MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	1 oktober 2026
Datum raadsbehandeling	29 oktober 2026
Zaaknummer	1944188
Onderwerp	PR209 IJshof woningbouwontwikkeling: vaststellen haalbaarheid

---

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de scopewijziging ten opzichte van het vastgestelde startdocument;
2. Het haalbaarheidsdocument voor de woningbouwontwikkeling IJshof vast te stellen als afronding
   van de initiatieffase.
3. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go besluit) en te starten met de ontwerpfase.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 781.000.
   Dit te dekken uit:
   a. Het krediet wegbeheer voor € 100.000 (reconstructie van de Molenbergstraat).
   b. De bijdrage van € 40.985 van de initiatiefnemer voor de plankosten.
   c. De bijdrage van de initiatiefnemer voor de bovengrondse infra € 176.660.
   d. De bijdrage van de initiatiefnemer fundatie renovatie € 46.000.
   e. De jaarlijkse kapitaallasten á € 31.275 die ontstaan vanuit het restant bedrag van € 417.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2030/2031 en verder en te verwerken in de (meerjaren)begroting.
   f. De door de initiatiefnemer te betalen ‘Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling’ van € 135.318, ten bate van de ‘Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling’ te laten komen.
5. De inhoudelijke en financiële kaders vast te stellen waarbinnen het college de bijgevoegde anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar kan sluiten, 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, en van die overeenkomst kennis te nemen.

Publiekssamenvatting

De gemeente werkt faciliterend samen met een initiatiefnemer aan een nieuw woningbouwplan op de locatie van de huidige sporthallen bij IJshof - De Borgh in Zevenbergen. De sporthallen worden gesloopt en in plaats van een eerder geplande uitbreiding van Hotel De Borgh komen er uitsluitend appartementen.
Het aangepaste plan voorziet in de bouw van 60 koopappartementen:

- 24 goedkope koopappartementen;
- 22 middeldure koopappartementen;
- 14 dure koopappartementen.

Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbare woningen voor starters, jonge huishoudens en doorstromers.
Uit onderzoeken blijkt dat het plan ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is. Door het vervallen van de hoteluitbreiding is de parkeerbehoefte lager geworden. Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein (parkeergarage) opgelost en op het parkeerterrein (openbare ruimte). De omliggende openbare ruimte wordt opnieuw ingericht.

Tijdens verschillende bewonersbijeenkomsten hebben omwonenden aandacht gevraagd voor onderwerpen zoals privacy en parkeren. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp aangepast, onder meer door de bovenste woonlaag terug te leggen zodat er minder inkijk ontstaat.
De initiatiefnemer heeft onderzocht of sociale huurwoningen mogelijk zijn op deze locatie. Woningcorporatie Woonkwartier heeft aangegeven niet te willen deelnemen aan het project. Daarom bestaat het huidige plan uitsluitend uit koopwoningen.

Wanneer de gemeenteraad instemt met de voorgestelde besluiten, kan het project doorgaan naar de volgende fase. In deze fase worden de plannen verder uitgewerkt en worden omwonenden opnieuw betrokken via participatie rondom het omgevingsplan.

Inleiding
In het startdocument 'P209 IJshof_De Borgh' was er sprake van het slopen van de sporthallen, uitbreiding van het Hotel de Borgh en het realiseren van de koopappartementen. Toen is de keuze gemaakt, onder andere vanwege gemengd bezit, om hier geen sociale huur toe te passen. Daar tegenover stond de voorwaarden dat binnen het betaalbare segment een evenwichtige verdeling moest komen tussen goedkope- en middeldure koop. Met als doel dat niet enkel maar middeldure koopwoningen gerealiseerd zouden worden maar ook een aanzienlijk aantal goedkope koop. Dit plan is door de initiatiefnemer nader uitgewerkt en geparticipeerd. In december 2025 heeft de initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat het voorgenomen programma ruimtelijk niet haalbaar wordt geacht in het kader van parkeren en financieel niet uitvoerbaar is. De initiatiefnemer heeft het verzoek gedaan de scope te wijzigen naar alleen koopappartementen, maar meer dan voorheen.

