

# Openbare biedprocedure

Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>	<b>2</b>
1.1	Gemeente Moerdijk	2
1.2	Totstandkoming invulling Sporenbergstraat	2
1.3	Programma	3
1.4	Stedenbouwkundige visie	3
<b>2</b>	<b>Biedprocedure</b>	<b>4</b>
2.1	Algemene informatie	4
2.2	Wijze van uitbrengen van een bod	5
<b>3</b>	<b>Planning</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Nadere informatie</b>	<b>7</b>
4.1	De locatie	7
4.2	Omgeving van het plangebied	7
4.3	Omgevingsplan	7
4.4	Welstandscriteria	8
4.5	Beheer openbare ruimte	8
4.6	Bodem	8
4.7	Overdracht grond	8
4.8	Kaders	8
	<b>Bijlage 1 Welstandgebiedscriteria</b>	<b>9</b>
	<b>Bijlage 2 Verkooptekening locatie</b>	<b>9</b>
	<b>Bijlage 3 Koopovereenkomst</b>	<b>9</b>
	<b>Bijlage 4 Vragenformulier</b>	<b>9</b>
	<b>Bijlage 5 Inschrijfformulier</b>	<b>9</b>

# 1 Algemeen

## 1.1 Gemeente Moerdijk

In de gemeente Moerdijk wonen 38.274 inwoners (1 januari 2025). De gemeente wordt gevormd door elf karakteristieke kernen. De vijf grootste kernen zijn Zevenbergen, Klundert, Standdaarbuiten, Willemstad en Fijnaart.

De ligging van Zevenbergschen Hoek is gunstig. Met Rotterdam op slechts 55 kilometer en Antwerpen op 70 kilometer afstand, heeft Zevenbergschen Hoek een centrale ligging. In het noorden grenzend aan het Hollands Diep is Moerdijk een uitgelezen plek voor de bedrijvigheid, met bijvoorbeeld het Haven- en Industrieterrein Moerdijk als inmiddels de vierde haven van Nederland. Maar ook voor uitstapjes en recreatie in en rond het vele water en groen. De poort naar Brabant is een ideale plek voor een dagtrip of korte break. Met vestingsteden als Willemstad en Klundert en voormalige suikerstad Zevenbergen en vele activiteiten en events valt hier altijd wat te beleven. Moerdijk kent verrassend veel gezichten.

De aanwezige scherpe bocht in de straatweg en de Zeedijk geeft de naam aan Zevenbergschen hoek. Het is een kern met een rijke historie. De Sint Bartholomeuskerk verfraait het dorpsgezicht. Deze kerk is in 1948 gebouwd nadat de vorige beschadigd was geraakt tijdens de tweede wereldoorlog. Na de Watersnoodramp zijn er door de Noorse koning houten huizen geschonken. Een aantal in de originele vorm vind je nog terug in de Olavstraat. Verder vind je fraaie panden door het gehele dorp. Het voormalige terrein van Voetbalclub DHV is een uitstekende locatie voor het realiseren van een gevarieerd aanbod van woningen.

