RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P184. Herontwikkeling tankstations Zevenbergen, vaststelling startdocument

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	23 november 2021
Datum raadsbehandeling	:	16 december 2021
Agendering en agendanummer	:	RA 0803
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	330117

Bijlagen:
Startdocument P184. Herontwikkeling tankstations Zevenbergen (november 2021)

Gevraagd raadsbesluit
Het startdocument voor project 184. Herontwikkeling tankstations Zevenbergen vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting
De gemeenteraad wordt voorgesteld met het startdocument de gemeentelijke kaders vast te stellen waarbinnen door drie tankstations uit de kern van Zevenbergen gezamenlijk gezocht kan worden naar één of eventueel twee nieuwe locaties voor een zogenaamde MobilityHUB. Het primaire zoekgebied voor deze MobilityHUB ligt langs de N285 op het gedeelte tussen de Rijksweg 17 en de Oostrand. Het secundaire zoekgebied ligt rond stationsgebied Lage Zwaluwe. Een MobilityHUB faciliteert in de transitie naar schonere vervoersmiddelen. Het gebouw huisvest multimodale mobiliteit, schonere energievoorziening, een variatie aan ondersteunende diensten en vormt tegelijkertijd het schakelpunt voor diverse (duurzame) vervoersmiddelen die met 1 app te regelen zijn, zogenaamde Mobility as a service (MAAS).

Deze verplaatsing biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van de huidige binnenstedelijke deellocaties. Het gaat om de locaties Oranjelaan 20-22, De Meeren 245 en Prins Hendrikstraat 17, allen te Zevenbergen.

Na vaststelling van de kaders start de volgende fase van het project, het onderzoek naar de haalbaarheid. De initiatiefnemers moeten aantonen dat de verplaatsing ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is. Dit haalbaarheidsonderzoek wordt vervolgens aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd, naar alle waarschijnlijkheid begin 2023.

---

gemeente Moerdijk

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Tankstation Tak heeft in 2009 een initiatief bij de gemeente ingediend voor herontwikkeling vanzijn bestaande locatie tot woningbouw en relocatie van het motorbrandstoffen-verkooppunt. Derelocatie heeft destijds geen doorgang gevonden vanwege de onduide-lijkheid over de lange termijn visie van de infrastructuur aangaande de N285.

Dit initiatief is in oktober 2016 opnieuw aangekaart door middel van een gesprek met toenmalig wethouder Kamp. Dit initiatief werd positief ontvangen mede gelet op de positieve effecten van deze ontwikkeling/inbreiding voor de leefbaarheid en (sociale) veiligheid in Zevenbergen. De gemeente heeft hierbij verzocht om te komen tot een zo breed mogelijk draagvlak voor deze ontwikkeling en stelde hierbij dan ook als voorwaarde, dat alle overige tankstations ook de kansmoesten krijgen om in dit initiatief te participeren.

Door de overige motorbrandstoffenverkooppunten (Hopmans-De Langeweg en Verdaas-Kristallaan) is daarop te kennen gegeven om niet aan te willen sluiten bij deze gezamenlijke aanpak, waardoor uiteindelijk de drie navolgende initiatiefnemers zich in 2016 als gezamenlijke gesprekspartner bij de gemeente hebben gemeld:

1. Tak: Oranjelaan 20-22
2. Berkman: De Meeren 245
3. Andrea: Prins Hendrikstraat 17

Belang
Het bieden van kaders aan de initiatiefnemers voor enerzijds de ontwikkeling van één of twee nieuwe MobilityHUBS om zodoende locaties binnen de kern te kunnen herontwikkelen. Er worden in dit project geen kaders gegeven voor die herontwikkelingslocaties.

Centrale vraag
Kunt u instemmen met het startdocument voor project 184. Herontwikkeling tankstations Zevenbergen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het komen tot 1 of 2 nieuwe moderne en duurzame tanklocaties en het daarmee vrijspelen van 3 binnenstedelijke herontwikkelingslocaties.

