

RAADSINFORMATIEBRIEF

	Nummer griffie	:
	Zaaknummer	: 267381
Van	: College van burgemeester en wethouders	
Aan	: de leden van de gemeenteraad	
Onderwerp	: Project 153d Molenstraat Zevenbergen – stand van zaken project en financiën	

Verantwoordelijke portefeuillehouders: Brummans/Dingemans

Inleiding

De gemeente Moerdijk en projectontwikkelaar Synchroon zijn een locatie-ontwikkelingsovereenkomst (LOO) aangegaan voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Molenstraat, Markt en Doelstraat in Zevenbergen. De gemeente heeft de gronden geleverd aan Synchroon. In opdracht van Synchroon wordt momenteel gebouwd aan het pand. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden in november van dit jaar afgerond. Daarna is het de taak van de gemeente om het gebied rondom het gebouw woonrijp te maken.

Openbaar gebied

Dit zijn de laatste activiteiten die in dit project dienen te worden uitgevoerd. De volgende aanpassingen zullen worden uitgevoerd. Deze zijn eveneens weergegeven in bijgevoegde tekening met referentiebeelden.

Molenstraat

In de Molenstraat zal het openbaar gebied worden hersteld conform de huidige inrichting. In het ontwerp is daarnaast rekening gehouden met:

- Aanhelen van het 'trottoir' van het pand tot huidige situatie
- 10 nieuwe parkeerplaatsen
- Fietsparkeervoorzieningen (kosten van Synchroon)
- Aanbrengen lichtmasten overeenkomstig de Markt

Markt

Aan de Marktzijde dient een hoogteverschil te worden opgevangen van 90 cm. De Molenstraat ligt 90 cm hoger dan de Doelstraat. Het plan van Synchroon gaat uit van een vlakke zone langs de gevel. Dit hoogteverschil dient in het openbaar gebied te worden opgevangen met (verlopende) traptreden.

In 2015 is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling onderzocht op basis van een marktconsultatie met 2 ontwikkelingscombinaties. Het initiatiefplan van Synchroon met bijbehorende bieding is toen als beste uit deze consultatie gekomen. Op basis daarvan is een locatieontwikkelingsovereenkomst gesloten. Het plan van de 2^e partij voldeed in mindere mate aan de ruimtelijke uitgangspunten en ging gepaard met een significante grondbieding.

Synchroon heeft aangegeven dat in het oorspronkelijke plan van januari 2015 de Markt horizontaal was vormgegeven. Met dit plan zijn ze als beste uit de marktconsultatie gekomen. Het was voor Synchroon van essentieel belang dat er een vlakke zone langs de gevel dient te worden gemaakt. Synchroon heeft ten tijde van de inschrijving rekening gehouden met een pand dat modulair is opgebouwd en op één hoogte wordt gerealiseerd. Hierdoor is men flexibel in de verhuur van de panden. Een overbrugging van het hoogteverschil door een verloop van het pand was dan ook niet aan de orde.

Het overbruggen van het hoogteverschil in het openbaar gebied is een grote(re) kostenpost waar geen rekening mee is gehouden ten tijde van het start van het project / het opstellen van de grondexploitatie. Dit punt is meerdere malen met Synchron besproken. Synchron is bereid uit coulance € 10.000,- bij te dragen.

De inrichting wordt dan als volgt:

- Aanbrengen trap treden in Portugees graniet. Hierbij wordt aangesloten bij de materialisatie van de rest van het centrum. De breedte voor het pand bedraagt dan 2,90 cm inclusief trap treden. Door de verlopende treden zijn de panden vanuit de Molenstraat zijde en een deel van de Markt zonder treden te bereiken. Alleen in de hoek met de Doelstraat is sprake van meerdere treden, op de hoek van de Doelstraat is dan ook een gehandicapten opgang voorzien.
- De opbouw van deze opgang wordt uitgevoerd in dezelfde materialen (stenen) als het nieuwe pand. De leuning is vergelijkbaar met centrumplan. De opgang voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (gebaseerd op het "Handboek Toegankelijkheid", van de Stichting Nederlandse Gehandicaptenraad).

Doelstraat

In de afgelopen jaren hebben er veel ontwikkelingen plaatsgevonden aan de Doelstraat. De weg is al die jaren niet of nauwelijks aangepast. De ontwikkeling van het pand van Synchron is de laatste grote ontwikkeling. Door deze ontwikkelingen is de dynamiek in de Doelstraat toegenomen. De kwaliteit van de inrichting laat op punten ook te wensen over.

In dat verband is het gewenst om de Doelstraat en de inrichting ervan integraal tegen het licht te houden. Dit is in feite een project op zich. De beschikbare tijd is gelet op de aanstaande oplevering van het pand beperkt. Daarnaast vraagt een dergelijk integraal project een aanpak met participatie van bewoners en bedrijven, ook dit vraagt tijd. Voorgesteld wordt om dit in een apart project op te pakken en hiervoor te zijner tijd een plan van aanpak op te stellen.

Er wordt derhalve nu in gezet op beperkte aanpassingen en een sobere maar doelmatige inrichting. Deze is op verkeersveiligheid getoetst door Goudappel Coffeng. Dit betekent dat wordt uitgegaan van het huidige profiel van de Doelstraat en dat de volgende maatregelen worden genomen:

- Aanhelen trottoir van het pand tot de huidige Doelstraat
- Creëren van een 'linksaffer' met wegmarkering naar de nieuwe parkeergarage (conform huidige situatie parkeergarage Albert Heijn).
- Inkorten inritconstructie richting Kasteeltuin een hulplijn om draaien bevoorradingsvrachtwagen nieuwe supermarkt mogelijk te maken.
- Uitsparing maken aan de gebouwszijde ter hoogte van het laadhof en de parkeergarage door een hekje. Hiermee worden voetgangers uitgebogen van de gevel, waarmee het conflictpunt met eventueel uitrijdend vrachtverkeer wordt verlegd en ontstaat meer ruimte voor uitrijdende chauffeurs.

Financiële consequenties

De totaal geraamde kosten van bovenstaande werkzaamheden worden geraamd op € 196.000,-. Het beschikbare budget in de grondexploitatie voor het woonrijpmaken is € 116.000. De bijdrage van Synchron bedraagt € 10.000,-. Daarnaast draagt Synchron zorg voor de levering van de fietsnietjes. Het verwachte tekort (inclusief € 5.000,- onvoorzien) in de grondexploitatie bedraagt dan circa € 75.000,-.

De overschrijding van de grondexploitatie van circa € 75.000,- zal worden gemeld aan de raad in de 1e Kwartaalrapportage kredieten 2021 en financieel worden verwerkt in de eerstvolgende bestuursrapportage 2021 met een begrotingswijziging. In het weerstandvermogen was rekening gehouden met een risico van een tekort in de grondexploitatie voor de aanpassing van het openbaar gebied voor bedrag van € 75.000,-.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2021 zal bij de berekening van de verliesvoorziening grond-exploitatie met deze extra uitgaven rekening worden gehouden. De toename van de verliesvoorziening beïnvloedt de uiteindelijke uitkomst van de jaarrekening 2021.

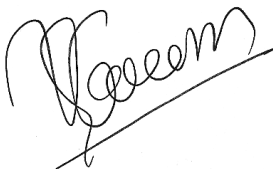
Planning

Er zal een aanbesteding plaatsvinden voor de bouwvak. Na de bouwvak zullen de werkzaamheden in afstemming met de aannemer van Synchron plaatsvinden. Voorafgaand aan de realisatie zullen bewoners en bedrijven worden geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden. De uitvoering dient gereed te zijn bij oplevering van het pand.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

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



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs