Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 28 September 2023

mij bekend,
de raadsgriffier,

Bijlage 2 bij Raadsvoorstel

Onderwerp Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel

---

Gevraagd Raadsbesluit

2.1 Kennis te nemen van de resultaten van de initiatieffase voor de delen Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel en op basis daarvan de ontwerpfase te starten.

2.2 Het College opdracht geven een anterieure overeenkomst aan te gaan op basis van het hoofdlijnenakkoord voor Markvelden Noord.

2.3 Het College opdracht te verstrekken de Zuidrandtunnel verder uit te werken en de studiefase op te starten (conform proces Tunnelalliantie in samenwerking met Prorail).

Inleiding

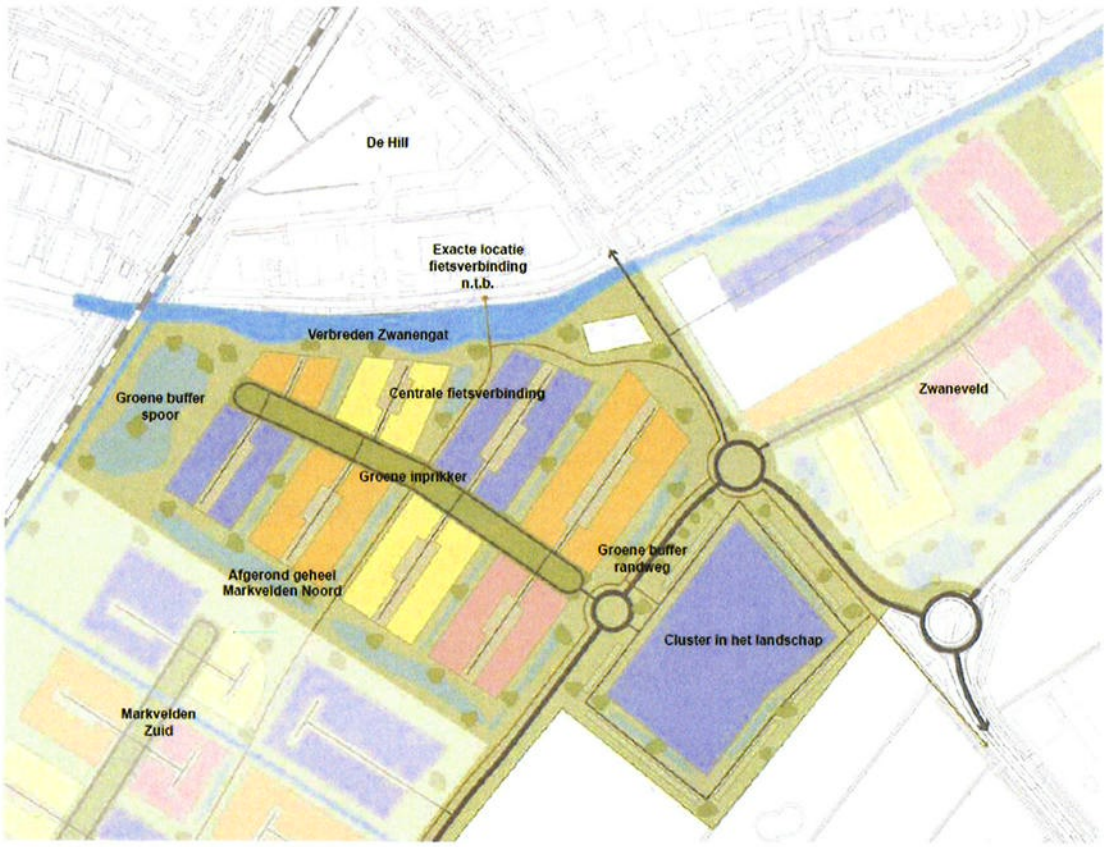
2.1.

Voor het woningbouwproject Markvelden Noord en twee infrastructuurprojecten (Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel) is de initiatieffase afgerond en is de haalbaarheid in beeld gebracht. Het doel van de initiatieffase van een project is om de haalbaarheid in beeld te brengen en de kaders te definiëren voor de verdere ontwikkeling van het project.

De volledige rapportage van de resultaten van de initiatieffase is opgenomen in bijlage 2.1.



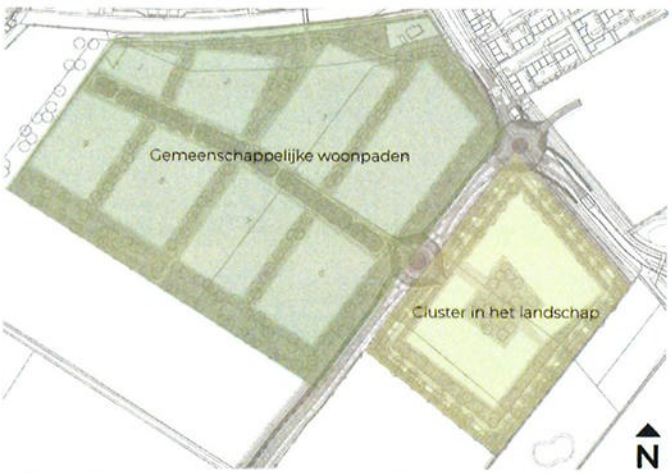
Voor de woningbouwontwikkeling Markvelden Noord en de Zuidrandtunnel zijn alle gronden onder controle. Voor de aanleg van de Verlengde Zuidrand zijn nog 2 verwervingen nodig.



Figuur Hoofdopzet Markvelden Noord (1a)

Markvelden Noord – 350 woningen - facilitair

Door de doorsnijding van de randweg door Markvelden Noord ontstaan verschillende gebieden. Aan de binnenzijde van de Verlengde Zuidrand worden buurtjes rondom gemeenschappelijke woonpaden gemaakt, waar verschillende woningclusters gelegen rondom autovrije woonpaden een kindvriendelijk en aangenaam woonmilieu creëren. Aan de buitenzijde van de weg komt een cluster in het landschap, wat een afgesloten en afgerond geheel vormt in het landschap.

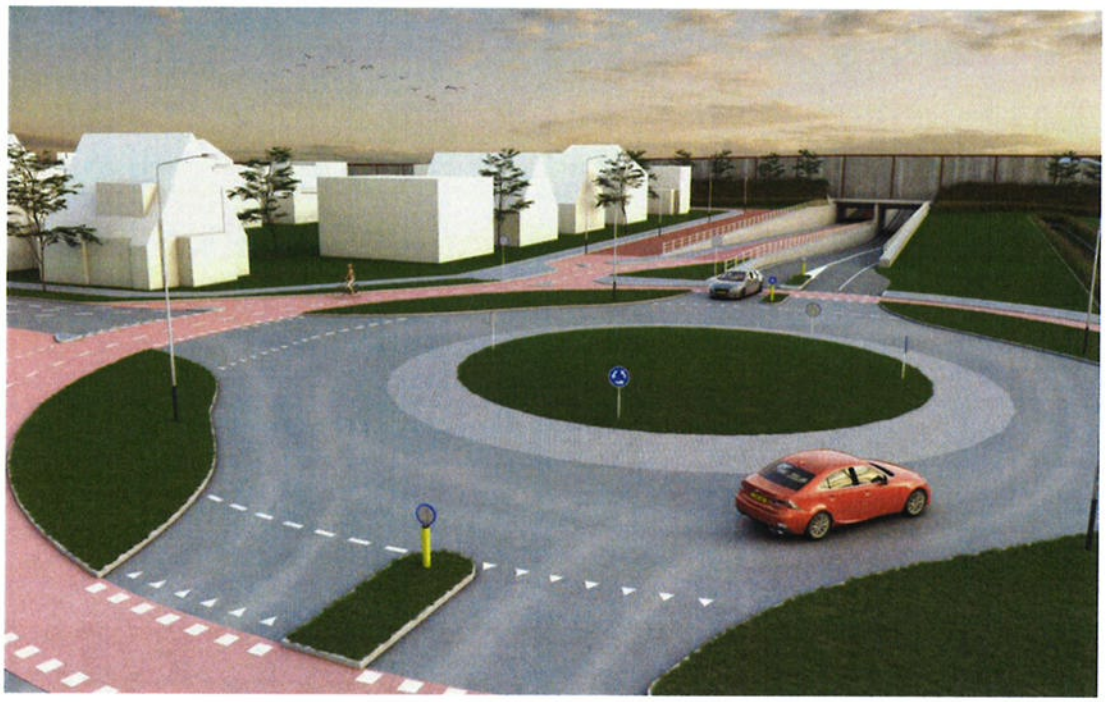


Markvelden Noord – 100 woningen - actief

Voor het deel van circa 4 ha in Markvelden Noord dat door de gemeente is verworven is nog geen stedenbouwkundig plan opgesteld. Wel wordt dit deel meegenomen in het bestemmingsplan. Omdat we door het grondeigendom als gemeente zelf kunnen sturen op de gehele ontwikkeling kunnen we een globale bestemming opnemen. Daar waar deze grip er niet is dient er een uitgewerkt stedenbouwkundig plan te zijn. Door het opnemen van deze bestemming ontstaat een bouwtitel maar de wijze waarop hier gebruik van kan worden gemaakt hebben we door de uitgifte (bouwenveloppes) zelf in de hand.

Verlengde Zuidrand
De Verlengde Zuidrand loopt vanaf de rotonde in Bosselaar Zuid onder het spoor door en volgt dan grotendeels het tracé van de weg Afgebrande Hoef tot de Hazeldonkse Zandweg, De Zuidrandtunnel is voorzien bij de onderdoorgang onder het spoor bij Bosselaar Zuid. Het Schetsontwerp van de Verlengde Zuidrand is opgenomen in bijlage 2.3.

Zuidrandtunnel
De Zuidrandtunnel is onderdeel van de Verlengde Zuidrand om het spoor te kruisen. De tunnel sluit aan op het wegprofiel aan beide zijden van het spoor. Het schetsontwerp van de tunnel is opgenomen als bijlage 2.5



Visualisatie Zuidrandtunnel

Conclusie ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid

Er zijn vooralsnog geen onderwerpen die een eventuele ontwikkeling planologisch/milieutechnisch niet mogelijk zouden maken. Enkele onderwerpen die verdere aandacht behoeve in het vervolgtraject zijn bekend en hierop lopen vervolgacties.

Dit betreft dan met name een verdiepend onderzoek ten aanzien van de grote modderkruiper en een nader onderzoek voor een bodemverontreiniging. Het stedenbouwkundig ontwerp biedt voldoende ruimte om eventuele compensatie of mitigatie voor de grote modderkruiper in het plan te integreren.

De aangetroffen locatie inzake bodem is gelegen in het deel dat in het bezit is van de marktpartijen, eventuele gevolgen zijn voor hun rekening en risico. Hiermee is door hen in de financiële parameters rekening gehouden.
Aandachtspunt is verder dat de huidige berekeningen inzake Stikstof weliswaar de haalbaarheid niet in het geding brengen, maar dat ook interne saldering vanaf 1 januari 2024 vergunningplichtig wordt. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de verlening van de omgevingsvergunningen.

Bovenstaande hoeft geen belemmering te zijn om voor 1-1-2024 een ontwerp bestemmingsplan voor deze planonderdelen in procedure te brengen. De planning om eind 2024 een planologische titel te hebben is dan ook nog steeds haalbaar.

Conclusie maatschappelijke haalbaarheid

De klankbordgroep is betrokken bij de planvorming in de initiatieffase. Helaas is de klankbordgroep slechts twee bij elkaar geweest en is daardoor wellicht onvoldoende tot haar recht gekomen. Het voortraject van deze ontwikkeling is echter dermate complex en bevat ook factoren waar de klankbordgroep geen rol in heeft (o.a. financiën) dat dit wellicht ook logisch is. Aan de andere kant zijn er geen signalen (ook niet buiten de klankbordgroep) dat er veel weerstand tegen de ontwikkeling is.

2.2

De noodzakelijke gronden in het plangebied zijn ondertussen verworven door de marktpartijen waar een hoofdlijnenakkoord mee is afgesloten voor deelproject Markvelden Noord en daarmee is contractueel en kostenverhaal technisch de realisatie van 350 woningen verzekerd.

Met deze marktpartijen dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten nog voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie gaat. De uitgangspunten voor deze anterieure overeenkomst zijn in het hoofdlijnenakkoord vastgelegd. Belangrijke voorwaarde is het commitment aan het woningprogramma en de bijdrage van € 11.000 per woning ten behoeve van de infrastructurele projecten. De bevoegdheid voor het aangaan van een anterieure overeenkomst ligt bij het College.

2.3

De Tunnelalliantie is een ketensamenwerking tussen de gemeente, Prorail en een specifiek erkende aannemer. De tunnelalliantie is ontwikkeld voor het realiseren van spooronderdoorgangen. De tunnelalliantie is gericht op meer kwaliteit en betrouwbaarheid. Dit leidt tot minder faalkosten, efficiënter werken en lagere kosten. Binnen de tunnelalliantie is Prorail opdrachtnemer van de gemeente en verantwoordelijk voor het (technisch) ontwerp en contracteren van de aannemer.

De Tunnelalliantie aanpak bestaat uit 4 fasen:
- Vooronderzoeksfase (Gemeente Moerdijk in de lead) = Haalbaarheidsonderzoek
- Studiefase (Gemeente Moerdijk in de lead)
- Contractfase (Prorail in de lead)
- Uitvoeringsfase (Prorail in de lead)

De vooronderzoeksfase is de eerste stap in de tunnelalliantie (technische en financiële haalbaarheid).
- Klanteisen ophalen belangrijkste stakeholders

- Schetsontwerp Zuidrandtunnel
- Kosten
- Risico's
- Globale studie conditionering
- Studie railobjecten

De vooronderzoeksfase voor de Zuidrandtunnel is afgerond (bijlagen 2.5/2.6) en na het besluit van de raad wordt de studiefase opgestart.
De gemeente is als opdrachtgever verantwoordelijk voor het overdrachtsdossier vanuit de studiefase dat Prorail nodig heeft om tot uitwerking van de plannen, het contract en realisatie over te gaan. Gedurende de vervolgfasen ligt de regie bij Prorail en fungeert de gemeente als opdrachtgever en bewaakt voortgang, kosten, raakvlakken etc. De gemeente houdt gedurende het project de financiële verantwoordelijkheid.

Risico's

Flora en Fauna
Er dient nog een verdiepend onderzoek naar de grote modderkruiper te worden uitgevoerd. Wellicht is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig (Wnb). Het stedenbouwkundig ontwerp biedt echter voldoende ruimte om eventuele compensatie of mitigatie voor de grote modderkruiper in het plan te integreren.

Stikstof
Op basis van de huidige regelgeving laat het uitgevoerd stikstof onderzoek (voor Markvelden Noord en Zwaneveld) zien dat een ontwikkeling van 800 woningen niet leidt tot een toename van de depositie op kwetsbare Natura 2000 gebieden. Door het wegnemen van het agrarische gebruik is er zelfs sprake van een verbetering. Nieuwe gerechtelijke uitspraken en/of een aanpassing van het rekenmodel kunnen echter altijd leiden tot wijzigingen.

Belanghebbenden verzetten zich tegen het plan
Ondanks de inzet van een klankbordgroep en goede communicatie kan het altijd zijn dat iemand het niet eens met de ontwikkeling of een onderdeel ervan.
Het aanvechten van de besluitvorming door belanghebbenden kan tot een aanzienlijke vertraging en daarmee gepaard gaande kosten leiden.

De financiële risico's zijn (uitgebreid) opgenomen in het Raadsvoorstel

Planning

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zullen de projectdelen in de ontwerpfase komen. In deze fase wordt de planologische procedure formeel gestart.

Markvelden Noord
Voor het ter visie gaan van het ontwerp bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de betrokken marktpartijen op basis van het hoofdlijnenakkoord dat reeds is gesloten. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig ontwerp verder (technisch) uitgewerkt.

Verlengde Zuidrand
De aanleg van de Verlengde Zuidrand wordt in twee fasen uitgevoerd. In eerste instantie wordt een weg met de fundering als tijdelijke verharding aangelegd. Belangrijk is dat deze route zo snel mogelijk beschikbaar is als bouwweg voor de Zuidrandtunnel en bouwactiviteiten in Markvelden Noord. Na gereedkomen van de tunnel en deelgebieden wordt de definitieve verharding aangebracht. De planning voor de aanleg is 2025-2026 en de afronding is in 2028 gepland.

Zuidrandtunnel
De Zuidrandtunnel wordt in een alliantie met ProRail (Tunnelalliantie) aangelegd. De verdere uitwerking wordt ter hand genomen, direct na goedkeuring van het benodigd budget. Met Prorail zijn inmiddels voorlopige treinvrije perioden gepland in 2028.

Het bestemmingsplan voor deze projectonderdelen zal in de loop van 2024 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Fase	Activiteit	Besluit	Datum
Intake	Startdocument project	Raad	2 februari 2022
Initiatief	Versnelling planologie Zevenbergen Oost	Raad	3 maart 2023
	Resultaten initiatieffase Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand, Zuidrandtunnel	Raad	28 september 2023
Ontwerp	Ontwerp bestemmingsplan	College	Q4 2023
	Vasstelling bestemmingsplan	Raad	Q2/Q3 2024
Uitvoering	*Markvelden Noord*		
	• Bouwrijpmaken		Q4 2024-Q1 2025
	• Start bouw woningen		Q2 2025
	Verlengde Zuidrand		
	• Start realisatie		Q1 2025
	Zuidrandtunnel		
	• Start realisatie		2027
	• Trein vrije periode		2028
Afronding	Evaluatie	College	Na oplevering

Bijlagen

2.1 Rapportage resultaten initiatieffase Markvelden Noord, Randweg en Zuidrandtunnel
2.2 Stedenbouwkundige plan Markvelden Noord -Tussenrapportage
2.3 Schetsontwerp Tracé Verlengde Zuidrand
2.4 GEHEIM - Kostenraming Verlengde Zuidrand (SSK)
2.5 Schetsontwerp Zuidrandtunnel
2.6 GEHEIM - Kostenraming Zuidrandtunnel (SSK)
2.7 GEHEIM - Hoofdlijnenakkoord Markvelden Noord