MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	1 oktober 2026
Datum raadsbehandeling	29 oktober 2026
Zaaknummer	1946691
Onderwerp:	PR212. Groenvliet Standdaarbuiten – Afronden initiatieffase

Voorgesteld besluit

1. Het haalbaarheidsdocument voor Groenvliet Standdaarbuiten vast te stellen;
2. De inhoudelijke en financiële kaders vast te stellen waarbinnen het college de bijgevoegde anterieure overeenkomst, waarop het college geheimhouding heeft opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 tweede lid onder b en/of i van de Wet open overheid, met de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van Groenvliet Standdaarbuiten kan sluiten, en van die overeenkomst kennis te nemen;
3. In te stemmen met de projectexploitatie en hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 221.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. de boekwinst op de verkoop van de gemeentelijke kavel van € 500.000;
   b. de totale bijdrage van de ontwikkelaar van € 247.000 (bijdrage plankosten € 86.000 en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling € 161.000);
4. In het jaar dat de inkomsten gerealiseerd worden een storting te doen van € 467.000 in de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling (€ 250.000 voor toekomstige klimaatmaatregelen Standdaarbuiten en € 217.000 op basis van de Nota kostenverhaal);
5. Bij het afsluiten van de projectexploitatie, het meerdere van ca. € 59.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat;
6. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit) en te starten met de ontwerpfase.

(Publieks)Samenvatting

In maart 2024 heeft de gemeenteraad een startdocument vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling aan de noordoostzijde van Standdaarbuiten. Tevens is toen een intentieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling B.V. en de gemeente. Hierin is de bereidheid uitgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw op de locatie gelegen tussen de Markweg en de Vlinderbuurt aan de rand van de kern Standdaarbuiten.

Het plan dat is ontwikkeld voorziet in de realisatie van 95 woningen verdeeld over 4 woonblokken en een los rijtje, bestaande uit diverse woningtypen. Minimaal tweederde van de woningen behoort tot de categorie betaalbaar (sociale huur, goedkope koop, middenhuur en middeldure koop). De verdeling is als volgt:

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

De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan deze ontwikkeling, maar heeft de gemeente nodig voor de toepassing van de planologische procedure en planbegeleiding. De gemeente is bereid om de samenwerking met de ontwikkelaar voort te zetten. Om die reden hebben partijen de wijze waarop zij invulling willen geven aan het vervolg van de samenwerking vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Inleiding
In maart 2024 heeft de gemeenteraad een startdocument vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling ‘’Groenvliet”, gelegen aan de noordoostzijde van Standdaarbuiten. In dit startdocument zijn kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling op haalbaarheid zou worden onderzocht. Tevens is toen een intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar, tevens grondeigenaar, Jansen Bouwontwikkeling B.V. en de gemeente ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over het doorlopen van de initiatieffase.

Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek met een positief resultaat afgerond en zijn de (financiële) afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling B.V. besproken en door beide partijen akkoord bevonden. De projectexploitatie en de kaders waarbinnen het college de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar kan sluiten, kunnen worden vastgesteld. Na het raadsbesluit en, nadat het college daartoe heeft besloten, ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan de wijziging omgevingsplan worden opgesteld en vervolgens in procedure worden gebracht.

Beoogd effect
Het beoogde effect is het realiseren van 95 woningen die in belangrijke mate bijdragen aan de woningbehoefte in Standdaarbuiten wat betreft aantallen, kwaliteit en in tijd.
Het belang van het toevoegen van deze woningen in Standdaarbuiten is aangetoond in het woningbehoefteonderzoek uit 2020 en wordt onderschreven in het coalitieakkoord 2022 - 2026. De ontwikkeling sluit aan bij het landelijke beleid voor betaalbare woningbouw en past binnen de uitbreidingsrichting van Standdaarbuiten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040.

Argumenten

1.1 Vaststellen haalbaarheidsdocument

Het haalbaarheidsdocument (**bijlage 1**) geeft inzicht in de toetsing van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling. Enkele zaken worden hieronder uitgelicht.

De ontwikkeling zorgt de komende jaren voor 95 nieuwbouwwoningen in de kern Standdaarbuiten. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief kan een forse slag worden gemaakt door het toevoegen van betaalbare woningen, in een combinatie van koop en huur, aan de woningvoorraad. Daarnaast ontstaat er door deze nieuwbouw ook doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

‘’Groenvliet, Standdaarbuiten’’ is een uitbreidinglocatie, terwijl in beginsel binnenstedelijke locaties (inbreiding) de voorkeur hebben. Gelet op de opgave is het lastig om binnen de kom van Standdaarbuiten de gewenste aantallen te realiseren. Voor de uitbreidingslocatie en woningaantallen heeft regionale afstemming plaatsgevonden en is overeenstemming bereikt.

De uitbreiding van Standdaarbuiten aan de noordoostzijde past binnen de vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040. Door in te zetten op deze door de raad

vastgestelde ontwikkelrichting, kan uitvoering worden gegeven aan de bestuurlijke wens voor een voortvarende ontwikkeling om in de woningbehoefte te voorzien.

Conclusie van het haalbaarheidsdocument: op basis van de uitgevoerde ruimtelijke, financiële en maatschappelijke analyses wordt geconcludeerd dat het voorliggende project haalbaar is, waarbij de bekende risico's in aanmerking zijn genomen.

3.1 Instemmen met de kaders voor de anterieure overeenkomst

De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan deze woningbouwontwikkeling, maar heeft de gemeente nodig voor de toepassing van de planologische procedure en planbegeleiding. De gemeente is bereid om de samenwerking met de ontwikkelaar voort te zetten. Om die reden hebben partijen de wijze waarop zij invulling willen geven aan het vervolg van de samenwerking (inclusief afspraken over financiële vergoedingen) vastgelegd in een anterieure overeenkomst (**bijlage 2**). Door vaststelling van de kaders waarbinnen het college, na afzonderlijke besluitvorming, kan besluiten tot het aangaan van de overeenkomst, komt de realisatie van woningbouw aan de noordoostzijde van Standdaarbuiten dichterbij.

4.1 Vaststellen projectexploitatie

In de projectexploitatie is het kostenverhaal opgenomen zoals in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente is overeengekomen.

Er moet o.b.v. de Nota Kostenverhaal een afdracht gedaan worden aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor het jaar 2026 bedraagt deze bijdrage € 2.374 per woonequivalent (WEQ).

Op basis van de plankostenscan draagt de ontwikkelaar bij aan de kosten voor het ambtelijk apparaat, hieronder vallen o.a. de kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding.

De ontwikkelaar zorgt zelf voor de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van de ontsluitingsweg die de beoogde wijk met de Markweg zal gaan verbinden.

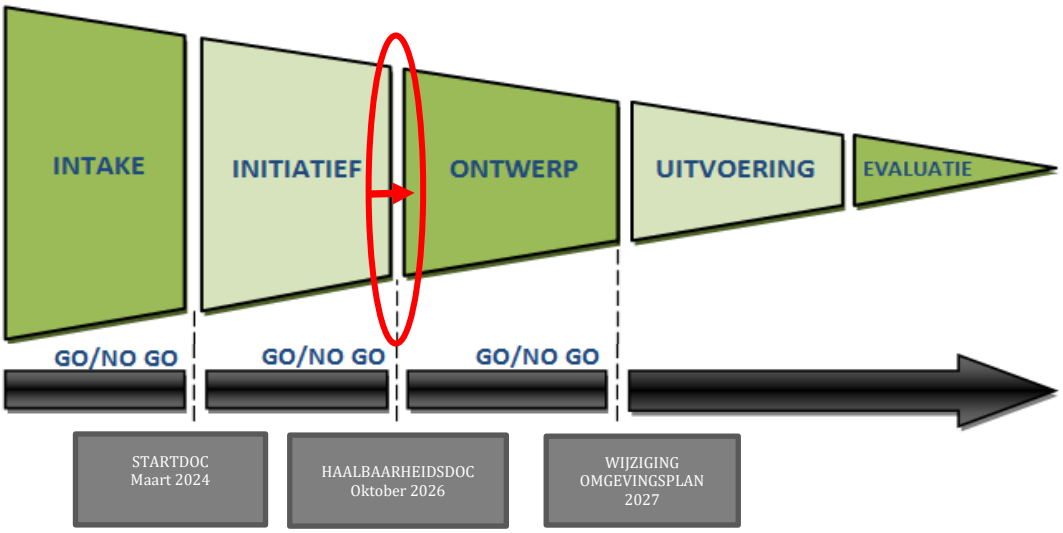
Een nadere toelichting op de projectexploitatie is te vinden onder het kopje middelen.

5.1 50% van de grondopbrengst toevoegen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling

Om Standdaarbuiten in de toekomst klimaatbesteding en waterrobuust te kunnen inrichten, zal 50% van de opbrengst van de verkoop van de gemeentelijke kavel toegevoegd worden aan de reserve Ruimtelijke ontwikkeling. De grond die verkocht wordt, heeft een hogere financiële waarde. Reden om de waterberging t.b.v. het klimaatbestendig en waterrobuust maken van Standdaarbuiten hier niet te realiseren. In het haalbaarheidsdocument wordt dit verder toegelicht.

7.1 Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit).

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



Kanttekeningen en risico's

1.1 Vaststellen haalbaarheidsdocument

In het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende risico's naar voren gekomen. Onderstaand worden de belangrijkste risico's samengevat. In bijlage 1 zijn deze risico's voorzien van een uitgebreidere toelichting.

1.2 Spuitzonering

Een richtafstand van 30-meter spuitzonering tot aan de bestemming 'Wonen', 'Woongebied' of 'Tuin' is door (toenemende) jurisprudentie 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 op het perceel kan worden gelegd, dan wel de grond van het desbetreffende perceel volledig te verwerven. 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.

1.3 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 geüpdatet. Indien aanvullend onderzoek plaats moet gaan vinden, kan dit resulteren in vertraging van het project.

1.4 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.

Voorgesteld wordt om het perceel toe te voegen aan het plangebied van Groenvliet en in te zetten op woningbouw om te voldoen aan de woningbehoefte. Omdat dit perceel 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 nu voorgesteld om een deel van de opbrengst van de verkoop van het perceel toe te voegen aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling om in te toekomst hieruit klimaatmaatregelen te bekostigen in of nabij Standdaarbuiten.

1.5 Akoestisch onderzoek

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. Het is aan de gemeente 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.

Middelen

Personele middelen
In de projectexploitatie zijn plankosten *voor een bedrag van* € 221.000 euro opgenomen voor de inzet van de ambtelijke capaciteit (ontwerp-, realisatie- en evaluatiefase) om het project tot een goed einde te kunnen brengen.

Financiële middelen
De ontwikkelaar is initiatiefnemer van het project en de gemeente heeft een faciliterende rol. Voor het project is een projectexploitatie (bijlage 3) opgesteld. Deze wordt vertrouwelijk ter inzage gelegd.

De projectexploitatie (PREX) kent in totaal ca. € 688.000 aan kosten. Hierin is een bedrag van € 221.000 ten behoeve van de inzet van de ambtelijke organisatie in opgenomen. Verder zal er ca. € 217.000 moeten worden bijgedragen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling op basis van de nota kostenverhaal. Deze bijdrage wordt verwacht in 2027 te ontvangen. Aan

dezelfde reserve Ruimtelijke Ontwikkeling wordt € 250.000 toegevoegd ten behoeve van toekomstige klimaatmaatregelen in of nabij Standdaarbuiten. De verkoop zal naar verwachting in 2027 plaatsvinden en dus ook de bijdrage naar aanleiding van de verkoop. De totale opbrengst binnen de PREX is € 747.000 en is gebaseerd op de grondverkoop (€ 500.000) en daarnaast de plankostenbijdrage (ca. € 86.000) en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vanuit de ontwikkelaar (€ 161.000). De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vanuit de ontwikkelaar is lager dan de afdracht die wordt gedaan naar de reserve aangezien de ontwikkelaar voor 74% grondeigenaar is van het plangebied en bijdrage naar rato van dit plangebied verdeeld moet worden. Het restant is door de gemeente verdisconteerd in de grondverkoop.

Per saldo kent de PREX een positief resultaat van € 59.000 ondanks dat de kosten hoger zijn dan verhaalbaar zijn op de initiatiefnemer. De stijging in de grondwaarde van het te verkopen perceel (geen boekwaarde) is namelijk significant hoger dan het deficit op de kosten. Hierdoor is het ook mogelijk om een deel van de opbrengst in te zetten voor toekomstige klimaatmaatregelen in Standdaarbuiten. Het positieve resultaat van € 59.000 zal na afsluiten van de PREX ten gunste komen van het begrotingsresultaat. De verwachting is dat dit in 2030 plaatsvindt.

Communicatie
De vaststelling van het haalbaarheidsdocument communiceren we via de gemeentelijke website, de lokale media en direct aan de dorpstafel van Standdaarbuiten.

Bij de start van de ruimtelijke procedure wordt er gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen en middelen om iedereen op de hoogte te stellen en wordt er door de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst voor belangstellenden georganiseerd.

Vervolg
In het haalbaarheidsdocument is een planning van het vervolg van het project weergegeven. In 2027 zal het project weer bij uw raad terugkomen in verband met de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan.

Bijlagen
Bijlage 1 - Haalbaarheidsdocument P212. Groenvliet Standdaarbuiten
Bijlage 2- [GEHEIM] Anterieure overeenkomst P212. Groenvliet Standdaarbuiten
Bijlage 3 - Projectexploitatie P212. Groenvliet Standdaarbuiten (vertrouwelijk)

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail: griffie@moerdijk.nl

Zevenbergen, 15 september 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
S. Elseman	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 29 oktober 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2026;

overwegende dat:

- de gemeente de komende 10 jaar een opgave heeft tot het bouwen van meer dan 2700 woningen.
- de gebiedsontwikkeling Groenvliet, Standdaarbuiten een belangrijk project is binnen deze totale opgave.
- De woningbouwontwikkeling gereed is voor een vervolgstap.

gelet op:

- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.

BESLUIT

1. Het haalbaarheidsdocument voor Groenvliet Standdaarbuiten vast te stellen;
2. De inhoudelijke en financiële kaders vast te stellen waarbinnen het college de bijgevoegde anterieure overeenkomst, waarop het college geheimhouding heeft opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, met de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van Groenvliet Standdaarbuiten kan sluiten, en van die overeenkomst kennis te nemen;
3. In te stemmen met de projectexploitatie en hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 221.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. de boekwinst op de verkoop van de gemeentelijke kavel van € 500.000;
   b. de totale bijdrage van de ontwikkelaar van € 247.000 (bijdrage plankosten € 86.000 en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling € 161.000);
4. In het jaar dat de inkomsten gerealiseerd worden een storting te doen van € 467.000 in de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling (€ 250.000 voor toekomstige klimaatmaatregelen Standdaarbuiten en € 217.000 op basis van de Nota kostenverhaal);
5. Bij het afsluiten van de projectexploitatie, het meerdere van ca. € 59.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat;
6. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit) en te starten met de ontwerpfase.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 29 oktober 2026,

de griffier, de voorzitter,

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