MOERDIJK

Technische vragen

Forum voor Democratie
De heer B.M. van Enter

Kenmerk:	01339 TV
Vergadering	Commissievergadering van 12 november 2026
Datum	11 november 2026
Onderwerp	RV Woningbouw kleine kernen - initiatief Noordschans Klundert

Geachte heer Van Enter,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vraag 1 – Onderzoeken en risico's
Welke onderzoeken zijn uitgevoerd naar onder andere bodemkwaliteit, water, geluid, natuur en verkeer op Noordschans 4 en 9? Wat zijn de belangrijkste uitkomsten en welke onderzoeken moeten nog plaatsvinden voordat het omgevingsplan wordt gewijzigd?
Antwoord:
De initiatiefnemer is op dit moment bezig met het opstellen van het Ontwerp Wijziging Omgevingsplan. Dat is nog niet gereed. De gemeente toetst de kwaliteit van dat plan, voordat we het in procedure brengen. Dat plan dient alle noodzakelijke onderzoeken te bevatten die de Omgevingswet daaraan als eisen stelt.

Vraag 2 – Kostenverhaal bij de initiatiefnemer
Waarom wordt van de geraamde € 25.800 aan ambtelijke plankosten slechts € 12.837 op de initiatiefnemer verhaald? Welke mogelijkheden zijn onderzocht om de resterende € 12.963 alsnog te verhalen en voor wiens rekening komen aanvullende kosten door vertraging, bezwaar of beroepsprocedures?
Antwoord:
Het kunnen verhalen van plankosten is begrensd. Die begrenzing ligt vast in de Omgevingswet. We hanteren als gemeente deze wettelijke spelregels. We hebben daarmee geen verdere mogelijkheden voor het verhaal van plankosten onderzocht. Deze spelregels zien toe op het gehele proces, dus ook op eventueel aanvullende beroepsprocedures. Overigens is de gemeente in deze niet de ontwikkelende partij. De ontwikkelaar realiseert deze ontwikkeling voor eigen winst en risico. Wij faciliteren deze ontwikkeling. De negatieve kosteneffecten van vertraging landen dan in algemene zin bij de ontwikkelaar/initiatiefnemer. Meest wezenlijke negatieve effect voor de gemeente is met name dat woningen dan later worden gebouwd dan we zouden willen. En dus later beschikbaar komen voor woningzoekenden. Voor de gemeente is bij dit soort ontwikkelingen eigenlijk het negatieve maatschappelijke effect het meest wezenlijk.

Vraag 3 – Zelfbewoning en lokale woningzoekenden
Hoe wordt de zelfbewoningsplicht voor de nieuwe woningen en bouwkavels vastgelegd en gehandhaafd?
Welke juridische mogelijkheden bestaan om bij de verkoop voorrang te geven aan inwoners met maatschappelijke binding aan Klundert of de gemeente Moerdijk?
Antwoord:
De zelfbewoningplicht is een bepaling die, net als een anti speculatiebeding, standaard onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst die we met een ontwikkelende partij sluiten. Er zijn geen juridische mogelijkheden om bij de initiatiefnemer af te dwingen dat hij bij verkoop voorrang geeft aan mensen met een maatschappelijke binding met de kern Klundert of de gemeente Moerdijk.

Vraag 4 – Participatie omwonenden
Welke participatie heeft plaatsgevonden met omwonenden en de dorpstafel Klundert? Welke opmerkingen zijn ingebracht, welke zijn overgenomen en hoe wordt de omgeving betrokken bij de verdere uitwerking van het plan?
Antwoord:
Het voeren van de 'Omgevingsdialoog' is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Participatie maakt onderdeel uit van de motivering van het ontwerp wijziging omgevingsplan. De initiatiefnemer is ook verantwoordelijk voor het vastleggen van de resultaten daarvan. En wat met de input is gebeurd. De resultaten daarvan legt hij vast in een verslag en komen terug in het hoofdstuk participatie van de motivering.. De gemeente toetst op de kwaliteit van de gevoerde dialoog. De dorpstafel Klundert is in kennis gesteld van dit initiatief.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
Gemeentesecretaris