

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	22 februari 2024
Datum raadsbehandeling	14 maart 2024
Zaaknummer	1009325

Onderwerp	P200 Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost afronding initiatieffase
-----------	--

Voorgesteld besluit

1. Het haalbaarheidsdocument voor Willemstad Oost vast te stellen;
2. In te stemmen met de vertrouwelijke locatieontwikkelingsovereenkomst ten einde de samenwerking met ontwikkelaar, voor de ontwikkeling van Willemstad Oost tot woningbouwlocatie, vast te leggen.
3. De vertrouwelijke projectexploitatie voor de ontwikkeling vast te stellen.
4. Op basis van de projectexploitatie een krediet beschikbaar te stellen van € 1.250.000 en in de dekking te voorzien door:
 - a. bijdrage van de projectontwikkelaar tot een bedrag van € 1.196.144;
 - b. de algemene reserve in te zetten tot een bedrag van € 54.156.
5. Bij het afsluiten van de projectexploitatie een bedrag van € 450.000 toe te voegen aan de reserves.
6. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit).

(Publieks)Samenvatting

In maart 2022 heeft de gemeenteraad een startdocument vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Willemstad. Tevens is toen een intentieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar Novaform en de gemeente waarin de bereidheid is uitgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw op de locatie "Willemstad Oost".

Het plan dat is ontwikkeld voorziet in de realisatie van maximaal 200 woningen verdeeld over 5 woonvelden bestaande uit diverse woningtypen. Minimaal tweederde van de woningen behoort tot de categorie betaalbaar (sociale huur, middenhuur en middeldure koop). In totaal bestaat minimaal 30 % van de 200 woningen uit sociale huur.

De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan deze ontwikkeling, maar heeft de gemeente nodig voor de toepassing van de planologische procedure en planbegeleiding.

De gemeente is bereid om de samenwerking met de ontwikkelaar voort te zetten. Om die reden hebben partijen de wijze waarop zij invulling willen geven aan het vervolg van de samenwerking vastgelegd in een anterieure locatieontwikkelingsovereenkomst. Door vaststelling en ondertekening van deze overeenkomst komt de realisatie van woningbouw aan de oostzijde van Willemstad een stukje dichterbij.

Inleiding

In maart 2022 heeft de gemeenteraad een startdocument vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling in Willemstad Oost, waarin de kaders zijn vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling op haalbaarheid zou worden onderzocht. Tevens is toen een intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar, tevens grondeigenaar, Novaform en de gemeente ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over het doorlopen van de initiatieffase.

Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek met een positief resultaat afgerond en zijn de (financiële) afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaar Novaform besproken en door beide partijen akkoord bevonden. De locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) kan, samen met de projectexploitatie, worden vastgesteld. Na het raadsbesluit en ondertekening van de LOO kan het omgevingsplan in procedure worden gebracht.

Beoogd effect

Het beoogde effect is het realiseren van 200 woningen die in belangrijke mate bijdragen aan de woningbehoefte in Willemstad wat betreft aantallen, kwaliteit en in tijd.

Het belang van het toevoegen van deze woningen in Willemstad is aangetoond in het woningbehoefteonderzoek uit 2020 en wordt onderschreven in het coalitieakkoord 2022 - 2026. De ontwikkeling sluit aan bij het landelijke beleid voor betaalbare woningbouw en past binnen de uitbreidingsrichting van Willemstad zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 2040.

Argumenten

1. Vaststellen haalbaarheidsdocument

Het haalbaarheidsdocument geeft inzicht in de toetsing van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling. Enkele zaken worden hieronder uitgelicht.

De ontwikkeling geeft de komende jaren de ruimte voor een gefaseerde woningbouwontwikkeling van 200 woningen. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief kan een forse slag worden gemaakt door het toevoegen van betaalbare woningen, in een combinatie van koop en huur, aan de woningvoorraad. Daarnaast ontstaat er door deze nieuwbouw ook doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Willemstad Oost is een uitleglocatie, terwijl in beginsel binnenstedelijke locaties de voorkeur hebben. Gelet op de opgave is het lastig om binnen de kom van Willemstad de gewenste aantallen te realiseren. Voor de uitleglocatie en woningaantallen heeft regionale afstemming plaatsgevonden en is overeenstemming bereikt.

De uitbreiding van Willemstad aan de oostzijde past binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030 en de recent vastgestelde Omgevingsvisie Moerdijk 2040. Door deze bestaande beleidsrichting te handhaven in de omgevingsvisie, kan tegemoet worden gekomen aan de bestuurlijke wens voor een voortvarende ontwikkeling om in de woningbehoefte te voorzien.

2. Instemmen met locatieontwikkelingsovereenkomst

De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan deze woningbouwontwikkeling, maar heeft de gemeente nodig voor de toepassing van de planologische procedure en planbegeleiding. De gemeente is bereid om de samenwerking met de ontwikkelaar voort te zetten. Om die reden hebben partijen de wijze waarop zij invulling willen geven aan het vervolg van de samenwerking vastgelegd in een anterieure locatieontwikkelingsovereenkomst. Door vaststelling en ondertekening van deze overeenkomst komt de realisatie van woningbouw aan de oostzijde van Willemstad een stukje dichterbij.

3. *Vaststellen projectexploitatie*

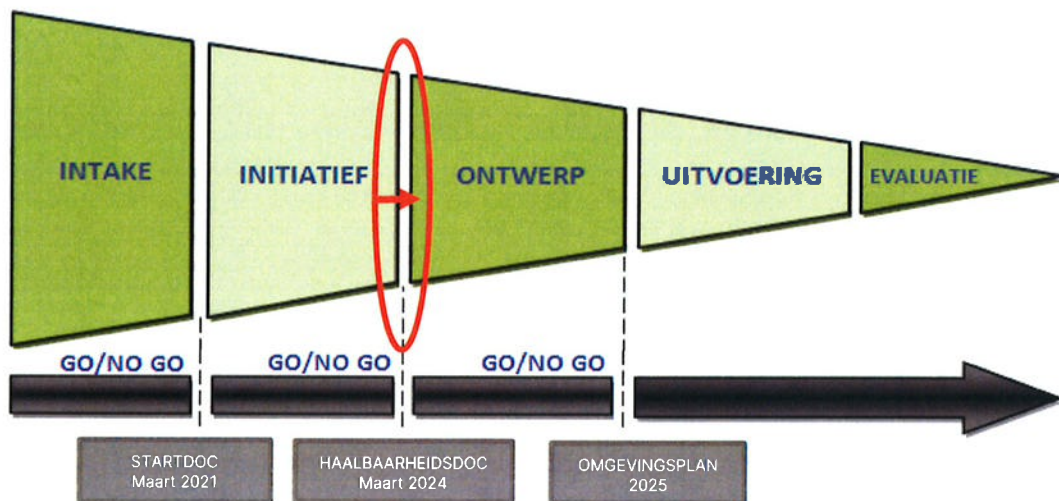
In de projectexploitatie is het kostenverhaal opgenomen zoals in de locatieontwikkelingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente is overeengekomen. Dit houdt in dat de ontwikkelaar conform de nota grondbeleid per woonequivalent een bedrag van € 4.750,- afdraagt.

Op basis van de plankostenscan draagt de ontwikkelaar bij aan de kosten voor het ambtelijk apparaat, hieronder vallen o.a. de kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding. De gemeente zorgt voor de benodigde definitieve aanpassingen op de Noordlangeweg tussen de aansluiting van de nieuwe wijk en het Steenpad.

Een nadere toelichting op de projectexploitatie is te vinden onder het kopje middelen.

6. *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 volgende afbeelding.



Kanttelingen en risico's

In het haalbaarheidsdocument zijn de belangrijkste risico's inzichtelijk gemaakt. Mede door de faciliterende rol van de gemeente zijn de risico's voor de gemeente beperkt. Twee punten worden hieronder nader toegelicht.

1. *Maatschappelijk draagvlak*

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan de woningen in Willemstad Oost. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en ouderen die willen doorstromen naar een kleinere woning. Het woningbouwprogramma dat met de ontwikkelaar is overeengekomen speelt in op deze behoefte. De behoefte aan betaalbare woningen wordt ook onderschreven, waarbij uit het participatieproces is gebleken dat de voorkeur voornamelijk uitgaat naar grondgebonden woningen in plaats van appartementen.

Door de inwoners zijn zorgen geuit over de verkeerskundige effecten van deze woningbouwontwikkeling, mede in relatie tot andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. In 2023 is daarom een brede inventarisatie uitgevoerd naar de knelpunten en wensen ten aanzien van verkeer in en rondom Willemstad. De resultaten hiervan zijn eind 2023 opgeleverd en gepresenteerd aan de Stadstafel. In 2024 en 2025 wordt een vervolg gegeven aan dit onderzoek door het bepalen van de prioriteiten en de daarbij behorende (infrastructurele) maatregelen. Tevens gaat de gewenste verkeersstructuur in beeld gebracht worden.

Specifiek voor Willemstad Oost zijn, vooruitlopend op de resultaten van het bredere verkeersonderzoek, de benodigde (tijdelijke) verkeersmaatregelen in beeld gebracht, waarmee een goede en verkeersveilige verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk mogelijk is.

Vanuit enkele direct omwonenden is er weerstand tegen de ontwikkeling van de wijk in verband met de impact op hun woonomgeving, zoals het verdwijnen van het vrije uitzicht en de hiervoor genoemde zorgen over verkeer.

In het ontwerp van de nieuwe wijk is hiermee rekening gehouden door een brede groene zone opgenomen tussen de huidige en nieuwe woningen. Hiermee wordt voor de huidige bewoners de ruimte tot de nieuwe bebouwing zo open mogelijk gehouden en de privacy zoveel mogelijk geborgd.

Tevens is er geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande wijk Kloosterblokje en de nieuwe wijk. De verkeerskundige impact op de bestaande wijk wordt hiermee beperkt tot enkel het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

2. Uitbreidingsrichting woningbouw in Omgevingsvisie 2040

De uitbreiding van Willemstad aan de oostzijde past binnen de recent vastgestelde Omgevingsvisie Moerdijk 2040 en diens voorgangers, de Structuurvisie Plus uit 1999 en de Structuurvisie Moerdijk 2030 uit 2011.

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie is ook uitbreiding van woningbouw aan de zuidzijde van Willemstad overwogen. Deze uitbreidingsrichting heeft uiteindelijk geen plek gekregen in de Omgevingsvisie, wat de keuze voor ontwikkeling van woningen in Willemstad Oost bestendigd.

Middelen

Financiële middelen

De ontwikkelaar is initiatiefnemer van het project en de gemeente heeft een faciliterende rol. Voor het project is een projectexploitatie opgesteld. Deze wordt vertrouwelijk ter inzage gelegd.

De projectexploitatie (prex) kent in totaal € 1.250.300 aan kosten. Hierin is een bedrag van € 500.000 (incl. inzet ambtelijk organisatie) opgenomen voor de aanpassing van de Noordlangeweg. Verder bedragen de kosten van voorbereiding, toezicht en begeleiding € 300.300. De overige kosten in de prex is het verschil tussen de te ontvangen bijdragen voor zogenaamde gebiedsoverstijgende kosten en ruimtelijke ontwikkelingen minus de kosten van de aanpassing van de Noordlangeweg, te weten € 450.000. Dit bedrag zal bij het afsluiten van de prex worden toegevoegd aan de betreffende reserves.

De totale opbrengst binnen de prex is € 1.196.144 en is gebaseerd op de diverse componenten zoals opgenomen binnen de LOO.

Per saldo kent de prex een tekort van € 54.156 en wordt veroorzaakt door het verschil uit de te verhalen kosten van voorbereiding, toezicht en begeleiding op basis van de plankostenplan en de werkelijke berekende kosten. Dit bedrag kan gedekt worden door de inzet van de algemene reserve.

Ter zekerheid van betaling zal de projectontwikkelaar twee concerngaranties afgeven.

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

De vaststelling van het haalbaarheidsdocument communiceren we via de gemeentelijke website, de lokale media en direct aan de stadstafel en de werkgroep Willemstad Oost.

Vervolg

Bijlagen

1. Haalbaarheidsdocument P200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost
2. Locatieontwikkelingsovereenkomst P200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost (vertrouwelijk ter inzage)
3. Projectexploitatie P200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost (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, 6 februari 2024

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

Green

ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 14 maart 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024;

overwegende dat:

- de gemeente de komende 10 jaar een opgave heeft tot het bouwen van meer dan 2700 woningen.
- de gebiedsontwikkeling Willemstad Oost een belangrijk project is binnen deze totale opgave.
- Het zuidelijke deel van deze woningbouwontwikkeling gereed is voor een vervolgstap.

gelet op:

- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.

BESLUIT

1. Het haalbaarheidsdocument voor Willemstad Oost vast te stellen;
2. In te stemmen met de vertrouwelijke locatieontwikkelingsovereenkomst ten einde de samenwerking met ontwikkelaar, voor de ontwikkeling van Willemstad Oost tot woningbouwlocatie, vast te leggen.
3. De vertrouwelijke projectexploitatie voor de ontwikkeling vast te stellen.
4. Op basis van de projectexploitatie een krediet beschikbaar te stellen van € 1.250.000 en in de dekking te voorzien door:
 - a. bijdrage van de projectontwikkelaar tot een bedrag van € 1.196.144;
 - b. de algemene reserve in te zetten tot een bedrag van € 54.156.
5. Bij het afsluiten van de projectexploitatie een bedrag van € 450.000 toe te voegen aan de reserves.
6. Het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit).

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 maart 2024,
de griffier,



H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,



A.J. Moerkerke