Kaders

- Structuurvisie Moerdijk 2030

Argumenten

Pro

- Door het beëindigen van drie tankstations (risicovolle bedrijven) in de kern van Zevenbergen gaatde veiligheid voor de omwonenden omhoog en de milieuhinder omlaag.
- Toename van het percentage inwoners dat de woning en de woonomgeving veiliger vinden.
- Herontwikkeling van de huidige locaties met (duurzame) woningbouw biedt kansen voor een betereaansluiting van vraag en aanbod en doorstroming op de woningmarkt en bevordert de leefbaarheiden uitstraling van de kern Zevenbergen.
- De ontwikkeling biedt de mogelijkheid voor het benutten van nieuw en modern economischpotentieel; passende ruimte om te ondernemen.

Contra
- Het is een potentiële uitbreiding van stedelijk areaal in het buitengebied. Door de locatie zorgvuldig te kiezen en in te passen kan dit voorkomen danwel verzacht worden.
- Een dergelijke ontwikkeling kan concurrerende werken met het centrum van Zevenbergen. Door de juiste functies toe te staan kan dit worden voorkomen.

Alternatieven
Geen nieuwe locatie(s) te faciliteren, hierdoor wordt de kans klein dat de huidige locaties op korte termijn worden herontwikkeld. Deze zullen dan verouderen, en wellicht op den duur vanzelf uit de kern verdwijnen. Door de nieuwe locatie(s) wel actief op te pakken wordt meer regie gehouden op het creëren van de binnenstedelijke herontwikkelingslocaties.

Maatschappelijk draagvlak
Het verplaatsen van activiteiten met hindercontouren uit de kern is een maatschappelijke wens. Hiervoor zijn wel een of twee nieuwe tankstationlocaties voor nodig.

Financiële consequenties

Dekking
Alle kosten tijdens de initiatieffase komen voor rekening van de partij die deze heeft gemaakt. Kosten voor de gemeente voor het inschakelen van externe adviseurs worden vergoed door de ontwikkelaar. Alvorens de kosten in rekening worden gebracht worden ze aan de ontwikkelaar schriftelijk geoffreerd. Na schriftelijke goedkeuring door de ontwikkelaar wordt opdracht verleend.

De gemeente is bevoegd door haar gedurende de samenwerking in de overige fasen (ontwerp, uitvoerings-, en afrondingsfase) te maken kosten door te berekenen aan de ontwikkelaar. In de locatieontwikkelingsovereenkomst worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Subsidieverwerving
De mogelijke verwerving van subsidies vormt onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

Communicatie
Een goede communicatie over dit project wordt van belang geacht, daarom bevat het startdocument een uitgebreide communicatieparagraaf.

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

Ten aanzien van de 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 startdocument wordt ingegaan op kansen en risico's. Het zwaartepunt van de risico's ligt bij de initiatiefnemers.

Ten aanzien van de planning
Voor de looptijd van het project is een planning opgesteld. Deze is voor de fasen na de initiatieffase indicatief, aangezien de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek in belangrijke mate bepalend zijn voor de vervolgstappen. Vooralsnog wordt door de initiatiefnemers ingestoken op het afronden van de haalbaarheidsstudie begin 2023. Vervolgens zal die studie ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw gemeenteraad. Na de haalbaarheid volgt de planologische procedure.

Ten aanzien van de evaluatie
Bij de afronding van elk project vindt een projectevaluatie plaats, waarbij wordt getoetst hoe hetgeen is gerealiseerd zich verhoudt tot de projectdoelstelling en of er afwijkingen zijn met betrekking tot de planning en de financiën, zoals deze zijn weergegeven ten tijde van de afronding van de initiatieffase.

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

Ten aanzien van inkoop
Niet van toepassing, is aan de initiatiefnemers.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 2 november 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 16 december 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

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

overwegende dat:

- een of twee nieuwe locaties buiten de kern mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van de drie huidige locaties binnen de kern;
- deze herontwikkeling zorgt voor een afname van milieuhinder op de omliggende woonomgeving;
- deze herontwikkeling kan zorgen voor een breder en beter (duurzaam) woningaanbod in Zevenbergen;
- de initiatiefnemers serieuze ambities hebben op het gebied van duurzame (deel)mobiliteit en alternatieve brandstoffen.

BESLUIT

het startdocument voor project 184. Herontwikkeling tankstations Zevenbergen vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 16 december 2021,
de griffier de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke