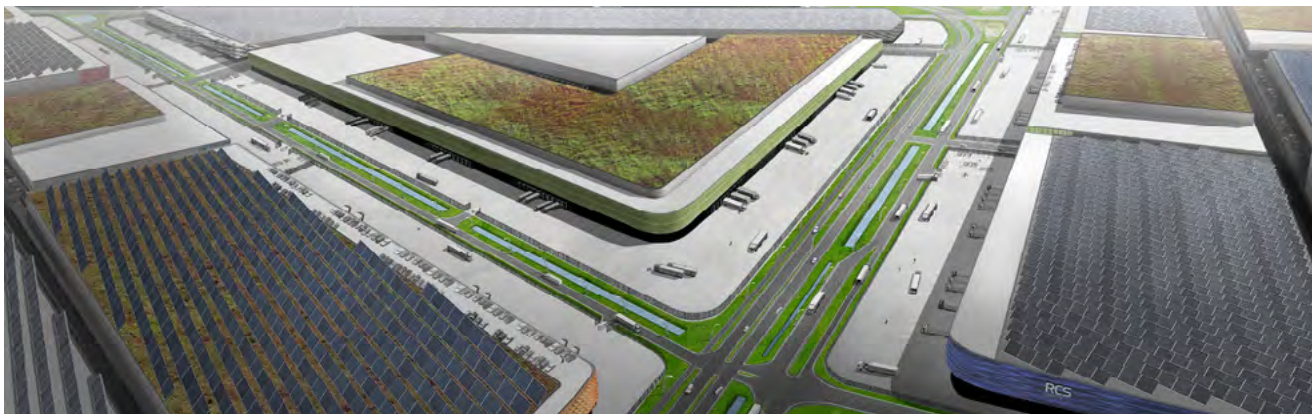
De voorbereidingen voor het woonrijp maken van de Markiezenlaan en Herfstvlinder zijn gestart. Door aanpassingen in het bestek is de aanbesteding vertraagd. De aanleg start deels vóór en deels na de zomervakantie 2025. De herinrichting van de voormalige bouwweg is voorlopig stilgelegd en wordt verder onderzocht.

De voorziening uit 2023 is voldoende voor het woonrijp maken. Voor de herinrichting van de bouwweg is aanvullend budget nodig.

Vertraging kan optreden door materiaaltekorten of slecht weer. De aanpak van de voormalige bouwweg kent financiële risico's en wordt separaat verder uitgewerkt.



120 - Moerdijk MeerMogelijk (LPM)



Risico's

Er is een risico dat de gemeente niet genoeg geld krijgt om het verkeerssysteem rond LPM goed aan te leggen. Zonder deze verbeteringen kunnen toekomstige ontwikkelingen zorgen voor extra opstoppingen.

Nu de bouw van bedrijven start, verandert het landschap en het zicht voor omwonenden sterk. Er komt meer bedrijvigheid, zoals extra verkeer, geluid, licht en activiteit. Dit kan zorgen voor weerstand in de omgeving.

De gemeente en het Havenbedrijf leggen de veranderingen uit via gesprekken en dorpsstafels. Waar nodig kunnen zij plannen bijstellen. Wel is zeker dat de omgeving flink en zichtbaar verandert, en dat reacties uit de omgeving te verwachten zijn.

Projectdoel

Een duurzame impuls voor economie en werkgelegenheid

De gemeente Moerdijk ontwikkelt samen met de provincie een duurzaam Logistiek Park Moerdijk. Het park biedt ruimte aan bedrijven groter dan 5 hectare met logistieke activiteiten. Er komen geen bedrijven uit de hoogste milieucategorieën. Het Logistiek Park Moerdijk levert naar verwachting 6.000 tot 9.000 extra arbeidsplaatsen op.

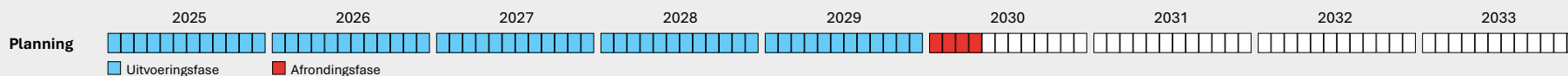
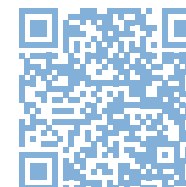
Voortgang

De bouw van DSV vordert zichtbaar langs de A17. Naar verwachting wordt het pand eind 2025 in gebruik genomen. De interne wegenstructuur is verder aangelegd. De Mariakapel is verplaatst naar Zevenbergschen Hoek en is op 25 mei 2025 ingezegend.

Financiën

De kosten van de ontwikkeling worden gedragen door het Havenbedrijf. Er is geen gemeentelijk budget meer beschikbaar voor LPM; eerder toegekende gelden zijn volledig benut.

Projectpagina:





126 - Bosselaar Zuid Zevenbergen



Financiën

Niet van toepassing.



Risico's

Niet van toepassing.



Projectdoel

655 woningen in Bosselaar Zuid

Het realiseren van 655 woningen in Bosselaar-Zuid in Zevenbergen, inclusief brede school De Neerhof.



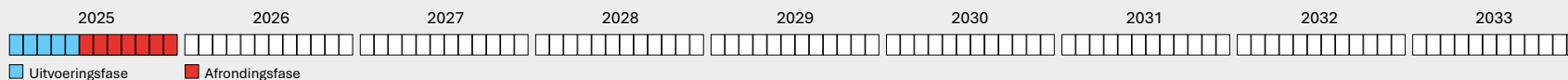
Voortgang

De laatste woningen zijn opgeleverd. Het gebied wordt woonrijp gemaakt. Overdracht van de openbare ruimte volgt naar verwachting in mei 2025.

Projectpagina:



Planning



147c - Herinrichting terrein Leijten Klundert



Financiën

De boekwaarde van het terrein bedraagt € 1.050.000. Er is nog geen grondexploitatie actief. Hierdoor wordt er geen (grond)rente toegerekend.

Risico's

Op dit moment is het project niet in voorbereiding en zijn de mogelijke risico's niet bekend.

Projectdoel

Rustiger en veiliger wonen in Klundert

Herontwikkeling van het terrein tot een aantrekkelijke en veilige woonomgeving met ruimte voor woon-werkkavels en andere passende functies.

Voortgang

Het terrein is momenteel in gebruik als gronddepot. De gemeente werkt nog niet actief aan het opstellen van een startdocument. De functie van gronddepot duurt maximaal vijf jaar. De verwachting is dat het project in het derde kwartaal van 2025 wordt opgestart.

Projectpagina:





147d - Herontwikkeling gasfabriekterrein Klundert



 Financiën

Er is nog geen inzicht in de kosten van het project. De gemeente maakt samen met Woonkwartier een globale berekening om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Op basis hiervan worden vervolgstappen bepaald.

! Risico's

De omgeving heeft andere ideeën over de invulling van deze locatie, wat kan leiden tot minder draagvlak. Het realiseren van woningen dichtbij bestaande bedrijven is lastig vanwege mogelijke geluidsoverlast. De gemeente is afhankelijk van Woonkwartier om tijdelijke woningen mogelijk te maken.

Projectdoel

Een nieuwe invulling voor braakliggend terrein

De herontwikkeling van het voormalige gasfabriekterrein in Klundert.

Voortgang

De gemeente onderzoekt of tijdelijke woningen mogelijk zijn. Er wordt gekeken naar de milieuregels van omliggende bedrijven. In het derde kwartaal van 2025 is duidelijk of er een concreet project van gemaakt kan worden.





153a - Stoofstraat Zevenbergen



Financiën

Na oplevering maakt de gemeente de openbare ruimte woonrijp. Daarvoor is voldoende budget beschikbaar: circa € 130.000.



Risico's

Er zijn geen grote risico's voorzien.



Projectdoel

Op loopafstand van de gezellige Markt

Een nieuw appartementencomplex aan de Stoofstraat, bij de heropende haven en op loopafstand van de Markt.



Voortgang

De bouw van de appartementen is begin 2025 gestart.
De oplevering staat gepland in het tweede kwartaal van 2026.

Projectpagina:



162 - Noordelijke Randweg Zevenbergen



Financiën

De financiële afspraken tussen de gemeente en de provincie Noord-Brabant zijn vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst.

Risico's

Vertraging in het vergunningentraject kan leiden tot latere oplevering. Dit kan gevolgen hebben voor onder andere omliggende projecten.

Projectdoel

Voor een leefbaarder Zevenbergen

Het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de kern van Zevenbergen door verlegging van de provinciale weg N285 langs de noordkant van Zevenbergen.

Voortgang

De uitvoering loopt. De weg wordt naar verwachting opgeleverd in juli 2027.

Projectpagina:





163 - Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek



Financiën

Het eindsaldo over 2024 is € 42.647 positief. Dit is iets hoger door het doorschuiven van opbrengsten naar 2025 en woonrijp maken naar 2027, en door een klein rente-effect. De aanbesteding voor het bouwrijp maken is vertraagd naar zomer 2025. Hierdoor wordt het financiële resultaat pas dan duidelijk. De verwachting is dat het budget niet wordt overschreden. In december 2024 heeft Woonkwartier mondeling ingestemd met de getaxeerde koopsom.



Risico's

De aanbesteding van het bouwrijp maken moet duidelijk maken of de kosten binnen het budget blijven. De onderhandelingen met Woonkwartier over de sociale huurwoningen en starterswoningen duren langer dan verwacht. De koopovereenkomst is nog niet getekend.



Projectdoel

Wonen op een voormalig voetbalveld

Het realiseren van 23 woningen op het terrein van de voormalige voetbalclub DHV.



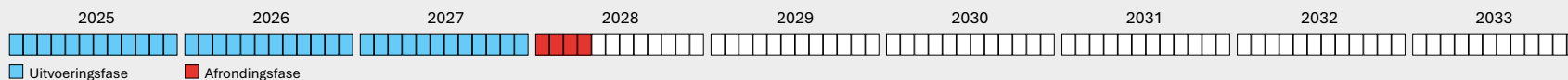
Voortgang

Drie van de vier vrije kavels zijn verkocht. De openbare biedprocedure voor de acht projectgebonden woningen sluit op 20 mei 2025. Het koopcontract met Woonkwartier voor de vier nultredenwoningen en acht starterswoningen wordt naar verwachting vóór de zomer van 2025 getekend. Door vertraging bij Enexis en extra onderzoeken wordt de grond eind 2025 of begin 2026 bouwrijp.

Projectpagina:



Planning





164 - Stationsgebied Lage Zwaluwe



Projectdoel

Regionaal transferium als strategisch knooppunt voor verkeer en bedrijvigheid

De gemeente Moerdijk ontwikkelt het stationsgebied Lage Zwaluwe tot een regionaal transferium (HUB) en strategisch knooppunt dat de verbinding versterkt tussen Logistiek Park Moerdijk, het havengebied, de Randstad en de regio.



Voortgang

Het project heeft samenhang met de ontwikkeling van Powerport Moerdijk. Er is nauw contact met de programmamanager Powerport. De grondeigenaar zal via de gemeentelijke input leveren bij de ontwerpafel. De verwachting is dat de participatie met stakeholders in het derde kwartaal van 2025 start. De regionaal afgestemde plannen blijven de basis voor de verdere ontwikkeling.

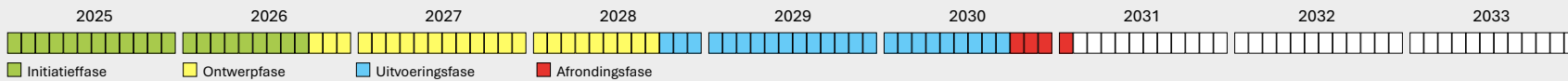
Finanzen

De gemeente stelt bij de haalbaarheidsstudie de financiële uitgangspunten en een projectexploitatie vast.

! Risico's

Nieuwe landelijke regelgeving over windmolens kan de uitgeoefenbaarheid van het gebied beperken en daarmee de financiële haalbaarheid beïnvloeden. De gemeente heeft een zienswijze ingediend op de conceptstukken. Daarnaast is de voortgang afhankelijk van de complexe en langlopende opgave rondom Powerport Moerdijk.

Planning



171 - Centrumontwikkeling Klundert



Projectdoel

Een boost voor de leefbaarheid in Klundert

De gemeente Moerdijk werkt samen met ondernemers en inwoners aan het verbeteren van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum.

Voortgang

De bruggen worden naar verwachting in juli 2025 opgeleverd. Herinrichting van de straten start in september 2025 en duurt zeven maanden. De voorbereiding voor de Doorsteek, Westerstraat en uitbreiding supermarkt is begonnen.

Financiën

Voor de centrumontwikkeling Klundert is circa € 2 miljoen beschikbaar uit het programma Vitale Centra.

De gemeenteraad heeft extra kredieten toegekend:

- € 860.000 voor uitbreiding van de scope van fase 2.
- € 695.000 vanwege hogere aanbestedingskosten dan geraamd in 2025.

Daarnaast is € 100.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van ontwikkelscenario's en het participatietraject voor de centrumvisie.

Risico's

De herinrichting van de straten hangt af van de afronding van het bruggenproject. Als de bruggen later gereed zijn, kan ook de herinrichting vertraging oplopen.

Projectpagina:





171a - Het Bolwerk Klundert



Projectdoel

Groene daken en bomen verminderen hittestress

Het ontwikkelen van een nieuwe woonlocatie aan de Oliemolenstraat/Westerstraat met 24 betaalbare appartementen, negen rijwoningen en twee twee-onder-een-kapwoningen, met extra groen, ruimte voor water, voorzieningen voor dieren en parkeerplaatsen voor elektrische deelauto's.

Voortgang

De bouw van tien grondgebonden woningen is gestart na vergunning in oktober 2024.

De vergunning voor de appartementen is nog in behandeling. Door late aanlevering van gegevens start de bouw naar verwachting medio 2025.

De gemeentelijke grond achter Kluswijs wordt niet verkocht en blijft in eigendom van de gemeente.

De ontwikkelaar wil vijf extra woningen bouwen onder de naam Ligtharhof. De ontwerpvergunning ligt ter inzage.

Financiën

Voor het project is een subsidie toegekend (StartBouwImpuls). Vertraging bij de appartementen kan invloed hebben op het bedrag, maar niet op de uitvoering van het project.

Risico's

Er kan bezwaar komen op de omgevingsvergunning voor de appartementen en de vergunning voor de 5 woningen aan de Steinstraat.

Projectpagina:



172 - Bedrijventerrein Zevenbergen Noord



Projectdoel

Meer ruimte voor bedrijvigheid

Realiseren van uitbreiding van ruimte voor het midden- en kleinbedrijf in Zevenbergen Noord.

Voortgang

Omdat de voltooiing van de noordelijke randweg essentieel is voor de bereikbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein, is de planning erop gericht dat bedrijven zich direct na de oplevering van de weg in juli 2027 kunnen vestigen.

Geen van de 8 zienswijze indieners is naar de Raad van State gestapt. Evenwel is op het gewijzigd vastgestelde plan wel één beroep ingesteld bij de Raad van State. Dit door bewoners die in het voortraject geen zienswijze hadden ingediend, noch aanwezig waren bij de participatiesessies.

Het beroepschrift is inhoudelijk van aard en haakt in op allerlei aspecten van het plan, zoals geluid, verkeer, doelgroepen en landschappelijke inpassing. Op een paar vlakken geeft dit aanleiding tot aanscherping van de besluitvorming. Hiertoe zal een herstelbesluit ter vaststelling door uw raad worden aangeboden. De Raad van State is hierover reeds bericht. Ondanks de constatering dat het sowieso niet exact is te zeggen wanneer de Raad van State tot inhoudelijke behandeling van de zaak zal komen (ergens in 2026), wordt het dossier tot het moment dat uw raad dit herstelbesluit neemt, terzijde gelegd.

Financiën

Geen wijzigingen in stand van zaken.
Verwachte totale kosten: 13,5 miljoen euro.
Verwachte totale opbrengsten: 12,6 miljoen euro.

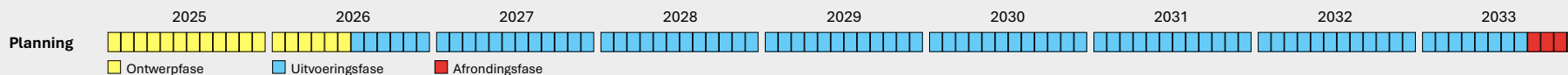
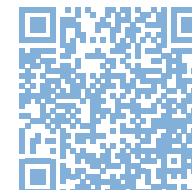
Risico's

Netschaarste
Het bedrijventerrein heeft meerdere grootverbruikersaansluitingen nodig, maar er is een tekort aan capaciteit op het elektriciteitsnet. Het is mogelijk dat deze aansluitingen in 2027 nog niet beschikbaar zijn, ondanks de verwachte uitbreiding van het net. Er is geen garantie dat er dan genoeg capaciteit over is. Om dit risico te beheersen, is € 250.000 opgenomen in het weerstandsvermogen voor mogelijke vertragingen van het project met 3 jaar. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheid van een gecalculeerde verkoop of verhuur van kavels, zodat bedrijven alvast zekerheid hebben over hun locatie, ook als de aansluiting nog niet klaar is. Dit kan helpen om eventuele negatieve renteaanpassingen op te vangen.

Uitgifteprijs en economie
De grond wordt nu gekocht in een sterke economie. Het kan jaren duren voor de bedrijven er intrekken en bij een economische terugval kan de opbrengst lager zijn. Hiervoor is € 210.000 opgenomen in het weerstandsvermogen.

Planologie
Door invoering van de Omgevingswet werken we met nieuwe regels. Dit brengt extra risico's op fouten met zich mee. Daarom wordt op enkele punten een herstelbesluit voorbereid na bezwaren van bewoners.

Projectpagina:



175 - Uitvoering fiets- en wandelpadennetwerk Moerdijk



Financiën

De gemeenteraad heeft in juli 2023 extra geld vrijgemaakt voor dit project. Er zijn op dit moment geen financiële problemen. Pas als de onderzoeksresultaten er zijn, weten we meer.

Risico's

De planning kan vertragen als er extra onderzoek of meer grond nodig is. Dit hangt af van de uitkomsten van de lopende onderzoeken.

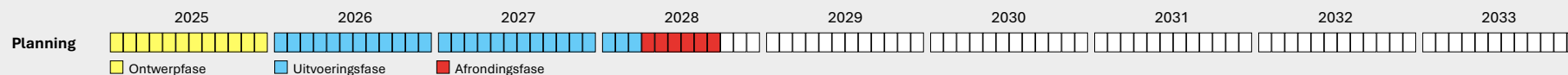
Projectdoel

Een veilige fietsroute van en naar het dorpshart

Het realiseren van een vrijliggend fietspad tussen Zevenbergen en de kern Moerdijk voor een veilige fietsroute.

Voortgang

Het ontwerp is goedgekeurd. We doen nu onderzoek naar natuur, bodem en archeologie. De resultaten komen in juli 2025. Parallel hieraan worden de grondverwerving gesprekken opgestart en hierna volgt de aanbesteding voor het werk.





176 - Waterwijk Fijnaart



Projectdoel

73 nieuwe woningen in waterrijke wijk

De gemeente Moerdijk ontwikkelt in Fijnaart een nieuwe woonwijk: Waterwijk Fijnaart met 73 woningen.

Voortgang

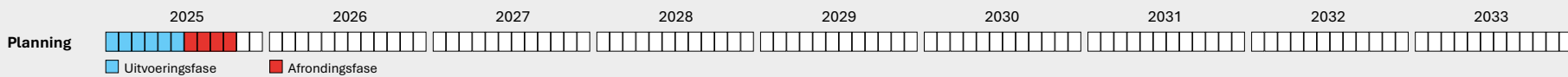
In april is de opdracht tot woonrijp maken gegund aan een partij. In mei 2025 is gestart met het woonrijp maken van Waterwijk.

Financien

De kosten voor het woonrijp maken passen binnen de exploitatie van het project.

! Risico's

In de periode van woonrijp maken worden geen grote risico's voorzien.





177 - Zevenbergen Noord



Financiën

De kosten voor het doorlopen van de eerste fase worden betaald uit het voorbereidingskrediet van de gemeenteraad. Dit krediet wordt ongeveer € 10.000 overschreden. De extra kosten worden verwerkt via de normale begrotingscyclus. In het uiteindelijke raadsvoorstel voor een go/no-go-besluit neemt de gemeente ook een projectexploitatie op. Hierin staan de financiële gevolgen van de ontwikkeling van de vloeivelden.



Risico's

De ontwikkeling van de vloeivelden wordt verder uitgevoerd door Koekoek II B.V., op hun eigen risico. De gemeente heeft daarbij een ondersteunende rol. Voor de toekomstige invulling van het industriële deel is de gemeente zelf verantwoordelijk, vooral voor de aankoop van grond. Er zijn wel mogelijkheden om later ontwikkelaars te kiezen die de verdere uitvoering op zich nemen.



Projectdoel

Een industriële woonomgeving met monumentale uitstraling

Het realiseren van circa 500 woningen op het terrein van de oude suikerfabriek en de zuidelijke vloeivelden.



Voortgang

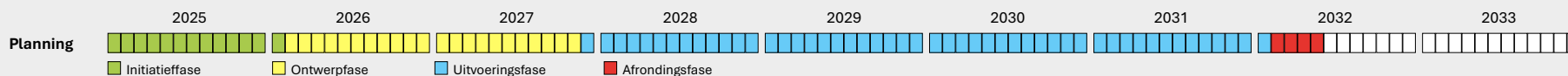
Er is met ontwikkelaar Koekoek II B.V. gesproken over hoe we verder gaan met de ontwikkeling van Zevenbergen Noord, en de rol van Koekoek II B.V. daarbinnen.

Het college heeft Koekoek II B.V. de mogelijkheid gegeven om verder te onderzoeken of woningbouw mogelijk is op de zuidelijke vloeivelden, zonder een verplichte koppeling met het ontwikkelen van het industriële deel rond de oude suikerfabriek.

Er zijn wel duidelijke voorwaarden gesteld: er moet een verkeersveilige aansluiting komen voor langzaam verkeer, en het woningbouwprogramma moet zoveel als mogelijk voldoen aan de 30-40-30-norm (30% sociaal, 40% midden, 30% duur).

Ook moet de nieuwe ontwikkeling financieel bij gaan dragen aan de haalbaarheid van het industriële deel. Een aanpak van het industriële deel schuift hierdoor wel door naar een langere termijn.

Projectpagina:



181 - Randweg Klundert



Financiën

De kosten zijn opnieuw bekeken en passen nog steeds binnen het budget. Als er een gerechtelijke onteigening nodig is, kunnen er extra kosten bijkomen. De gemeente bekijkt dit verder tijdens de uitvoering.

Risico's

Bestemmingsplan: De mogelijkheid bestaat dat de Raad van State het plan onherroepelijk verklaard, deels aangepast moet worden of wordt vernietigd.

Onteigening: Op 20 augustus 2025 vind er een zitting plaats over de onteigeningsbeschikking. Hierop volgt de uitspraak binnen maximaal 26 weken.

Toegang tot gronden: Indien er pas toegang wordt verleend aan de gronden op het moment dat de bovenstaande procedures volledig zijn afgerond kan dit een vertragend effect hebben als de onderzoeksresultaten tegen vallen.

Projectdoel

Verbetering leefbaarheid en verkeersveiligheid Klundert

Het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Klundert.

Voortgang

Het bestemmingsplan ligt bij de Raad van State. De onteigeningsprocedure loopt. De gemeente blijft in gesprek met de grondeigenaren.

Projectpagina:





182 - Suikerentrepot Standdaarbuiten



Financiën

De ontwikkelaar heeft in 2022 het verschuldigde bedrag van € 230.000 betaald aan de gemeente.



Risico's

De gemeente faciliteert in deze ontwikkeling die volledig op eigen grond wordt afgewikkeld. Een afschrift van de CAR-verzekering van de ontwikkelaar is met de gemeente gedeeld.



Projectdoel

Wonen in een monumentaal pand

De realisatie van 44 appartementen in het oude suikerpakhuis en het transformeren van het Rijksmonument tot een fijne



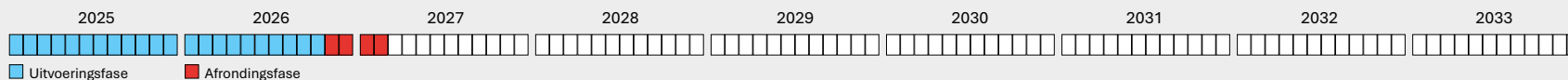
Voortgang

Met ingang van 24 juni 2024 is het plan opnieuw in de verkoop is gegaan. In april 2025 is de aannemer gestart met de bouw. De oplevering van het complex wordt verwacht eind 2026.

Projectpagina:



Planning



183a - MFA Willemstad



Financiën

Op basis van een gedetailleerdere kostenraming (gebaseerd op het definitief ontwerp) wordt een investeringskrediet voor de MFA bij de Raad gevraagd.

Risico's

- Belangrijk is dat alle partijen blijven samenwerken.
- Zonder samenwerking kan het gebouw uiteen vallen in losse functies.
- Stijgende bouwkosten vormen een risico voor de haalbaarheid.

Projectdoel

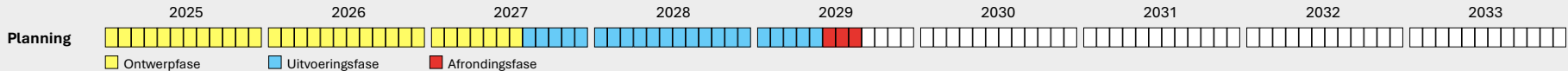
Een duurzame plek voor jong en oud

Het realiseren van een multifunctioneel gebouw (MFA) in Willemstad met een basisschool, kinderopvang, buurthuis en gymzaal dat de sociale samenhang, veiligheid en het welzijn van bewoners versterkt. De basisschool en kinderopvang vormen samen een Integraal Kindcentrum (IKC).

Voortgang

Het ontwerpteam dat is geselecteerd voor het opstellen van dit plan is momenteel bezig met het opstellen van het voorlopig ontwerp. Dit wordt gedaan in samenspraak met de toekomstige gebruikers. Daarnaast wordt ook de eerste hand gelegd aan de inrichting van het terrein rondom de MFA. De verwachting is dat het voorlopig ontwerp nog voor de zomer gereed is.

Projectpagina:





183b - Verplaatsing Kogelvangers Willemstad



Financiën

De gemeenteraad heeft € 3,1 miljoen beschikbaar gesteld. De club zelf betaalt € 150.000 voor werkzaamheden. Het totaalbudget is € 3,25 miljoen.



Risico's

Er is een kans dat de kosten bij aanbesteding hoger uitvallen dan het beschikbare budget.



Projectdoel

Kogelvangers verhuizen naar nieuw complex

De voetbalclub De Kogelvangers verhuist naar een nieuwe locatie aan de overkant van de Grintweg met vernieuwde velden en een nieuw clubgebouw. Zo ontstaat ruimte voor een multifunctioneel gebouw (MFA) op de oude locatie.



Voortgang

Het ontwerp is klaar. De architect werkt aan de technische tekeningen. Ook het bestek wordt nu opgesteld. Daarna start de aanbesteding en kan de bouw beginnen.

Projectpagina:





185 - Woningbouwontwikkeling Westschans Klundert



Financiën

Parallel aan de planologische procedure wordt gewerkt aan het inrichtingsplan van Westschans. De doorrekening daarvan kan effect hebben op de exploitatie van het project.



Risico's

Het grootste risico ligt op het gebied van de planologische procedure. Na besluitvorming door de raad kan er beroep worden aangetekend op het plan. Behandeling daarvan door de Raad van State kan leiden tot een significante vertraging, die niet vooraf is in te schatten.



Projectdoel

Westschans, een nieuwe westzijde voor Klundert!

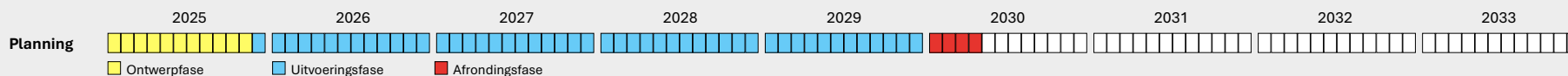
De gemeente Moerdijk ontwikkelt op de locatie Blauwe Hoef een duurzame en levensloopbestendige woonwijk met circa 140 woningen, passend bij de woningbehoefte en het karakter van Klundert.



Voortgang

Na het ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan is een aantal zienswijzen ontvangen. De verwerking van de zienswijzen in een zienswijzerapportage vraagt de nodige aandacht, waardoor het omgevingsplan in de tweede helft van 2025 kan worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Projectpagina:





187 - Scholenontwikkeling Zevenbergschen Hoek



Projectdoel

Basisschool, kinderopvang en dorpshuis in één

Realisatie van een multifunctioneel gebouw met basisschool, kinderopvang, dorpshuis en clubkantine tennisvereniging.

Voortgang

Tijdelijke huisvesting opgeleverd. Definitief ontwerp en investeringskrediet mei 2025 naar de raad. Aanbesteding start juni 2025.

Financiën

Vorbereidingskrediet van € 600.000 en kredieten voor tijdelijke huisvesting en sloop (totaal € 733.500). Investering nieuwbouw € 8,9 miljoen.

Risico's

Besluitvorming raad cruciaal. Kosten hoger dan eerdere prognoses. Beschermde diersoorten kunnen oplevering buitenruimte vertragen.

Projectpagina:





189 - Woningbouw volkstuinen Willemstad



Financiën

Het project lijkt financieel haalbaar. Er zijn nog wel onderzoeken en gesprekken nodig. In juli 2025 is daar meer duidelijkheid over.

Risico's

Er zijn meerdere risico's bij dit plan en de samenwerking met de CPO. Een bekend risico is het spuitgebied van omliggende percelen. De mogelijke oplossingen hiervoor worden onderzocht. Deze kunnen invloed hebben op de haalbaarheid van het plan.

Uit eerdere bodemonderzoeken zijn geen problemen gekomen. Toch wordt extra onderzoek gedaan naar water op en rond het terrein. Het is belangrijk dat er geen wateroverlast ontstaat op naastgelegen grond. Een ander risico is de prijs van de woningen. Als de CPO er niet in slaagt om 2/3 van de woningen onder € 405.000 te houden, kan de samenwerking stoppen.

Projectdoel

Mooi initiatief op voormalig volkstuinencomplex

Op de oude volkstuinen in Willemstad komen 16 patiowoningen, speciaal voor senioren.

Voortgang

In december 2024 is de grond voorlopig gereserveerd voor het plan. In januari 2025 is de CPO Willemshof akkoord gegaan met de voorwaarden. Het ontwerp is in voorbereiding. Er lopen nog enkele onderzoeken waarvan we de resultaten verwachten

Projectpagina:





190 - Woningbouwontwikkeling Wethouder Trompersstraat Langeweg



Impressie richt zich op kleurgebruik maar niet op uitstraling woningen.

Projectdoel

Duurzame woningbouw in Langeweg

Het realiseren van tien sociale huurwoningen en vijf koopwoningen om te voldoen aan de woningbehoefte in Langeweg.

Voortgang

De gronden aan de Wethouder Trompersstraat zijn bouwrijp gemaakt. De grond voor de tien huurwoningen is verkocht aan Woonkwartier. Zij hebben een omgevingsvergunning aangevraagd. De vier twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning worden ontwikkeld door Timek.

De verkoop van deze koopwoningen start naar verwachting in het tweede of derde kwartaal van 2025. De gemeente levert de grond pas aan Timek als 60% van de woningen verkocht is. Na de bouw maakt de gemeente de openbare ruimte woonrijp.

Financiën

De gemeente heeft koopovereenkomsten gesloten met Woonkwartier en Timek. De afspraken over gronduitgifte, levering en betaling liggen hierin vast. Er zijn op dit moment geen financiële afwijkingen gemeld

Risico's

Als de verkoop van de koopwoningen achterblijft, kan de levering van de grond aan Timek vertragen.

In dat geval blijft een deel van het terrein langer onbebouwd terwijl het al bouwrijp is gemaakt.

Projectpagina:





191 - Koningin Julianastraat Fijnaart



Projectdoel

Van schoolplein naar 22 woningen

Herontwikkeling van voormalig schoolterrein naar 22 woningen.

Voortgang

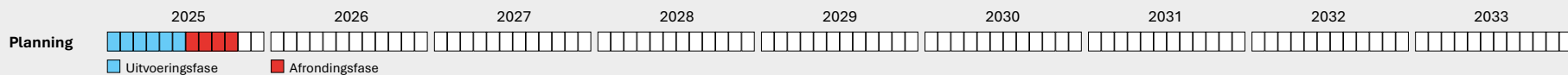
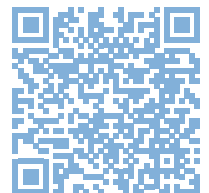
Bouw in volle gang; oplevering verwacht in kwartaal 2 of kwartaal 3, 2025.
Inrichting openbare ruimte wordt ook in 2025 afgerond.

Finanziën

Kostenverhaal (€ 100.000) en verkoop grond (€ 110.000) zijn financieel afgewikkeld.

! Risico's

Enige risico: openbaar gebied wordt niet conform afspraken aangelegd. Tot nu toe geen signalen dat dit speelt.





192 - Realisatie truckparking A16



Financiën

Gemeente ontwikkelt niet zelf.



Risico's

De risico's zullen tijdens het traject inzichtelijk worden.



Projectdoel

Extra ruimte en voorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs

Het realiseren van extra parkeer- en rustplekken voor vrachtwagens in de gemeente Moerdijk, ook voor vrachtwagens van de haven en het nieuwe Logistiek Park Moerdijk.



Voortgang

De truckparking komt grotendeels op eigen grond. De vergunning voor de beveiligde truckparking is verleend. Deze omvat hekwerk, slagboom, verlichting en camera's. Een klein perceel waar voorheen de Mariakapel stond, wordt ook ingericht als parkeerplaats. Hier wordt een wijziging van het omgevingsplan voor doorlopen.

Projectpagina:





194 - Centrumplan Fijnaart - Verplaatsen supermarkt



Financiën

Er is een subsidie van € 1 miljoen toegekend.



Risico's

Vertraging mogelijk bij verwerving van benodigde gronden/percelen.



Projectdoel

Een aantrekkelijk dorpshart voor Fijnaart

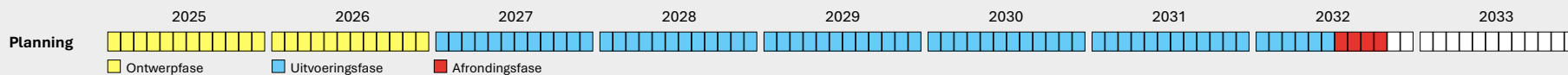
Het realiseren van een aantrekkelijk en levendig dorpshart door verplaatsing van de supermarkt en versterking van winkels en horeca.



Voortgang

Intentieovereenkomst en akkoord op hoofdlijnen zijn getekend. Er is een anterieure overeenkomst gesloten voor verplaatsing van de Jumbo.

Projectpagina:





195 - Facility Point Moerdijk



 Financiën

De gemeente heeft een ondersteunende rol.

⚠ Risico's

Voor de verbinding tussen twee percelen is grond van het Waterschap nodig. Dit kan vertraging geven.
De eigenaar is een Spaanse partij. Soms kost het extra tijd om afspraken te maken.

Projectdoel

Beveiligde truckparking met voorzieningen bij A16/A17

Het realiseren van extra parkeer- en rustplekken voor vrachtwagenchauffeurs in de gemeente Moerdijk, ook voor vrachtwagens van de haven en het Logistiek Park Moerdijk.

Voortgang

Fase 1 omvat het plaatsen van een hekwerk, beveiliging, verlichting en sanitaire voorzieningen rondom het huidige parkeerterrein. Hiervoor is de vergunning (uitgebreide procedure) ingediend. Er zijn aanvullende gegevens gevraagd waar de gemeente nu in afwachting is.

Fase 2 omvat de uitbreiding van de truckparkeerplaatsen (ook voor ADR en koelvrachtwagens) en extra faciliteiten ten dienste van de truckparkeerplaats. Er ligt een eerste schetsontwerp waar de nodige aanpassingen op doorgevoerd moeten worden door de ontwikkelaar. Hiervoor dient een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen te worden.

Projectpagina:





196 - Brandweerkazerne Willemstad



Projectdoel

Huisvesting voor brandweer Willemstad

Goede huisvesting voor de brandweer in Willemstad.

Voortgang

De gemeenteraad heeft ingestemd met de nieuwbouw op de huidige plek. Het ontwerp is verder uitgewerkt. De aanbesteding wordt voorbereid. Door beschermde dieren start de bouw in het najaar. De brandweer verhuist in juni 2025 tijdelijk naar Helwijk.

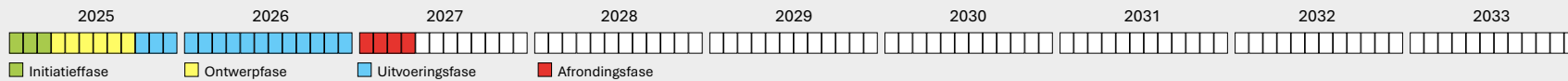
Finanziën

In december 2024 is € 2.093.000 beschikbaar gesteld. De uitgaven passen vooralsnog binnen dit budget.

