Haalbaarheidsdocument Markvelden-Zuid

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
2. Locatie en planopzet Markvelden-Zuid 4
2.1 Ligging plangebied 4
2.2 Hoofdopzet Stedenbouwkundig plan, tussen Markt en Mark 4
2.3 Woningbouwprogramma 5
2.3 Openbaar gebied (concept ruimtelijk raamwerk) 6
Weergave toepassing 3-30-300 regel in Markvelden-Zuid 7
2.4 Integraal Kindcentrum 7
2.5 Supermarkt 8
2.6 Park/regionale waterberging 9
2.7 Warmtesysteem/net 10
2.8 Rotondes/ontsluiting 10
2.9 Riolering 11
3. Ruimtelijke haalbaarheid 12
3.1 Ruimtelijk beleid 12
3.2 Wijziging Omgevingsplan 12
4. Financiële haalbaarheid 13
4.1 Opbrengsten 13
4.2 Kosten 13
5. Maatschappelijke haalbaarheid 14
6. Risico's 15
7. Planning en fasering 17
7.1 Planning 17
7.2 Fasering 17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Na vaststelling van het startdocument Zevenbergen-Oost in februari 2022 heeft de gemeenteraad op 28 september 2023 het daadwerkelijke startsein gegeven voor de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost. De eerste woningbouwontwikkelingen zullen in de deelgebieden Markvelden-Noord en -Midden plaatsvinden. De verkoop en startbouw hiervan zal in 2026 plaatsvinden.

Daaropvolgend is het de bedoeling in het deelgebied Markvelden-Zuid circa 350 woningen, een Integraal Kindcentrum en in een later stadium een supermarkt te realiseren. De gemeente heeft de gronden in dit gebied (circa 12 ha) geheel in eigendom en zal dit gebied actief ontwikkelen. In dit document wordt de haalbaarheid van deze ontwikkeling beschreven als onderbouwing voor de vaststelling van de grondexploitatie voor deze ontwikkeling.

In de Visie op Hoofdlijnen Zevenbergen-Oost zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- Woningbouwprogramma:
    - 30% sociale huur
    - 10% middenhuur
- 25% betaalbare koop (betaalbaar volgens de definitie van het Rijk, in 2026 is dit < € 420.000, -)
    - 35% dure koop

  Van het totaal dient 10% van de woningen geschikt te zijn voor senioren of beter gezegd: dient levensloopbestendig te zijn.
- Per nieuwe woning planten we 3 nieuwe bomen.
- Er ligt een groen dak op elke schuur.
- Er is altijd een buurt die bij je past. Zoals onze maatschappij bestaat uit een grote diversiteit aan mensen zal ook Zevenbergen-Oost uit een diversiteit aan stijlen bestaan. Elk woonbuurtje krijgt een eigen architectonische ‘handtekening’ hebben die bijzonder en nadrukkelijk anders is dan de andere buurtjes. Een stedenbouwkundige structuur die sociale verbinding bevordert door kleinschalige clusters te creëren van 20 tot 30 woningen.

1.2 Leeswijzer

Met dit haalbaarheidsdocument willen we de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in beeld brengen. Het document bevat een uitgebreide beschrijving van de planopzet. De ruimtelijke haalbaarheid geeft inzicht in de toetsing aan alle gebruikelijke planologische elementen. De financiële haalbaarheid geeft inzicht in alle te verwachten kosten en baten, die tevens zijn vervat in een projectexploitatie. De maatschappelijke haalbaarheid geeft blijk van alle participatieve activiteiten die hebben plaatsgevonden in de initiatieffase, alsmede de resultante ervan. Het haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase. Met de vaststelling ervan start de ontwerpfase en vormt het de basis om te komen tot de wijziging van het omgevingsplan.

2. Locatie en planopzet Markvelden-Zuid

2.1 Ligging plangebied
Het plangebied wordt begrensd door:

- Aan de westzijde de spoorlijn Zevenbergen - Roosendaal
- Aan de Oost en Zuidzijde: de Verlengde Zuidrand (momenteel in aanleg)
- Aan de noordzijde: Markvelden-Midden

Het plangebied is 11,9 ha groot. Het gebied is geheel eigendom van de gemeente met uitzondering van de middensloot tussen Markvelden-Midden en Markvelden-Zuid, deze is eigendom van het waterschap.

