gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P202. Afronding initiatieffase Woningbouwontwikkeling 7 Bergsche Hoeve

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	23 juni 2022
Datum raadsbehandeling	:	14 juli 2022
Agendering en agendanummer	:	07.02
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	429310

Bijlagen:
- Haalbaarheidsdocument 7 Bergsche Hoeve
- Projectexploitatie (**vertrouwelijk**)
- Locatieontwikkelingsovereenkomst (**vertrouwelijk**)

Gevraagd raadsbesluit

1. in te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve in Zevenbergen, met als kernpunten:
    a) Realisatie van 36 appartementen in de dure sector;
    b) Uitvoering van het appartementengebouw met een dove gevel om te voldoen aan de normen ten aanzien van geluid;
2. de projectexploitatie en locatieontwikkelingsovereenkomst van het project vast te stellen;
3. de voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure over te slaan, teneinde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter visie te kunnen leggen.

(Publieks)Samenvatting

Op 18 maart 2021 is het startdocument voor de herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve vastgesteld door uw gemeenteraad. De volgende stap in het proces is het go/no go-besluit op basis van het haalbaarheidsdocument. Hiermee wordt de initiatieffase van het project afgerond, en start (bij een go-besluit) de ontwerpfase.

Door de ligging van het plan tegen de huidige provinciale weg, is er op dit moment sprake van een situatie waarbij de appartementen in een relatief lawaaierig gebied komen te liggen. De afschaling van de provinciale weg kan pas plaatsvinden na de aanleg van de noordelijke randweg. Het is nu de keuze om te wachten met het in procedure brengen van de plannen tot op zijn vroegst 2026 of om het plan nu met een dove gevel uit te voeren.

In het licht van de behoefte aan woningbouwproductie, wordt uw raad verzocht om voor dit laatste te kiezen. Daarnaast wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met het overslaan van de voorontwerpfase in de bestemmingsplanprocedure zodat het plan nog onder de huidige Wro in procedure gebracht kan worden. Alternatief is wachten tot de uitrol van de Omgevingswet in 2023.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op basis van een initiatief vanuit Burgland Real Estate, is op 18 maart 2021 het startdocument voor de herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve door uw gemeenteraad vastgesteld. In het startdocument zijn de kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling op haalbaarheid zou worden onderzocht. Het haalbaarheidsdocument is gereed.

Belang
Het betreft het afwegen van het belang tot woningbouwproductie in relatie tot het belang van het doorlopen van een zorgvuldige ruimtelijke procedure.

Het planvoornemen past binnen het beid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente. Het plan voorziet in de transformatie van een leegstaand pand (restaurant met bedrijfswoning) en zorgt door de komst van een woonfunctie voor een meer gemengd gebied, gericht op verblijven. Het plan voorziet ook in de realisatie van nieuwe woningen waar op dit moment grote behoefte aan is. Het is daarom wenselijk dit plan niet te vertragen en op korte termijn in procedure te brengen. Het realiseren van woningbouw telt zwaarder dan het realiseren van dove gevels. Door de architect is een prima oplossing uitgewerkt die voldoet aan de normen.

Centrale vraag
Stemt uw raad in met het haalbaarheidsdocument (go/no go-besluit), zodat in de ontwerpfase het bouwplan planologisch mogelijk kan worden gemaakt en er medio 2023-2024 reeds 36 appartementen op de plek van de 7 Bergsche Hoeve kunnen worden gerealiseerd?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Door in te stemmen met het haalbaarheidsdocument en daarmee het starten van de ontwerpfase van het project, wordt een belangrijke stap gezet om te komen tot een herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve tot 36 appartementen. Op dit moment is er grote behoefte aan woningen en dit initiatief draagt bij aan de doelstelling om nieuwe woningen te realiseren in de gemeente Moerdijk.



Impressie gebouw, gezien vanaf de Provinciale weg

Kaders

1. Het op 18 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde startdocument voor de herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve.
2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
3. Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord.
4. Structuurvisie Moerdijk 2030.

Argumenten

Pro
Het is wenselijk het haalbaarheidsdocument nu vast te stellen zodat we de procedure van het bestemmingsplan nog kunnen opstarten. Als de procedure van het bestemmingsplan later wordt opgestart, halen we de ter visie legging niet voor 1 januari 2023 als de Omgevingswet inwerking treedt. Dat betekent dat we geen bestemmingsplan in procedure kunnen brengen en moeten wachten op de Omgevingswet. Het gehele bestemmingsplan moet dan omgebouwd worden naar een Omgevingsplan. Het kost tijd en energie en gaat uiteindelijk ten koste van het realiseren van nieuwe woningen.
Daarnaast is dit haalbaarheidsdocument een inhoudelijk vervolg op het eerder vastgestelde startdocument. Omdat de afschaling van de N285 nog jaren op zich laat wachten, is het wenselijk het plan nu in procedure te brengen zodat de bouw van nieuwe woningen geen verdere vertraging oploopt. Het aspect geluid is met dove gevels opgelost en doet nauwelijks afbreuk aan de kwaliteit van het gebouw.

Contra
De vaststelling van het haalbaarheidsdocument wordt meestal gevolgd door een voorontwerp bestemmingsplan en vervolgens een ontwerp bestemmingsplan. Het proces van het voorontwerp is enerzijds bedoeld voor het wettelijk vooroverleg en anderzijds om reacties van omwonenden op het plan op te halen. Het wettelijk vooroverleg is gestart vooruitlopend op de vaststelling van het haalbaarheidsdocument. Het plan komt hiermee nog niet naar buiten maar ligt wel voor beoordeling bij de wettelijke vooroverleg partners. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en is de maatschappelijke haalbaarheid reeds getoetst.
Een inhoudelijk aspect tegen het plan kan zijn het realiseren van dove gevels. Dit kan gezien worden als een vermindering van woonkwaliteit.

Alternatieven
Het alternatief is dat uw raad een no go-besluit neemt op basis van het haalbaarheidsdocument of dat uw raad het voorbehoud maakt inzake de bouw na situatie afschaling provinciale weg. In dat geval komt er pas een nieuw plan op het moment dat de N285 is afgeschaald. De initiatiefnemer maakt dan een nieuw plan en er volgt een nieuw haalbaarheidsdocument. Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument brengen we een Omgevingsplan in procedure. Dit alternatief laat nog jaren op zich wachten en wordt daarmee nadrukkelijk ontraden.

Maatschappelijk draagvlak
De initiatiefnemer heeft een inloopbijeenkomst georganiseerd om de plannen toe te lichten. Voor deze inloopbijeenkomst zijn mensen van de stadstafel uitgenodigd en omwonenden.
De eerste reactie van de stadstafel en de omwonenden is positief. Een ontwikkeling met woningbouw op de plek van de voormalige woonboerderij zien omwonenden wel zitten. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn opmerkingen geïnventariseerd die bij de verdere planuitwerking kunnen worden meegenomen. In het haalbaarheidsdocument is de maatschappelijke haalbaarheid verder uitgewerkt.

Financiële consequenties
Voor het project 7 Bergsche Hoeve is een projectexploitatie opgesteld. Het is voor de gemeente een overzichtelijke en eenvoudige projectexploitatie omdat de gemeente volledig faciliterend is. De

projectexploitatie is financieel sluitend, maar levert de gemeente per saldo € 221.000 aan kostenverhaal op, waaronder toevoegingen aan de fondsen bovenwijks en ruimtelijke ordening.

Communicatie
De vaststelling van het haalbaarheidsdocument en daarmee de start van de ruimtelijke procedure communiceren we via de gemeentelijke website, de lokale media in Zevenbergen en direct aan de Stadtafel en omwonenden die bij de inloopbijeenkomst aanwezig zijn geweest.
Bij de start van de bestemmingsplanprocedure wordt er gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen en middelen om iedereen op de hoogte te stellen. In het haalbaarheidsdocument is de communicatie verder uitgewerkt.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,
Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verdere proces met de vergunningaanvraag en uiteindelijk de realisatie van de woningen. De gemeente heeft een toezichthoudende rol op dit proces en de uitvoering. Ingestoken wordt op realisatie in de periode 2023-2024 en oplevering van het complex in 2025.

Zowel in het haalbaarheidsdocument, het bestemmingsplan als straks in de omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer aangeven dat deze ontwikkeling past binnen de kaders van duurzaamheid. De nadere uitwerking van de beheeraspecten voor het vervolg is opgenomen in het haalbaarheidsdocument.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 7 juni 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 14 juli 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juni 2022,

overwegende dat:
- Op 18 maart 2021 het startdocument voor de herontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve is vastgesteld door de gemeenteraad.
- De haalbaarheid van de ontwikkeling is onderzocht binnen de kaders uit het startdocument;
- Het plan voldoet aan de normen op het gebied van geluid door het opnemen van een dove gevel.
- Dat deze oplossing de voorkeur heeft boven een jarenlange vertraging tot de afschaling van de Provinciale weg N285 een feit is.

gelet op: artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet

BESLUIT

1. in te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling van de 7 Bergsche Hoeve in Zevenbergen, met als kernpunten:
   a) Realisatie van 36 appartementen in de dure sector;
   b) Uitvoering van het appartementengebouw met een dove gevel om te voldoen aan de normen ten aanzien van geluid;
2. de projectexploitatie en locatieontwikkelingsovereenkomst van het project vast te stellen;
3. de voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure over te slaan, teneinde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter visie te kunnen leggen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 juli 2022,

de griffier,	de voorzitter,
A. Goslings	A.J. Moerkerke