

# Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



**Locatie:** Gemeentehuis Moerdijk, Pastoor van Kessellaan 15, Zevenbergen

**Datum:** 18-6-2025

**Tijdstip:** 13:00 – 14:30

**Aanwezigen:**

- Wethouder Danny Dingemans, mobiliteit, RO en wonen, gemeente Moerdijk
- Andras Incze, senior projectmanager, gemeente Moerdijk
- Job Braun, programmamanager volkshuisvesting, gemeente Moerdijk
- Gerard van Beek, directeur Zwaluwe Ontwikkeling, namens Bouwend Nederland
- Ronson Wullems, directeur Elshout Breda, namens Bouwend Nederland
- Dinja Wils, projectontwikkelaar Van Agtmaal, namens Bouwend Nederland
- Nick van Tiggele, adviseur Markt en Overheid, Bouwend Nederland regio Zuid

**Afwezig:**

- Simon de Visser, directeur P. de Visser, namens Bouwend Nederland
- Petra Landmeter, verenigingsmanager Midden- en West-Brabant, Bouwend Nederland

## 1. Opening

- De deelnemers stellen zich voor. De agenda wordt vastgesteld met als kanttekening dat deze als handvat dient voor een organisch gesprek.

## 2. Algemene punten

- In relatie tot de bezetting van de gemeente en eventuele problemen die daaruit voortkomen, geeft wethouder Dingemans aan dat hij niet ontevreden is. De bezetting is in de basis op orde, maar er is wel sprake van verloop. Het wegvallen van gevestigde medewerkers en inwerken van nieuwe medewerkers drukt soms op de continuïteit.
- In relatie tot de Omgevingswet geeft wethouder Dingemans aan dat de implementatie veel tijd en energie kost. De mensen die hiervoor zijn vrijgemaakt zijn niet bezig met hun reguliere, dagelijkse werkzaamheden.
- Een bijkomende belemmering is dat alle juridische en politieke ontwikkelingen soms een "dagkoers" afdwingen; het bemoeilijken om keuzes te maken voor de langere termijn en hieraan vast te houden.
- De gemeente heeft een sterke behoefte aan landelijke coördinatie met betrekking tot de stikstofimpasse. Nick geeft een korte toelichting op de inspanningen die er vanuit de landelijke organisatie reeds worden geleverd en benoemt dat dit voor Bouwend Nederland de hoogst mogelijke prioriteit heeft.
- De gemeente zou graag zien dat reeds vergunde producten niet opnieuw moeten worden getoetst in de vergunningverlening. Producten zouden eenmalig en op nationaal niveau moeten worden goedgekeurd.
- De gemeente benoemt haar afhankelijkheid van de Omgevingsdienst als belemmering. Doorlooptijden lopen hier op en verlenging is inmiddels de norm.
- Gerard vult aan dat de omgevingsdienst vaak meer vraagt dan noodzakelijk is. Als voorbeeld noemt hij een project waarvoor een bodemonderzoek werd geregistreerd dat enkel in Zweden kon worden uitgevoerd. Dit heeft – ondanks de positieve resultaten van het onderzoek – voor drie maanden vertraging gezorgd.
- Andras geeft aan dat de behoeften richting Omgevingsdienst jaarlijks worden geïnventariseerd. Hij ziet dat ook bij de Omgevingsdienst zaken spaaklopen zodra er ervaren medewerkers wegvallen.
- Er volgt een korte dialoog over de ecologische en archeologische eisen. Deelnemers zijn het er over eens dat we onszelf – vooral op Europees niveau – erg strenge kaders op hebben gelegd. We moeten vanuit diverse disciplines aan veel eisen voldoen, die elkaar ook regelmatig bemoeilijken. Dinja geeft hierbij aan dat de versnellingscommissie bij kan dragen aan integraliteit en grip tussen verschillende disciplines.

## Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



- Dinja vraagt in hoeverre archeologische adviezen bindend zijn. Gerard benoemt dat de gemeente deze adviezen naast zich neer kan leggen, maar dat dit gepaard gaat met politieke en juridische risico's.
- Wethouder Dingemans geeft aan dat hij bereid is om dergelijke adviezen incidenteel en bij wijze van concessie naast zich neer te leggen. Soms is het noodzakelijk om integrale afwegingen te maken.
- Andras geeft aan dat hier in zijn ogen een taak ligt voor de Rijksoverheid. Die moet knopen doorhakken wanneer er tegenstrijdige belangen spelen. Het moet duidelijk worden welk belang er in deze gevallen prevaleert.
- Terugkomend op de Omgevingswet geeft wethouder Dingemans aan dat de grootste zorg in eerste instantie was of men per 1 januari nog vergunningen zou kunnen verlenen. Dit valt reuze mee; medewerkers kunnen uit de voeten met de Omgevingswet. Er is (vooralsnog) echter geen sprake van tijdswinst. Er moet zelfs meer worden getoetst dan voorheen het geval was. Vrijwel meteen na het vaststellen van de Omgevingsvisie kwam men al tot de conclusie dat maatwerk noodzakelijk blijft.
- Dinja vraagt of er weer een stuwmeer komt zodra de overgangsregeling afloopt. Andras geeft aan dat er leergeld moet worden betaald en dat dit onvermijdelijk voor hinder gaat zorgen. Daarnaast benoemt hij dat het digitale stelsel een belemmering blijft; nog beperkingen kent die werkzaamheden bemoeilijken.
- Dinja vraagt of gemeenten hier samenwerken of eigenstandig opereren. Wethouder Dingemans geeft aan dat er wel afstemming plaatsvindt, maar dat gemeenten toch veelal eigenstandig opereren. Er zijn wel medewerkers vanuit de provincie die zich inzetten voor deze afstemming en daartoe ingevlogen kunnen worden.
- Gerard spreekt de zorg uit dat er door de Omgevingswet minder uniformiteit en meer variatie zal zijn tussen verschillende gemeenten.
- Job benoemt dat de sturende rol van bodem en water zoals vastgelegd door de Rijksoverheid leidt tot aanvullende onderzoekseisen vanuit de provincie, specifiek voor uitbreidingslocaties. De provincie wil in een vroeger stadium al meer informatie. Zowel Gerard als Dinja zeggen dit signaal te herkennen en benoemen dat dit tot vertraging en hogere kosten leidt. Nick geeft aan hier onvoldoende bekend mee te zijn en zegt toe zichzelf hiervan in kennis te stellen; dit signaal te toetsen bij collega's en andere leden.
- In relatie tot beroep- en bezwaarprocedures geeft Andras aan dat de huidige gang van zaken vaak onrechtvaardig voelt. Wethouder Dingemans deelt dit gevoel en vraagt zich af hoeveel bezwaren er momenteel worden afgekocht middels compensatie voor bezwaarmakers. Deelnemers zijn het er over eens dat dit een perverse prikkel is. Het is soms pragmatisch om (dit specifieke type) bezwaarmakers af te kopen, maar het belooft en stimuleert wel het gedrag. Wethouder Dingemans spreekt uit dat Bouwend Nederland hier een sterke lobby op zou moeten voeren.
- Er vindt een korte dialoog plaats over het mandaat van projectleiders. In aansluiting op de eerdere dialoog over integrale afwegingen pleit Dinja ervoor dat projectleiders het mandaat hebben om prioriteiten te stellen en knopen door te hakken. Wethouder Dingemans geeft aan dat dit getrappt werkt. In de basis mag de projectleider binnen de scope van het project eigenstandig besluiten nemen. Bij twijfel of frictie schaalde de projectleider op naar de ambtelijk opdrachtgever. Zodra zaken politiek worden, komt men terug bij de wethouder. Als het buiten de ruimte valt die het college van de raad heeft gekregen, komen zaken terug bij de raad. Het mandaat is breed, maar de raad behoudt het budgetrecht. Bij hoge urgentie ("bloedspoed") kan er (met inachtneming van wet- en regelgeving) eerst worden gehandeld en achteraf worden verantwoord.
- In relatie tot bio-based bouwen en de ondersteuningsbehoefte die de gemeente tijdens het vorige GBIO heeft uitgesproken geeft wethouder Dingemans aan dat hij veel beweging en ontwikkelingen ziet, zowel in de markt als in de regio. Vanuit bouwers hoort hij dat ze wel willen, maar certificaten en garanties ook op orde moeten komen. De gemeente heeft nog geen specifiek beleid. De ambitie is om kansen te benutten, zonder extra regels of beperkingen toe te voegen.

# Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



- Dinja geeft aan dat de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) en de bijbehorende fasering wel iets is waar ze zich op voorbereiden. Men is nu bezig met een pilot bio-based, om strak voldoende kennis en overzicht te hebben. Andras vraagt in welk stadium die pilot zich bevindt. Dinja geeft aan dat er kort na de zomer het VO wordt afgerond en keuzes worden gemaakt.
- Gerard geeft het voorbeeld van de huizen die recent in Zundert zijn gebouwd en benoemt een deel van de lessen die tijdens dit project zijn geleerd. Bio-based isolatiemateriaal was een uitdaging om toe te passen, maar heeft wel tot goede resultaten geleid. De woningen die op deze manier zijn gebouwd waren 10 – 12% duurder.

## 3. Woningopgave gemeente Moerdijk

- De gemeente geeft een korte update van de woningbouwplannen die tijdens het vorige GBIO zijn besproken: Van de 1000 geplande woningen in Zevenbergen-oost zijn er inmiddels 450 onherroepelijk. Voor de volgende fase loopt een procedure. Er is een plan toegevoegd voor 500 woningen rondom het station. In Klundert en Willemstad wordt momenteel gewerkt aan het omgevingsplan. Beide gaan dit jaar nog naar de raad. Voor Zevenbergen-noord is de scope gewijzigd. Het vloeivelden deel wordt opgepakt, het deel dat betrekking heeft op erfgoed wordt tijdelijk geparkeerd. Het idee is dat er op deze manier sneller kan worden gebouwd, met inachtneming van 30/40/30. In Fijnaart wordt momenteel ingezet op sociale huurwoningen, waar er in de laatste jaren juist veel koopwoningen zijn gebouwd. Aan de kop en de oevers van de Rode Vaart kan een aantal woningen niet meer worden gebouwd dankzij de recente RvS-uitspraak, maar een substantieel deel wel.

## 4. Beleid en aanbesteden

- In relatie tot duurzaam aanbesteden geeft wethouder Dingemans aan dat dit in zijn beleving redelijk goed gaat. Hier wordt de balans gezocht; men wil stimuleren, maar niet alles dichtregelen. Dichtregelen beperkt juist de creativiteit van de markt.
- In relatie tot lokaal aanbesteden geeft wethouder Dingemans aan dat hij dit graag doet, maar dat dit wel beperkingen kent. Ronson vraagt hoe voorselecties plaatsvinden bij meervoudige onderhandse aanbestedingen. Andras geeft aan dat er vaak partijen worden geselecteerd waar de gemeente al ervaring mee heeft. Het uitgangspunt is daarbij dat er – waar mogelijk – altijd een lokale partij wordt aangehaakt op meervoudige onderhandse aanbestedingen.
- Gerard vraagt of het niet mogelijk is om bouwrijpe grond te verkopen met meer oog voor lokale ondernemers. Andras geeft aan dat dit dankzij het Didam-arrest heel lastig is, maar dat er wel wordt gekeken naar slimme manieren om binnen deze kaders de lokale economie te borgen. De gemeente is hierin zoekende.
- De gemeente geeft aan niet bekend te zijn met het SEB-convenant. Nick vraagt of het wenselijk is dat hij hier afzonderlijk op terugkomt en aanvullende informatie toezendt. Dit wordt gewaardeerd en Nick zegt toe dit te doen.

## 5. Infrastructurele werken

- De gemeente geeft aan nog niets te merken van de steeds krappere inframarkt. Nick waarschuwt de gemeente ervoor dat steeds meer opdrachtgevers hiermee worden geconfronteerd en benoemt dat het belangrijk is om aannemers vroegtijdig te informeren over ophanden zijnde werken.
- In relatie tot planning en fasering geeft de gemeente aan dat de randweg Klundert op het programma staat. Wethouder Dingemans verwijst voor ophanden zijnde aanbestedingen naar Tendernet. De gemeente heeft geen aanbestedingskalender.
- Andras benoemt dat de afstemming en samenwerking met Enexis moeizaam verloopt.

## **Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk**



### **6. Verduurzamingsopgave**

- In relatie tot de verduurzaming van corporatiewoningen heeft Woonkwartier een goed overzicht en een gedegen planning. Momenteel leeft de discussie over fasering; moet alles in een korte, harde klap worden aangepakt of moet er meer worden getemporiseerd?
- De verduurzaming van gemeentelijk vastgoed loopt volgens schema, er lijken zich hierbij geen beslommeringen voor te doen.
- Wethouder Dingemans geeft aan dat de gemeente inmiddels een SMP (soorten management plan) heeft. Ook heeft de gemeente inmiddels een archeologische waardekaart. Nick benoemt dat de gemeente er goed aan heeft gedaan om tijdig tot een SMP te komen; dat veel andere gemeenten momenteel moeite hebben om hiertoe ecologen aan te trekken.

### **7. Rondvraag en benoemen acties**