gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P185 -Woningbouw Westschans Klundert - haalbaarheid

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	: 21 juli 2022
Datum raadsbehandeling	: 8 september 2022
Agendering en agendanummer	: RA 0901
Zaaknummer	: 416149

Bijlagen:
- Haalbaarheidsdocument Westschans Klundert (incl. bijbehorende bijlagen)
- Grondexploitatie (**vertrouwelijk**)

Gevraagd raadsbesluit

1. In te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling woonwijk Westschans in Klundert, met als kernpunten
    - een sociaal woningbouwprogramma van circa 132 woningen in de verhouding
        i. 2/3 betaalbare woningen
        ii. 1/3 dure woningen
    - de noodzaak tot de aanleg van een externe ontsluitingsweg om de huidige wijk en centrum van Klundert niet te belasten met de circa 1100 motorvoertuigbewegingen per etmaal
    - met een goede aansluiting op het landschap, in een ruim groengebied met wateropvang, met mogelijkheden om een aantrekkelijk ommetje te maken.;

2. af te zien van de bijdragen aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling omdat het hier een verliesgevende grondexploitatie betreft;

3. de vertrouwelijke grondexploitatie vast te stellen;

4. een krediet beschikbaar te stellen á € 13,1 mln. zijnde de kosten voor verdere uitwerking ontwerp, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp, deze kosten te dekken uit:

    - de begrootte opbrengsten uit de grondverkoop (conform de grondexploitatie) à € 9,5 mln., en
    - de algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 3,6 mln. en dit bedrag toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties.;

5. het college opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven en de financiële haalbaarheid van de 50 meter variant van de externe ontsluitingsweg te onderzoeken, met als randvoorwaarde dat de dekking hiervoor gevonden dient te worden binnen de optimalisatieslag.

(Publieks)Samenvatting
Op 14 maart 2019 is het startdocument voor de woningbouwlocatie Westschans (voorheen Blauwe Hoef) in Klundert vastgesteld door de 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.

Het haalbaarheidsdocument wijst uit dat het ruimtelijk gezien haalbaar en wenselijk is om in Klundert 132 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daar is behoefte aan. Van deze woningen wordt 2/3 in de betaalbare klasse ontwikkeld, de overige 1/3 mag in de categorie duur. Het is een wijk ruim van opzet, met veel groen met wateropvang en wandelverbindingen met de rest van Klundert om een ommetje te kunnen maken.

Om de wijk te ontsluiten is een aparte weg van de wijk naar de Stoofdijk noodzakelijk, zodat bestaande wegen in de naastgelegen wijk Blauwe Hoef en het centrum van Klundert niet overbelast worden. De gemeenteraad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van een bedrag van 3,6 miljoen euro om het tekort in de exploitatie af te dekken. De exploitatie in de volgende projectfase geoptimaliseerd om te komen tot een kleiner tekort.

Uit de maatschappelijke haalbaarheid blijkt dat er in Klundert een behoefte is toevoeging van aan betaalbare woningen. De haalbaarheid van de ontsluitingsweg kan, ondanks dat deze aan wet- en regelgeving op weinig maatschappelijke steun rekenen, met name door bewoners uit de naastgelegen wijk Blauwe Hoef. De raad geeft daarom de opdracht aan het college om te onderzoeken of de weg op een 30 meter extra afstand van de woningen gelegd kan worden om zo de maatschappelijke acceptatie te vergroten. De financiële ruimte dient gevonden te worden binnen de optimalisatieslag die in de volgende fase gaat plaatsvinden.

Met dit 'go' besluit van de raad start de volgende fase, de ontwerpfase. In deze fase wordt de ontwikkelstrategie en de verwerving van de benodigde gronden afgerond. En wordt de planologische procedure opgestart. Wanneer deze procedure zonder tegenslag afgerond wordt medio 2024, dan kan eind 2024 gestart wordt met uitgifte van de wijk en aanleg van de weg. Verdere uitwerking van het ontwerp via werkgroepen met de bewoners van de naastgelegen wijk, maar ook van de toekomstige wijk, starten na de zomer.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
In de Structuurvisie Moerdijk 2030 is de locatie aangewezen als enige uitbreidingsrichting van Klundert. Middels het startdocument Woningbouwontwikkeling Blauwe Hoef Klundert heeft uw raad in 2019 aan het college opdracht gegeven deze ontwikkeling op haalbaarheid te onderzoeken. Dit onderzoek is afgerond en wordt uw raad voorgelegd.