⚠ Risico's

- Kans dat inschrijvingen bij aanbesteding hoger zijn dan het beschikbare budget.
- Maatregelen voor beschermde dieren zijn afhankelijk van externe bureaus.
- Archeologisch en explosievenonderzoek kan de planning vertragen.
- Graafwerk vormt risico voor lindeboom, ondanks ecologische begeleiding.
- Bezwaarschrift bij vergunningaanvraag kan planning beïnvloeden.

Planning





197 - Toekomstbestendige Gymaccommodaties Zevenbergen



Financiën

De bouw van de sporthal kan worden betaald met het geld dat beschikbaar is. De vergoeding voor het gebruik van De Borgh wordt aangepast, omdat de sportvoorzieningen daar langer gebruikt worden. Op basis van het eerste ontwerp is een schatting van de kosten gemaakt voor de gymzaal bij De Regenboog. Vooral de bouw- en installatiekosten zijn hoger dan verwacht. De gemeente onderzoekt hoe de kosten lager kunnen worden.



Risico's

Mogelijke risico's bij de sporthal zijn vertraging van de bouw en onvoldoende netcapaciteit waardoor er niet tijdig genoeg stroom beschikbaar is. Bij de gymzaal zijn de grootste risico's kostenstijgingen die het budget overschrijden en een te late stroomaansluiting waardoor het gebouw niet op tijd in gebruik kan worden genomen.



Projectdoel

Nieuwe sporthal en twee gymzalen in Zevenbergen

Met de bouw van een nieuwe sporthal en twee nieuwe gymzalen biedt de gemeente toekomstbestendige voorzieningen voor scholen en sportverenigingen.



Voortgang

De bouw van de sporthal is gestart. De oplevering is gepland in mei 2026. Voor de gymzaal bij De Regenboog wordt een ontwerp gemaakt. Daarna volgt een kredietvoorstel bij de raad.

Projectpagina:



199 - Ontwikkeling d’Ouwe school Noordhoek



Financiën

De huurprijs is gebaseerd op afspraken over renovatiekosten. Op 4 december 2024 is krediet toegekend voor inventaris en exploitatie.

Risico’s

Bij minder gebruik kan de gemeente extra moeten bijdragen. Ook kan de gemeente extra taken krijgen als de beheerstichting stopt.

Projectdoel

Een nieuw gemeenschapshuis voor Noordhoek

Behoud en verduurzaming van het multifunctionele gebouw in Noordhoek met kinderopvang, (ouderen)activiteiten en sport.

Voortgang

Het gebouw is in 2024 gerenoveerd en begin 2025 in gebruik genomen. De gemeente huurt het gebouw van Woonkwartier en verhuurt de ruimtes door. De formele overname van het gebouw door de gemeente is gepland in kwartaal 3 van 2025.

Projectpagina:





200 - Woningbouw Willemstad Oost



Financiën

De kosten voor de woningbouwontwikkeling worden volledig gedragen door de ontwikkelaar. De kosten van de ambtelijke uren in het project worden op basis van de plankostenscan vergoed: De ontwikkelaar betaalt hiervoor € 246.000. Daarnaast wordt door de ontwikkelaar in totaal € 950.000 betaald voor het voeren van de reserves bovenwijks- en ruimtelijke ontwikkeling. Betaalsleutel is 25 procent bij onherroepelijke planologie en 75 procent bij vergunningverlening.



Risico's

Het grootste risico is gebrek aan draagvlak. Daardoor kan een beroep tegen het TAM-IMRO plan ontstaan, wat vertraging richting de Raad van State kan veroorzaken.



Projectdoel

Buitenwonen in Willemstad Oost

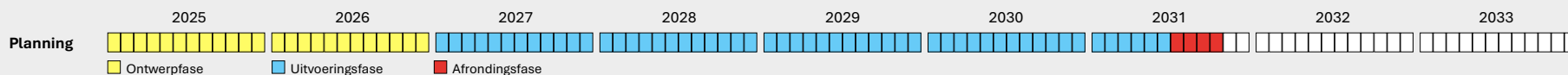
Het realiseren van maximaal 200 woningen aan de oostkant van Willemstad.



Voortgang

De ontwikkelende partij stelt het TAM-IMRO plan op. De verwachting is dat het plan in het derde kwartaal van 2025 in procedure gaat. De gesprekken met Woonkwartier over invulling van de betaalbaarheidsafspraken zijn gestart. Samen werken wij aan een plan dat voldoet aan de gemeentelijke eisen.

Projectpagina:





201 - Scholenontwikkeling Klundert



Projectdoel

Betere huisvesting voor basisscholen in Klundert

De gemeente Moerdijk werkt aan passende en haalbare huisvesting voor vier basisscholen in Klundert: Het Palet, Het Bastion, De Riethorst en De Molenvliet. Waar mogelijk koppelen we dit aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Voortgang

De initiatieffase is opgesplitst in twee delen. In deel A worden de ruimtebehoefte, kaders en locaties in beeld gebracht. In deel B wordt de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de voorkeurslocatie onderzocht.

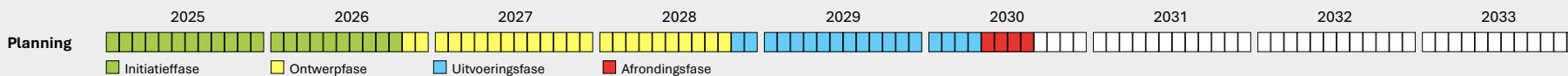
Door wisselingen in de werkgroep is het project vertraagd. De verwachting is dat deel A in het derde kwartaal van 2025 wordt afgerond.

 Financiën

Het gaat om een gemeentelijke investering. De exploitatie zal worden opgesteld aan het einde van deel B van de initiatiefase, de haalbaarheidsstudie.

⚠ Risico's

De risico's worden in de loop van de initiatief fase inzichtelijk.





202 - Herontwikkeling 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen



Financiën

De plankosten zijn betaald door de ontwikkelaar, conform de afspraken in de LOO.



Risico's

De gemeente loopt weinig risico. Het grootste risico ligt bij de ontwikkelaar, vooral bij de verkoop van de appartementen.



Projectdoel

Luxe appartementen aan de Schansdijk

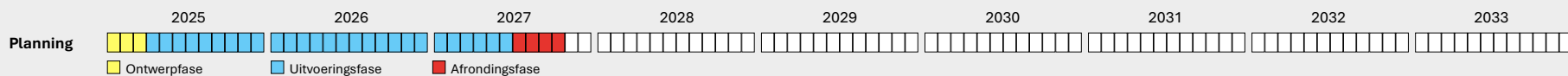
Het realiseren van 36 luxe appartementen op de locatie van restaurant de 7 Bergsche Hoeve aan de Schansdijk in Zevenbergen.



Voortgang

De ontwikkelaar kan starten met de bouw zodra de omgevingsvergunning is verleend en 70% van de appartementen is verkocht. De verkoop verloopt nog niet vlot. De verwachte bouwtijd is twee jaar.

Projectpagina:



203 - Verplaatsing Hopmans Zevenbergen



Financiën

De gemeente is volledig faciliterend in deze ontwikkeling. In de te sluiten locatieontwikkelingsovereenkomst worden de gemeentelijke kosten in de vervolgfases ondergebracht.

Risico's

Afhankelijkheid van project afschaling: Wanneer de randweg gereed is, moet de gemeente de oude provinciale weg afschalen. En daarop wordt een aansluiting naar het station van Hopmans gemaakt. Dit betreft dus een afhankelijkheid van zowel een tijdige oplevering van de noordelijke randweg als de gemeentelijke afschaling, wat een spanningsveld creëert.

