MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	27 maart 2024
Datum raadsbehandeling	18 april 2024
Zaaknummer	1058677
Onderwerp	Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten

Voorgesteld besluit
Het Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten vast te stellen;

Publiekssamenvatting
Op 10 januari 2023 hebben wij ingestemd met het onderzoeken van de mogelijke woningbouw ontwikkeling nabij de Markweg in Standdaarbuiten. Deze instemming is gebaseerd op het door Jansen Bouwontwikkeling BV voorgestelde schetsontwerp met bijhorende woningbouwprogramma, welke beiden dienen als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek.
De locatie ligt buiten stedelijk gebied en heeft een agrarische bestemming waarop geen woningbouwontwikkeling mogelijk is. Alvorens het schetsontwerp verder uit te werken en te toetsen op ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid moet in overleg worden gegaan met de provincie Noord-Brabant.
Het startdocument vormt de eerste stap in de ontwikkeling van het gebied. Met het startdocument gaat het project van de intake naar de initiatieffase. In deze fase wordt gekeken naar haalbaarheid van het stedenbouwkundig ontwerp en de projectexploitatie.

Inleiding
Het college heeft op 10 januari 2023 het besluit genomen om de mogelijke woningbouw ontwikkeling nabij de Markweg in Standdaarbuiten te onderzoeken. Het uitvoeren van het onderzoek heeft geresulteerd in een startdocument waarbinnen de kaders voor het haalbaarheidsonderzoek beschreven staan. Na vaststelling van het Startdocument start de haalbaarheidsstudie. Hierbij wordt ook gekeken naar de toekomstige functie van het perceel, gelegen tussen het plangebied en de Vlinderbuurt, dat in eigendom is van de gemeente maar in de eerste fase nog niet ontwikkeld wordt.

Beoogd effect
Het beoogd effect is het realiseren van woningen in de kern Standdaarbuiten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave.

Argumenten
1. Beslispunt 1: Het Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten vast te stellen. Argumenten:

1.1. *De ontwikkeling levert een bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Standdaarbuiten.*
De ontwikkeling van woningbouw op deze locatie resulteert in een impuls van leefbaarheid en vergroot de kans op doorstromingsmogelijkheden voor de bewoners van Standdaarbuiten.

1.2. *Hiermee worden de kaders voor het project vastgesteld*;
Het startdocument omvat diverse zaken zoals de projectkaders, onderzoeksgebied, kosten en planning. Met het vaststellen van het startdocument is duidelijk wat er precies wordt verwacht en hoe het vervolg eruitziet.

Kanttekeningen en risico's

1. Beslispunt 1: Het Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten vast te stellen. Kanttekeningen:

1.1. *De projectlocatie ligt buiten stedelijk gebied.*
Er moet een goede onderbouwing worden voorgelegd aan en afgestemd met de provincie Noord-Brabant door middel van het Diep, Breed en Rond werken. Er moet rekening gehouden worden dat de provincie niet meegaat in de onderbouwing waardoor het gebied niet ontwikkeld kan worden.

Middelen

De volgende financiële en personele middelen zijn benodigd:

Financiële middelen

Behoudens ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op € 20.000 en hebben betrekking op mogelijke inhuur van extern deskundigen voor eventueel benodigde haalbaarheidsonderzoeken en facilitaire kosten. Deze kosten kunnen ten laste van de reguliere begrotingspost (budget "kosten externe adviseurs nieuwe plannen) worden gebracht.

Verder is uitgangspunt dat bij deze woningbouwontwikkeling door de ontwikkelaar aan de Nota Kostenverhaal zal worden voldaan. Gezien de te verwachten positieve exploitatie is het niet te verwachten dat in de volgende fasen een gemeentelijke bijdrage nodig zal zijn. Daarmee gelden voor de gemeente enkel de ambtelijke uren als te maken kosten

Personele middelen

Voor de vakinhoudelijke advisering wordt er een beroep gedaan op de vakinhoudelijke ambtelijke capaciteit. Deze kosten zijn in deze fase van het project voor rekening en risico van de gemeente.

Communicatie

In het startdocument zijn de diverse betrokken doelgroepen geformuleerd. Voorafgaand aan het opstellen van dit startdocument heeft er nog geen participatie plaatsgevonden. Dat er echter sprake gaat zijn van een woningbouwontwikkeling op de voorgenomen locatie is in Standdaarbuiten bekend.
De volgende doelgroepen worden in de initiatieffase betrokken: omwonenden & dorpstafel Standdaarbuiten. Per vervolgfase wordt de mate van participatie bepaald. De mate van invloed in de initiatieffase wordt middels de rode cirkel op de afbeelding aangegeven.
De gemeente heeft met betrekking tot de participatie een faciliterende rol.
Na vaststelling van het raadsvoorstel worden inwoners van Standdaarbuiten geïnformeerd door middel van een persbericht. De dorpstafel wordt via de gebiedscoördinator geïnformeerd.

Verwijs naar het participatietraject

In het startdocument wordt er nader ingegaan op de betrokken doelgroepen en de rol in het kader van participatie. De voornaamste doelgroepen bevinden zich in de groep 'informeren', 'inspreken' en 'consulteren'.

Vervolg
De planning van het project ziet er op grove lijnen als volgt uit:

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intake	Startdocument	Raad	april2024
Initiatief	*Ondertekenen intentieovereenkomst*	College	april 2024
	Provinciaal overleg over uitbreiding stedelijk gebied		Mei- juli 2024
	Uitgaande van het functioneel en ruimtelijk programma een stedenbouwkundig verkavelingsplan vervaardigen		Mei – december 2024
	Onderzoek naar de invloed van de stedenbouwkundige invulling op de (maatschappelijke) basisvoorzieningen van Standdaarbuiten, zoals de speel- en groenvoorzieningen of de verkeersafwikkeling		
	De stedenbouwkundige visie onderzoeken op: a) Planologische haalbaarheid: goede ruimtelijke onderbouwing voor de planprocedure, waaronder in ieder geval cultuurhistorie, archeologie, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, beeldkwaliteitseisen (welstandcriteria en –niveau) milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur; b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief nadeelcompensatie en inschatting van structurele (beheers-)kosten; c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultante van de interactie met betrokkenen.		
	Vaststelling DO stedenbouwkundig verkavelingsplan en haalbaarheidsdocument.	College	Q1 2025
	Vaststelling haalbaarheidsdocument en het sluiten van een Locatieontwikkelingsovereenkomst.	Raad	Q1 2025
Ontwerp	Eventuele aanvullende onderzoeken, uitwerken ontwerp op basis van vastgestelde beeldkwaliteitseisen/-plan en opstellen (ontwerp) omgevingsplan		Q2 2025
	In procedure brengen ontwerp omgevingsplan *	College	Q3 2025
	Vaststelling definitief omgevingsplan	Raad	Q2 2026
Uitvoering	Voorbereiding realisatie en uitvoering		Q3 2026 – Q4 2028
Afronding	Evaluatie	College	Q1 2029

Bijlagen
Bijlage 1: Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten

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

RAADSBESLUIT

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:
- Het college op 10 januari 2023 het principebesluit akkoord heeft bevonden om de mogelijke woningbouw ontwikkeling nabij de Markweg in Standdaarbuiten te onderzoeken.
- Het uitvoeren van het principebesluit heeft geresulteerd in een startdocument waarbinnen de kaders voor het haalbaarheidsonderzoek beschreven staan waarbij het startdocument rijks, provinciale en gemeentelijke kaders en (gezamenlijke) risico's bevat.
- Op basis van dit startdocument, met een positief besluit van de gemeenteraad van Moerdijk, de ontwikkelaar start met zijn haalbaarheidsonderzoek.
- Het startdocument de eerste stap vormt in de ontwikkeling van het gebied. Met het startdocument gaat het project van de intake naar de initiatieffase. In deze fase wordt gekeken naar haalbaarheid, ontwerp en projectexploitatie van het plan.
- Hierbij ook wordt gekeken naar de toekomstige functie van het perceel, gelegen tussen het plangebied en de Vlinderbuurt, dat in eigendom is van de gemeente maar nog niet ontwikkeld wordt.

BESLUIT

1. Het Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten vast te stellen;

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *18 april 2024,*

de griffier, de voorzitter,



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