Belang
Het belang van het op (relatief) korte termijn toevoegen van woningbouw in o.a. Klundert is aangetoond in het woningbehoefteonderzoek (wbo) uit 2020 en wordt onderschreven in het coalitieakkoord 2022 - 2026. In het wbo is een aantal van circa 200 woningen opgenomen tot het jaar 2030, daar draagt dit traject in belangrijke mate aan bij. Zowel qua aantallen, als kwaliteit, als in de tijd. En de ontwikkeling sluit aan bij de landelijke roep om betaalbare woningbouw,. Ook bij stadstafel Klundert staat toevoeging van woningbouw in Klundert al langere tijd hoog op de agenda.

Om de woonwijk op een adequate manier te kunnen ontsluiten is gebleken dat een externe ontsluiting noodzakelijk is. Zonder deze ontsluiting worden de bestaande wegen in de wijk Blauwe Hoef, de Blauw Hoefsweg, de Hilsepoort & de Mauritsweg (te) zwaar belast.

De noodzakelijke verwerving van de benodigde gronden voor wijk & weg, het programma betaalbare woningen en de externe ontsluitingsweg zorgen voor een negatief financieel resultaat.

Centrale vraag
-Stemt uw raad in het haalbaarheidsdocument (go/no-go-besluit) en de bijbehorende (negatieve) grondexploitatie (incl. afzien van de afdrachten aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen), zodat gestart kan worden met de ontwerpfase en het verder uitrollen van de ontwikkelstrategie om te komen tot een woonwijk van 132 woningen, waarvan het merendeel betaalbaar?
-Stemt uw raad in met aanwending van de algemene reserve tot een bedrag van € 3,6 mln. voor het treffen een verliesvoorziening t.b.v. de realisatie van genoemde woonwijk?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Door in te stemmen met de haalbaarheid en grondexploitatie wordt een belangrijke stap gezet in de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma tot 2030 voor de kern Klundert en de gemeente Moerdijk. Er is momenteel een grote behoefte aan (betaalbare) woningen, deze ontwikkeling draagt bij aan dat maatschappelijke resultaat.

Kaders
- Woningbehoefteonderzoek Moerdijk (2020)
- Structuurvisie Moerdijk 2030 (2011)
- Interim omgevingsverordening ruimte Noord-Brabant (2022)
- Startdocument woningbouw ontwikkeling Blauwe Hoef 14 maart 2019 (raadsbesluit)
- Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten Westschans per 16 mei 2022 (raadsbesluit)
- Nationale Woon- en Bouwagenda

Argumenten

De haalbaarheid van de ontwikkeling is onderzocht op ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid, de meest in het oog springende zaken worden hieronder benoemd. De complete onderzochte haalbaarheid treft u in de bijlage bij dit voorstel.

Pro
Betaalbare woningen
Met deze woningbouwontwikkeling wordt vorm gegeven aan een gekende behoefte aan woningbouw in Klundert. Een toevoeging van circa 132 woningen waarvan het merendeel in de betaalbare (sociale) klasse. Betaalbaar bestaat uit sociale huur, huur tot circa 1000 euro per maand en koopwoningen tot de NHG-grens, momenteel € 355.000,-. Daarboven worden woningen als 'duur' aangemerkt. Op de algemene informatieavond van 14 maart jl. werd een groot draagvlak gevoeld voor (betaalbare) woningbouw in deze kern. De woningbouwcorporatie heeft aangegeven te willen participeren in deze ontwikkeling. De ruimtelijke hoofdopzet biedt ruimte om flexibel te verkavelen, deze verkaveling wordt in de volgende fase ingevuld.



Betaalbaar	grondgebonden	64
	niet-grondgebonden	24
Duur	grondgebonden koop	44
	Totaal	**132**

Groene inpassing in het landschap

Tussen de woonblokken door lopen groenstroken met een wandelpad. Dit is niet alleen goed voor de wateropvang, maar hierdoor wordt ook een wandelroute voor de gehele kern gecreëerd. De groene stukken groen worden ingericht d.m.v. wadi's. Dit zijn lager gelegen stukken die vol met water kunnen lopen als het veel en hard regent. De wadi vangt dit water op en voert dit geleidelijk af naar het riool. Zo voorkom je wateroverlast. Dit biedt ook de mogelijkheid de bestaande naastgelegen wijk af te koppelen. Deze groen blauwe structuur wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.



