MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	12 november 2026
Datum raadsbehandeling	3 december 2026
Zaaknummer	1958564
Onderwerp:	PR Woningbouw kleine kernen - initiatief Noordschans Klundert

---

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de resultaten van de initiatieffase van het project Woningbouw kleine kernen Noordschans Klundert met de hierin opgenomen financiële en programmatische kaders en op basis daarvan de ontwerpfase door te ontwikkelen tot aan het wijzigen van het omgevingsplan.
2. Het college opdracht geven een anterieure overeenkomst aan te gaan op basis van de volgende kaders:
   - op de percelen kunnen vier rijwoningen en acht bouwkavels worden gerealiseerd;
   - in de anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor realisatie vastgelegd t.a.v., openbare ruimte, parkeren, groen, waterberging, zelfbewoning en kwaliteitsborging;
   - de initiatiefnemer betaalt een vaste eenmalige bijdrage van € 12.837,-- aan plankosten aan de gemeente betaalt; de initiatiefnemer voldoet een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling van € 30.940,--;
3. Bij het afsluiten van de projectexploitatie, het tekort van ca. € 12.963 ten nadele te brengen van het begrotingsresultaat;
4. In te stemmen met de PREX Noordschans.

(Publieks)Samenvatting

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Naast de ontwikkeling van grootschalige woningbouwprojecten hebben we ook aandacht voor de woningbehoefte in de kleine kernen. Binnen het programma Woningbouw Kleine Kernen is een initiatief in ontwikkeling vooran Noordschans 4 en 9 in Klundert. Op de huidige twee locaties zijn (voormalige) bedrijven gevestigd. Hier zullen vier rijwoningen en acht bouwkavels worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft de programmatische en financiële uitgangspunten van het project beoordeeld en heeft ingestemd met de bijbehorende projectexploitatie.

Inleiding

De raad wordt in deze fase gevraagd de programmatische en financiële kaders vast te stellen, zodat het vervolgtraject op zorgvuldige wijze kan worden voortgezet en een anterieure overeenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer

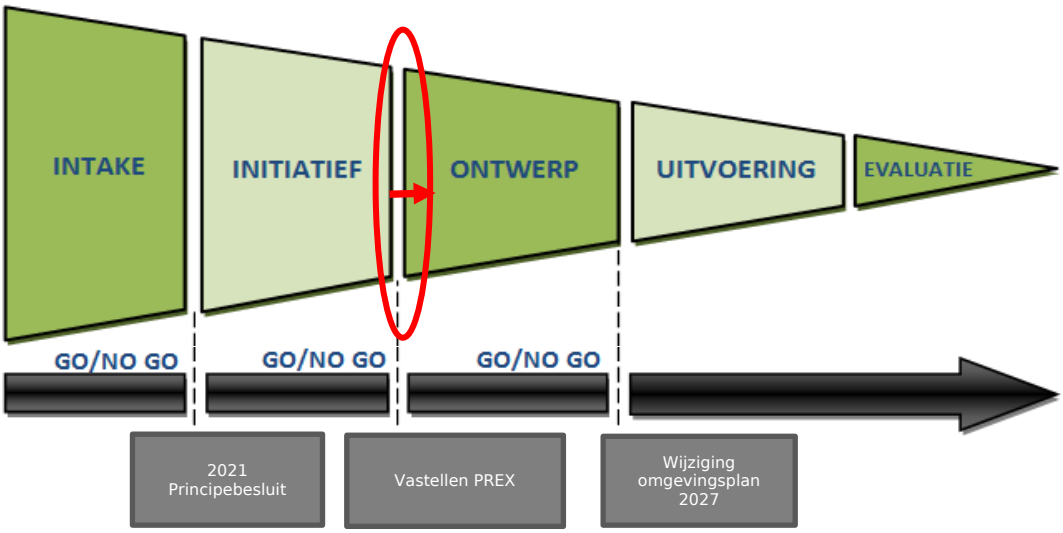
Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd dat voor verdere besluitvorming een financieel goed geborgde basis bestaat voor de ontwikkeling van Noordschans 4 en 9 te Klundert.



Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen het programma kleine kernen.
Het plan voorziet in vier woningen en acht uit te geven bouwkavels op Noordschans 4 en 9. In de nog te sluiten anterieure overeenkomst worden kwaliteitseisen opgenomen over onder meer openbare ruimte, parkeren, waterberging, groen, zelfbewoning en de overdracht van openbaar gebied. In de kleine kernen is veel behoefte aan woningbouw, met dit initiatief in Noordschans kunnen we aan deze vraag te voldoen.



1.2 De raad krijgt met deze kaders grip op de uitwerking van het initiatief.
Door de programmatische en financiële uitgangspunten vast te stellen, bepaalt de raad binnen welke randvoorwaarden het plan verder kan worden uitgewerkt. Dit biedt duidelijkheid voor zowel initiatiefnemer als gemeente, maar geeft daarnaast nog voldoende ruimte het ontwerp verder uit te werken.

2.1 Het financiële kader wordt hiermee vastgesteld.
In de projectexploitatie staat dat initiatiefnemer een vaste plankostenbijdrage van € 12.837,-- en daarnaast een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling van € 30.940, -- betaald. Daarmee zijn de maximaal te verhalen gemeentelijke kosten en risico's in beginsel afgedekt en bestuurlijk gedragen.

3.1 Financiële afwikkeling PREX.
De PREX Noordschans bevat de gemeentelijke PREX met de relevante investerings- en opbrengstposten. Instemming met deze PREX zorgt voor duidelijkheid in de financiële sturing en monitoring van het project. Bij het afsluiten van de PREX resteert een beperkt financieel nadeel van ongeveer € 12.963,--. Omdat hiervoor binnen de PREX geen dekking aanwezig is, wordt voorgesteld dit bedrag ten laste van het begrotingsresultaat te brengen. Het tekort komt voort uit het verschil tussen de eerder uitgewerkte plankostenscan en de later opgestelde raming van de interne ambtelijke uren.

4.1 De PREX vormt de financiële basis voor het project
De PREX geeft inzicht in de gemeentelijke investeringen en opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van Noordschans 4 en 9 te Klundert. Door in te stemmen met de PREX wordt een financiële basis vastgesteld voor de uitvoering van het project.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Verdere planuitwerking kan leiden tot aanpassingen
De vaststelling van de kaders betekent niet dat de ontwikkeling planologisch definitief mogelijk is. Uit vervolgonderzoeken of procedures kunnen aandachtspunten naar voren komen die aanpassing van het plan noodzakelijk maken. Eventuele financiële gevolgen zijn in eerste instantie voor rekening en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

1.2 Voorwaarden zijn bepalend voor de verdere uitwerking
De ontwikkeling moet voldoen aan de nog af te sluiten anterieure overeenkomst waarin voorwaarden voor onder meer parkeren, groen, waterberging en openbare ruimte worden opgenomen. Als hieraan niet wordt voldaan, kan dit leiden tot vertraging of aanpassing van het plan.

1.3 Realisatie blijft afhankelijk van de initiatiefnemer
De daadwerkelijke uitvoering van het project is afhankelijk van de voortgang, financiële positie en medewerking van de initiatiefnemer. Hierdoor bestaat het risico dat de ontwikkeling later wordt gerealiseerd dan voorzien.

2.1 De financiële ramingen zijn gebaseerd op de huidige uitgangspunten en kunnen wijzigen.
De PREX is opgesteld op basis van de huidige gegevens en verwachtingen. Wijzigingen in planning, marktomstandigheden, kosten of uitvoeringswijze kunnen leiden tot bijstelling van de exploitatie en mogelijk tot een ander financieel resultaat.

2.2 De overeengekomen bijdragen dekken niet elk mogelijk risico volledig af.
Hoewel het plan voorziet in kostenverhaal, financiële bijdragen en zekerheidstelling, kunnen in de uitvoering altijd onvoorziene omstandigheden ontstaan. Denk aan vertraging, bezwaar- en beroepsprocedures of extra uitvoeringskosten. Deze omstandigheden zich voordoen zal dat niet leiden tot aanpassing van de te verhalen bedragen.

3.1 De PREX sluit af met een negatief resultaat
De PREX kan niet volledig kostendekkend worden afgesloten. Het resterende tekort van ongeveer € 12.963,-- komt ten laste van het begrotingsresultaat. De te verhalen plankosten zijn gebaseerd op gemeentelijk beleid en de plankostenscan en zijn daarmee het maximum wat we kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

4.1 Instemming met de PREX biedt geen garantie op het uiteindelijke financiële resultaat
Ondanks een zorgvuldige raming kunnen prijsontwikkelingen, aanvullende werkzaamheden of vertragingen invloed hebben op de financiële uitkomst van het project. Hierdoor kan het uiteindelijke resultaat afwijken van de vastgestelde PREX.

Middelen

Personele middelen.
In de *PREX* zijn plankosten opgenomen voor een bedrag van € 25.800,-- voor de inzet van ambtelijke capaciteit in de ontwerp-, realisatie- en evaluatiefase om het project tot een goed einde te brengen.

Financiële middelen
De PREX Noordschans is opgesteld. De projectkosten en opbrengsten zijn daarin verwerkt.

Communicatie
Na vaststelling van het raadsbesluit wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit en kan het vervolgtraject verder worden afgestemd.
Het project zal opnieuw aan de raad worden voorgelegd in verband met de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

Vervolg
Na besluitvorming door de raad kan het vervolgtraject worden voortgezet. Daarbij wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan en het afsluiten van de anterieure overeenkomst.

Bijlagen
Bijlage 1 – PREX Noordschans 4-9 (VERTROUWELIJK ter inzage)

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 oktober 2026
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT
Raadsvergadering van 3 december 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026;

overwegende dat:

- de raad kaders stelt voor de inhoudelijke en financiële uitwerking van het initiatief Noordschans 4-9 vast;

gelet op:
- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.
- artikel 87 Gemeentewet;
- de PREX Noordschans;

BESLUIT
1. Kennis te nemen van de resultaten van de initiatieffase van het project Woningbouw kleine kernen Noordschans Klundert met de hierin opgenomen financiële en programmatische kaders en op basis daarvan de ontwerpfase door te ontwikkelen tot aan het wijzigen van het omgevingsplan.
2. Het college opdracht geven een anterieure overeenkomst aan te gaan op basis van de volgende kaders:
   - op de percelen kunnen vier rijwoningen en acht bouwkavels worden gerealiseerd;
   - in de anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor realisatie vastgelegd t.a.v., openbare ruimte, parkeren, groen, waterberging, zelfbewoning en kwaliteitsborging;
   - de initiatiefnemer betaalt een vaste eenmalige bijdrage van € 12.837,-- aan plankosten aan de gemeente betaalt; de initiatiefnemer voldoet een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling van € 30.940,--;
3. Bij het afsluiten van de projectexploitatie, het tekort van ca. € 12.963 ten nadele te brengen van het begrotingsresultaat;
4. In te stemmen met de PREX Noordschans.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 3 december 2026,

de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke