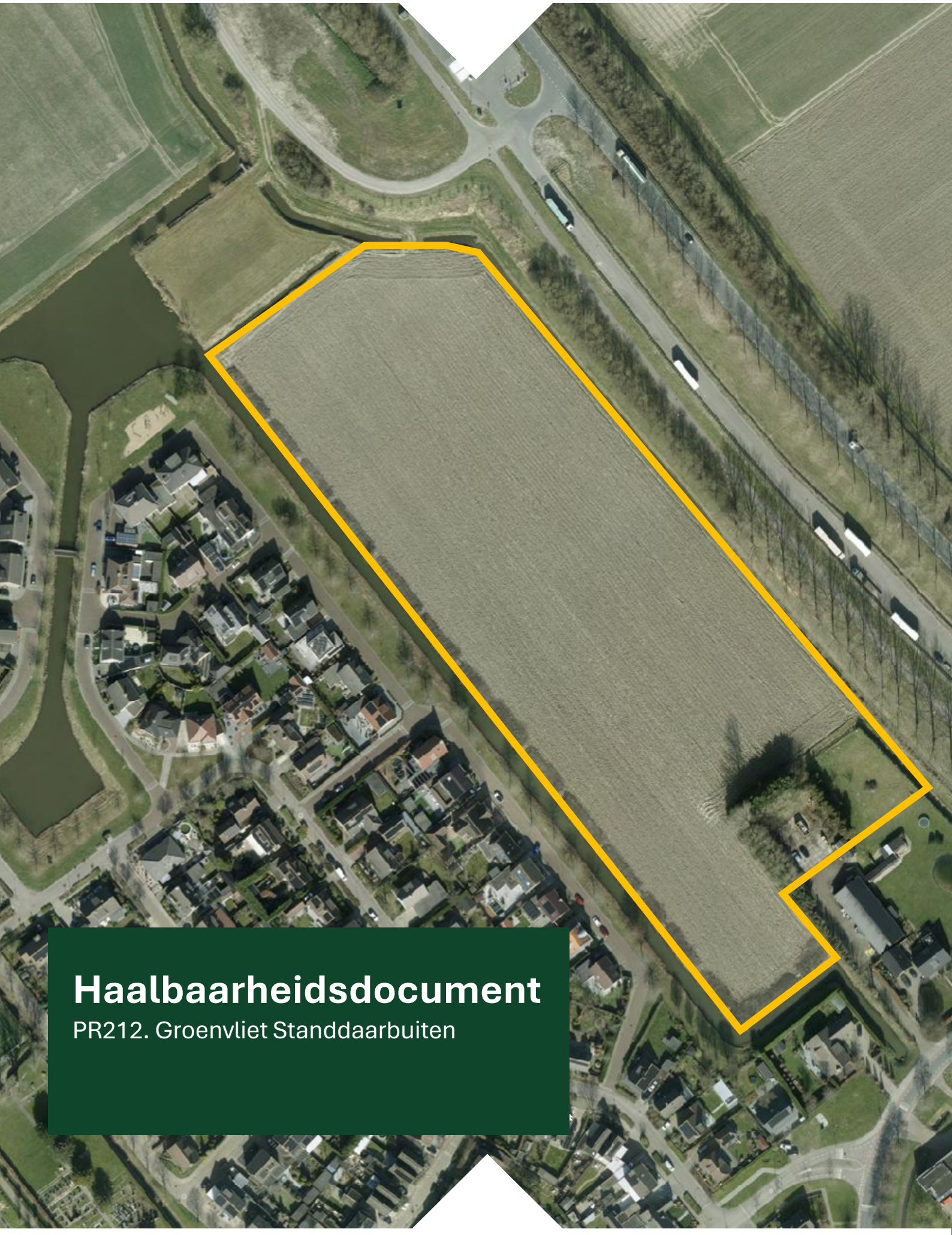


Haalbaarheidsdocument

PR212. Groenvliet Standdaarbuiten

MOERDIJK

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument 2
1.3 Scope en detailniveau 3
1.4 Leeswijzer 3

2. Beschrijving locatie 4
2.1 Ligging plangebied 4
2.2 Eigendomsverhoudingen 4

3. Planopzet 5
3.1 Stedenbouwkundige structuur 5
3.2 Woningbouwprogramma 6
3.3 Openbare ruimte 6

4. Ruimtelijke haalbaarheid 6
4.1 Ruimtelijk beleid 6
4.2 Planologische componenten 8
4.3 Civiel technische componenten 11

5. Financiële haalbaarheid 12
5.1 Kosten 12
5.2 Dekking 12

6. Maatschappelijke haalbaarheid 14
6.1 Inleiding 14
6.2 Omgevingsdialogen & inloopavond 14

7. Risico's 15
7.1 Risico's 15

8. Planning 16
9. Communicatie / participatie 17
10. Conclusie 18
11. Bijlagen 19
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 20
Bijlage 2 Besluitenlijst collegevergadering d.d.7 oktober 2025 21
Bijlage 3 Verslag omgevingsdialoog d.d. 24 november 2025 **Error! Bookmark not defined.**
Bijlage 4 Verslag gebiedstafel d.d. 8 juni 2026 **Error! Bookmark not defined.**
Bijlage 5 Verslag inloopavond d.d. 6 juli 2026 32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In juni 2024 heeft uw raad het startdocument vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling van Groenvliet te Standdaarbuiten. Het doel van deze vaststelling is om ca. 69 woningen te realiseren welke zijn onder te verdelen in de volgende categorieën (in afwijking van het principebesluit):

- Sociale huur 30%
- Goedkope en middeldure woningen 37%
- Dure koop 33%

Echter, er heeft gedurende de haalbaarheidsfase een scopewijziging plaatsgevonden. Op 7 oktober 2025 heeft het college ingestemd met het volgende voorgelegde besluit:

1. Het gemeentelijk perceel sectie I, nummer 455 in Standdaarbuiten toe te voegen aan het plangebied van Groenvliet.
2. Het perceel te koop aan te bieden aan de huidige projectontwikkelaar.
3. Voorafgaand aan de verkoop van het perceel volgens het Didam-arrest 1 en 2 een vooraankondiging te publiceren.
4. Om Standdaarbuiten in de toekomst klimaatbesteding en waterrobuust te kunnen inrichten, te besluiten om de raad voor te stellen 50 % van de opbrengst van de verkoop van de gemeentelijke kavel toe te voegen aan de egalisatievoorziening riolering. Dit zal in het voorstel over de haalbaarheidstoets en de anterieure overeenkomst worden opgenomen, waarna de ontwerpfase van het project Groenvliet wordt opgestart[1].

Door het inbrengen van perceel sectie I, nummer 455, aan het plangebied van Groenvliet, is het aantal beoogde woningen van 69 naar 95 gestegen. De verhouding is als volgt:

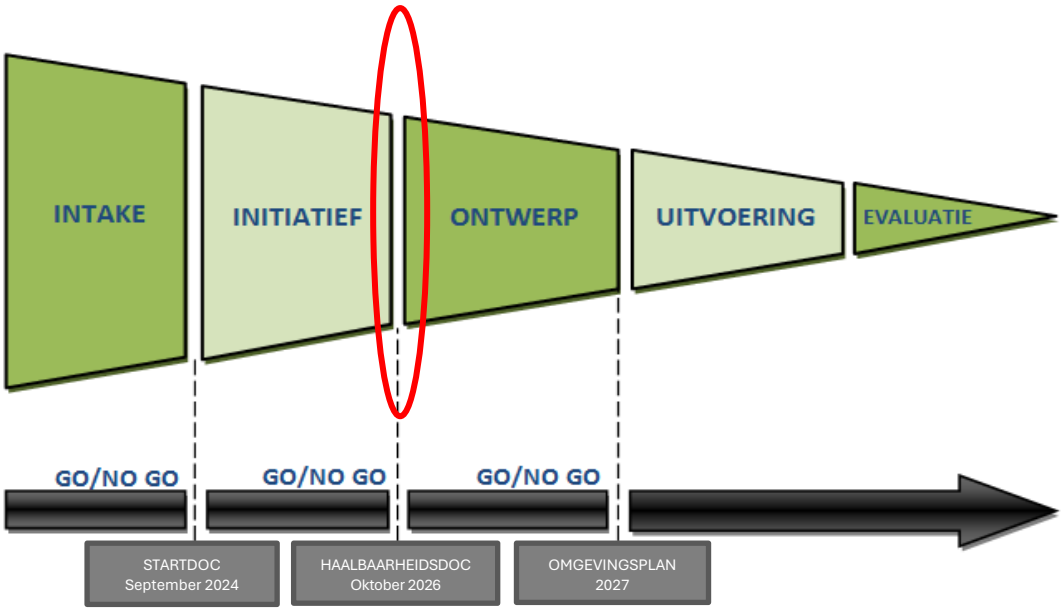
- Goedkope huur 31,6%
- Goedkope koop 12,6%
- Betaalbare segment 24,2%
- Dure segment 31,6%

Op basis van de Structuurvisie 2030 is er, ten behoeve van uitbreiding van woningbouw, in principe een gebied aangewezen aan de rand van Standdaarbuiten, ten westen van de Markweg. De uitbreidingslocatie is vervolgens opgenomen in de Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040 (vastgesteld op 14 december 2023).

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.

[1] Nadere toelichting beslispunt 4 onder 1.1: 50% van de opbrengst van de verkoop van de gemeentelijke kavel wordt NIET aan de egalisatievoorziening riool toegevoegd, maar aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Hierbij wordt opgenomen dat deze gelden kunnen worden ingezet t.b.v. 'het waterrobuust maken van Standdaarbuiten' als een concreet project zich daarvoor leent.



Figuur 1: Schema projectfasering

1.3 Scope en detailniveau

De scope van het project beperkt zich tot een uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp. Hiermee is toetsing op ruimtelijke, financiële en maatschappelijke aspecten mogelijk. Het voorliggende stedenbouwkundige plan is tot op VO (voorontwerp) niveau uitgewerkt. In de ontwerpfase zal het plan verder worden uitgewerkt tot een inrichtingsplan/bestekstekening.

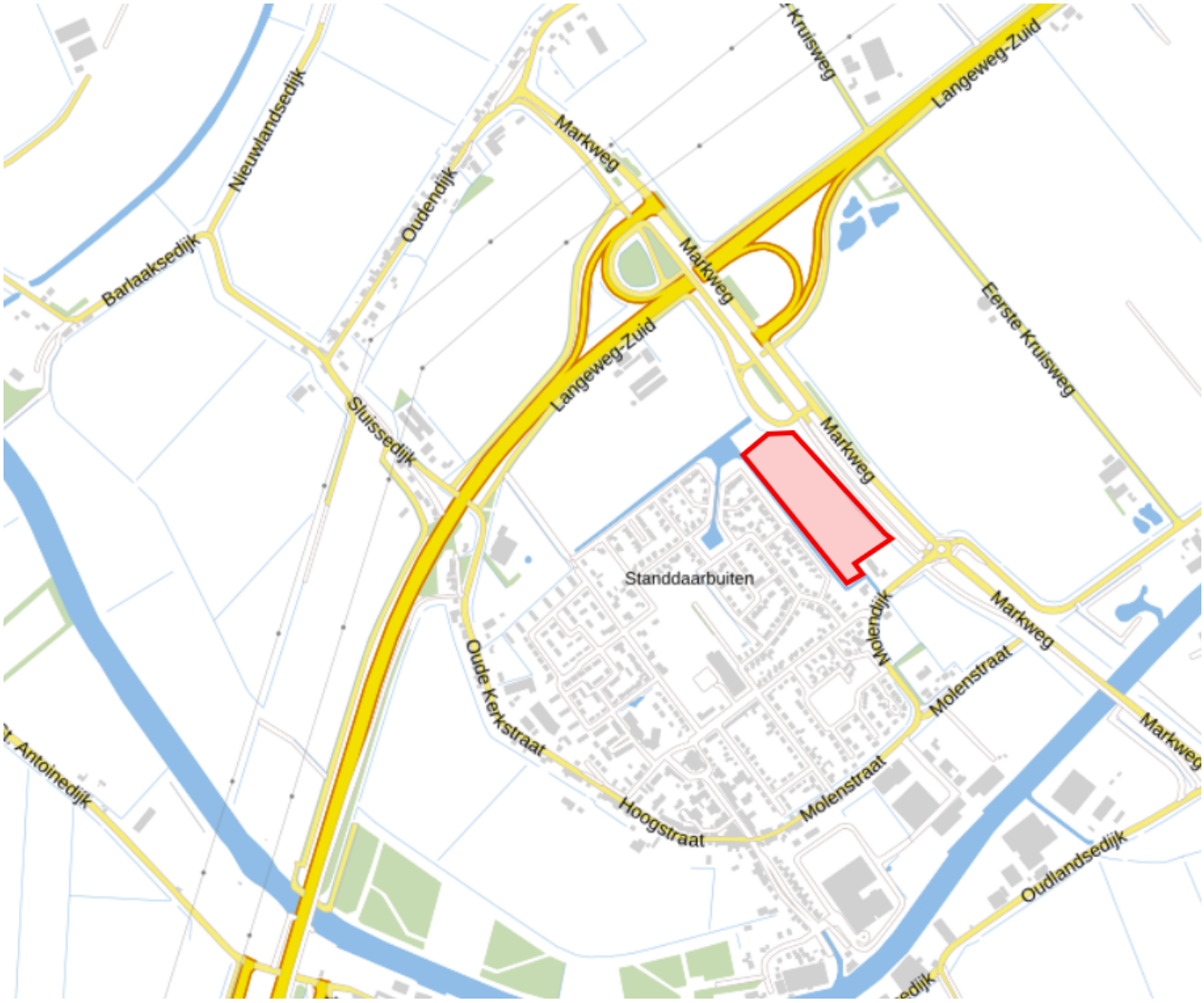
1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het plangebied. De planopzet komt terug in hoofdstuk 3. Aansluitend komen de ruimtelijke haalbaarheid (hoofdstuk 4), de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5) en de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 6) aan de orde. In hoofdstuk 7 worden de risico's benoemd, waarna in hoofdstuk 8 de planning in beeld wordt gebracht. In de laatste hoofdstukken (9 en 10) wordt beschreven hoe de communicatie heeft plaats gevonden, gevolgd door de conclusie en het overzicht van de bijlagen.

2. Beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Standdaarbuiten, in het verlengde van de Vlinderbuurt en ten westen van de Markweg. Op dit moment worden de percelen gebruikt als akker.



2.2 Eigendomsverhoudingen

De grond waar de ontwikkeling beoogd is, is grotendeels al in het bezit van Jansen Bouwontwikkeling B.V. Gemeente Moerdijk is voornemens om perceel (SDBO2I455, ca. 10036 m2) te verkopen aan Jansen Bouwontwikkeling B.V., zodat dit perceel meegenomen kan worden in de planvorming.

Kadastraal perceel	Omvang	Eigenaar
SDB02I391	16975 m²	Jansen Bouwontwikkeling B.V.
SDB02I291	8250 m²	Jansen Bouwontwikkeling B.V.
SDB02I466	3016 m²	Jansen Bouwontwikkeling B.V.
SDB02I455	ca. 10036 m²	Gemeente Moerdijk

3. Planopzet

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plan Groenvliet bestaat uit vier grote woonblokken en een kleiner woonblok. Verdeeld over de woonblokken kunnen binnen het project verschillende woningtypes worden voorzien. Denk hierbij aan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige en vrijstaande woningen.

De verkeersstructuur zorgt ervoor dat alle woningen goed (en tevens via de voorzijde) te bereiken zijn met zowel de auto, de fiets als te voet. De woningen zijn zo georienteerd dat er geen achterkanten zichtbaar zijn. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid en bomen/groen. Het plan is via de westzijde (vanuit de Vlinderbuurt) te bereiken d.m.v. twee langzaamverkeersverbindingen. Bij calamiteiten of noodgevallen kunnen deze langzaamverkeersverbindingen worden opengesteld voor gemotoriseerd verkeer. De hoofdontsluiting van het gebied takt aan de noordoost-zijde aan op de Markweg. Hiermee wordt de bestaande wijk ontzien van extra gemotoriseerd verkeer en zit je tevens vanuit de wijk snel op de A17 en andersom.

Tussen de bestaande Vlinderbuurt en Groenvliet wordt een groenzone aangelegd. Deze groenzone zorgt niet alleen voor een bufferzone tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk, maar zorgt er ook voor dat er voldoende water geborgen kan worden. Daarnaast zorgt het realiseren van voldoende groen i.c.m. bomen ook voor een natuurlijke uitstraling en geeft het de biodiversiteit een positieve impuls.



Figuur 2: Stedenbouwkundige structuur

3.2 Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan is voorzien van:

- 30 sociale huurwoningen (beneden-boven woningen & rijwoningen)
- 12 sociale (goedkope) koopwoningen (rijwoningen)
- 23 betaalbare koopwoningen (levensloopbestendige woningen & rijwoningen)
- 30 vrije sectorwoningen (levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen & vrijstaande woningen)

3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt conform het HIOR aangelegd. Er wordt bouw- en woonrijp gemaakt door Jansen Bouwontwikkeling B.V., waarna de openbare ruimte terug in beheer komt bij de gemeente.

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 Provinciale Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in het zogeheten landelijk gebied. De projectlocatie - grenst direct aan stedelijk gebied, in dit geval de (feitelijke) bebouwing van het dorp Standaardbuiten.

De voorgestelde woningbouwontwikkeling is mei 2026 met de Provincie inhoudelijk besproken. Het project was overigens al eerder bekend bij de Provincie (2024 / 2025). Op basis van de woningaantallen en typologieën was de provincie eerder al positief ten aanzien van de ontwikkeling. Ruimtelijk ziet de Provincie de projectlocatie als een logische invulling, omdat de Markweg aan de noordoostzijde van de projectlocatie zorgt voor een logische begrenzing. Er liggen volgens de Provincie ook geen specifieke relevante waarden in het gebied die de voorgestelde ontwikkeling, op basis van de beschikbare info mei 2026, in de weg zitten.

Eerder (2024 / 2025) is vastgesteld dat de ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken past. Op basis van de toelichting constateert de Provincie dat er ook wordt voldaan aan de afspraken uit de woondeal; namelijk 30% programma bestaat uit sociale huur en 2/3 van het programma ligt in het betaalbare segment. Dit is een belangrijke voorwaarde om de ontwikkeling te kunnen zien als stedelijke ontwikkeling en medewerking te kunnen verlenen op basis van artikel 5.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling Omgevingsverordening'.

Verder moet aangetoond worden dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting (artikel 5.12 van de Provinciale Verordening) van het gebied. De gemeente heeft een keuzevrijheid in op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste van de ontwikkelingsrichting. In dit geval de d.m.v. de omgevingsvisie. Belangrijk is dat bij het opstellen van de ontwikkelingsrichting de basisprincipes consequent doorlopen worden. Het gaat hierbij om toepassing van onder andere de artikelen 5.7 t/m 5.10 van de omgevingsverordening.

Wanneer er een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in landelijk gebied moet dit gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 5.11 van de omgevingsverordening). Aandachtspunt is dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet kan landen binnen de grenzen van toekomstig stedelijk gebied. De verordening biedt wel de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt dat er bij de ontwikkeling wel moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit de Provinciale verordening en de provinciale visie een positieve grondhouding is ten opzichte van de op het moment voorliggende planvorming. Uiteraard dient bij het opstellen van het omgevingsplan nog een verdiepingsslag te worden gemaakt in het aantonen van de ruimtelijke inpasbaarheid en welke kwaliteitsverbetering (zowel ruimtelijk als financieel) daar gaat plaatsvinden.

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 de kern Standdaarbuiten zijn o.a. de volgende keuzes gemaakt:
- Voor de kern Standdaarbuiten wordt ingezet op een uitbreidingslocatie aan de noordoostzijde.

Voor nieuwbouw en transformatie in de kleinere kern en geldt dat woningen divers zijn in typologie (waaronder voldoende levensloopbestendige woningen), duurzaam, klimaatadaptief en veilig.
- 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 versterken van de vitaliteit en leefbaarheid.

Op de visiekaart van de Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als “bestaande uitbreidingsplannen woningbouw”. Zo kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte.

4.2 Planologische componenten

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

4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

In juli en oktober 2024 hebben er archeologische onderzoeken plaatsgevonden; in de vorm van bureau-/ vooronderzoeken. Er wordt weinig archeologie verwacht op het gebied van nederzettings- of bewoningsarcheologie. Er wordt geconcludeerd dat een groot gedeelte kan worden vrijgegeven, en dat er voor het overige kleinere gedeelte verder onderzoek nodig is.

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 desbetreffende gebied. Het gebied wordt middels (extensief) onderzoek betrokken 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. Tijdens 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. Dit rapport is beoordeeld (dd 1-7-2026) door de Regioarcheoloog:

In het archeologisch rapport worden verschillende advieszones weergegeven, maar de begrenzing daarvan komt mijns inziens niet helemaal overeen met de resultaten van het booronderzoek. Die heb ik dus aangepast. In de praktijk zijn de delen waarvoor ik vervolgonderzoek adviseer kleiner geworden.
Het advies luidt om vervolgonderzoek te doen vanaf een bepaalde diepte (0,50 m -NAP voor de ene zone; 1,25 m -NAP voor de andere). Die dieptematen dienen in ieder geval in het omgevingsplan te worden opgenomen. Voor beide zou ik verder een oppervlakte van 100 m2 opnemen. Dan is de archeologie goed geborgd.
Voorafgaand aan de vergunning moet nog wel de archeologische waarde van het terrein worden vastgesteld (nu hebben we alleen nog een verwachting, geen waarde). Dat doe je aan de hand van een proefsleuvenonderzoek in zone 1 en een karterend booronderzoek in zone 2. Op basis van dit onderzoek kunnen (indien nodig) voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Eindconclusie: het archeologisch vooronderzoek heeft geen negatieve gevolgen voor de haalbaarheid van het plan. Enkele regels moeten worden aangepast en er moet zowel in zone 1 als zone 2 een vervolgonderzoek plaatsvinden (proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek).

4.2.3 Ontplofbare oorlogsresten

In november 2024 heeft er een vooronderzoek plaatsgevonden naar 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 Watertoets

Econsultancy heeft in opdracht van Jansen Bouwontwikkeling een Watertoets opgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen dient het waterbelang meegewogen te worden zodat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en wordt beschermd. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Bij de weging van het waterbelang vormen de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschap verordening de basis.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. 0,05 m -NAP. De GHG is ingeschat op 0,3 m -NAP. De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau onvoldoende. De drooglegging bedraagt, uitgaande van zomerpeil van 0,8 m -NAP, 0,75 m, en is daarmee onvoldoende voor de toekomstige straat- en bouwpeilen. Om aan de ontwateringsdiepte en drooglegginsgeisen te voldoen dient het maaiveld op de planlocatie minimaal 0,55 m verhoogd te worden. Om instroming van hemelwater vanuit de omgeving te voorkomen wordt door de gemeente Moerdijk verlangd om de toekomstige vloerpeilen 30 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ca. 24.250 m2. Op basis van het beleid van de gemeente Moerdijk geldt dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een berging van 60 mm wordt verlangd. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het planlocatie in totaal ca. 1.455 m3 (24.250 m2 x 60 mm / 1.000).

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van meerdere wadi’s. Bij de voorbeeldberekeningen is verder uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- GHG: 0,3 m -NAP (0,35 m -mv);
- Maximale waterdiepte voorziening: 0,3 m;
- Talud 1:3;
- Totale waterberging wadi’s: 1.455 m3

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ontwikkeling.

4.2.5 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. Ten behoeve van de hoofdverkeersontsluiting (en daarmee de aantakking op de Markweg) dienen er enkele bomen te worden gekapt. Hier zal nader flora & fauna onderzoek voor worden uitgevoerd. Onder 4.2.8 wordt dieper ingegaan op deze ontsluiting.

4.2.6 Omgevingsveiligheid

In juli 2024 heeft er onderzoek m.b.t de omgevingsveiligheid plaatsgevonden. De planlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied van één of meerdere risicovolle activiteiten.

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

Vanuit landelijke jurisprudentie wordt in de basis vastgehouden aan de 50 meter afstand tussen een gevoelige bestemming –zoals hier wonen- en agrarische percelen / bestemmingen. In deze situatie kan de 50 meter contour nagenoeg overal gerespecteerd worden. Er ligt enkel aan de noordwestzijde een klein stukje agrarische grond, ook een duidelijk ruimtelijk afgebakend perceel, waar de 50 meter afstand niet gehaald zou worden. Na advies van de gemeente,

gaat de ontwikkelaar in gesprek met de grondeigenaar van het perceel. Uitgangspunt is een spuitvrije-zone of het verwerven van de grond. De ontwikkelaar zal uiteindelijk een oplossing voor akkoord aan de gemeente moeten voorleggen , om dit vervolgens juridisch-planologisch te kunnen borgen in het omgevingsplan. De verwachting is daarom dat dit geen struikelblok gaat worden voor de woningbouwontwikkeling.

4.2.7 Verkeer en parkeren

Binnen het plan is voldoende ruimte voor de parkeervoorzieningen en de afhandeling voor het verkeer. Dat is ook al opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De percelen hebben een verplichting om de oprit te gebruiken voor het parkeren van voertuigen. De wijk wordt ontsloten door één hoofdontsluiting (op de Markweg) en twee calamiteiten ontsluitingen voor langzaam verkeer. Bij noodgevallen, calamiteiten of onderhoud, kunnen er voertuigen gebruik maken van deze calamiteitenontsluitingen. Er zijn in de haalbaarheidsfase enkele ontsluitingsvarianten onderzocht. De gemeente heeft, na afstemming met de verkeeskundig adviseur van Jansen Bouwontwikkeling B.V. en de veiligheidsregio, akkoord gegeven aan de ontwikkelaar om deze ontsluitingsvariant (zie VO stedenbouwkundig plan) verder uit te werken.

4.2.8 Kabels en leidingen

Nieuwe kabels en leidingen 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 opdracht van Jansen Bouwontwikkeling is door Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plan Groenvliet te Standdaarbuiten (gemeente Moerdijk).

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Omgevingswet een onderzoek uitgevoerd naar het geluid door wegen waarvan het geluidaandachtsgebied het plangebied overlapt. Het geluid is getoetst aan het stelsel van standaardwaarden en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gemeentewegen
Het geluid vanwege gemeentewegen bedraagt op een deel van de woningen meer dan de standaardwaarde van 53 dB, met name ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing ten opzichte van de Markweg. Het geluid bedraagt maximaal 59 dB en daarmee niet meer dan de grenswaarde van 70 dB.

Rijkswegen
Het geluid vanwege rijkswegen bedraagt op alle woningen op minimaal één gevel (met name de noord-, oosten westgevels) meer dan de standaardwaarde van 50 dB. Het geluid bedraagt maximaal 58 dB en daarmee niet meer dan de grenswaarde van 60 dB.

Maatregelen om het geluid ter te reduceren tot de standaardwaarde zijn niet effectief of stuiten op mogelijke bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid
‘’Aangezien de woningen niet zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart, en er ook geen sprake is van andere geluidbronnen (windturbine, windpark, buitenschietbaan of militair springterrein), is enkel sprake van gecumuleerd en gezamenlijk geluid vanwege de beschouwde gemeentewegen en rijkswegen.

Het gecumuleerd geluid bedraagt maximaal 60 dB ter plaatse van de maatgevende woning, 50 tot 55 dB ter plaatse van de ‘achtergevels’ en minder dan 50 dB ter plaatse van een groot deel van de gevels op de begane grond. Aangezien alle woningen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel, voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid en tevens voorzien zal zijn in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld.
Voor de woningen dient de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan te worden vastgelegd. Middels een in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving’’

De aanwezige truckparking langs de Markweg moet in het akoestisch onderzoek nog worden meegenomen. Deze wordt nu niet benoemd. Naast het onderdeel wegverkeerslawaai, zal ook het onderdeel bedrijven in kaart moeten worden gebracht. Een eerste scan in de omgeving wijst uit dat er naar alle verwachting geen problemen zullen ontstaan.

Dichtstbijzijnde bedrijven liggen op ruim 300 meter afstand. De bedrijfsbestemming die momenteel op percelen I467 en I466 ligt, wordt meegenomen in de wijziging Omgevingsplan. De initatiefnemer heeft een private afspraak met de grondeigenaar, om de bestemming om te zetten van ‘bedrijven’ naar ‘wonen’. De gemeente acht deze wijziging voorstelbaar en komt de planvorming ten goede.

Het akoestisch rapport biedt genoeg perspectief om de planvorming verder gestalte te geven. Belangrijke aandachtspunten zijn het opnemen van de aanwezige truckparking naast de Markweg en het feit dat enkele woningen niet voldoen aan de standaard geluidswaarde. Mogelijk leidt het opnemen van de truckparkeerplaats tot een lichte verhoging van de reeds berekende geluidsbelasting op de gevels, die de standaardwaarde overschrijdt. Daarbij kan de grens van de gecumuleerde geluidsbelasting volgens de methode Miedema verschuiven van “matig” naar “slecht” woonklimaat. Vervolgens is het aan de gemeente Moerdijk zelf om een afweging te maken of er sprake is van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Een deel van het plan voldoet na een eerste grove toets niet aan de Beleidsregel Overschrijding standaardwaarde geluidgevoelig gebouw. Naar verwachting kan met enkele aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan wel worden voldaan, waarbij de verhouding in type en aantal woningen onveranderd blijft.

4.2.10 Stikstof

In juni 2026 is er een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-ge-bieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl.
Bij het in te dienen concept-omgevingsplan dient de meest actuele aerius calculator te worden doorberekend en toegevoegd bij de stukken.

4.2.11 Conclusie

Op basis van de bij de gemeente aanwezige informatie is de verwachting dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt?haalbaar is. Er is over een groot aantal milieuonderdelen al afstemming geweest met de OMWB. Veel zaken kunnen kwalitatief worden beschreven en ook weggeschreven worden, omdat kwantitatief onderzoek daar niet noodzakelijk is. Hierbij valt te denken aan geur, licht, trillingen, duurzaamheid & klimaat, spuitzones, de ladderтoets en de milieueffectrapportage. Voor de onderdelen waarbij wel kwantitatief onderzoek moet worden uitgevoerd, is dat gebeurd of gaat dat binnen nu en opstellen van het omgevingsplan plaatsvinden. De belangrijkste onderzoeken t.b.v. van de haalbaarheidsfase zijn uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat er op planologisch gebied voldoende draagvlak is voor de verdere voortzetting van de planvorming.

4.3 Civiel technische componenten

Voor deze ontwikkeling is een watertoets (zie 4.2.8 voor een toelichting op deze 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

Bij ontwikkelingen met een facilitaire gemeentelijke rolneming volgt normaliter een neutraal resultaat, gezien er enkel sprake is van kostenverhaal. Bij dit project zullen er echter ook gemeentelijke gronden ingebracht worden in het project, al zullen deze wel door de ontwikkelaar als ruwe bouwgrond worden overgenomen en blijft de rolneming van de gemeente voor het volledige project dus facilitair.

5.1 Kosten

Ten eerste moet er o.b.v. de Nota Kostenverhaal een afdracht gedaan worden de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor het jaar 2026 bedraagt deze bijdrage € 2.374 per woonequivalent (WEQ), waarbij een goedkope/sociale woning gelijk staat aan 0,7 WEQ, een middeldure woning aan 1 WEQ en een dure woning aan 1,3 WEQ. O.b.v. het woningbouwprogramma is er sprake van in totaal 91,4 WEQ, wat neerkomt op een totale afdracht aan de reserve van ca. € 217.000. Verder zijn er nog kosten voor de ambtelijke uren voor het in ontwikkeling brengen van dit project. O.b.v. de urenraming is hiervoor een bedrag van ca. € 221.000 benodigd. De gronden die worden ingebracht door de gemeente hebben geen boekwaarde. De totale kosten komen hiermee uit op ca. € 688.000.

5.2 Dekking

De kosten met betrekking tot de afdrachten en reserves en de plankosten worden doorgaans verhaald middels het kostenverhaal. Gezien de complexbenadering wordt dit gedaan middels het relatieve eigenaarschap van de gronden binnen het complex. De ontwikkelaar bezit ca. 74% van het grondgebied, vandaar dat zij een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling van in totaal ca. € 161.000 zullen moeten voldoen. In de plankostenscan, waarmee de bijdrage voor de ambtelijke kosten wordt bepaald, wordt al rekening gehouden met de verdeling in het grondgebied. De ontwikkelaar moet o.b.v. de plankostenscan een bijdrage van ca. € 86.000 voldoen.

Aangezien de gemeente ook zelf grondeigenaar is in het gebied valt het overige deel van de kosten dat niet gedekt is middels de bijdrage van de ontwikkelaar voor rekening van de gemeente. De gemeente zal deze kosten verdisconteren uit de grondverkoop van haar grondpositie aan de ontwikkelaar. O.b.v. taxatie is deze grond gewaardeerd op € 500.000, en voor dit bedrag zal dit dus verkocht worden. In totaal komen de opbrengsten hiermee uit op ca. € 747.000. Na het dekken van de kosten voor de gemeente blijft er vervolgens nog een bruto overschot over van € 308.000 op de grondverkoop. O.b.v. het collegebesluit van 25 September 2025 zal worden voorgesteld om 50% van de grondopbrengsten toe te voegen aan de egalisatievoorziening riolering om Standdaarbuiten in de toekomst klimaatbestendig en waterrobuust in te kunnen richten. Zoals in het Raadsvoorstel wordt aangegeven, zal de deze opbrengst aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling worden toegevoegd, in plaats van de destijds voorgestelde egalisatievoorziening riolering. Het doeleinde van de reservering blijft ongemoeid.

Toelichting voorstel 50% van de grondopbrengst toe te voegen aan de Reserve Ruimteijke Ontwikkeling
Het inzetten van het gemeentelijk perceel voor woningbouw beperkt de kansen om Standdaarbuiten op termijn klimaatbestendig en waterrobuust te maken. In 2050 moet Nederland klimaatbestendig en waterrobuust ingericht (Bron: Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)) zijn. Dit is een flinke opgave voor de bestaande verharding in onze kernen waar iedere perceeleigenaar een rol in heeft. In het Gemeentelijk Waterplan is hiervoor als uitgangspunt vastgelegd dat zowel voor bestaand en nieuwe verharding 60 mm waterberging gerealiseerd dient te worden. Voor Standdaarbuiten is berekend dat dit een waterbergingsopgave is van circa 38.000 m3. Op het gemeentelijke perceel kan ongeveer 5.000 m3 van deze kern-overstijgende waterberging worden gerealiseerd, naast de verplichte berging van 60 mm die hoort bij de ruimtelijke ontwikkeling zelf. Omdat dit perceel, door de verkoop aan de ontwikkelende partij, daarmee niet ingezet kan worden om Standdaarbuiten klimaatbestendig en waterrobuust te maken zullen hier op termijn andere maatregelen voor genomen dienen te worden. Omdat dit voor Standdaarbuiten en voor het project uiteindelijk ook essentieel is, wordt de raad voorgesteld, om een deel van de opbrengst (zoals hierboven beschreven) van de verkoop van het perceel toegevoegd worden aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Hierbij wordt opgenomen dat de gelden kunnen worden ingezet t.b.v. de klimaatmaatregelen in en of nabij Standdaarbuiten, in het kader van het ‘waterrobuust maken van Standdaarbuiten’.

Het totaal bedrag van de toe te voegen bedragen aan de reserve zal daarmee uitkomen op € 250.000, waarmee het resterende netto resultaat uit zal komen op € 59.000.

De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van het Openbaar gebied, Openbare infrastructuur en voorzieningen. Ontwikkelaar is daarbij gebonden aan het op dat moment geldende Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en aan de richtlijnen van het CROW. Voorafgaand aan de uitvoering stelt Ontwikkelaar in

overleg met de Gemeente achtereenvolgens een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op die door de Gemeente dienen te zijn goedgekeurd voordat met de volgende ontwerpfase begonnen wordt.
Indien de Gemeente een ontwerp niet goedkeurt, geeft zij aan op welke punten aanpassing noodzakelijk is. Op basis van het door de Gemeente goedgekeurd definitief ontwerp stelt Ontwikkelaar vervolgens het bestek op.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Inleiding

Gedurende het proces om te komen tot deze woningbouwontwikkeling zijn belanghebbenden op verschillende momenten en manieren betrokken. Zo is de ontwikkelaar in november 2025 en juni 2026 samen met de projectmanager van de gemeente aanwezig geweest tijdens de dorpstafel van Standdaarbuiten. De ontwikkelaar heeft hier zijn plannen toegelicht. Naast de dorpstafels, heeft er in juli 2026 een inloopavond plaatsgevonden om diverse belangstellenden mee te laten denken over de architectuurstijl van de nieuwe wijk.

6.2 Omgevingsdialogen & inloopavond

Dorpstafel 24 november 2025
Tijdens de dorpstafel van 24 november 2025 in Standdaarbuiten, heeft Hugo de Baaij (Jansen Bouwontwikkeling B.V.) het VO Stedenbouwkundigplan toegelicht aan verschillende belangstellende. Directe omwonenden en belanghebbenden zijn middels en brief uitgenodigd voor deze avond. De ontwikkelaar heeft tijdens deze avond vragen opgehaald, zodat deze meegenomen konden worden in de verdere planvorming. Tijdens deze avond was Ad Huijzers (voormalig projectmanager Groenvliet) aanwezig namens gemeente Moerdijk. De avond werd als positief ervaren.

Dorpstafel 8 juni 2026
Op 8 juni 2026 heeft Hugo de Baaij het project Groenvliet opnieuw toegelicht tijdens een dorpstafel. Hugo heeft het plan opnieuw toegelicht. Veel suggesties en opmerkingen (voortkomend uit de dorpstafel van 24-11-2025) zijn in tussentijd verwerkt in het Stedenbouwkundig plan. Ook deze avond werd als positief ervaren. Wel werden er door een enkeling zorgen geuit over de ontsluiting van de wijk op de Markweg. Deze opmerkingen worden meegenomen door de ontwikkelaar bij het opstellen van de wijziging Omgevingsplan.

Inloopavond 6 juli 2026
Op maandag 6 juli j.l. heeft de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Moerdijk een inloopavond georganiseerd om nieuwe bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee te laten denken met de uitstraling/architectuur van de nieuw te realiseren huizen. Eenieder mocht zijn/haar voorkeur uitspreken over drie voorgelegde architectuurstijlen. Belangstellenden lieten weten het zeer op prijs te stellen, om op deze manier mee te kunnen denken aan de toekomstige uitstraling van de wijk. Ook deze avond is als zeer positief ervaren.

Beide omgevingsdialogen en inloopavond zijn vastgelegd in een verslag. Deze zijn te vinden in bijlagen 3, 4 en 5.

Conclusie
De ontwikkelaar heeft de omwonenden, andere belanghebbenden en geinteresseerden in een vroeg stadium meegenomen bij de planvorming. De reacties bij zowel de twee dorpstafels als de inloopavond over de architectuur, zijn positief ontvangen door omwonenden, potentiële nieuwe bewoners en andere belanghebbenden. Deze verslagen zullen worden opgenomen in de motivering van de wijziging Omgevingsplan.

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, stroomvoorziening, kostenstijging etc). Hieronder de project specifieke risico's:

- Spuitzonering
  Een richtafstand van 30-meter spuitzonering tot aan de bestemming 'Wonen', 'Woongebied' of 'Tuin' is door (toenemende) jurispredentie van de afgelopen jaren, niet zonder risico's. De gemeente heeft de ontwikkelaar daarom geadviseerd om in gesprek te gaan met de grondeigenaar van het agrarisch perceel ten noordwesten van het plangebied, zodat er een spuitvrije zone gecreëerd kan worden. 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. Een andere optie is om de woningen binnen het plan anders te positioneren, zodat er een richtafstand van 50-meter gecreëerd kan worden. Dit heeft zonder meer invloed op de stedenbouwkundige structuur van het project. Momenteel is de ontwikkelaar aan het kijken (in gesprek met grondiegenaren van agrarische gronden die binnen de 50 meter zone liggen) om gronden te verwerven en daarop vervolgens een bestemming te leggen die de spuitzone-problematiek hier juridisch-planologisch oplost.

- 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, wat zou kunnen resulteren in vertraging. We achten de kans klein omdat het plangebied al eerder grondig is onderzocht.

  Ten behoeve van de beoogde hoofdontsluiting dient nog een aanvullende flora & fauna onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomst hiervan zou kunnen resulteren in vertraging van het project, omdat de werkzaamheden in, aan en op het plangebied afhankelijk zijn van deze ontsluiting.

- *Beoogde wijziging waterschapsverordening*
  Waterschap Brabantse Delta heeft in augustus de wijziging waterschapsverordening ter inzage gelegd. Hierin is onder andere opgenomen dat er voor locaties in het buitengebied (landelijk gebied) niet meer met 60 mm per m2 verharding gerekend dient te worden, maar met 100 mm per m2 verharding t.b.v. de waterbergingsopgave. Vaststelling van deze beleidswijziging heeft directe gevolgen voor de waterbergingsopgave van Groenvliet. In het huidige stedenbouwkundigplan (**zie bijlage 1 van het haalbaarheidsdocument)** van Groenvliet is gerekend en uitgegaan van de vigerende 60 mm waterberging per m2 verharding. Een toename van 60 mm naar 100 mm zal ervoor zorgen dat binnen het plan meer ruimte benodigd is om te kunnen voorzien in de waterbergingsopgave. Een grote wijziging van het stedenbouwkundigplan is dan onontkoombaar. Het waterschap is voornemens te gaan werken met een overgangsregeling voor projecten die reeds in het bezit zijn van een omgevingsvergunning. Dit is voor Groenvliet niet het geval. De gemeente heeft de ontwikkelaar nadrukkelijk gewezen op het vervroegd aanvragen van een watervergunning, vóór de ontwerpwijziging van het omgevingsplan überhaupt ter inzage ligt. Als de ontwikkelaar vóór de vaststelling van de wijziging van de waterschapsverordening nog géén watervergunning heeft ontvangen, heeft dit gevolgen voor de haalbaarheid van het plan.

- Akoestisch onderzoeksrapport
  De bestaande vrachtwagenparkeerplaats is nog niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Mogelijk leidt dit tot een lichte verhoging van de reeds berekende geluidsbelasting op de gevels, die de standaardwaarde overschrijdt. Daarbij kan de grens van de gecumuleerde geluidsbelasting volgens de methode Miedema verschuiven van "matig" naar "slecht" woonklimaat. Vervolgens is het aan de gemeente Moerdijk zelf om een afweging te maken of er sprake is van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Een deel van het plan voldoet na een eerste grove toets niet aan de Beleidsregel Overschrijding standaardwaarde geluidgevoelig gebouw. Naar verwachting kan met enkele aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan wel worden voldaan, waarbij de verhouding in type en aantal woningen onveranderd blijft.

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	Oktober 2026
	Vaststellen Anterieure Overeenkomst	Raad	Oktober 2026
Ontwerp	Start opmaken wijziging van omgevingsplan		Q4 2026
	Besluit t.a.v. ontwerp wijzigingsbesluit	College	Q1 2027
	Ruimtelijk ontwerp		
re	Terinzagelegging ontwerp wijzigingsbesluit		
	Nota zienswijzen	College	Q2 2027
	Start voorbelasting (beoordeling obv mogelijke zienswijze)		
	Behandeling raadscommissie		
	Vaststellingsbesluit omgevingsplan	Raad	Q3 2027
	Onherroeppelijk omgevingsplan (zonder RvS)		Q3 2027
Uitvoering	Verkoop woningen door ontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling B.V.		Q4 2027/Q1 2028
	Start uitvoering realisatie woningen en ontsluiting		Q2 2028
	Verwachtte oplevering woningen		Q2 2029
Afronding	Evaluatie	College	2029

De planning is onder voorbehoud van de verschillende risico's zoals uiteengezet onder de de risicoparagraaf. Dit project betreft een faciliterend project. Naast de gemeentelijke besluitmomenten, wordt het opstellen en het invullen van de planning hoofdzakelijk gedaan door Jansen Bouwontwikkeling B.V. De gemeente stuurt bij, als dit nodig blijkt te zijn.

9. Communicatie / participatie

Bij de uitwerking van de plannen en de planologische procedure in de ontwerpfase, maar ook gedurende de uitvoeringsfase zal de ontwikkelaar opnieuw participatieavonden initiëren. Belanghebbenden en toekomstige bewoners worden via deze manier op de hoogte gehouden van de planvorming. Daarnaast zal de gemeente alle noemenswaardige vorderingen in het proces via de gebruikelijke communicatiekanalen communiceren.

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

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2 - Besluitenlijst Collegevergadering d.d. 7 oktober 2025
Bijlage 3 - Verslag omgevingsdialoog d.d. 24 november 2025
Bijlage 4 – Verslag gebiedstafel Standdaarbuiten d.d. 8 juni 2026
Bijlage 5 - Verslag inloopavond d.d. 6 juli 2026

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan



Bijlage 2 Besluitenlijst collegevergadering d.d.7 oktober 2025

Openbare besluitenlijst collegevergadering

Datum	7 oktober 2025
Locatie	1.26
Voorzitter	Burgemeester A.J. Moerkerke
Secretaris	S. Elseman
Aanwezigen	G.J.M. Blom, A.M.J. Dingemans, S. Elseman, P.M. Joosten - Wesselius, A.J. Moerkerke en E. Schoneveld

1. **Openbare besluitenlijst collegevergadering 30 september 2025**
   Het college besluit:
   De besluitenlijst ongewijzigd vast te stellen.

2. **Voortgang realisatie aanbevelingen m.b.t. beheersing van processen**
   Het college besluit:
   1. Kennis te nemen van de rapportage "Voortgang realisatie aanbevelingen m.b.t. beheersing van processen", peildatum 1 september 2025";
   2. Kennis te nemen van de managementreactie;
   3. Deze rapportage samen met het collegevoorstel ter kennisneming aan te bieden aan de Auditcommissie.

   De bevindingen van de jaarlijks uit te voeren in- en externe controles (o.a. accountant) leveren regelmatig aanbevelingen op om de beheersing van gemeentelijke processen en daarmee de dienstverlening aan de burger te verbeteren. Twee keer per jaar wordt aan het college gerapporteerd of de gewenste verbeteringen volgens planning verlopen.

3. **Convenant Biobased Bouwen**
   Het college besluit:
   In te stemmen met het Convenant Biobased Bouwen & Telen.

   De burgemeester besluit:
   Wethouder G.J.M. Blom te mandateren om het convenant op 9 oktober te ondertekenen namens de gemeente Moerdijk.

   Het college stemt in met het convenant Biobased Bouwen & Telen en mandateert wethouder G.J.M. Blom om op 9 oktober a.s. te tekenen tijdens het evenement Natural Fibertastic in Bergen op Zoom. De transitie naar een duurzame regionale economie vraagt om een sterke gezamenlijke stimulans. Het convenant is daarmee een aanzet en sluit aan bij bestaande initiatieven.

4. **Vaststelling lokale bedrijventerreinenvisie Gemeente Moerdijk**
   Het college besluit de raad voor te stellen:
   1. De visie op de lokale bedrijventerreinen gemeente Moerdijk vast te stellen;
   2. In te stemmen met het uitwerken van een programma aanpak lokale bedrijventerreinen
   3. Hiervoor in 2026 een budget van € 50.000 beschikbaar te stellen en dit ten laste te laten komen van het begrotingsresultaat 2026.

De laatste vastgestelde visie op de lokale bedrijventerreinen dateert uit 2010. Deze visie gaf een doorkijk tot 2020, waardoor actualisatie gewenst is. De afgelopen 15 jaar is de economie en arbeidsmarkt – maar bijvoorbeeld ook de kijk op ontwikkelingen zoals circulariteit, energie en klimaatadaptatie – immers sterk veranderd. De ambitie: een visie die past bij onze Moerdijks bedrijventerreinen, aansluit bij de vraagstukken van nu en adaptief is. We zetten in deze visie de algemene koers richting 2040 uit en belichten diverse accenten per bedrijventerrein. Immers, elk bedrijventerrein heeft eigen accenten en opgaven. Eerder heeft de gemeenteraad niet ingestemd met de eerste versie van deze visie met een aantal aandachtspunten. Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst op woensdag 2 april 2025 kwamen de volgende aandachtspunten naar voren en deze zijn nu aangepast in het stuk:

1. Visie moet in huisstijl Gemeente Moerdijk.
2. Faciliterende rol vanuit de gemeente.
3. Duidelijker benoemen in het stuk dat er ruimte is voor uitbreiding van bestaande kleinschalige bedrijventerreinen in de kernen.
4. Ruimte voor ondernemers behouden en waar mogelijk inpassen in bijvoorbeeld centrumgebieden of vrijkomende agrarische bebouwing.
5. Prominentere rol en uitwerking van herstructurering en wat dit betekent qua maatregelen en niet over financiële instrumenten.

De vaststelling van de lokale bedrijventerreinenvisie is nog maar de start van alles wat er op de bedrijventerreinen de komende jaren nodig is en hiervoor willen we gelijk aan de slag met het uitwerken van een programma bedrijventerreinen.
Het programma is een beleidsinstrument onder de Omgevingswet. Het helpt economische doelen en ambities te realiseren binnen de kaders van de fysieke leefomgeving. Het programma is de brug tussen de brede ambitie van de omgevingsvisie en de juridische borging in het omgevingsplan. Dit programma hangt onder de lokale bedrijventerreinen-visie (en de Omgevingsvisie), waarin het strategische, integrale langetermijnbeleid is vastgelegd. Dit programma lokale bedrijventerreinen is een verdere beleidsuitwerking en bevat concrete maatregelen om beleidsuitgangspunten voor de fysieke leefomgeving te bereiken. Het programma bevat de inhoudelijke maatregelen waar de gemeente Moerdijk de komende jaren samen met belanghebbenden mee aan de slag gaat.

5. Aanwijzen collectieve festiviteiten 2026

Het college besluit:
De aanwijzing collectieve festiviteiten 2026 vast te stellen.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), artikel 4:2, kan het college collectieve festiviteiten aanwijzen. Het college moet deze aangewezen dagen tenminste vier weken voor het begin van het nieuwe kalenderjaar bekendmaken. De aanwijzing van de collectieve festiviteiten voor 2026 zijn nu vastgesteld.

6. Concept Huisvestingsverordening

Het college besluit:

1. In te stemmen met de concept Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk waarin geregeld wordt dat mensen met een maatschappelijke binding onder bepaalde voorwaarden voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.
2. De concept Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk gedurende zes weken voor een zienswijze voor te leggen aan:
   - de in de gemeente werkzame woningcorporaties en huurdersverenigingen
   - de gemeenten in de woningmarktregio
   - de provincie Noord-Brabant
   - de gebiedstafels

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met de concept Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk. In deze verordening wordt geregeld dat mensen met een maatschappelijke binding onder bepaalde voorwaarden voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De concept Huisvestingsverordening zal gedurende zes weken voor een zienswijze voorgelegd worden aan:
de in de gemeente werkzame woningcorporaties en huurdersverenigingen
- de gemeenten in de woningmarktregio
- de provincie Noord-Brabant
- de gebiedstafels

Op basis van de eventuele reacties wordt de Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk verder aangescherpt en ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

7. Informatiebulletin advies directeuren toekomst uitvoering Participatiewet

Het college besluit:
1. Kennis te nemen van het informatiebulletin 'Regio West-Brabant West zet gezamenlijk de stap naar betere uitvoering van de Participatiewet';
2. Kennis te nemen van het advies van de drie directeuren over de aanbevelingen uit het verkennend onderzoek naar de toekomstige uitvoering van de Participatiewet in de regio West-Brabant West;
3. Het informatiebulletin ter informatie aan te bieden aan de gemeenteraad.

Met de nieuwe Participatiewet in balans (2026) streeft de overheid naar een meer mensgerichte Participatiewet. Daarmee zullen bestaanszekerheid, participatie en vertrouwen meer aandacht krijgen, in plaats van regels en handhaving. WVS, Werkplein Hart van West-Brabant en ISD Brabantse Wal hebben het afgelopen jaar gezamenlijk een verkennend onderzoek verricht naar de uitvoering van de Participatiewet in de regio West-Brabant West. De drie organisaties hebben een eindadvies opgesteld over de te varen koers voor de uitvoering van de (nieuwe) Participatiewet en de onderlinge samenwerking.

8. P212 - Groenvliet Standdaarbuiten inbreng van het gemeentelijk perceel

Het college besluit:
1. Het gemeentelijk perceel sectie I, nummer 455 in Standdaarbuiten toe te voegen aan het plangebied van Groenvliet.
2. Het perceel te koop aan te bieden aan de huidige projectontwikkelaar.
3. Voorafgaand aan de verkoop van het perceel volgens het Didam-arrest 1 en 2 een vooraankondiging te publiceren.
4. Om Standdaarbuiten in de toekomst klimaatbesteding en waterrobuust te kunnen inrichten, te besluiten om de raad voor te stellen 50 % van de opbrengst van de verkoop van de gemeentelijke kavel toe te voegen aan de egalisatievoorziening riolering. Dit zal in het voorstel over de haalbaarheidstoets en de anterieure overeenkomst worden opgenomen, waarna de ontwerpfase van het project Groenvliet wordt opgestart.

In juni 2024 is een intentieovereenkomst ondertekend met Jansen Bouwontwikkeling om het project Groenvliet in Standdaarbuiten te realiseren met 69 grondgebonden woningen. Het college heeft besloten om het gemeentelijk perceel, dat ingesloten ligt in het projectgebied, in de lopende planologische procedure op te laten nemen. Uit nader onderzoek is gebleken dat de woonbehoefte voor de langere termijn groter is dan eerder aangenomen. Met inbreng van het gemeentelijk perceel komt het totaal aantal woningen uit op 91 grondgebonden woningen. Daarbij wordt in het goedkope huur- en koopsegment resp. 30 en 13% gerealiseerd. Verder is er een verdeling over het betaalbare en dure segment (26 en 31 %).

Met deze herontwikkeling van het plangebied komt een breed aanbod aan woningen op de woningmarkt, waarmee voor een langere periode kan worden voldaan aan de vraag.

9. Port of Moerdijk nóg Veiliger 2025-2030

Het college besluit:
Het beleidsprogramma 'Port of Moerdijk nog Veiliger 2025-2030' vast te stellen en over te gaan tot uitvoering van dit beleidsprogramma.

Het beleidsprogramma 'Port of Moerdijk nog Veiliger 2025-2030' betreft de integrale aanpak van veiligheidsthema's binnen het beheersgebied van de Port of Moerdijk, het Logistiek Park Moerdijk en de directe omgeving.
Dit beleidsprogramma beschrijft de ambities voor de periode 2025 – 2030 op het gebied van veiligheid op en rondom Port of Moerdijk inclusief de Natura 2000-gebieden. De ambities omvatten enerzijds beleidsinitiatieven op basis van nieuwe veiligheidsrisico's of andere ontwikkelingen en uitdagingen. Denk daarbij aan het anticiperen op (nieuwe) veiligheidsrisico's als gevolg van bijvoorbeeld de energietransitie, de klimaatadaptatie en de geopolitieke ontwikkelingen. Anderzijds gaat het om ambities die een relatie hebben met meer (wettelijke) reguliere taken en activiteiten zoals het intensiveren van interdisciplinair toezicht en handhaving op specifieke thema's.
Dit beleidsprogramma vormt de opvolging van het eerdere beleidsprogramma Moerdijk veilig en Moerdijk veilig 2.0 en is tot stand gekomen in samenwerking tussen vijf partijen. Deze partijen betreffen naast de gemeente Moerdijk die initiator is van dit programma, het havenbedrijf Port of Moerdijk, de Omgevingsdienst Midden- en West- Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant en de provincie Noord-Brabant.

10. Vaststelling budgetsubsidie 2024 Surplus Zorg/wijkgerichte preventie wijkverpleegkundigen

Het college besluit:
De budgetsubsidie 2024 Surplus Zorg voor de wijkgerichte preventie door de wijkverpleegkundigen van Surplus en Thebe op basis van hun verantwoording vast te stellen op het bedrag van € 91.597 conform de eerder verstrekte voorlopige subsidie 2024. Surplus Zorg over dit besluit te informeren door middel van een beschikking.

Wijkgerichte preventie is in de gemeente Moerdijk een essentieel middel om de gezondheid en zelfredzaamheid van inwoners te versterken, onnodige zorgkosten te beperken en de toenemende zorgvraag te beheersen. Wijkverpleegkundigen, voorheen ook wel wijkzusters genoemd, van Surplus en Thebe spelen hierin een centrale rol. Als vertrouwde gezichten in de wijk verbinden zij zorg, welzijn en wonen, zowel op individueel als wijkniveau. Dankzij hun inzet kunnen ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Door jarenlange aanwezigheid zijn de wijkverpleegkundigen uitgegroeid tot een bekend aanspreekpunt voor inwoners en partners. Zij voeren huisbezoeken uit, organiseren gezondheidsactiviteiten en werken samen met onder andere huisartsen, woningcorporaties en het sociaal domein. De subsidie gaf opnieuw een krachtige impuls om preventieve ondersteuning mogelijk te maken in alle kernen van de gemeente Moerdijk. Uit de inhoudelijke en financiële verantwoording over 2024 blijkt dat aan alle subsidievoorwaarden is voldaan. Daarom heeft het college besloten de subsidie 2024 vast te stellen, conform de eerdere voorlopige subsidietoekenning.

MOERDIJK

11. Rapportage "IC-toets 2025: Opzet & Bestaan

Het college besluit:

1. De rapportage "IC-toets 2025: Opzet & Bestaan" vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de managementreactie, waarin wordt aangegeven dat de conclusies en aanbevelingen van de rapportage worden herkend;
3. Deze rapportage samen met het collegevoorstel ter kennisneming aan te bieden aan de Auditcommissie.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de beheersing van gemeentelijke processen stelt het college jaarlijks een controleplan vast. In deze IC-rapportage wordt verslag gedaan van de resultaten van verrichte controles in de eerste helft van dit jaar. Hierin wordt onder meer vastgesteld dat er sprake is van een goede beschrijving van (financieel omvangrijke) processen waarin voldoende maatregelen zijn opgenomen om de vooraf verkende risico's te kunnen beheersen.

Vastgesteld in de vergadering van het college d.d. 14 oktober 2025.

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

Datum	24-11-2025
Aan	Belanghebbenden planlocatie 'Groenvliet' te Standdaarbuiten
Van	Jansen Bouwontwikkeling BV
Betreft	Verslag informatieavond d.d. 24-11-2025, omgevingsdialoog Groenvliet
Bijlagen	1. Presentatie Jansen Bouwontwikkeling

Verslag informatieavond, omgevingsdialoog Groenvliet

Locatie en tijdstip

De informatieavond voor de omgevingsdialoog vond plaats tijdens de gebiedstafel Standdaarbuiten op maandag 24 november2025, inloop vanaf 19.00 uur tot 22.00 uur. Locatie: De Standaert, Timberwolfstraat 5 in Standdaarbuiten

Aanwezig

- Hugo de Baaij, projectontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling BV
- Paul Damen, stedenbouwkundige Aveco de Bondt
- Uitgenodigde aanwonenden: Dansvlinder 9 t/m 24, Oesterzwam 4, 6, 8, 10, Timberwolfstraat 33, Molendijk 5b, 5c (het is niet bekend wie van de genodigden aanwezig was op deze avond).
- Ad Huijzeres, projectmanager gemeente Moerdijk
- Marlies van den Broek, gebiedscoördinator buitengebied, Klundert en Standdaarbuiten
- Bestuur gebiedstafel Standdaarbuiten
- Overige aanwezigen gebiedstafel Standdaarbuiten

Verslag

Het verslag van deze avond zal worden verzonden aan de gemeente, het bestuur van de gebiedstafel, de direct aanwonenden en zal gepubliceerd worden op de projectwebsite www.groenvlietstanddaarbuiten.nl

Presentatie Jansen Bouwontwikkeling

Welkom

Hugo de Baaij heet de aanwezigen namens Jansen Bouwontwikkeling van harte welkom. Deze informatieavond is onderdeel van de omgevingsdialoog die gevoerd wordt met de omwonenden en overige belangstellenden in het kader van het voornemen van Jansen Bouwontwikkeling om op de locatie Groenvliet een nieuwbouwplan te ontwikkelen. Hugo introduceert Paul Damen, stedenbouwkundige van Aveco de Bondt, hij zal als onderdeel van de presentatie het stedenbouwkundig plan toelichten. Verder geeft Hugo een korte introductie van Jansen Bouwontwikkeling.

Het doel van deze avond en de omgevingsdialoog is om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het nieuwbouwplan Groenvliet in Standdaarbuiten. Aanwezigen kunnen op deze avond reageren op het plan. Daarnaast is er de mogelijkheid reactie te geven via interesse@jansenbouwontwikkeling.nl tot en met 18 december 2025.
Er zal dan een verslag gemaakt worden van de avond en de binnengekomen reacties. Dit verslag zal gedeeld worden via de projectwebsite en verzonden worden aan de direct aanwonenden.
Vervolgens zal in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan bekeken worden of reacties aanleiding zijn om het plan te wijzigen. Hierna zal een terugkoppeling gegeven worden of het plan wel of niet is gewijzigd op basis van de reacties. Terugkoppeling zal plaatsvinden via de projectwebsite of via een presentatie tijdens een volgende gebiedstafel, afhankelijk van de nut en noodzaak.
Na deze terugkoppeling zal een eindverslag opgesteld worden en zal deze opgenomen worden in het nog op te stellen omgevingsplan.

Inleiding
De locatie wordt geduid, deze ligt globaal tussen de Dansvlinder, Markweg en Molendijk in Standdaarbuiten. Deze locatie is in de omgevingsvisie Moerdijk 2024 al aangeduid als een bestaand uitbreidingsplan.
Verder van belang voor het plan is de door de provincie vastgestelde woondeal 2.0. In deze woondeal zijn uitgangspunten voor het woonprogramma vastgelegd. In hoofdlijn is dat in ieder nieuwbouwplan 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare koopwoningen (landelijke grens tot € 405.000,- prijspeil 2025) en 33% vrije sector woningen.
In het plan zijn momenteel 91 woningen opgenomen.

Stand van zaken
Op dit moment ligt er een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. Paul Damen zal hier toelichting op geven.

Onderzoeken Omgevingsplan
Er zijn voor het plan meerdere onderzoeken uitgevoerd, zoals archeologie, bodemonderzoek, watertoets, flora en fauna onderzoek, geluid en onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Voor enkele onderzoeken moet er nog vervolgonderzoek gedaan worden. Er moet eventueel nog nader archeologisch onderzoek gedaan worden, afhankelijk tot hoe diep we de bodem in gaan. Verder al er in het nieuwbouwplan voorzieningen opgenomen moeten worden voor marters. Er is ook nader onderzoek gedaan naar de modderkruiper, maar deze komt niet op de locatie voor.
Vanuit het geluidonderzoek verkeer is gebleken dat we bij alle woningen onder de maximaal toelaatbare geluidbelasting blijven. Wel gaan we bij enkele woningen boven de zogenaamde standaardaarde, dit is geen belemmering voor het plan.
Voor start grondwerkzaamheden zal verder nog nader onderzoek gedaan moeten worden naar niet gesprongen explosieven.

Voorlopig Stedenbouwkundig plan
Paul Damen licht toe dat in het plan nu 91 woningen zitten. De rijen zijn voornamelijk gesitueerd richting de Markweg zodat ze op deze manier zorgen voor een geluidafschermende werking

voor de woningen erachter. Verder is het plan opgebouwd uit een viertal clusters, waarbij tussen de clusters ruimte is voor groene scheggen.
Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Dansvlinder zijn de koppen van woningen gesitueerd zodat er vanuit de Dansvlinder zicht is tussen de bouwblokken door.

Waterberging vindt plaats in de grote groene wadi's die ook geplaatst zijn tussen de Dansvlinder en de nieuwe woningen. Op deze manier ontstaat er een mooie groene ruime parkzone tussen de nieuwe en bestaande woningen, de afstand vanaf de Dansvlinder tot aan de nieuwe woningen is ca. 60 meter. De bestaande watergangen rondom het plan worden gehandhaafd.

De ontsluiting van Groenvliet voor de auto vindt plaats vanaf de Markweg. Daarnaast zijn er twee langzaamverkeer verbindingen aan de zijde van de Dansvlinder. De meeste noordelijke fietsverbinding zal ook dienstdoen als calamiteitenontsluiting. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (bij tweekappers en vrijstaande woningen) of op straat.

In het plan zijn 28 sociale huurwoningen, 12 goedkope koopwoningen, 23 betaalbare koopwoningen, 28 vrije sector woningen opgenomen. Het zijn grondgebonden woningen, bestaande uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Enkele 3d modellen geven alvast een goed beeld van de ligging van de nieuwe wijk, de bouwblokken en de groene parkzone.

▪ Reacties/vragen

Na de presentatie was er gelegenheid reactie te geven en vragen te stellen:

1. Is de aansluiting op de Markweg wel verkeersveilig?
2. Vanuit het plangebied een eenrichtingsstraat laten aantakken op de Dansvlinder als ontsluitingsweg in plaats van naar de Markweg.
3. Kan het plangebied ontsloten worden aan de noordzijde (over gronden van derden).
4. Kan er ipv een aansluiting op de Markweg niet aangesloten worden op de Molendijk, rechstreeks vanuit het plangebied of via de vrachtwagenparkeerplaats?
5. Kunnen de wadi's, indien daar ook speelplekken komen, ook toegankelijk gemaakt worden voor rolstoel en rollator.
6. Meerder mensen gaven aan dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, dit wordt nu gemist in het plan.
7. Krijgt de lokale jeugd voorrang bij toewijzing van de woningen?
8. Kan de meest zuidelijke fietsontsluiting ook schuin aansluiten op de Dansvlinder.
9. Komen er ook vrije kavels?
10. Meerder mensen, waaronder ook bewoners van de Dansvlinder, gaven aan het een mooi plan te vinden en blij te zijn met de opzet van het plan en de groene ruimte tussen het plan en de bestaande woningen.

Bij de terugkoppeling komen we terug op bovenstaande en nog nader binnengekomen vragen.

Datum	08-06-2026
Aan	Belangstellenden planlocatie 'Groenvliet' te Standdaarbuiten
Van	Jansen Bouwontwikkeling BV
Betreft	Verslag informatieavond d.d. 08-06-2026, omgevingsdialoog Groenvliet
Bijlagen	1. Presentatie Jansen Bouwontwikkeling

Verslag informatieavond, omgevingsdialoog Groenvliet

Locatie en tijdstip

De informatieavond voor de omgevingsdialoog vond plaats op maandag 8 juni 2026 tijdens de gebiedstafel Standdaarbuiten, inloop vanaf 19.00 uur tot 22.00 uur. Locatie: De Standaert, Timberwolfstraat 5 in Standdaarbuiten.

Aanwezig

- Hugo de Baaij, senior projectontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling BV
- Jelle Rijnberg, projectmanager gemeente Moerdijk
- Bestuur gebiedstafel Standdaarbuiten
- Overige aanwezigen gebiedstafel Standdaarbuiten

Verslag

Het verslag van deze avond zal worden verzonden aan de gemeente, het bestuur van de gebiedstafel, de direct aanwonenden en zal gepubliceerd worden op de projectwebsite www.groenvlietstanddaarbuiten.nl

Presentatie Jansen Bouwontwikkeling

Welkom

Jelle Rijnberg stelt zich voor als projectmanager van Groenvliet voor de gemeente en geeft Hugo de Baaij het woord. Hugo stelt zich voor als projectontwikkelaar namens Jansen Bouwontwikkeling en heet de aanwezigen van harte welkom. Deze informatieavond is onderdeel van de omgevingsdialoog die gevoerd wordt met alle belangstellenden in het kader van het voornemen van Jansen Bouwontwikkeling om op de locatie Groenvliet een nieuwbouwplan te ontwikkelen.

Deze avond is een vervolg op de presentatie die is gegeven tijdens de gebiedstafel op 24 november 2025. Van de vorige avond is een verslag gemaakt waarin door de omwonenden en andere belangstellenden opmerkingen zijn gemaakt op het plan. Vanavond zal er een terugkoppeling gegeven worden of er n.a.v. de gemaakte opmerkingen zaken in het stedenbouwkundig plan van Groenvliet zijn gewijzigd. Van deze informatieavond zal een eindverslag gemaakt worden die gedeeld zal worden met de gemeente en toegevoegd zal worden aan het in procedure te brengen omgevingsplan.

Reacties omgevingsdialoog 1
Hugo geeft een toelichting op de binnengekomen reacties tijdens de 1ste informatieavond op 24 november 2025. De gemaakte opmerkingen zijn samen te vatten in enkele categorieën:

1. Ontsluiting
2. Woningprogramma
3. Algemene opmerkingen

Ontsluiting
Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen zijn enkele ontsluitingsmogelijkheden door de verkeerskundige in overleg met de gemeente onderzocht. De conclusie is dat een directe aansluiting op de Markweg de meest optimale en verkeersveilige optie is. Door de verkeerskundige is een schetsontwerp van deze aansluiting uitgewerkt. Dit ontwerp ligt momenteel ter toetsing bij de gemeente. De schets van de ontsluiting zal na akkoord van de gemeente verder worden uitgewerkt. Zie ook het ontwerp in de presentatie.

Levensloopbestendige woningen
Er werd tijdens de vorige gebiedstafel door meerdere mensen aangegeven dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, deze ontbraken in het stedenbouwkundig plan.
In het aangepaste plan zijn 3 types levensloopbestendige woningen toegevoegd. Een type levensloopbestendige rijwoning met op de begane grond een woonkamer/keuken en slaapkamer. Dit type valt onder de landelijke betaalbaarheidsgrens. Daarnaast zijn twee types van verschillende grootte levensloopbestendige geschakelde twee-onder-een-kapwoningen in het plan opgenomen. Deze woningen vallen in het vrije sector segment. Totaal zitten er nu 17 levensloopbestendige woningen in het plan. Door deze wijziging in programma is het totaal aantal woningen toegenomen van 91 naar 95 woningen.

Algemene opmerkingen
Onderstaand een viertal algemene opmerkingen met beantwoording:

1. Kunnen de wadi's, indien daar ook speelplekken komen, ook toegankelijk worden gemaakt voor rolstoel en rollator
   Op dit moment zijn er in de wadi's geen speelplekken opgenomen. Deze zijn geplaatst in de woonstraten. In de verdere planuitwerking zullen de definitieve speelplekken worden bepaald. Mochten deze ook in de wadi's komen, dan zullen we er rekening mee proberen te houden dat deze voor eenieder toegankelijk zijn.
2. Krijgt de lokale jeugd voorrang bij toewijzing van de woningen?
   We zullen hier bij de toewijzing rekening mee houden.
3. Kan de meest zuidelijke fietsontsluiting ook schuin aansluiten op de Dansvlinder?
   De zuidelijke fietsontsluiting loopt nu eerst naar het zuiden alvorens op de Dansvlinder aan te sluiten. Zie ook het aangepaste ontwerp.
4. Komen er ook vrije kavels?
   Nee, in het plan komen geen vrije kavels. Wel zijn er in het plan vier vrijstaande woningen opgenomen.

Nieuw versus oud stedenbouwkundig plan

Het nieuwe en oude plan worden naast elkaar gepresenteerd. De belangrijkste wijzigingen in het plan zijn: De uitwerking van de aansluiting op de Markweg, de toevoeging van levensloopbestendige woningen, 95 in plaats van 91 woningen, de toevoeging van beneden/bovenwoningen in de sociale huur en de verlegging van de zuidelijke fietsverbinding.

Vervolg & planning

We verwachten dat we, in overleg met de gemeente, het huidige stedenbouwkundig plan op korte termijn kunnen vaststellen. We zijn ondertussen ook gestart met het opstellen van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en zijn de benodigde onderzoeken (zoals flora en fauna, archeologisch onderzoek etc.) aan het afronden. Het doel is om het ontwerp omgevingsplan in Q1 2027 ter inzage te leggen. Het plan ligt dan 6 weken ter inzage. Als er geen reacties of bezwaren op het plan binnenkomen is de verwachting dat het definitieve omgevingsplan in Q2/Q3 2027 kan worden vastgesteld.
Als alles positief verloopt denken we de verkoop van de woningen in de loop van 2027 te kunnen starten en de start bouw is dan eind 2027 mogelijk.

Reacties/vragen

Tot uiterlijk 26 juni kunnen er opmerkingen op het plan gemaild worden naar interesse@jansenbouwontwikkeling.nl. Als je het project wilt volgen, dan is het mogelijk je in te schrijven via de projectwebsite www.groenvlietstanddaarbuiten.nl.

Verder was er na de presentatie gelegenheid reactie te geven en vragen te stellen:

1. Er zijn vraagtekens bij de ontsluiting op de Markweg. Is deze wel veilig? Ook al is de Markweg een 60 km weg, men komt hier altijd (te) hard aangereden. De kruising met de Molendijk is vanwege een ongeluk niet lang geleden ook gewijzigd in een rotonde. Het is beter en veiliger om de aansluiting op de Markweg met een rotonde vorm te geven in plaats van een T-kruising.
2. Het is beter om de vrachtwagenparkeerplaats ten zuiden van de kruising met de nieuwe ontsluitingsweg voor vrachtwagens af te sluiten. Dan kunnen hier met evenementen ook auto's parkeren (toegang vanaf de Molendijk).
   Laat de vrachtwagens dan vanaf de parkeerplaats linksaf afslaan naar de Markweg.
3. Er is maar één hoofdontsluiting voor autoverkeer. De twee fietsverbindingen aan de zijde van de Dansvlinder fungeren ook als calamiteitenontsluiting zodat het plangebied toegankelijk is voor de hulpdiensten. Deze ontsluitingen zijn afgesloten met een paaltje. Kunnen de bewoners van de wijk hier dan wel uit met de auto als de hoofdontsluiting bij geblokkeerd is?
4. Kan er een fietsverbinding worden gemaakt aan de noordzijde van het plangebied over de bestaande landbouwontsluiting over de watergang?
5. Kan het perceel aan de noordzijde van het plangebied niet bij het plan betrokken worden zodat hier bijvoorbeeld appartementen kunnen worden toegevoegd.

Een terugkoppeling op bovenstaande opmerkingen en vragen (en op de eventueel voor 26 juni a.s. binnengekomen opmerkingen via de e-mail) zullen worden beantwoord middels een nieuwsbrief op de projectwebsite.

Bijlage 5 Verslag inloopavond d.d. 6 juli 2026

Inloopavond Groenvliet 6 juli 2026

Aantal aanwezigen: 18 personen

Tijdens de inloopavond architectuur waren voornamelijk bezoekers aanwezig in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder. Er was veel interesse in de levensloopbestendige woningen en de verdere ontwikkeling van het project.

Belangrijkste aandachtspunten en vragen

- Veel vragen over de levensloopbestendige woningen.
- Bezoekers gaven aan dat er volgens hen te weinig levensloopwoningen worden gebouwd.
- Er was behoefte aan meer informatie over de prijzen van de woningen.
- Veel vragen over de grootte van de kavels.
- De voorgestelde bergingen bij de levensloopwoningen worden als te klein ervaren.
- Diverse bezoekers gaven aan een garage te prefereren boven een berging.
- De trap in de woonkamer van de levensloopwoningen werd door meerdere bezoekers als onhandig ervaren.
- Er is veel belangstelling voor woningen die weinig onderhoud vereisen.
- Bezoekers vroegen aandacht voor een uniforme erfafscheiding binnen het plan.
- Er zijn zorgen en vragen geuit over het uitzicht vanuit bestaande woningen en de mogelijke impact van de nieuwbouw hierop.
- Er zijn vragen gesteld over de planning van het project, waaronder:
    - Wanneer start de bouw?
    - Wat is de verdere tijdsplanning?
- Daarnaast was er veel interesse in de inschrijfprocedure en de wijze waarop toekomstige kopers zich kunnen aanmelden.

Conclusie
De aanwezigen waren overwegend positief geïnteresseerd in het plan, maar hadden duidelijke aandachtspunten ten aanzien van de levensloopwoningen. Vooral de behoefte aan meer levensloopbestendige woningen, grotere bergruimte of een garage, onderhoudsarme woningen en duidelijkheid over planning, prijzen en de inschrijfprocedure kwamen nadrukkelijk naar voren. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor een uniforme erfafscheiding en de gevolgen van de ontwikkeling voor het uitzicht van bestaande woningen.

Artikel BN De Stem:
https://www.bndestem.nl/moerdijk/hoe-gaat-nieuwe-wijk-standdaarbuiten-eruit-zien-inwoners-mogen-kiezen-uit-drie-opties~a82187a79/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Colofon

Auteur
J. Rijnberg (projectmanager REO)

Fotografie
n.v.t.

Uitgave
September 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.