Externe ontsluiting

Door de aanleg van een externe ontsluiting van de wijk naar de Stoofdijk wordt een te hoge intensiteit van motorvoertuigen op de Blauwe Hoefsweg, Hilsepoort, Mauritsweg, Rondeel etc. voorkomen. Op basis van onderzoek is het namelijk de verwachting dat er 1100 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden als gevolg van de nieuwe wijk. Dat maakt een aparte ontsluiting noodzakelijk. Er komt een calamiteitenontsluiting aan de kant van Blauwe Hoefsweg, deze is niet bedoeld voor verkeer vanuit de wijk. Fiets- en wandelverkeer kan wel gebruik maken van de bestaande wegen in de bestaande wijk Blauwe Hoef en de Blauwe Hoefsweg



Omgevingsaspecten

De diverse quickscans wijzen op een haalbare ruimtelijke inpassing van het geheel in haar omgeving. Diverse dienen in de volgende fase nog wel verder uitgezocht te worden. Dat gaat o.a. spuitzones, bodem en de mogelijke aanwezigheid van marterachtigen. Dit wordt, zoals gebruikelijk, nader onderzocht in de planologische procedure, als onderdeel van de omtwerpfase, Wat betreft het aspect stikstof, de zaak Porthus ligt momenteel bij de Raad van State. In die zaak is het de vraag of de aanlegfase van een project meetelt in de depositieberekening. Dat is tot nu toe niet het geval. Een negatieve uitspraak in die zaak kan betekenen dat er opnieuw een depositieberekening dient te worden uitgevoerd. Deze kan vanwege de veranderde uitgangspunten wel depositie opleveren.

Contra

Resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie laat een negatief plansaldo zien van € 3,6 mln. Dit kom met name de verwerving van de benodigde gronden voor weg en wijk, de aanleg van een externe ontsluiting en het betaalbare programma, in combinatie met de gestegen kosten voor de civiele werken. In de volgende fase wordt dit ontwerp verder geoptimaliseerd en het woningbouwprogramma verder uitgewerkt. Dit hangt samen met de ontwikkelstrategie, zie paragraaf financiële consequenties.

In de grondexploitatie wordt afgezien van de afdrachten aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ordening. Hierbij kan dan worden opgemerkt dat dit de uitkomsten van de exploitatieopzet positief beïnvloedt, maar dat dit geen effect heeft voor de te hanteren grondprijzen in het plangebied en dus voor toekomstige bewoners van het gebied geen voordeel oplevert.

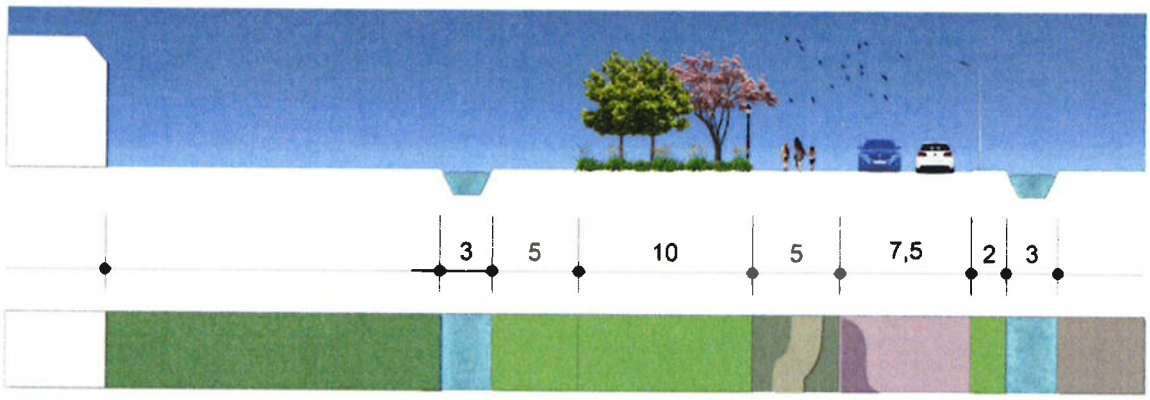
Rand van huidige wijk Blauwe Hoef

Op de informatieavond van 14 maart jl. werd, zoals gezegd, een groot draagvlak gevoeld voor de toevoeging van woningen in Klundert. Duidelijk werd ook dat (een deel) van de rand van de wijk zorgen heeft omtrent de nieuwe wijk en weg. Hun gekende leefomgeving verandert als gevolg hiervan. Ze ervaren minder vrij uitzicht dan men nu heeft. De opzet van de huidige wijk is er van oudsher op gericht om eventuele uitbreidingen van de wijk daar te faciliteren, en zo is ook opgenomen in de Structuurvisie. Door het situeren van de achtertuinen, in combinatie met een ruime schouwstrook en het behouden van de huidige watergang wordt afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen gecreëerd. Ook is er sprake van diverse doorkijken / groenstructuren die de nieuwe woningbouw onderbreken ook zorgen zij voor de figuurlijke connectie van de huidige wijk Blauwe Hoef op de nieuwe groenstructuren en het omliggende landschap. De letterlijke connectie vloeit voort uit wandelpaden tussen de nieuwe en bestaande wijk. Tot slot, bij ongeveer de helft van de bestaande

woningen aan de kant van de nieuwe woonwijk is er reeds extra afstand door de aanwezigheid van een bestaande straat.

Externe ontsluiting
Op basis van gesprekken met diverse bewoners langs de projecteerde externe ontsluiting is, niet geheel onverwacht, gebleken dat er weerstand is op de komst van de externe ontsluiting. Bewoners aan die weg zijn bevreesd voor de impact en hinder van de weg.

De huidige situering, op 20 meter vanaf de buitenrand van de huidige sloot voldoet aan de geluidsnormen zo is onderzocht door de OMWB, dit onderzoek treft u als bijlage bij het haalbaarheidsdocument.



In overleg met bewoners is, op zoek naar een grotere acceptatie van de weg, een alternatieve variant opgesteld. Deze variant ligt grotendeels op ruimere afstand van de woningen, namelijk op 50 meter afstand van de buiten rand van de sloot. Afgesproken is deze variant expliciet aan de gemeenteraad voor te leggen, en komt daarom ook expliciet terug in de besluitpunten.

Een eerste en tevens grove inschatting laat zien dat de aankoop, aanleg en aankleding binnengebied van de weg tussen de 0,5 en 1,5 miljoen euro kost. Hier is geen rekening mee gehouden in de voorliggende grondexploitatie van de ontwikkeling.

Gelet op het negatieve plansaldo van de grondexploitatie wordt voorgesteld hier binnen de reikwijdte van optimalisatieslag in de volgende fase te zoeken naar de financiële ruimte om de kosten van de weg te kunnen dekken. Als er geen ruimte wordt gevonden tijdens de optimalisatieslag, dan wordt dit alternatief niet uitgevoerd.

Alternatieven

Alternatieve wijze ontsluiting
Er zijn geen redelijke alternatieven voor de ontsluiting van de woonwijk, dit is onderbouwd in de rapportage van Exante uit Den Bosch, Deze rapportage zit als bijlage bij het haalbaarheidsdocument.

Alternatief afstand externe ontsluiting
De externe ontsluiting op een afstand van 20m vanaf de buitenrand van de sloot is qua milieu aanvaardbaar, dit is een reële optie vanuit de minimale wettelijke vereisten om op terug te vallen wanneer niet besloten wordt de 50 meter variant te kunnen onderzoeken in de optimalisatieslag.

Andere inbreiding of uitbreiding locaties
In de kern Klundert zijn weinig tot geen mogelijkheden om voor deze sociale doelgroep een substantieel aantal woningen op korte termijn te realiseren. Mogelijkheden voor uitbreiding aansluitend aan de kern Klundert zijn schaars, gelet op beperkingen vanwege de aspecten geluid,

veiligheid, bereikbaarheid en cultuurhistorische waarden(schootsvelden). In het haalbaarheidsdocument wordt hier nader op in gegaan.

Ander programma
Dat levert meer op qua opbrengst, echter betekent dit dat de sociale doelstelling qua woningbouwprogramma niet wordt behaald. In de optimalisatieslag wordt wel een optimale verdeling binnen het besloten programma gekeken, zodat de begrootte opbrengsten mogelijk hoger kunnen uitvallen.

Maatschappelijk draagvlak
Er is een groot maatschappelijk draagvlak geproefd voor het toevoegen van (betaalbare) woningen in Klundert. Zowel bij de stadstafel als op de algemene informatieavond op 14 maart jl. Een verslag van die avond treft u als bijlage bij het haalbaarheidsdocument.

Tegelijkertijd wordt er door de bewoners in de huidige wijk aandacht gevraagd voor een zorgvuldige aansluiting van de wijk en weg op hun wijk. Het verder leggen van de weg is daar een uitwerking van. In de ontwerpfase wordt, samen met bewoners uit de huidige wijk als de nieuwe wijk verder vorm gegeven aan de zorgvuldige inpassing.

Financiële consequenties

Reserves Bovenwijkse Voorzieningen & Ruimtelijke Ontwikkeling

De raad wordt voorgesteld om geen afdracht te doen aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze afdrachten zijn opgenomen in de, door de gemeenteraad vastgestelde, nota kostenverhaal. Voor het niet toepassen van deze afdrachten is een raadsbesluit nodig. Door geen rekening te houden met deze afdrachten wordt de exploitatieopzet € 627.000 positief beïnvloedt (uitgaande van 132 woningen).

Verwervings- en ontwikkelstrategie
De grondexploitatie kent op basis van huidige inschattingen een (voorlopig) tekort van ca.€ 3,6 mln. Aan de kostenkant zijn vooral de posten civieltechniek en verwerving zwaarwegend. Civieltechniek is sterk afhankelijk van de plannen en ambities. Daarnaast is een factor van belang het gegeven dat de vraag naar materialen, personeel en energie sterk aangetrokken is en dientengevolge leiden tot soms fikse kostenstijgingen voor civiele werkzaamheden. Deze bouwkostenstijgingen kunnen sterk fluctueren en vertalen zich ook naar het bouw- en woonrijp maken.

De post verwerving is mede gelet op de totale oppervlakte van ca. 9,5 ha voor 132 woningen een van de grootste posten binnen de grondexploitatie. Begin 2022 is vanuit een actieve ontwikkelstrategie gekozen om grondbeleidsinstrumentarium (Wvg) in te zetten met als doel (onder andere) prijsopdrijving in het plangebied te voorkomen. Vervolgens zijn met vrijwel alle grondeigenaren gesprekken gestart gericht op verwerving door de gemeente. De gemeente staat hier dus (vooralsnog) actief en risicodragend aan de lat.

De verwervingsbedragen waarmee nu is gerekend gaan uit van een afdwingbaar scenario, daar waar in een minnelijk scenario er mogelijk tegen iets lagere prijzen overeenstemming kan worden bereikt. Dit zal de komende periode de inzet worden. Puur vanuit de grondexploitatie geredeneerd leidt de combinatie van duurzaamheids/betaalbaarheidsambities, een kostbare gebiedsontsluitingsweg en de inflatie effecten tot opwaartse druk aan de kostenkant en derhalve een negatief grondexploitatieresultaat.

Voor wat betreft de optimalisatiemogelijkheden aan de begrootte opbrengsten, deze zijn goeddeels afhankelijk van economische parameters en het definitieve programma. Immers naast het aantrekken van inflatie stijgt nu ook de rente en daarmee de leencapaciteit wat weer effect heeft op prijsontwikkeling. Deze macro economische aspecten zijn lastig te beïnvloeden.

Waar wel grip op is, is de te voeren ontwikkelstrategie. De wijze van ontwikkelen en gronduitgifte heeft grote invloed op zowel risico als resultaat. Het is vooraf lastig in te schatten wat het effect van concurrentie en/of publiek private samenwerking is op (uitgifte)prijzen. Dit geldt voor zowel de koop als de huursector. Ook de wijze van op de markt zetten wordt verder uitgewerkt.

In de volgende projectfase wordt het ontwerp geoptimaliseerd en zal verder onderzoek worden gedaan naar zaken zoals de bereidheid van (markt)partijen om vanuit de combi van een grond- en opstalexploitatie te komen tot (ver)deling van kosten en opbrengsten. Hierin ligt ook een rol voor de corporatie voor de realisatie van een deel van het betaalbare programma alsmede het delen in de onrendabele top.

De gemeenteraad wordt met dit besluit gevraagd voor deze ontwikkeling de grondexploitatie (met een negatief plansaldo) vast te stellen. Hierin zijn nog optimalisaties mogelijk, onder andere gerelateerd aan het programma, de uitgeefbaarheid binnen het plangebied, de ontwikkelstrategie en het verwervingsspoor, dat wordt verder uitgewerkt in de volgende fase. Eventuele optimalisaties zullen allereerst worden ingezet als voor de haalbaarheid van 50m variant van de externe ontsluitingsweg. Dit betekent dat optimalisaties per saldo niet een positiever saldo van grondexploitatie betekenen,

Dekking
Bij de vaststelling van een grondexploitatie met een negatief plansaldo schrijven de voorschriften voor dat tot het bedrag van het negatieve plansaldo een verliesvoorziening wordt getroffen. Voor het nu verwachte negatieve plansaldo van € 3,6 mln. wordt de gemeenteraad gevraagd dit bedrag uit de algemene reserve over te hevelen naar de verliesvoorziening grondexploitaties. Na optimalisatie wordt de aangepaste grondexploitatie aan uw raad voorgelegd via het gebruikelijke proces van actualisering van gemeentelijke grondexploitaties.

Subsidieverwerving
NGE
Voor het opsporen en verwijderen van niet gesprongen explosieven (nge) is momenteel een rijkssubsidie beschikbaar van 68% van de gemaakte kosten. Hier wordt momenteel vanuit gegaan in de grondexploitatie.

Woningbouwimpuls
In de voorgaande tranches was de minimale omvangseis 500 woningen, dat is hier niet aan de orde. Mogelijk wordt die grens naar beneden bijgesteld, maar dat is niet zeker.

Er zijn momenteel geen andere relevante woningbouw subsidies van toepassing op deze ontwikkeling.

Communicatie

Verdere uitwerkingen het ontwerp vindt plaats via een drietal werkgroepen, een eerste is gepland in september 2022. Belangstellende hebben zich hiervoor opgegeven naar aanleiding van de bijeenkomst van 14 maart jl. Deze resultaten worden betrokken bij de optimalisatieslag en bij de planologische uitwerking.

Verder vindt communicatie plaats via de projectwebsite, de gebruikelijke kanalen en de stadstafel. Ook is er een mailinglijst opgesteld met belangstellenden.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop

Risico's

Ontwerpfase
Omdat het hier een haalbaarheidsfase betreft zijn nog niet alle aspecten in de volle breedte onderzocht. Deze worden in het kader van de planologie onderzocht, denk hierbij aan de invloed van spuitzones en de eventuele aanwezigheid van steenmarters. Voor wat betreft stikstof dit is nu geen probleem, tenzij de Raad van State een uitspraak doet dat ook de gebruiksfase meegerekend dient te worden. De uitkomsten van deze onderzoeken en gerechtelijke uitspraken worden meegenomen in de reguliere actualisaties van de grex.

Randweg Klundert
Om het verkeer vanuit de wijk af te wikkelen naar buiten Klundert naar bijvoorbeeld de Rijksweg A17, het Industrieterrein of Zevenbergen is het noodzakelijk om de randweg Klundert (project 181) planologisch verzekerd te hebben, naar verwachting medio 2023. Zonder randweg Klundert zal het verkeer uit de woonwijk of via centrum Klundert of via Zwingelspaan / Oudemolen rijden. Beide routes zijn niet wenselijk om de 1100 motorvoertuigbewegingen af te wikkelen.

Regionale afstemming
Er heeft nog geen regionale bestuurlijke afstemming plaatsgevonden over de kwalitatieve en de kwantitatieve opgave voor deze woonwijk. Het regionaal bestuurlijk overleg hierover op 3 juni jl. is niet doorgegaan, het volgende moment is pas in Q4 van dit jaar. Een geaccordeerde afstemming is onder andere noodzakelijk voor het succesvol doorlopen van planologisch traject.

Provinciaal beleid
Onderdeel van die afstemming is een inhoudelijke onderbouwing vanuit het nieuwe provinciale beleid, dat zich focust op diep, breed en rond. Het is op dit moment niet duidelijk wat de provincie precies verwacht, de afstemming daarover loopt.

Planning

- **Raadsbesluit** haalbaarheid	8 september 2022
- Start optimalisatieslag & planologie (onderzoeken)	Q3 2022
- **Raadsbesluit** uitwerking optimalisaties	Q2 2023
- Verwerving gronden wijk & weg	2022 / 2023
- **Raadsbesluit** vaststelling planologie (afh. van zienswijzen)	medio 2024
- Start verkoop grond (afh. van planologie)	eind 2024

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

Zevenbergen, 12 juli 2022

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

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

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 8 september 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022,

gelet op:
- de onderzochte woningbehoefte voor Klundert;
- de wenselijkheid oom betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad
- de wens om op korte termijn een impuls te leveren aan de woningbouw in Klundert
- de noodzaak van een deugdelijke ontsluiting van de woonwijk
- het verzoek van bewoners van de wijk op een nog betere manier in te passen

BESLUIT

1. In te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling woonwijk Westschans in Klundert, met als kernpunten
    - een sociaal woningbouwprogramma van circa 132 woningen in de verhouding
        i. 2/3 betaalbare woningen
        ii. 1/3 dure woningen
    - de noodzaak tot de aanleg van een externe ontsluitingsweg om de huidige wijk en centrum van Klundert niet te belasten met de circa 1100 motorvoertuigbewegingen per etmaal
    - met een goede aansluiting op het landschap, in een ruim groengebied met wateropvang, met mogelijkheden om een aantrekkelijk ommetje te maken.;

2. af te zien van de bijdragen aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling omdat het hier een verliesgevende grondexploitatie betreft;

3. de vertrouwelijke grondexploitatie vast te stellen;

4. een krediet beschikbaar te stellen á € 13,1 mln. zijnde de kosten voor verdere uitwerking ontwerp, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp, deze kosten te dekken uit:

    - de begrootte opbrengsten uit de grondverkoop (conform de grondexploitatie) à € 9,5 mln., en
    - de algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 3,6.mln. en dit bedrag toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties.;

5. het college opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven en de financiële haalbaarheid van de 50 meter variant van de externe ontsluitingsweg te onderzoeken, met als randvoorwaarde dat de dekking hiervoor gevonden dient te worden binnen de optimalisatieslag.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 september 2022,
de griffier, de voorzitter,

A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 8 september 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022,

gelet op:
- de onderzochte woningbehoefte voor Klundert;
- de wenselijkheid oom betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad
- de wens om op korte termijn een impuls te leveren aan de woningbouw in Klundert
- de noodzaak van een deugdelijke ontsluiting van de woonwijk
- het verzoek van bewoners van de wijk op een nog betere manier in te passen

BESLUIT

1. In te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling woonwijk Westschans in Klundert, met als kernpunten
    - een sociaal woningbouwprogramma van circa 132 woningen in de verhouding
        i. 2/3 betaalbare woningen
        ii. 1/3 dure woningen
    - de noodzaak tot de aanleg van een externe ontsluitingsweg om de huidige wijk en centrum van Klundert niet te belasten met de circa 1100 motorvoertuigbewegingen per etmaal
    - met een goede aansluiting op het landschap, in een ruim groengebied met wateropvang, met mogelijkheden om een aantrekkelijk ommetje te maken.;

2. af te zien van de bijdragen aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling omdat het hier een verliesgevende grondexploitatie betreft;

3. de vertrouwelijke grondexploitatie vast te stellen;

4. een krediet beschikbaar te stellen á € 13,1 mln. zijnde de kosten voor verdere uitwerking ontwerp, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp, deze kosten te dekken uit:

    - de begrootte opbrengsten uit de grondverkoop (conform de grondexploitatie) à € 9,5 mln., en
    - de algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 3,6.mln. en dit bedrag toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties.;

5. het college opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven en de financiële haalbaarheid van de 50 meter variant van de externe ontsluitingsweg te onderzoeken, met als randvoorwaarde dat de dekking hiervoor gevonden dient te worden binnen de optimalisatieslag.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 september 2022,
de griffier, de voorzitter,

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