Projectdoel

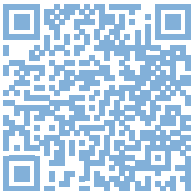
Eigentijds energiestation op nieuwe locatie

Het faciliteren van de verplaatsing van het autobedrijf Hopmans naar een nieuwe locatie langs de noordelijke randweg. Hiermee ontstaat ruimte voor een eigentijds en duurzaam energiestation en herontwikkeling van de oude locatie.

Voortgang

In februari 2025 is de benodigde informatie aangeleverd om de haalbaarheid aan te tonen. De planning om medio 2027 te kunnen starten met de nieuwbouw blijft ongewijzigd.

Projectpagina:





Goede en toekomstbestendige huisvesting realiseren voor basisscholen De Fijne Aarde en De Springplank.

Project liep vertraging op door capaciteitsgebrek, maar projectmanager is gestart met opstellen van de startnotitie en overleg met schoolbesturen.

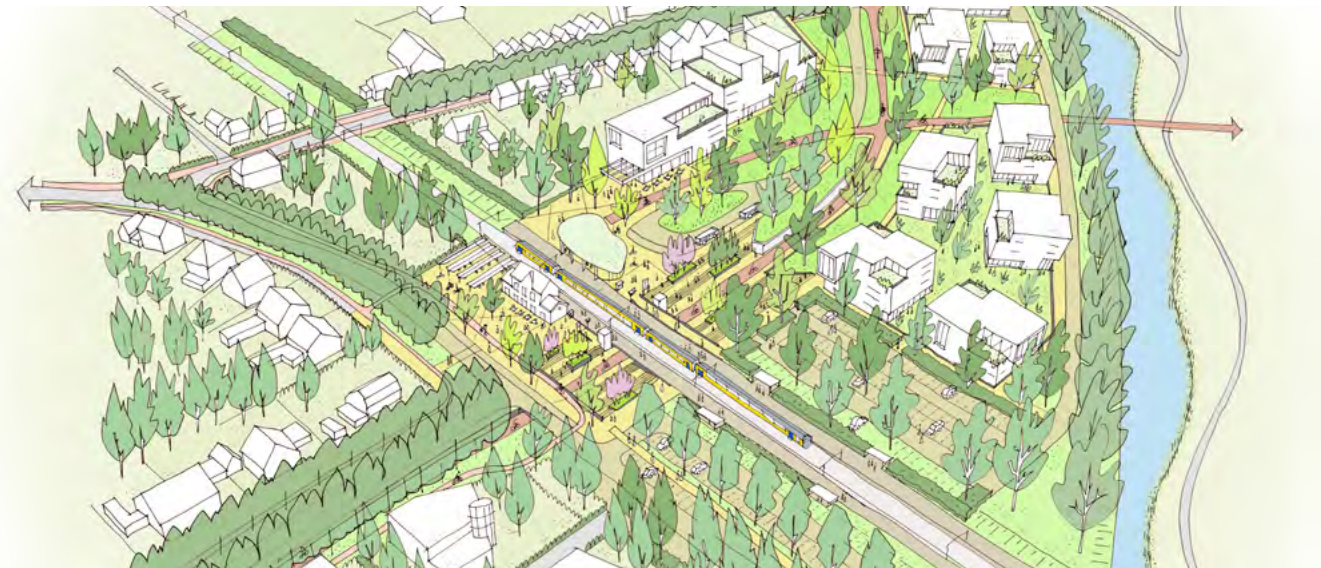
Financiële behoeften worden bepaald zodra visie is uitgewerkt. Daarna wordt kostenverdeling met schoolbesturen bepaald en de raad om bijdrage gevraagd.

De risico's worden in de loop van deze projectfase inzichtelijk.



206-

Gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost



Projectdoel

Minimaal 1.000 nieuwe woningen in Zevenbergen-Oost

Het realiseren van minimaal 1.000 woningen in Zevenbergen-Oost om bij te dragen aan de totale woningbouwopgave van de gemeente en een leefbare, betaalbare en groene woonomgeving te creëren.

Voortgang

De uitvoering van Markant, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel is in voorbereiding. De eerste werkzaamheden zijn gestart. De planvoorbereiding voor Markvelden Zuid en het Stationsgebied loopt.

Financiën

In april is de grondexploitatie voor het deelproject Markvelden Midden vastgesteld. De ontwikkeling en financiële consequenties van het Stationsgebied en de Hil worden ter bespreken in de raad in 2025.

Risico's

Voor Zevenbergen-Oost wordt twee keer per jaar een uitgebreide risicosessie gehouden. Er zijn verschillende risico's in de deelprojecten, waaronder:

- planologische procedures die de voortgang kunnen vertragen;
- vertraging of hogere kosten bij grondverwerving;
- aanwezige bodemverontreiniging;
- niet tijdig beschikbaar zijn van nutsvoorzieningen;
- kostenstijgingen bij de infrastructurele projecten.

Projectpagina:





207 - Koning Haakonstraat / voormalige breifabriek



Financiën

De gemeente heeft een faciliterende rol. Mogelijk verkoopt de gemeente tuingrond aan de ontwikkelaar of aangrenzende percelen.



Risico's

De ontwikkelaar onderzoekt nog de kans op nadeelcompensatie. Bij verdere planvorming brengt de ontwikkelaar de risico's verder in beeld.



Projectdoel

Breifabriek maakt plaats voor woningbouw

Het realiseren van woningbouw op de locatie van de voormalige breifabriek in Moerdijk aan de Koning Haakonstraat, met 24 woningen verdeeld over verschillende categorieën.



Voortgang

De ontwikkelaar werkt nog aan de haalbaarheidsstudie. Dit duurt langer dan eerder verwacht.

Projectpagina:





208 - Pilot woningbouw ZNS-terrein Fijnaart



 Financiën

Er zijn geen financiële afwijkingen.

⚠ Risico's

De pilot aanpak kan er toe leiden dat er minder zicht is op mogelijke risico's. Tot nu toe zijn er geen risico's bekend.

Projectdoel

Belangrijke rol voor ontwikkelaar

Het bouwen van woningen op het voormalige ZNS-terrein in Fijnaart.

Voortgang

Alle woningen zijn verkocht. De bouw van de woningen is gestart en verloopt volgens planning.

Projectpagina:





209 - IJshof / De Borgh Zevenbergen



Financiën

De kosten worden opgenomen in het haalbaarheidsdocument en de locatieontwikkelingsovereenkomst. Er moet nog een verdeling van de kosten worden afgesproken met de ontwikkelaar.



Risico's

Er is risico op bezwaar uit de omgeving. Aanpassingen aan het plan kunnen invloed hebben op het maatschappelijk draagvlak.



Projectdoel

Woningbouw en uitbreiding hotel

Realiseren van woningbouw (appartementen) en uitbreiding van het bestaande hotel op de locatie van de huidige sporthallen aan de IJshof.



Voortgang

De planning volgens het startdocument is nog steeds realistisch. De ambitie is om in het derde kwartaal van 2025 het haalbaarheidsdocument vast te laten stellen door de gemeenteraad en de locatieontwikkelingsovereenkomst te ondertekenen. De gemeente hier afhankelijk van de input van de ontwikkelaar.

Projectpagina:



210 - Herstructurering N285 Zevenbergen



€

Financiën

Voor de herinrichting is € 2,4 miljoen opgenomen, inclusief € 400.000 voor personeelskosten. Voor de brug is € 600.000 gereserveerd binnen het project Centrumontwikkeling Zevenbergen

!

Risico's

Het project zit nog in de initiatieffase. Zodra de tracévarianten zijn onderzocht, worden de risico's duidelijk. Wel is al bekend dat de wens om de Roode Vaart doorvaarbaar te maken grote financiële gevolgen heeft voor de nieuwe brug.

i

Projectdoel

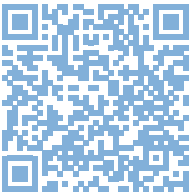
Meer ruimte voor langzaam verkeer en groen

Het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Zevenbergen door de herinrichting van de N285 met meer ruimte voor langzaam verkeer en groen.

Voortgang

Er worden verschillende tracévarianten uitgewerkt. De aanleg van de Noordelijke Rondweg is gestart en de oplevering staat gepland voor juli 2027. De planning voor de herinrichting van de N285 wordt afgestemd op deze oplevering.

Projectpagina:





211 - Bastion Groningen Willemstad



Financiën

Het voorbereidingskrediet is uitgebreid met € 57.000 voor het haalbaarheidsonderzoek, schetsontwerp en kostenraming voor de Oostbeer.



Risico's

Door de uitbreiding van het project met de Oostbeer is er een risico dat het schetsontwerp en de kostenraming niet voor eind 2025 besproken kunnen worden in de raad.



Projectdoel

Erfgoed beleven in Willemstad

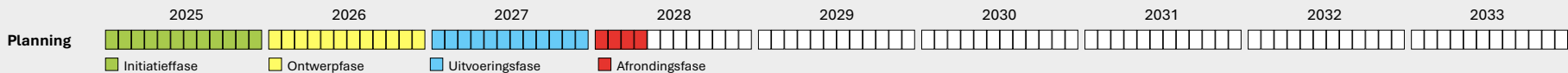
Het leefbaar en beleefbaar maken van Bastion Groningen en het omliggende gebied.



Voortgang

Het schetsontwerp is bijna klaar. Er wordt nog onderzocht of een trekpont haalbaar is. De scope is uitgebreid met de Oostbeer.

Projectpagina:





212 - Groenvliet Standdaarbuiten



Financiën

Als de gemeentelijke kavel wordt toegevoegd aan het plan, heeft dat invloed op de kosten en opbrengsten. Hoe groot die invloed is, weten we nu nog niet.



Risico's

Er zijn geen nieuwe risico's. De bekende risico's krijgen genoeg aandacht in de ontwerpfase. Er is goede afstemming tussen ontwikkelaar en gemeente.



Projectdoel

Een groene en betaalbare woonwijk in Standdaarbuiten

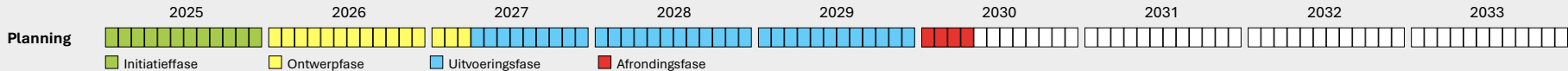
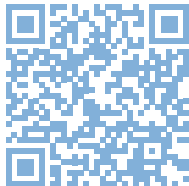
Het realiseren van circa 70 nieuwe woningen langs de Markweg in Standdaarbuiten, met een mix van goedkope, middeldure en dure koop- en huurwoningen, met extra aandacht voor betaalbare woningen.



Voortgang

Het plan zit in de ontwerpfase. Er wordt ook gekeken naar een naastgelegen stuk grond van de gemeente. Dit past binnen de huidige planning van de ontwerpfase.

Projectpagina:





213 - Aanpak de Donk / Aldi Zevenbergen



Financiën

De Aldi wil de grond voor de uitbreiding kopen van de gemeente. De gemeente heeft een faciliterende rol. De projectexploitatie wordt vastgesteld bij de haalbaarheidsstudie.



Risico's

Het project kent risico's door de complexe eigendomssituatie van de Aldi en het nog ontbrekende akkoord van de VvE. Ook het verplaatsen van kabels en leidingen kan leiden tot hoge kosten voor Aldi. Daarnaast moet onderzoek aantonen dat de nieuwe laad- en losplek geen geluidsoverlast veroorzaakt voor de woningen erboven.



Projectdoel

Een toekomstbestendige winkelplek met meer ruimte en betere bereikbaarheid

De gemeente Moerdijk werkt aan de uitbreiding van de Aldi in Zevenbergen tot een duurzame, toekomstbestendige winkellootatie met een heringerichte buitenruimte.



Voortgang

Het project bevindt zich in de initiatieffase. In december 2024 is het taxatierapport van de voorgenomen grondverkoop aan de Aldi toegestuurd. Er wordt gewerkt aan de haalbaarheidsstudie en de projectexploitatie. De benodigde overeenkomsten zijn nog niet rond, waardoor vertraging mogelijk is.





214 - Nieuwbouw de Niervaert Klundert



Projectdoel

Nieuwbouw De Niervaert Klundert

Het realiseren van een nieuw zwembad, een sporthal en een zalencentrum op de huidige locatie van De Niervaert in Klundert.

Voortgang

De verdere planuitwerking loopt. Op 13 maart 2025 heeft de raad ingestemd met een kosteninschatting van € 25.560.000 (exclusief btw). Dit bedrag wordt meegenomen in de Kadernota 2026.

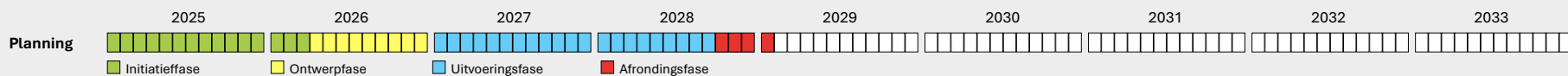
Financiën

Het voorbereidingskrediet van € 1.250.000 wordt niet overschreden.

Risico's

Er is een financieel risico. De eerdere raming van € 22 miljoen was gemaakt vóór de stijging van de bouwkosten en energiekosten. Ook was destijds sprake van een soberdere variant. Nu wordt een uitgebreidere variant gekozen, wat waarschijnlijk leidt tot hogere kosten.

Projectpagina:





217 - Havenfront Willemstad deel 2



Financiën

De gemeente ondersteunt vooral op afstand. Eén perceel is van de gemeente en wordt mogelijk verkocht. De kosten worden verhaald bij het sluiten van een overeenkomst.



Risico's

Vanaf 1 februari 2025 geldt een nieuwe landelijke regel voor gebieden bij grote rivieren. Deze regel kan grote gevolgen hebben. In het slechtste geval kan het hele plan niet doorgaan.



Projectdoel

Afronding van het project Havenfront

Het onderzoeken of een hotel en 14 appartementen kunnen worden gerealiseerd aan de Lantaardijk in Willemstad als sluitstuk van de herontwikkeling van het Havenfront.



Voortgang

In december 2024 is besloten om een haalbaarheidsonderzoek te doen. In 2025 wordt onderzocht of het plan echt mogelijk is.



218 - Koepelkerk Willemstad



Projectdoel

Naar een breder gebruik van de Koepelkerk

Onderzoek naar breder gebruik van de Koepelkerk, inclusief toerisme, culturele en zakelijke activiteiten.

Voortgang

Project in intakefase. Visiedocument gepresenteerd. Startnotitie gepland voor kwartaal 3 van 2025.

Financiën

Wordt opgenomen in startnotitie.

Risico's

Worden meegenomen in startnotitie.





- Intakefase
- Uitvoeringsfase
- Initiatiefase
- Afrondingsfase
- Ontwerpfase
- Wachten op

[illegible]

Monitor Ruimtelijke projecten Moerdijk

Colofon

Ontwerp/opmaak: John Gaasbeek, johngaasbeek.nl

Fotografie: Marcel Otterspeer, Gert van der Ros, gemeente Moerdijk e.a.

Aan impressies en tekeningen in deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. 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 Gemeente Moerdijk.