## 1.2 Totstandkoming invulling Sporenbergstraat

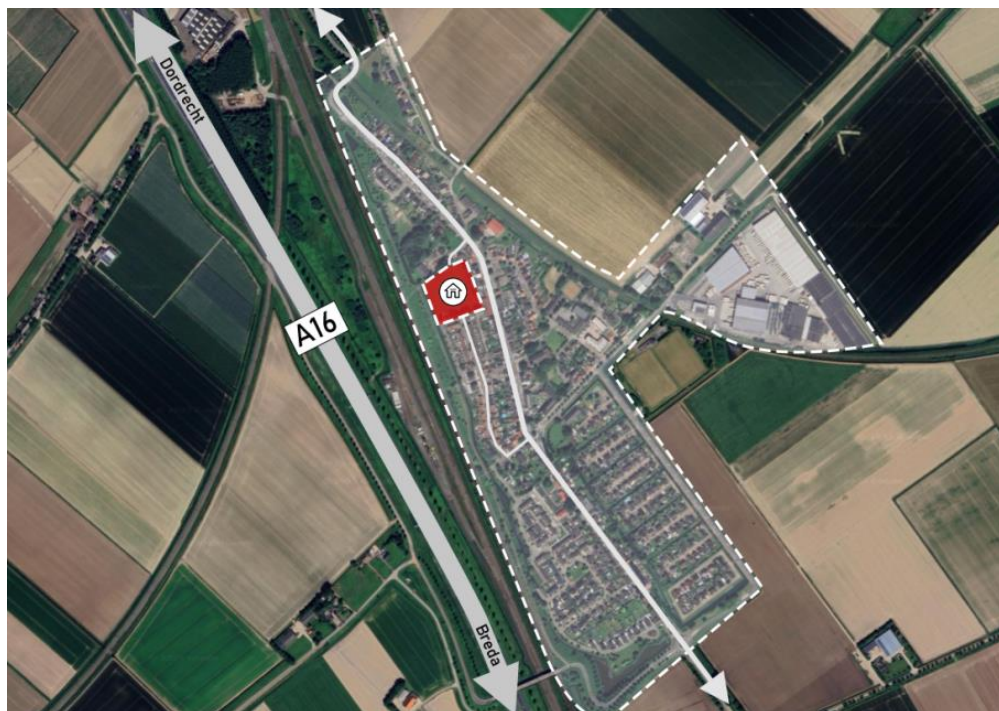
Het project Sporenbergstraat is een herontwikkeling van de voormalige sportvelden. In november 2022 is het bestemmingsplan onheroepelijk geworden. Het plan omvat drie vrije kavels, vier sociale nultreden huurwoningen, acht starterskoopwoningen en acht projectgeboden woningen. De drie vrije kavels brengt de gemeente zelf op de markt. Voor de vier sociale nultreden huurwoningen en acht starters koopwoningen is een intentieovereenkomst gesloten met Woonkwartier. Voor de resterende acht woningen doen we deze uitvraag. Op deze manier wil de gemeente een bouwende ontwikkelaar selecteren die deze woningen kan realiseren.



### 1.3 Programma

Aan de Sporenbergstraat in Zevenbergschen Hoek is een grasveld gelegen dat is omringd door struweel en bomen. Vroeger waren hier opstallen gevestigd, deze zijn reeds gesloopt. Het plangebied is een voormalig voetbalveld. Momenteel bevindt zich op het terrein een klein basketbalveld en recreatief voetbalveldje.

Het plangebied betreft de percelen Gemeente Moerdijk, Sectie D, nummer 2230, 2225 en 2224. Het plangebied omvat het braakliggende gebied aan de Sporenbergstraat en is gelegen in het noordelijke deel van de kern, ten oosten van de hogesnelheidslijn. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de omliggende woningen, de watergang en de Sporenbergstraat.



### 1.4 Stedenbouwkundige visie

Het plangebied is gericht op het realiseren van 23 uitsluitend grondgebonden woningen. De woningen mogen daarbij zowel aaneen gebouwd, geschakeld, als twee-onder-een kap of vrijstaand worden gebouwd. De acht woningen in deze procedure betreffen vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-een kap woningen. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin.

Voor de bouwmassa geldt dat de woningen een maximale bouwhoogte hebben van 11 meter. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor de privacy van de bestaande woningen die aan de oostzijde aan de nieuwe ontwikkeling grenzen, als het woonklimaat van de nieuwe woningen aan de westzijde van de nieuwe ontwikkeling, is het van belang dat hoofdgebouwen niet dieper dan 12 meter worden.

Er is binnen de welstandscriteria bewust gekozen voor de kleuren wit en rood. De reden hiervan is dat deze refereren naar de clubkleuren van voetbalclub DHV, die voorheen gevestigd was op het terrein aan de Sporenbergstraat. Er zijn in de omgeving geen ruimtelijke kwaliteiten die een aanleiding geven om daar met de welstandgebiedscriteria op aan te sluiten. Met de gekozen welstandscriteria wordt de historie van de locatie door de nieuwe functie 'verteld'.

