MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	29-8-2024
Datum raadsbehandeling	12-9-2024
Zaaknummer	1161350
Onderwerp	aanvraag voorbereidingskrediet programma woningbouw kleine kernen

Voorgesteld besluit

1. Voor de sloop van 3 leegstaande scholen en een wijziging van het omgevingsplan (voor 3 locaties) onder het programma woningbouw kleine kernen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 325.000,-
2. Deze kosten te verantwoorden onder de immateriële vaste activa en binnen een periode van 5 jaar in te brengen in de nog op te stellen exploitaties

Publiekssamenvatting

- In het coalitie akkoord zijn de woningbouwambities van totaal ruim 2700 woningen duidelijk beschreven. In dat kader heeft de raad vorig jaar besloten extra aandacht en geld vrij te maken om de woningbouw in de kleinere kernen prioriteit te geven. Hierbij zullen 200 woningen geprogrammeerd worden in de kleine kernen.

- Het programma woningbouw kleine kernen heeft 3 projecten die nu op een niveau zijn dat we de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan willen opstarten. Hiervoor is een offerte opgevraagd en de kosten daarvan bedragen € 50.000,-
  Middels deze procedure wordt het omgevingsplan voor de volgende locaties gewijzigd:
  - Langeweg (Kloosterlaan, leegstaande school)
  - Klundert ('t Hooft, leegstaande school)
  - Noordhoek (gemeentelijk braakliggend perceel)

  Gezien de nieuwe omgevingswet en de onbekendheid van de werkwijze van deze nieuwe wetgeving willen we voortvarend aan de slag door middels een wijziging van het omgevingsplan de functie te wijzigen naar wonen.

  Daarnaast willen we graag 3 leegstaande scholen laten slopen:
  - Langeweg (Kloosterlaan)
  - Klundert ('t Hooft)
  - Helwijk (Prinses Christinastraat)

De reden om nu te gaan slopen is omdat er exploitatie kosten gemaakt worden voor energie, water, verzekeringen etc. Door het slopen vervallen deze kosten en de besparing zal meegenomen worden in de bestuursrapportage.
Daarnaast gaat dit de verpaupering van de scholen tegen en er is er voor de inwoners voortgang te zien.
We streven ernaar dat de sloop en het bouwrijp maken aansluit op de verdere werkzaamheden zodat de terreinen zo kort mogelijk braak liggen.

- De kosten die gemaakt worden ten laste van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 325.000,- zullen in een later stadium verwerkt worden in de separate exploitaties per project. Deze exploitaties zullen samen met het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan in 2025 voorgelegd worden aan de raad.
- Indien het voorbereidingskrediet niet goedgekeurd wordt, zullen de projecten minimaal een half jaar vertraging oplopen.

Inleiding
De aanjager woningbouw kleine kernen is aan de slag gegaan met een aantal projecten in die kernen. Hierbij is gekeken naar kernen waar de afgelopen jaren niets gebouwd is of waar panden leeg staan zodat verpaupering kan worden voorkomen en er (woon)kwaliteit kan worden toegevoegd. Om de voortgang erin te houden vragen we een voorbereidingskrediet aan voor de sloop van 3 scholen en het inzetten van een wijziging van het omgevingsplan (voor 3 locaties).

Beoogd effect
De gemeente wil graag woningbouw realiseren in de kleine kernen. Het zal (voor deze drie projecten samen) gaan om circa 40 woningen. Het resultaat van het voorliggende besluit is een stap richting de ontwikkeling van woningbouw in de kleine kernen.
We willen graag laten zien dat we als gemeente Moerdijk snel willen en kunnen bouwen. We kunnen dit in gang gaan zetten door het traject voor een wijziging van het omgevingsplan op te starten. Het doel hiervan is voor twee leegstaande scholen in Klundert en Langeweg de functie van maatschappelijk om te zetten naar de functie wonen en van het gemeentelijk perceel in Noordhoek de agrarische functie om te zetten naar de functie wonen.

Argumenten
1.1 We willen graag de snelheid houden in de projecten
Indien het voorbereidingskrediet wordt goedgekeurd kunnen we door met de projecten en kan het planologisch traject gestart worden en de voorbereiding van de sloop van de scholen in gang gezet worden.

