MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	11 januari 2024
Datum raadsbehandeling	1 februari 2024
Zaaknummer	1027535
Onderwerp	P172-I. Afronding initiatieffase Bedrijventerrein Zevenbergen-Noord

Voorgesteld besluit

1. Het haalbaarheidsdocument voor de bedrijventerreinontwikkeling Zevenbergen Noord vast te stellen;
2. De projectexploitatie (in de vorm van een grondexploitatie) vast te stellen en hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 12.475.000 en deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van € 12.600.000;
3. Het kostenverhaal toe te passen op basis van macro-aftopping;
4. Voor de inventarisatie van de staat van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek een budget beschikbaar te stellen van € 40.000 en dit bedrag ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2024;
5. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit).

Publiekssamenvatting

In de Structuurvisie 2030 is onder meer het gebied tussen bestaand bedrijventerrein De Koekoek, spoor, toekomstige randweg en Achterdijk bestempeld als uitbreidingsgebied voor bedrijven. In 2021 heeft de gemeenteraad Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de gronden in dit gebied, om grip te krijgen op de grondposities ter plekke en in de tussentijd een uitwerking te geven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het leegstandspercentage op de bedrijventerreinen in Moerdijk is ondertussen gedaald tot circa 2%. Een frictieleegstand van 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met acute ruimtevraag of die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte, en deze is er dus nu amper.

Teneinde grip op het gebied te houden, en invulling te geven aan de behoefte aan bedrijvigheid, wordt de gemeenteraad verzocht om in te stemmen met de haalbaarheidsstudie en de projectexploitatie. Ook wordt de raad gevraagd om een krediet beschikbaar te stellen van € 40.000, om de staat van de buitenruimte op het bestaande bedrijventerrein De Koekoek te kunnen inventariseren. Dit met het oog op het overnemen van het beheer, wat gewenst is gelet op het kunnen maken van een koppeling tussen het bestaande en het nieuwe terrein.

Inleiding

Er is een tekort aan schuifruimte voor onze MKB-bedrijven. De ontwikkelende partijen van Zevenbergen Noord zagen echter geen brood in het ter hand nemen van de bedrijventerreinontwikkeling. Derhalve opteren we voor dit project voor een actieve rolneming. Met de vestiging van Wvg door uw raad in 2021 als eerste belangrijke stap. Om echter grip te blijven houden op deze grondposities is het noodzakelijk om uiterlijk 5 september 2024 een wijziging omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad voor te leggen. De stap voorafgaand aan de start van de planologie is het afconcluderen van de haalbaarheid en de vaststelling van de businesscase (go/no go-besluit ter afronding van de initiatieffase van het project). Daar is dit voorstel voor bedoeld.

Beoogd effect

- Realisatie van 8,5 hectare netto uitgeefbaar terrein voor MKB-bedrijven.
- Bij een overdracht van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek, een meer dorps karakter van de afschaling t.h.v. het Wilhelminapark.

Argumenten

1. *Het haalbaarheidsdocument vast te stellen*
   Dit document geeft inzicht in de toetsing van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de bedrijventerreinontwikkeling.

2. *De projectexploitatie (in de vorm van een grondexploitatie) vast te stellen*
   De ontwikkeling van het bedrijventerrein houdt in financiële zin zijn eigen broek op. Aanvankelijk werd in gestoken op de uitvoering ervan door de projectontwikkelaars van Zevenbergen Noord. Echter zag men het commercieel niet zitten. Gelet op de behoefte aan uitbreidingsruimte voor ons MKB pakken we als gemeente zelf de handschoen op. Dit past ook in de algehele lijn om als gemeente een actievere rol te pakken in gebiedsontwikkelingen. Hierdoor wordt sturing op ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’ ook beter mogelijk.