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via een nieuwe woonstraat. Deze woonstraat ligt in het verlengde van de Frisostraat en sluit in het noorden aan op een zijpad van de Hoofdstraat. In het kader van de herontwikkeling van het perceel zal dit pad geschikt gemaakt worden voor ontsluiting voor autoverkeer. Het parkeren wordt zowel op eigen terrein als aan de nieuwe weg opgelost. Er is ruimte voor zowel langs- als haaksparkeerplaatsen.

De welstandgebiedscriteria zijn opgenomen in bijlage 1.

## 2 Biedprocedure

### 2.1 Algemene informatie

Het betreft een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure. Tijdens deze biedprocedure kan een marktpartij schriftelijk een bod uitbrengen op de percelen kadastraal bekend Zevenbergen, sectie D, 2354 (ged), zoals weergegeven in de bijlage 2 'Verkooptekening project Sporenbergstraat'. De marktpartij die het hoogste bod uitbrengt, is de partij waar de gemeente een koopovereenkomst mee sluit, zoals opgenomen in bijlage 3.

De gemeente heeft het recht om deze verkoopprocedure tijdelijk of definitief stop te zetten. Dat zou kunnen gebeuren als zich relevante omstandigheden of onvoorziene situaties voordoen. De gemeente beoordeelt of er van zulke omstandigheden of van zo'n situatie sprake is. Bij stopzetting van de verkoopprocedure heeft u als inschrijver geen recht op vergoeding van welke kosten dan ook die u heeft gemaakt of nog zal maken vanwege deze verkoopprocedure. Ook geeft de gemeente geen vergoeding van geleden schade, in welke vorm dan ook. Tevens maakt de gemeente het voorbehoud om de Wet Bibob toe te kunnen passen.

Marktpartijen hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze biedprocedure. De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan bepaalde marktpartijen, noch heeft zij een voorkeur voor bestaande of nieuwe marktpartijen.

Partijen die een bod willen uitbrengen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de door de gemeente opgestelde documenten. Indien u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze biedprocedure, dient u deze uiterlijk op 28 april 2025 per e-mail te verzenden naar Marieke Simone ([marieke.simone@moerdijk.nl](mailto:marieke.simone@moerdijk.nl)) onder vermelding van Biedprocedure locatie Sporenbergstraat, u kunt hiervoor het vragenformulier uit bijlage 4 gebruiken. Alle vragen zullen op 29 april 2025 beantwoord worden. De gemeente start de biedprocedure met publicatie ervan in weekblad Moerdijkse Bode, Tendersnet en op de website [Moerdijk.nl/projecten/Sporenbergstraat](http://Moerdijk.nl/projecten/Sporenbergstraat) op 25 maart 2025. Tevens attendeert de gemeente een aantal marktpartijen rechtstreeks op de voorgenomen ontwikkeling en de mogelijkheid een bod uit te brengen op de grond. De sluiting van de termijn voor het uitbrengen van een bod is op 13 mei 2025 om 12.00 uur. De ambities en door gemeente Moerdijk vastgestelde kaders zijn in dit document uitgeschreven.

## 2.2 Wijze van uitbrengen van een bod

De bieding dient uiterlijk op 13 mei 2025 om 12 uur in een gesloten envelop te worden afgegeven (dus geen mail) bij Signa notarissen, Gildelaan 11, 4761 BA Zevenbergen, u kunt hiervoor gebruik maken van het inschrijfformulier uit bijlage 5. Op de envelop dient in de linkerbovenhoek te worden vermeld: openbare biedprocedure locatie Sporenbergstraat te Zevenbergschen Hoek.

Het uit te brengen bod is exclusief kosten, zoals notaris- en kadasterkosten, en belastingen, zoals omzetbelasting.

Indien sprake is van een marktpartij, dient de bieding door een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de marktpartij te zijn ondertekend. De rechtsgeldige vertegenwoordiger dient te staan vermeld op een bij de bieding te voegen uittreksel van het Handelsregister of een gelijksoortige organisatie. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de dag dat de termijn voor het uitbrengen van een bod voorbij is.

Indien sprake is van een bieding door een natuurlijk persoon, dan dient een kopie van zijn of haar paspoort te worden toegevoegd bij de bieding.

Combinaties van partijen mogen samen een bod uitbrengen onder voorwaarde dat diegene die het bod uitbrengt ook de daadwerkelijke ontwikkelaar wordt.

Tijdens een openbare zitting worden de enveloppen met biedingen door de notaris geopend in het bijzijn van de gemeente en de bidders die daarbij aanwezig wensen te zijn. De naam van elke bidder en het door hem/haar ingediende bod worden bekend gemaakt, waarna het hoogste bod wordt geselecteerd door de notaris. Mocht de situatie zich voordoen dat twee of meer partijen hetzelfde bod uitbrengen op de locatie en beide biedingen zijn tevens de hoogste biedingen, dan zal de notaris ter plekke een loting verrichten, waarbij vervolgens met de ingelote bidder de procedure wordt vervolgd. Vervolgens zal:

- a. met de marktpartij die het hoogste bod heeft uitgebracht een koopovereenkomst worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van bestuurlijke besluitvorming;
- b. het college worden geïnformeerd over de uitgebrachte biedingen en zal worden voorgesteld in te stemmen met de grondverkoop aan de marktpartij die het hoogste bod voor het betreffende perceel heeft uitgebracht.

Alle marktpartijen die een bod hebben uitgebracht zullen schriftelijk over de afloop worden geïnformeerd.

Zoals eerder aangegeven behoudt de gemeente zich het recht voor de biedprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen en eventueel niet tot verkoop over te gaan.

De levering van de gronden vindt plaats in het derde kwartaal van 2025. Een eventuele afwijking hiervan zal in onderling overleg worden bepaald.

In bijlage 3 is de koopovereenkomst opgenomen. Deze koopovereenkomst is niet meer onderhandelbaar.

Gegadigden geven met het uitbrengen van een bod aan in te stemmen met de inhoud van onderhavig document "Openbare biedprocedure locatie Sporenbergstraat in Zevenbergschen Hoek" inclusief de daarbij behorende bijlagen. Een uitgebracht bod kan na ontvangst niet meer worden gewijzigd of ingetrokken.

Ook biedingen die na de sluitingsdatum van 13 mei 2025 om 12.00 uur nog worden ontvangen, worden uitgesloten van deelname aan de biedprocedure.

De gemeente zal de aan hen in het kader van deze openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen. Gelet op het waarborgen van de vertrouwelijkheid, kunnen geen biedingen per of email worden ingediend.

### 3 Planning

Activiteit	Termijn
Publicatie procedure in Moerdijkse Bode, Tendernet en op <a href="http://www.moerdijk.nl">www.moerdijk.nl</a> .	25 maart 2025
Partijen die eerder interesse hebben getoond op de hoogte brengen van de procedure.	25 maart 2025
Mogelijkheid stellen van vragen door partijen.	Tot 28 april 2025
Beantwoording van de gestelde vragen door de gemeente.	29 april 2025
Uiterste datum voor het indienen van grondbod.	13 mei 2025 tot 12.00 uur
Bepalen hoogsteieder.	19 mei 2025 16.30 uur
Sluiting anterieure overeenkomst en koopovereenkomst.	Juni 2025
Levering grond.	Q3 2025
Vorbereiding realisatie en uitvoering.	Q3 2026

## 4 Nadere informatie

### 4.1 De locatie

Zevenbergschen Hoek is een klein dorp met 1.625 inwoners (2024). Twee kilometer ten noorden van het dorp ligt het Station Lage Zwaluwe. De aanwezige scherpe bocht in de straatweg en de zeedijk geeft de naam aan Zevenbergschen Hoek. Het is een kern met een rijke historie. De Sint Bartholomeuskerk verfraait het dorpsgezicht. Door de komst van de HSL is voetbalclub DHV (Den Hoek Vooruit) verplaatst van de Sporenbergstraat naar Bloemendaalse Zeedijk. Op het vrijgekomen terrein komen 23 woningen, waaronder acht projectmatige bouw woningen.

### 4.2 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Zevenbergschen Hoek. Zoals eerder gezegd betreft het een terrein, waar voorheen de voetbalclub DHV gevestigd was. Momenteel bevindt zich op het terrein een klein basketbalveld en recreatief voetbalveldje.



### 4.3 Omgevingsplan

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft er een wijziging van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is in september 2022 door de Raad vastgesteld. In het oude bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging van de bestemming Groen ten behoeve van wonen. In de wijzigingsbevoegdheid waren regels opgenomen waaraan de ontwikkeling getoetst diende te worden. In de wijzigingsvoorwaarden werd onder meer regels gesteld ten aanzien van de afstand tot het bergbezinkbassin dat is gelegen in de noordwesthoek van het plangebied. De afstand tot de beoogde woningen bedroeg minder dan 50 m, hierdoor voldeed het planvoornemen niet aan de wijzigingsvoorwaarden, daarom heeft deze ontwikkeling een planologische procedure doorlopen.

In deze link, [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#), is een beschrijving weergegeven van het geldend Omgevingsplan van deze locatie.



#### **4.4 Welstandscriteria**

De welstandscriteria zijn te vinden in bijlage 1.

#### **4.5 Beheer openbare ruimte**

De gemeente voorziet in inrichting van de openbare ruimte slechts op de (delen van) percelen die bij de gemeente in eigendom blijven. Het door de ontwikkelaar aan te kopen perceel blijft in eigendom van de ontwikkelaar of diens rechtsopvolger in eigendom en dient door de ontwikkelaar te worden ingericht. Hierbij dient het pad naar de voordeur en inrit functioneel te worden aangesloten op de aanliggende openbare ruimte.

Schade ontstaan aan de openbare ruimte als gevolg van de werkzaamheden behorende bij de ontwikkeling, zullen bij de ontwikkelaar worden verhaald. Voorafgaande aan de werkzaamheden dient een nul opname door de ontwikkelaar te worden uitgevoerd.

#### **4.6 Bodem**

[Bodemonderzoek d.d. 20 februari 2020](#)

[Aanvullende bodemonderzoek d.d. 15 september 2020](#)

#### **4.7 Overdracht grond**

De inschrijver brengt een grondbod uit op deze locatie en deze bieding omvat alle onderdelen binnen de verkoopgrens, zoals aangegeven op de verkooptekening in bijlage 2 om het ingediende plan te kunnen realiseren, passen binnen het Omgevingsplan Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek. Uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst dient de koper te zorgen voor een waarborg, bestaande voldaan vóór ondertekening van de leveringsakte, zodanig dat het bedrag is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd. De verkoper heeft een terugkooprecht om het gekochte onder gelijke voorwaarden van de koper (koopsombedrag exclusief belastingen, zonder index) terug te kopen, indien de start van de bouwwerkzaamheden niet binnen 2 (twee) jaar na levering van de grond heeft plaatsgevonden.

#### **4.8 Kadern**

De uiteindelijke ontwikkeling zal moeten voldoen aan de geldende beleidskaders, waaronder:

- Geldend omgevingsplan Sporenbergstraat
- Gemeentelijke parkeerbeleid
- Welstandscriteria Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek
- Paraplunota Maatschappij
- Paraplunota Leefomgeving

**Bijlage 1 Welstandgebiedscriteria**

**Bijlage 2 Verkooptekening locatie**

**Bijlage 3 Koopovereenkomst**

**Bijlage 4 Vragenformulier**

**Bijlage 5 Inschrijfformulier**

# Colofon

**Auteur**

Gemeente Moerdijk

**Uitgave**

2025 Biedprocedure Sporenbergstraat

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.