In overleg met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever is medewerking verleend aan deze scopewijziging met als voorwaarde dat de initiatiefnemer in gesprek moet met Woonkwartier in het kader van het toevoegen van sociale huurwoningen met daarbij de kanttekening dat de gemeenteraad formeel dient in te stemmen met deze scopewijziging. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met Woonkwartier waarbij de strekking was dat Woonkwartier geen ambitie had om te participeren in dit project. Hiermee voldeed de initiatiefnemer aan de inspanningsverplichting maar geldt nog steeds de clausule uit de intentieovereenkomst in het kader van evenwichtigheid in het betaalbare segment. Dit heeft geleid tot een woningbouwprogramma van 24 goedkope, 22 middel- en 14 dure koopappartementen.

Het bovenstaande proces heeft geresulteerd in een uitgebreid haalbaarheidsdocument waar de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod komen. Hieronder vindt u een beknopte samenvatting.

<u>Ruimtelijke haalbaarheid</u>
De ruimtelijke haalbaarheid is door middel van het uitvoeren van diverse ruimtelijke onderzoeken, ontwerp openbare ruimte en de stedenbouwkundige opzet aangetoond. Een belangrijk onderdeel van deze studie betrof het parkeren in de openbare ruimte. Middels het gebruiken van realistische aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik ten opzichte van het vigerende parkeerbeleid, parkeren op eigen terrein en het wijzigen van de horeca 3 bestemming naar een horeca 2 bestemming achten wij het op dit punt (parkeren) haalbaar. Na de sloop van de sporthallen dienen aanvullende (bodem) onderzoeken uitgevoerd te worden alsmede gehouden te worden aan ecologische werkprotocollen.

Financiële haalbaarheid
In de anterieure overeenkomst (LOO) zijn het kostenverhaal en plankosten geborgd, eveneens het feit dat enige vorm van nadeelcompensatie ten laste komt van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken geborgd over de reconstructie van de openbare ruimte, welke deels noodzakelijk is voor deze ontwikkeling, Op basis van het gezamenlijke profijt van woonrijp maken krijgt de gemeente een financiële bijdrage van de initiatiefnemer voor de reconstructie van de openbare ruimte.

Met het borgen van deze afspraken achten wij het project financieel haalbaar.

Maatschappelijke haalbaarheid
Gedurende het proces zijn diverse participatie bijeenkomsten georganiseerd voor de directe omgeving. Dit was ook gedurende de periode dat de uitbreiding van het hotel nog aan de orde was maar ook op basis van het nieuwe programma. Bij de eerste bijeenkomsten was voornamelijk de inkijk/privacy en het parkeren een punt van zorg voor de omgeving. De initiatiefnemer heeft hiernaar gehandeld door de bovenste laag appartementen te realiseren met een zogeheten set back. Een positief gevolg van het wijzigen van de scope (geen uitbreiding hotel) resulteert in minder behoefte aan parkeerplaatsen en het realiseren van gedeeltelijk parkeren op eigen terrein. Het is van belang te melden dat de gemeentelijke ambtenaar(en) niet aanwezig waren bij de participatie bijeenkomst op basis van het voorliggende ontwerp vanwege het feit dat dit ontwerp toen der tijd nog niet beoordeeld was door de gemeente. De initiatiefnemer zal in aanloop van het omgevingsplan nogmaals participatie verrichten met de directe omgeving waarbij ambtelijke aanwezigheid zal zijn.

Conclusie
We achten het voorliggende plan ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar.

Beoogd effect
Met het instemmen van de scopewijziging, vaststellen van het haalbaarheidsdocument, krediet beschikbaar te stellen, het nemen van het go-/no go besluit en in te stemmen met de Locatie ontwikkeling overeenkomst kan het project van de initiatieffase naar de volgende fase: ontwerpfase. In de ontwerpfase wordt gestart met de planologische voorbereiding. Als het besluit niet wordt genomen blijft het project stagneren in de initiatieffase.

Argumenten
1.1 Voorliggend programma ruimtelijke haalbaar (parkeren)
Het oorspronkelijk beoogde programma, inclusief de uitbreiding met een hotel, bleek voor de initiatiefnemer zowel ruimtelijk als financieel niet haalbaar. De belangrijkste oorzaak hiervan lag in de parkeeropgave. Op basis van de geldende parkeernormen dient per hotelkamer één parkeerplaats te worden gerealiseerd. In het aangepaste programma wordt ongeveer per drie hotelkamers één appartement gerealiseerd, waardoor de benodigde parkeercapaciteit aanzienlijk afneemt.

1.2 Programma voorziet onder andere in de realisatie van 24 goedkope koopappartementen
De gewijzigde planopzet levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave door de realisatie van 24 goedkope koopappartementen en 22 appartementen in het middeldure segment. Hiermee wordt voorzien in de grote vraag naar betaalbare woningen voor starters, jonge huishoudens en doorstromers.

Ten opzichte van de oorspronkelijk beoogde hoteluitbreiding heeft het plan hierdoor een grotere maatschappelijke meerwaarde, doordat het direct bijdraagt aan de uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied.

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

4.1 Zonder krediet geen kwalitatieve openbare ruimte
Voor de ontwikkeling is uitbreiding van de bestaande parkeervoorziening noodzakelijk, waarvoor een reconstructie van het parkeerterrein vereist is. In het startdocument en het bijbehorende raadsvoorstel is reeds aangegeven dat dit tevens een passende gelegenheid biedt om de openbare ruimte rondom de sporthal integraal te herinrichten. Met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet kan niet alleen de uitbreiding van de parkeercapaciteit worden gerealiseerd, maar tevens de volledige reconstructie van het parkeerterrein aan de zuidzijde en de Molenbergstraat worden uitgevoerd. Hiermee wordt een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte gerealiseerd.

5.1 Zonder vaststelling geen formele borging van afspraken
Het vaststellen van de LOO is noodzakelijk om de gemaakte afspraken tussen de betrokken partijen juridisch en financieel te borgen. In de overeenkomst worden onder meer de kostenverdeling, bijdragen, verantwoordelijkheden en risico's vastgelegd, waarmee de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt zeker gesteld. Zonder vaststelling van de LOO ontbreken deze bindende afspraken en kan niet worden aangetoond dat de kosten die samenhangen met de ontwikkeling op een adequate wijze zijn verzekerd. Hierdoor kan de financiële haalbaarheid van het plan onvoldoende worden onderbouwd en ontstaat onzekerheid over de daadwerkelijke uitvoering van de ontwikkeling. Vaststelling van de LOO vormt daarom een essentiële voorwaarde voor een verantwoorde en financieel uitvoerbare planrealisatie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Wijkt af van eerder gesteld kader
De raad kan ervoor kiezen vast te houden aan de oorspronkelijke scope uit het startdocument. De voorgestelde scopewijziging biedt echter een aantoonbaar betere invulling van de huidige woningbehoefte in Zevenbergen. Met de realisatie van 24 goedkope en 22 middeldure koopappartementen wordt concreet invulling gegeven aan de vraag naar koopwoningen voor starters, jonge huishoudens en doorstromers. Daarnaast leidt het gewijzigde programma tot een lagere parkeerbehoefte dan de oorspronkelijk beoogde hoteluitbreiding, waardoor de ruimtelijke inpasbaarheid verbetert en de druk op de openbare ruimte afneemt. De scopewijziging resulteert daarmee in een maatschappelijk en ruimtelijk meer wenselijke ontwikkeling die beter aansluit bij de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen.

1.2 Meer inspanning voor realisatie sociale huur
De initiatiefnemer heeft de verplichting gekregen om te onderzoeken of sociale huurwoningen op deze locatie realiseerbaar zijn.

De raad kan ervoor kiezen deze inspanningsverplichting om te zetten naar een resultaatverplichting. Een dergelijke keuze heeft echter ingrijpende gevolgen voor de opzet van het project, aangezien de financiële en ruimtelijke haalbaarheid uitsluitend is onderzocht voor het voorliggende programma. Daarnaast heeft de lokaal actieve woningcorporatie aangegeven geen belangstelling te hebben om deel te nemen aan deze ontwikkeling, mede omdat binnen Zevenbergen reeds voldoende sociale huurwoningen in voorbereiding zijn om in de verwachte behoefte te voorzien. Daarom wordt voorgesteld vast te houden aan de reeds voldane inspanningsverplichting.