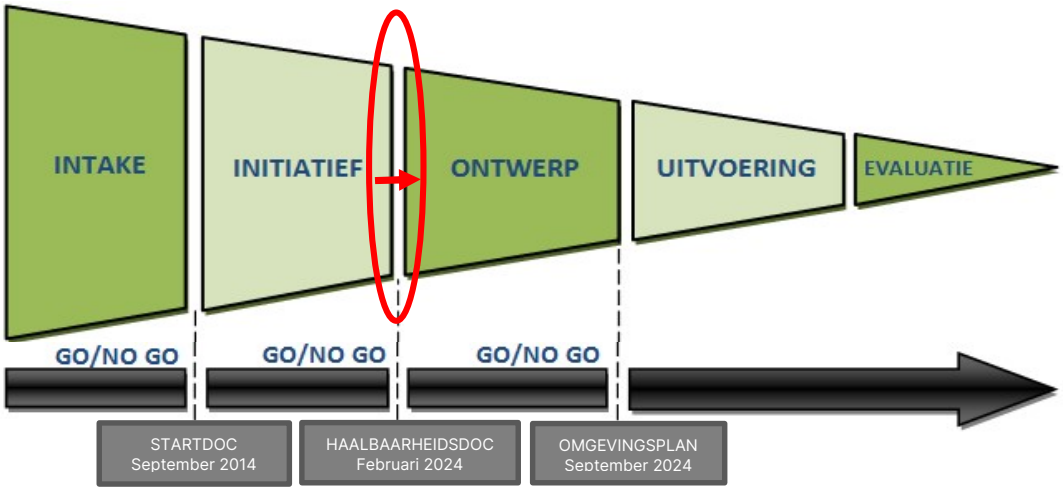
3. *Het kostenverhaal toe te passen op basis van macro-aftopping*
   Dit financieel technische punt wordt nader uiteengezet onder de paragraaf ‘Financiële middelen’.

4. *Voor de inventarisatie van de staat van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek een budget beschikbaar te stellen van € 40.000*
   Om de koppeling mogelijk te maken is het een vereiste dat de gemeente het beheer overneemt van de buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek. Er is namelijk daar sprake van de atypische constructie dat een Vereniging van Eigenaren het eigendom en beheer voert over deze buitenruimte. Teneinde dat te veranderen is er een intentieovereenkomst tot stand gebracht tussen de gemeente en de VvE, waarin afspraken zijn vervat omtrent de randvoorwaarden om tot een overdracht te komen. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk wat de technische staat is van de verschillende boven- en ondergrondse elementen. Denk hierbij aan verlichting, bebording, verhardingen, riolering en een tweetal rioleringsgemalen. Aangezien dat voor de overname van het beheer wel van belang is om te weten, zal dit eerst inzichtelijk gemaakt dienen te worden. De uiteindelijke structurele kostenconsequenties voor de gemeente van de overname, zullen aan u worden voorgelegd op het moment dat de resultaten van de inventarisatie bekend zijn en de gesprekken tussen gemeente en de VvE hierover zijn afgerond.

5. *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 overziet de afronding van de initiatieffase van het project en de start van de ontwerpfase. Zie ook de afbeelding op de volgende pagina.

   Het is belangrijk om meer schuifruimte voor onze MKB-bedrijven te creëren. Die druk zal alleen maar verder toenemen, omdat we in diverse projecten ruimte voor bedrijvigheid nu juist omkatten naar andersoortige functies (Molengors i.r.t. woningbouw Huizersdijk, De Hil i.r.t. tweezijdige bereikbaarheid stationsgebied, De Koekoek I i.r.t. woningbouw Zevenbergen

Noord). Het voor handen hebben van nieuwe ontwikkelingsruimte voor bedrijven kan deze projecten mogelijk helpen.



Kanttekeningen en risico's

De belangrijkste risico's worden hieronder beknopt weergegeven. Een volledigere uiteenzetting inclusief alle beheersingsmaatregelen is opgenomen in het haalbaarheidsdocument.

1. *Netschaarste*

   Het bedrijventerrein zal meerdere grootverbruikersaansluitingen behoeven. Echter is er sprake van netschaarste voor deze aansluitingen. En het is niet onwaarschijnlijk dat we in 2027 daar zelfs nog niet over kunnen beschikken. Er wordt tegen die tijd wel uitbreiding verwacht op het net, maar dit is nog geen 100% zekerheid en ook niet of er – gelet op de huidige wachtlijst – nog voldoende capaciteit resteert om het bedrijventerrein te bedienen. Als beheersingsmaatregel wordt o.a. beoogd een bedrag van € 250.000 toe te voegen aan het weerstandsvermogen, gekoppeld aan de financiële gevolgen van een vertraging van het project met 3 jaar. Hiermee zal in de jaarlijkse herijking van het weerstandsvermogen voor alle projecten rekening worden gehouden.

2. *Uitgifteprijs i.r.t. conjunctuur*

   De gronden worden nu verworven in een tijd van hoogconjunctuur, maar het duurt nog een aantal jaren voordat we opbrengsten gaan genereren uit verkopen. Waarbij het mogelijk zou kunnen zijn dat we dan in tijden van laagconjunctuur zijn aanbeland. Dit zou de projectexploitatie onder druk kunnen zetten, wanneer uiteindelijk niet de geprognosticeerde opbrengstbedragen kunnen worden geïncasseerd. Als beheersingsmaatregel wordt o.a. beoogd een bedrag van € 210.000 op te nemen in het weerstandsvermogen. Hiermee zal in de jaarlijkse herijking van het weerstandsvermogen voor alle projecten rekening worden gehouden.

3. *Lopende onderzoeken: stikstof / ecologie / archeologie*

   Alle elementen voor de ontwikkeling zijn op haalbaarheid onderzocht, maar voor de onderdelen stikstof, ecologie en archeologie lopen op dit moment nog aanvullende onderzoeken. Het is niet op voorhand af te concluderen dat de resultaten van deze onderzoeken het projectdoel zullen onderschrijven. Omwille van het halen van de Wvg-termijn, wordt uw raad wel gevraagd om nu het go besluit op de initiatieffase te nemen. Ten tijde van het in procedure brengen van de wijziging van het Omgevingsplan, zullen de onderzoeksresultaten wel bekend zijn en worden deze verwerkt in het plan.

4. *Wvg termijn i.r.t. nieuwigheid Omgevingswet*

   De invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een majeure stelselwijziging, die een substantieel andere manier van werken vraagt. De wijziging van het omgevingsplan voor de komst van Koekoek II wordt daarmee een van de eerste trajecten onder dit nieuwe regime. Er zal hierdoor meer tijd gemoeid zijn met het doorlopen van de verschillende procedurestappen. Dit creëert een spanningsveld met de Wvg-termijn die op 6 september 2024 afloopt. Een tijdig besluit van uw raad ten aanzien van de wijziging van het Omgevingsplan is benodigd om de grip op de nog niet verworven grondposities te behouden. In overleg met de griffie wordt bezien of de bestaande raadsplanning nog geoptimaliseerd kan worden teneinde de volledige tijdspanne te kunnen benutten.

Middelen

Financiële middelen

Op basis van de voorgestelde hoofopzet en inrichting openbare ruimte is een projectexploitatie opgesteld (grondexploitatie). Deze wordt vertrouwelijk ter inzage gelegd.

a. De totale kosten worden geraamd op € 12.475.000. Dit uitgaande van een uitgiftetermijn van 6 jaar (2028-2033) en de eerste opbrengsten in 2028. En kostenstijgingspercentages zoals die thans in alle exploitaties worden toegepast op basis van de huidige inzichten.

   Deze kosten worden gedekt uit de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van de bedrijfskavels. Deze is door STEC geprognosticeerd op € 12.600.000. Het plan is daarmee financieel op zich sluitend (met een verwacht positief saldo van € 130k). Echter, ten behoeve van het vanuit projecten voeden van de gemeentelijke reserves bovenwijks en ruimtelijke ontwikkeling, is het gewenst om kostenverhaal toe te passen. Op basis van de gebruikelijke percentages gerelateerd aan uitgifte zou dit kostenverhaal € 1.930.000 bedragen. Omdat het te verwachten eindsaldo lager is, wordt het kostenverhaal op grond van macro-aftopping bijgesteld naar de omvang van dit saldo. De gemeenteraad zal bij de afsluiting van het project worden verzocht het definitieve eindsaldo (mits batig) naar de kostenverhaalreserves over te hevelen, hetzij tot aan een maximum van de voornoemde € 1.930.000.

   Alternatief is om het kostenverhaal, ondanks dat de grondexploitatie dit financieel niet kan dragen, toch volledig door te voeren en de genoemde reserves te voeden. Dit betekent dan wel dat een aanvullend bedrag van € 1.800.000 uit de algemene reserve nodig is om dit mogelijk te maken. Omdat voor bovenwijkse voorzieningen het altijd mogelijk is de algemene reserve in te zetten als dekking, zijn wij van mening dat er nu geen noodzaak is dit te doen. Dit is de reden waarom wij kiezen gebruik te maken van de ‘macro-aftopping’.

b. Naast deze grondexploitatie wordt uw raad verzocht om een bedrag van € 40.000 beschikbaar te stellen voor het kunnen uitvoeren van de inventarisatie van de staat van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek. Dit met het oog op een beoogde overdracht van deze buitenruimte aan de gemeente. Dekking van dit bedrag kan vanuit de positieve begrotingsruimte 2024.

Personele middelen

In de projectexploitatie zijn plankosten opgenomen voor de inzet van de ambtelijke capaciteit om het project tot een goed einde te kunnen brengen.

Communicatie

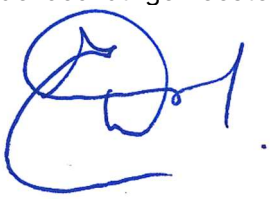
In het haalbaarheidsdocument wordt uitgebreid ingegaan op de plaatsgevonden toetsing van de maatschappelijke haalbaarheid, alsmede de voorziene communicatie/participatie in het vervolgproces.

Vervolg
In het haalbaarheidsdocument is een planning van het vervolg van het project weergegeven. In 2024 zal uw raad in ieder geval de casus nogmaals onder ogen krijgen, hetzij voor de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan. Behoudens de risico's genoemd in de risicoparagraaf van het haalbaarheidsdocument, zouden de eerste bedrijven zich op het terrein kunnen gaan vestigen, wanneer de aanleg van de noordelijke randweg is voltooid (2027).

Bijlagen
1. Haalbaarheidsdocument
2. Projectexploitatie (vertrouwelijk ter inzage)

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

Zevenbergen, 19 december 2023
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de loco-burgemeester,
	
ir. J.C. Slagboom	C.J.A. van Dorst MBA

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van *1 februari 2024*

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *19 december 2023;*

overwegende dat:

- de leegstand van bedrijfscomplexen in Moerdijk onder frictieleegstandniveau zit, waardoor bedrijven weinig schuifruimte meer hebben om te groeien of te verplaatsen;

gelet op:

- het feit dat de gemeenteraad op 5 september 2021 de wet voorkeursrecht gemeenten heeft toegepast op de gronden die reeds in de Structuurvisie 2030 uit 2011 zijn aangewezen als uitbreidingsruimte voor bedrijven;
- de noodzaak om dit besluit binnen 3 jaar op te volgen met de vaststelling van een wijziging van het Omgevingsplan om grip op deze gronden te behouden;
- dit qua planning ook aansluit bij de huidige planning van de provincie Noord-Brabant inzake de aanleg en oplevering van de noordelijke randweg, waarbij men tevens een rotonde realiseert die als hoofdontsluiting voor het nieuwe terrein gaat fungeren.

BESLUIT

1. Het haalbaarheidsdocument voor de bedrijventerreinontwikkeling Zevenbergen Noord vast te stellen;
2. De projectexploitatie (in de vorm van een grondexploitatie) vast te stellen en hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 12.475.000 en deze kosten te dekken uit de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van € 12.600.000;
3. Het kostenverhaal toe te passen op basis van macro-aftopping;
4. Voor de inventarisatie van de staat van de private buitenruimte op bedrijventerrein De Koekoek een budget beschikbaar te stellen van € 40.000 en dit bedrag ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2024;
5. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit).

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *1 februari 2024,*
de griffier, de voorzitter,

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