

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	27 maart 2024
Datum raadsbehandeling	18 april 2024
Zaaknummer	1027046
Onderwerp	P209 Startdocument IJshof/De Borgh

Voorgesteld besluit

Het 'Startdocument P209 Startdocument IJshof / De Borgh' vast te stellen.

Publiekssamenvatting

In december 2020 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het onderzoeken van de haalbaarheid van het principeverzoek met betrekking tot mogelijke woningbouw (appartementen) op de locatie van de huidige grote en kleine sporthal de IJshof.

In oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een gewijzigd plan ingediend waarbij zowel appartementen als een uitbreiding van het huidige Hotel de Borgh sprake is. Dit betreft een scopewijziging ten aanzien van de oorspronkelijke principeverzoek uit 2020. Wij hebben in de vergadering van 6 februari ingestemd met deze scopewijziging.

De gemeente staat positief ten opzichte van het in oktober 2023 ingediende plan. Aandachtspunt is vooral de impact op de openbare ruimte, denk hierbij aan parkeren, groen en waterretentie. Deze aspecten worden in de initiatieffase verder uitgewerkt. Het toevoegen van een divers aanbod koopappartementen geeft een gewenste aanvulling op het woningaanbod en de uitbreiding van Hotel de Borgh beoogd een positief effect op het zakelijke- en recreatieve toerisme in de gemeente Moerdijk.

De gemeenteraad stelt hierbij het startdocument, met daarin de kaders voor het haalbaarheidsonderzoek, vast.

Inleiding

Het voorliggende startdocument voorziet in de kaders waarbinnen de ruimtelijke-, economische en maatschappelijke haalbaarheid onderzocht dient te worden. De koopappartementen zullen bestaan uit de twee derde betaalbaarheidsgrens waarin een evenredig aanbod wordt gerealiseerd met goedkope en middeldure koop. In het plan zijn geen appartementen in de sociale huur opgenomen, om gemengd bezit en beheer in één gebouw en de praktische bezwaren die dat heeft te voorkomen. In de ruimtelijke haalbaarheid zal aangetoond dienen te worden of de impact op de openbare ruimte acceptabel is. Indien met het huidige programma de impact op de openbare ruimte te groot wordt geacht is het aan de initiatiefnemer hier om mee om te gaan. Dit startdocument geldt als kader voor de volgende fase (initiatieffase). In die fase onderzoeken we de haalbaarheid van dit project. Uiteindelijk wordt deze fase beëindigd met een haalbaarheidsstudie en locatieontwikkelingovereenkomst. In de bijlage van dit raadsvoorstel vind u het voorliggende startdocument met details over het initiatief en de kaders waarbinnen de haalbaarheid onderzocht gaat worden.

Beoogd effect

Met een positief besluit wordt het haalbaarheidsonderzoek opgestart. De komende periode zal uitwijzen of het beoogde initiatief zowel door initiatiefnemers als gemeente maatschappelijk, ruimtelijk en economisch haalbaar wordt geacht.

Argumenten

1.1 Impuls woningbouw voor koopappartementen in Zevenbergen

Het woningbouwprogramma bestaat volledig uit koopappartementen. Op grond van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal West-Brabant West dient tweederde van het woningbouwprogramma gerealiseerd te worden als betaalbare woning (maximaal € 390.000,- voor koopwoningen). Tevens wordt voorzien in een evenredige verdeling van goedkope koop (tot € 275.000,- v.o.n.) en middeldure koop (tot €390.000,- v.o.n.).

1.2 Ruimer aanbod voor zakelijke- en recreatieve toerisme;

Een ruimer aanbod aan zowel zakelijke als recreatieve overnachtingsplekken vergroot de mogelijkheid tot langduriger verblijf, trekt meer (zakelijke) bezoekers en zorgt voor meer bestedingen bij lokale ondernemers in onze gemeente. Momenteel zijn er relatief weinig (zakelijke) overnachtingslocaties voor kort verblijf. Gezien de geplande uitbreiding op diverse omliggende bedrijventerreinen, waaronder LPM en Zevenbergen-Noord, en de aanvullende inzet op toeristische promotie via Visit Moerdijk verwachten we dat de hoteluitbreiding voorziet in een groeiende behoefte aan overnachtingsplekken in onze gemeente.

1.3 De hoteluitbreiding past binnen de visie van Visit Brabant

Via marketingorganisatie Visit Brabant zet de provincie Noord-Brabant de komende jaren steeds meer in op toerisme, juist in West-Brabant. Waar de creatie van aanbod wordt gestimuleerd zijn ook overnachtingslocaties nodig. Die zijn momenteel vrij schaars in West-Brabant. De toeristische sector heeft veel economische potentie en die willen we graag benutten. Om die reden past de hoteluitbreiding binnen de visie van Visit Brabant om via meer aanbod en promotie langer verblijf, meer bestedingen en herhaalbezoek te stimuleren. Gemeente Moerdijk ondersteunt deze visie.

1.4 Sterkere positie in de markt van recreatieve en zakelijke overnachtingen

Met de toenemende inzet op toerisme in West-Brabant en ook specifiek gemeente Moerdijk ontstaat ook concurrentie met omliggende gemeenten. Die gemeenten creëren kansen om het broodnodige aantal overnachtingslocaties te laten groeien. Wanneer Hotel De Borgh en onze gemeente niet kan meegroeien in die stijgende vraag naar locaties, wijken potentiële (zakelijke) toeristen gemakkelijk uit naar omliggende gemeenten waar ze wél kunnen verblijven in een kwalitatief goed hotel.

Met de uitbreiding zet De Borgh zichzelf niet alleen sterker in de markt, het zorgt ook voor een boost binnen het hotel zelf omdat deze uitbreiding een totale vernieuwing van alle kamers met zich meebrengt.

1.5 Mogelijkheid op verbeteren leefbaarheid omgeving IJshof;

Met de komst van appartementen en een uitbreiding van het bestaande hotel kan dit resulteren in meer verkeersbewegingen en biedt dit ook een kans de gehele parkeerplaats opnieuw in te richten met het doel een positieve impuls van de sociale veiligheid. Dit kan ook resulteren in een positief effect op de naastgelegen woningen.

Kanttelingen en risico's

1.1 Het startdocument niet vaststellen

De raad kan er voor kiezen om het startdocument niet vast te stellen. In dit geval dienen de gemeente en initiatiefnemer weer aan tafel te gaan, dit zal zorgen voor stagnatie.

1.2 Er worden geen (sociale) huurwoningen gerealiseerd

Op grond van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal West-Brabant West is het uitgangspunt bij projecten van 20 woningen of meer dat 30% van het woningbouwprogramma als sociale huurwoning gerealiseerd wordt. Het is vanuit het oogpunt van beheer echter niet wenselijk om in één complex gemengd eigendom toe te passen. De gemeente kan er voor kiezen om in een project niet te voldoen aan de betaalbaarheidseisen (waaronder sociale huur) mits dit elders in de gemeente gecompenseerd wordt. Dat is de keuze die met dit startdocument wordt gemaakt.

Middelen

Financiële middelen

De kosten voor het verrichten van de in het startdocument genoemde werkzaamheden komen primair voor rekening van de initiatiefnemer. Met de ontwikkelaar wordt in de locatieontwikkelingsovereenkomst nadere afspraken vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal. Uitgangspunt is daarbij de Nota Kostenverhaal

Aan gemeentelijke kosten is, naast de inzet van ambtelijke capaciteit, een bedrag van € 15.000 gemoeid. Dit betreft met name onderzoeken specifiek vanuit de gemeentelijke rol in dit project. Deze komen ten laste van de in de begroting opgenomen post 'externe adviseurs nieuwe plannen'.

Met uitzondering van de ambtelijke uren zijn er in het vervolg van het project geen verdere gemeentelijke kosten te verwachten omdat de ontwikkeling geschiedt op rekening en risico van de ontwikkelende partij. Voor het verhalen van ambtelijke kosten wordt aan het eind van de Initiatieffase met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten.

Personele middelen

Aandachtspunt is de krappe arbeidsmarkt. De middelen voor de benodigde ambtelijke capaciteit zijn aanwezig. Maar in de huidige arbeidsmarkt is het complex om alle posities gevuld te krijgen en te houden.

Communicatie

Een goede communicatie wordt van belang geacht, daarom bevat het startdocument een uitgebreide communicatieparagraaf voor de initiatieffase.

Maatschappelijke haalbaarheid

Zodra de gemeenteraad het startdocument vaststelt zal de initiatiefnemer de plannen middels een omgevingsdialoog presenteren aan de directe omgeving. De omgevingsdialogen vormen de basis voor de maatschappelijke haalbaarheid en zijn noodzakelijk voor het in procedure brengen van het omgevingsplan.

Vervolg

Voor de gehele looptijd van het project is een voorlopige planning opgenomen in het startdocument.

Bijlagen

1. 'Startdocument P209 IJshof / De Borgh'

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

Zevenbergen, 12 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 18 april 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024;

overwegende dat:

- De sporthallen aan de IJshof niet de beoogde locatie wordt voor de Gymaccommodatie Zevenbergen heeft de eigenaar van de sporthallen een nieuw plan ingediend.

gelet op:

- Dat naast de haalbaarheid onderzoeken voor een woningbouwontwikkeling hier ook de haalbaarheid wordt onderzocht voor de uitbreiding van het huidige hotel.

BESLUIT

Het 'Startdocument P209 Startdocument IJshof / De Borgh' vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 18 april 2024;;
de griffier,



H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,



A.J. Moerkerke