1.2 Het voorbereidingskrediet wordt verwerkt in de (later door de raad goed te keuren) exploitatie.
De exploitatie zal het totaalresultaat per project laten zien, dus ook de opbrengsten die er tegenover staan. De gronden hebben geen boekwaarde waardoor de verwachting is dat het totaal van de projecten in de kleine kernen een positief resultaat zal hebben.

1.3 We willen graag woningbouw realiseren in de kleine kernen
Het gaat om het her ontwikkelen van twee leegstaande scholen, gelegen in een woonwijk, naar een vraaggerichte woningbouwprojecten. We zijn bezig met het opstellen van een intentieovereenkomst met woonkwartier voor deze twee projecten. Het mogelijk maken van dit woningbouwproject geeft een impuls aan de woningmarkt en sluit aan bij de nationale woningbouwvraag. De ontwikkelingen vinden volledig plaats op eigen gemeentelijk terrein en voegt openbare ruimte toe in de vorm van parkeren, groen en ruimte voor waterberging. Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat de gemeente wil investeren in bouwen van 200 woningen in de kleine kernen. Hier sluit voorliggend plan volledig bij aan.

Kanttekeningen en risico's
1.1 *Het omgevingsplan wordt niet vastgesteld.*
De kosten die gemaakt zijn voor het opstellen van het omgevingsplan voor 3 locaties kunnen dan niet verrekend worden met opbrengsten uit de projecten en komen ten laste van het begrotingsresultaat

1.2 *Uit de milieutechnische onderzoeken blijkt dat een plan vervolgonderzoek nodig heeft en/of het Soorten Management Plan (SMP) is niet klaar na Q3 2024.*
Als dit het geval is zullen de projecten vertraging oplopen. Hier hangen echter geen financiële gevolgen aan.

Middelen
Financiële middelen
Er zijn offertes opgevraagd bij verschillende slopers.

- Het totaalbedrag voor de sloop en bouwrijp maken van de 3 leegstaande scholen in Helwijk, Klundert en Langeweg is **€ 275.000**.
- Het totaalbedrag voor het wijzigingen van het omgevingsplan voor 3 locaties te weten Klundert (leegstaande school), Langeweg (leegstaande school) en het gemeentelijk perceel in Noordhoek is € **50.000**

De kosten die gemaakt zijn ten laste van het voorbereidingskrediet zullen in een later stadium ingebracht worden in de desbetreffende separate exploitaties.

Personele middelen
Geen extra personele middelen nodig.

Communicatie
We hebben bij de start van de projecten de dorps/stadstafels betrokken en ook de omwonenden gehoord. Deze input is meegenomen bij het opstellen van de eerste concepten. Deze concepten zijn na een inspraakronde waar mogelijk aangepast om aan de wensen te voldoen. Zodra we in een volgende fase van verdere detaillering zijn of als er nieuwe ontwikkelingen zijn worden de deze mensen (uiteraard) meegenomen in het proces.

Vervolg
De raad zal 10 oktober 2024 geïnformeerd worden tijdens de informatiebijeenkomst wonen. Er zal dan een update gegeven worden van alle projecten die vallen onder het programma woningbouw kleine kernen.
Het vervolg daarop is het vaststellen door de raad van de wijziging van het omgevingsplan samen met de exploitaties voor de 3 projecten. We verwachten dit Q1 2025 in de raad te brengen.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 13 augustus 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
drs. M.E. de Groot	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 12 september 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2024;

overwegende dat:
- Het programma aanjagen woningbouw kleine kernen graag voortgang wil houden in het realiseren van woningbouw

gelet op:
- RIB 2 juni 2023 Plan van aanpak aanjager woningbouw kleine kernen

BESLUIT

1. Voor de sloop van 3 leegstaande scholen en een wijziging van het omgevingsplan (voor 3 locaties) onder het programma woningbouw kleine kernen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 325.000,-

2. Deze kosten te verantwoorden onder de immateriële vaste activa en binnen een periode van 5 jaar in te brengen in de nog op te stellen exploitaties

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 12 september 2024,

de griffier, de voorzitter,

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