RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling Startdocument Zevenbergsche Hoeve Zevenbergen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	25 februari 2021
Datum raadsbehandeling	:	18 maart 2021
Agendering en agendanummer	:	FI 0703
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	207187

Bijlagen: Startdocument 202 - 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen

Gevraagd raadsbesluit
Het Startdocument 202 - 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting
Afgelopen november heeft Burgland Real Estate BV een koopovereenkomst gesloten met de heer G. Muns over de koop van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve in Zevenbergen, dit met als doel om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw. Het college heeft eerder aangegeven dat een dergelijke herontwikkeling kansrijk is. De nieuwbouw zal bestaan uit maximaal 36 appartementen en past in de structuurvisie van de gemeente. Nieuwbouw appartementen in Zevenbergen zijn gewenst en met de realisatie van dit project wordt hier invulling aangegeven.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Afgelopen november heeft Burgland Real Estate BV een koopovereenkomst gesloten met de heer G. Muns over de koop van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve in Zevenbergen, dit met als doel om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw.

Al in 2018 heeft het college initiatieven tot herontwikkeling als ‘kansrijk initiatief’ bestempeld. De afschaling van de provinciale weg (N-285) en een maximum van 30 appartementen zijn als voorwaarden hierbij gesteld. Op 25 maart 2019 is het initiatief (op verzoek van de heer G. Muns) opnieuw door het college behandeld vanwege de beoogde toevoeging van één of meer zorgcomponenten en een gewenste verruiming van het aantal te realiseren appartementen. Het college omarmde de toevoeging van het zorgcomponent, maar wenste vast te houden aan het maximum van 30 appartementen.

In oktober 2020 kwam firma Burgland in beeld vanwege de realisatie van het pand van Result Laboratorium en de bezwaren hieromtrent. Door het aantal van 30 appartementen te verhogen naar 36 zag Burgland Real Estate BV (Burgland Properties BV) een haalbare businesscase en kon overeenstemming bereiken over de aankoop van het restaurant.
Door een studie naar de stedenbouwkundige mogelijkheden is de Gemeente vooralsnog akkoord gegaan met het oprekken van het aantal appartementen tot maximaal 36, maar ook dat de realisatie vooruitloopt op de afschaling van de N-285. Inmiddels heeft ook de Provincie aangegeven akkoord te gaan met een realisatie van max. 36 appartementen.

Het ontwikkelinitiatief ligt bij Burgland Real Estate BV en de Gemeente zal hierbij een faciliterende rol vervullen. Uitdrukkelijk vermelden wij dat het louter een herontwikkeling van de locatie van het restaurant de 7 Bergsche Hoeve betreft. Het hotel blijft eigendom van Muns Vastgoed BV.

Belang

Een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente Moerdijk zoals geformuleerd in het coalitieakkoord 2018-2022. Specifiek biedt deze locatie de mogelijkheid om woningen voor ouderen met zorg te realiseren.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het Startdocument 202 - 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

- Het realiseren van levensloop bestendige woningen voor ouderen;
- Een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave, zoals beschreven in het coalitieprogramma 2018-2022, van de gemeente Moerdijk en specifiek van de kern Zevenbergen.

Kaders

- Meerjarenbegroting 2019-2022;
- Zie voorliggende startdocument.

Argumenten

1. Dit project een bijdrage levert aan de ambitie over de autonome woningbouwopgave tot 2030;
2. De woningbehoefte uitwijst dat er behoefte is aan levensloopbestendige seniorenwoningen;
3. Hiermee de initiatieffase af te ronden en het college de opdracht te geven om binnen deze kaders het project verder gestalte te geven (go-besluit).

Pro

Door de herontwikkeling van de locatie 7 Bergsche Hoeve ontstaat er een mooie kans om levens-loopbestendige woningen te realiseren. Hiermee kan een toekomstbestendig woonaanbod worden gecreëerd, waardoor bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en waardoor noodzakelijke verhuizingen bij een zorgvraag zoveel mogelijk worden voorkomen.
Door de herstructurering ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving te verbeteren, zulks in combinatie met het nieuw te bouwen kantoor/labarotorium van Result.

Contra

Ondanks dat het restaurant (boerderij) uit 1953 geen monumentenstatus heeft gaat er wel een stukje historie verloren.

Alternatieven

Het startdocument niet vaststellen. Hiermee ontbreekt de formele basis en de te hanteren kaders voor de start van het project.

Maatschappelijk draagvlak

Met de relevante gebieds-/dorpstafels zal in de volgende fase van het project de haalbaarheid worden afgestemd, waarbij wordt gekeken naar koppelkansen. Het maatschappelijk draagvlak wordt gedurende het project gemonitord.

Financiële consequenties

Dekking
Alle kosten voor het verrichten van de in het startdocument genoemde werkzaamheden komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de ontwikkelaar wordt in de locatieontwikkelovereenkomst nadere afspraken vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal.

Communicatie
Een goede communicatie wordt van belang geacht, daarom bevat het startdocument een uitgebreide communicatieparagraaf voor de initiatieffase. Er vindt uitgebreid overleg en afstemming plaats met de gebieds- en dorpstafels.

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

Risico's
In de initiatieffase wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling onderzocht. Hierdoor ontstaat tevens een scherper beeld van de risico's die hierbij mogelijk een rol gaan spelen. In het voorliggende startdocument wordt ingegaan op de thans beoogde kansen en risico's.

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

Evaluatie
Nog niet van toepassing.

Duurzaamheid
Voor wat betreft de ambities m.b.t. duurzaamheid zijn de nodige paragrafen opgenomen in het startdocument.

Inkoop
Niet van toepassing.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 2 februari 2021

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

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 18 maart 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2021*;*

overwegende dat:
- De eigenaar van de locatie de 7 Bergsche Hoeve, Schansdijk 3, in Zevenbergen voornemens is de locatie te herontwikkelen tot woningbouw;
- De herontwikkeling een bijdrage levert aan de woningbehoefte voor met name ouderen;
- De herontwikkeling kansen biedt voor een herinrichting van de toekomstige afschaling van de N-285.

BESLUIT

1. Het startdocument voor project 202 - 7 Bergsche Hoeve Zevenbergen vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 18 maart 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings J.P.M. Klijs