2.1 Geen ambtelijke aanwezigheid bij participatiebijeenkomst

Tijdens de meest recente participatiebijeenkomst waren geen gemeentelijke vertegenwoordigers aanwezig, aangezien het gepresenteerde ontwerp op dat moment nog niet door de gemeente was beoordeeld. Hierdoor kan de gemeente geen oordeel geven over het verloop van de bijeenkomst, de besproken onderwerpen of de wijze waarop reacties van omwonenden zijn verwerkt en baseren we ons op het participatieverslag. Wel is bekend dat in eerdere participatierondes overleg heeft plaatsgevonden met de omgeving en dat de initiatiefnemer naar aanleiding daarvan diverse aanpassingen heeft doorgevoerd in zowel het ontwerp als het programma. Deze wijzigingen zijn erop gericht geweest om de geuite zorgen en aandachtspunten van omwonenden zoveel mogelijk weg te nemen en het plan beter aan te laten sluiten bij de omgeving.

4.1 Initiatiefnemer veroorzaakt de wijziging en is derhalve kostenplichtig

Zonder voorliggend initiatief zou de inrichting van de openbare ruimte ongewijzigd blijven. De ontwikkeling maakt echter aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk, onder meer vanwege de benodigde uitbreiding en herinrichting van de parkeervoorzieningen. Wanneer uitsluitend de direct aan het initiatief gerelateerde werkzaamheden worden uitgevoerd en de initiatiefnemer enkel de tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden ontstane schade herstelt, ontstaat een onsamenhangend beeld van oude en nieuwe verharding. Dit gaat ten koste van de kwaliteit, uitstraling en duurzaamheid van de openbare ruimte. Tegelijkertijd is het niet redelijk om de volledige financiële verantwoordelijkheid voor de reconstructie van de openbare ruimte bij de initiatiefnemer neer te leggen, aangezien de voordelen van een integrale herinrichting verder reiken dan het initiatief alleen en ook een bredere publieke meerwaarde vertegenwoordigen. Op basis van gezamenlijk profijt is gekeken welke deel van de kosten redelijkerwijs is toe te delen aan de initiatiefnemer.

4.2 Geen afkoop voor fundatie risico

Het totale financiële risico met betrekking tot de fundatie bedraagt € 222.000 voor de openbare ruimte aan de Molenbergstraat en aan de achterzijde van sporthal De IJshof. Met een bijdrage van € 46.000 van de initiatiefnemer wordt slechts een beperkt deel van dit risico afgedekt, waardoor het merendeel van het financiële risico bij de gemeente blijft liggen.

Daarbij is op dit moment nog niet vastgesteld of vervanging van de fundatie daadwerkelijk noodzakelijk is. Dit kan pas worden onderzocht nadat de sloop- en bouwwerkzaamheden van het appartementencomplex zijn uitgevoerd. Daarnaast wordt aan de initiatiefnemer de voorwaarde opgelegd dat geen gebruik wordt gemaakt van de Molenbergstraat voor zwaar bouwverkeer. Hierdoor neemt de kans op schade aan de bestaande fundatie af, waardoor ook het risico op (gedeeltelijke) vervanging van de fundatie van de openbare ruimte wordt beperkt.

Middelen

Personele middelen

Bij de krediet aanvraag is rekening gehouden met een bedrag van € 117.390, -- ten behoeve van de gemeentelijke plankosten in de jaren 2026 tot en met 2030. De verdeling over de afdelingen per jaar zijn weergegeven in onderstaand overzicht

De bijdrage die de initiatiefnemer moet betalen voor de gemeentelijke plankosten is bepaald middels de plankostenscan en komt uit op € 40.985. Bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, worden deze kosten doorbelast naar de initiatiefnemer.

Plankosten	**Ontwerpfase**		**Uitvoeringsfase**		**Evaluatiefase**	**totaal**
	2026	2027	2028	2029	2030	
PPG	€ 11.094	€ 17.544	€ 14.964	€ 10.062	€ 2.580	€ 56.244
REE	€ 2.064	€ 4.128	€ 1.032	€ 1.032	€ 1.290	€ 9.546
OR	€ 3.870	€ 12.900	€ 12.900	€ 20.640	€ 1.290	€ 51.600
Totaal	**€ 17.028**	**€ 34.572**	**€ 28.896**	**€ 31.734**	**€ 5.160**	**€ 117.390**

Financiële middelen

Het project IJshof woningbouwontwikkeling betreft een facilitaire ontwikkeling waarbij de initiatiefnemer voor eigen risico en verantwoordelijk het plan ontwikkelt. De gemeente is bij een facilitaire ontwikkeling verplicht haar kosten waar mogelijk te verhalen op de initiatiefnemer. Dit betreft in dit project in ieder geval de volgende kosten:

- Gemeentelijke plankosten (zie tabel hierboven): € 117.390
- Kosten reconstructie openbaar gebied: € 439.000
- Kosten fundatie € 224.000
- Totaal (afgerond) € 780.390

De beschikbare dekking betreft:

- Bijdrage initiatiefnemer reconstructie openbare ruimte € 176.660
- Bijdrage initiatiefnemer fundatie € 46.000
- Bijdrage initiatiefnemer t.b.v. de plankosten € 41.000
- Bijdrage vanuit het krediet Wegbeheer (Molenbergstraat) € 100.000
- Restant t.b.v. van gemeente (afgerond) € 417.000

Het restant wordt in het jaar na de oplevering (2030 of 2031) geactiveerd als MVA en vanaf dat jaar zijn de jaarlijkse kapitaallasten € 31.275 deze worden ten laste gebracht van het begrotingsresultaat 2030/2031 en verder.

<u>Afkoop risico fundatie</u>

De kosten voor fundatie reparatie/ondergrondse infra zijn gebaseerd op onvolledige data omdat een aanzienlijkdeel van de kostenposten pas onderzocht kan worden na sloop van de oude bebouwing. De aannemer koopt met zijn bijdrage aan fundatie renovatie/ondergrondse infra dit risico af. Hierdoor is de gemeente voor mee- en tegenvallers voor deze post. De inschatting is dat in een worstcase-scenario deze kosten maximaal € 224.000 bedragen. Deze post is voor dit maximale bedrag meegenomen in de krediet aanvraag.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen
Naast de plankosten en de bijdrage aan het woonrijp maken betaalt de initiatiefnemer ook een *'bijdrage Ruimtelijk Ontwikkeling'* van € 135.318 conform de nota kostenverhaal Gemeente Moerdijk. Deze bijdrage moet worden gestort in de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling' en mag niet worden ingezet als dekking voor het woonrijp maken.

Nadeelcompensatie
Voor nadeelcompensatie zijn voor de gemeente geen kosten opgenomen omdat deze volledig worden doorberekend aan de initiatiefnemer.

Communicatie
Na het raadsbesluit zal de initiatiefnemer het besluit richting de belanghebbenden per brief kenbaar maken en het vervolg proces schetsen. Eveneens zal participatie plaatsvinden in het kader van het omgevingsplan.

Vervolg
Zodra de gemeenteraad instemt met de besluiten zal medewerking worden verleend inzake de beoordeling van het gewijzigde omgevingsplan.

Bijlagen
1. PR 209 IJshof: haalbaarheidsdocument
2. [GEHEIM] PR 209 IJshof: LOO (Anterieure overeenkomst)

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

Zevenbergen, 15 september 2026
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

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:
- Er sprake is van een scopewijziging ten opzichte van het kader uit het startdocument.
- Dit initiatief voorziet in een groot aantal goedkope- en middel dure koopappartementen.

gelet op:
- Het startdocument voor dit initiatief is vastgesteld door de gemeenteraad.
- De sporthallen van de IJshof sinds de opening van de nieuwe sporthal Zevenbergen leeg staan.

BESLUIT
1. In te stemmen met de scopewijziging ten opzichte van het vastgestelde startdocument;
2. Het haalbaarheidsdocument voor de woningbouwontwikkeling IJshof vast te stellen als afronding van de initiatieffase.
3. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go besluit) en te starten met de ontwerpfase.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 781.000.
   Dit te dekken uit:
   a. Het krediet wegbeheer voor € 100.000 (reconstructie van de Molenbergstraat).
   b. De bijdrage van € 40.985 van de initiatiefnemer voor de plankosten.
   c. De bijdrage van de initiatiefnemer voor de bovengrondse infra € 176.660.
   d. De bijdrage van de initiatiefnemer fundatie renovatie € 46.000.
   e. De jaarlijkse kapitaallasten á € 31.275 die ontstaan vanuit het restant bedrag van € 417.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2030/2031 en verder en te verwerken in de (meerjaren)begroting.
   f. De door de initiatiefnemer te betalen ‘Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling’ van € 135.318, ten bate van de ‘Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling’ te laten komen.
5. De inhoudelijke en financiële kaders vast te stellen waarbinnen het college de bijgevoegde anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar kan sluiten, 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, en van die overeenkomst kennis te nemen.

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

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