2.2 Hoofdopzet Stedenbouwkundig plan, tussen Markt en Mark
De wijk Markvelden-Zuid is een onderdeel van het gebied Markvelden wat ten oosten van het treinspoor, en station, in Zevenbergen ligt. Markvelden-Zuid ligt midden tussen het station Zevenbergen en de rivier De Mark, beide op zo'n 500 meter afstand. Daarmee is vanuit Markvelden-Zuid zowel het centrum van Zevenbergen als het aantrekkelijke landschap aan de Mark makkelijk, ook te voet of met de fiets, bereikbaar.

In Markvelden-Zuid liggen, naast zo'n 350 woningen, ook een IKC en (in de toekomst) een supermarkt.

In de afgelopen periode is gewerkt aan de stedenbouwkundige opzet voor Markvelden-Zuid en een proefverkaveling voor het gebied. Daarnaast is een eerste ruimtelijk raamwerk voor de openbare ruimte opgesteld.

Hoofdstructuur

Qua stedenbouwkundige opzet wordt enerzijds aangesloten bij het concept van de groene woonstraten zoals die zijn opgenomen in Markvelden-Noord en Midden, anderzijds is er in het middengebied ruimte voor bijzondere woonmilieus en woningtypen. Daarnaast is er in het ontwerp ruimte voor een Integraal Kindcentrum (IKC) en een supermarkt.

Centraal door Markvelden-Zuid loopt een fietsroute die enerzijds vrijwel rechtstreeks via het station naar het centrum van Zevenbergen leidt, en anderzijds via de rotonde aan de zuidzijde van de randweg naar het gebied Markzoom. Door de opzet van de wijk met deze centrale fietsroute, woonpaden en parkeerkoffers die vaak achter de woningen liggen worden gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer zo min mogelijk gemengd wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Vanuit de 2 rotondes van de verlengde Zuidrand wordt Markvelden-Zuid ontsloten. Om onnodig rijden van gemotoriseerd verkeer door Markvelden-Zuid te voorkomen is ervoor gekozen ongeveer de helft van de verkeersproductie te koppelen aan elk van de rotondes. Een onderlinge koppeling is er wel voor hulpdiensten en in geval voor calamiteiten/werkzaamheden kunnen deze ook opengesteld worden voor bewoners. Op deze wijze wordt het gemotoriseerd verkeer verdeeld over de aansluitingen én is sprake van een robuuste ontsluitingssituatie.

Voor waterberging in de vorm van openwater is de al aanwezige waterloop (middensloot) als aanleiding gekozen om te verbreden. Door de gekozen structuur wordt het water ook een aanwinst voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Hoofdstructuur Markvelden-Zuid

Proefverkaveling Markvelden-Zuid

De retentieopgave voor gebouwde functies en uitgeefbare gronden wordt opgelost door individuele ondergrondse opvang op eigen perceel verplicht te stellen. Groene daken hoeven niet gecompenseerd te worden. De retentiebehoefte die dan nog overblijft vindt zijn plek voornamelijk in de woonpaden en de groenzone tussen de randweg en de woningen. Groene daken op vrijstaande bijgebouwen zijn verplicht.

Groen in de wijk vindt vooral zijn plek aansluitend op andere functies. Tussen de voorzijden van woningen in de vorm van woonpaden, als zones tussen de randweg en de woningen, en tussen het centrale gebied met bijzondere woningen en water en de ontsluitingsroutes voor gemotoriseerd verkeer. Hierbij is gestreefd naar het zo veel mogelijk combineren van groen, zodat er goed bruikbare en beleefbare groenstukken ontstaan en snipperstukjes vermeden worden.

Er is een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin de uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied zijn opgenomen. Na vaststelling van de Grex zal het openbaar gebied verder technisch worden uitgewerkt. Ook voor het Parkdeel is al een eerste ontwerpslag gemaakt (zie 2.6).

2.3 Woningbouwprogramma

In totaal kunnen circa 350 woningen worden gerealiseerd in het Markvelden-Zuid. Qua woningbouwprogramma is uitgegaan van de voor Zevenbergen-Oost vastgestelde verdeling:

- 30% sociale huur
- 10% middenhuur
- 25% betaalbare koop (betaalbaar volgens de definitie van het Rijk, in 2026 is dit < € 420.000, -)
- 35% dure koop

Van het totaal dient 10% van de woningen geschikt te zijn voor senioren of beter gezegd levensloopbestendig.

Mochten er geen IKC of supermarkt komen dan zal in het op te stellen wijziging Omgevingsplan de mogelijkheid worden opgenomen hier woningen te realiseren.

Proefverkaveling en woningtypen

Nadrukkelijk is sprake van een proefverkaveling waarbij vooral gekeken is om diverse (gewenste) typen woningen te kunnen realiseren in een hoofdopzet. Het grootste deel van de ontwikkelingen zullen via tenders op de markt worden gebracht waarbij we als gemeente kunnen sturen op een verdere verfijning van de typologieën. Zo is er in de proefverkaveling

rekening gehouden met appartementen, levensloopbestendige woningen, beneden-boven woningen (waarbij de benedenwoning dan levensloopbestendig is en de bovenwoningen kleinere wooneenheden zijn), patiowoningen, kavels en kleinere woningtypen (rug-aan-rug).

Daarnaast zijn er verschillende woonmilieus van wonen aan het water tot wonen aan groene woonstraten/woonhofjes en Wonen aan het parklint (groenzone rondom de langszaamverkersverbinding).

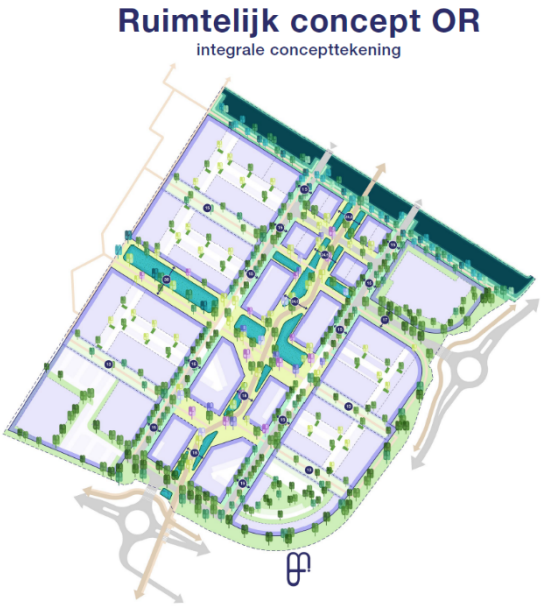
Langs het spoor en de Verlengde Zuidrand is het wenselijk twee lagen en een kap te realiseren in verband met afscherming voor geluid voor de achtergelegen woningen.

Voor een ontwikkeling van deze omvang is het niet verstandig om op voorhand de definitieve verkaveling geheel uit te werken. De realisatie vindt door middel van tenders door de gemeente te selecteren ontwikkelaars/aannemers plaats. Het voordeel is dat er gedurende de planontwikkeling kan worden ingespeeld op typen waar behoefte aan is. Het nadeel is dat niet al in een vroeg stadium een gedetailleerd eindbeeld kan worden gepresenteerd.

In Markvelden-Midden is overwegend sprake van een complementair aanbod van woningen ten opzichte van Markvelden-Noord/Markant. Ook in de eerste fasen van Markvelden-Zuid is het de bedoeling om in hoofdzakelijk in te steken op woningtypen die niet of in minder mate worden aangeboden in Markvelden-Noord/Markant. Het betreft hier levensloopbestendige woningen, kleinere woningtypen, kavels en bijzondere woningtypen (woningen aan het water). Daarmee kunnen we parallel deelprojecten blijven ontwikkelen en houden we tempo in deze ontwikkeling.

2.3 Openbaar gebied (concept ruimtelijk raamwerk)

Om tot een goede kostenraming te komen is een concept-ruimtelijk raamwerk voor het openbaar gebied opgesteld, hierin zijn de uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied opgenomen. De hoofdstructuur en opzet van het stedenbouwkundig ontwerp is hierin als basis genomen, op onderdelen zijn er enkele ruimtelijke verschuivingen.



Wat betreft de ‘klimaatbestendig- en waterrobuustheid’ van de wijk is de eis van 3 bomen per woning verscherpt met de vaststelling van de 3-30-300 regel (Focusdocument GWP) als uitgangspunt. De 3-30-300 regel is een ambitie waarbij 3 bomen zichtbaar zijn vanuit iedere woning, 30% schaduw bedekking (koelte) in de openbare ruimte heeft en een groene verblijfplaats op maximaal 300 meter afstand van iedere woning ligt. Dit uitgangspunt wordt ook voor de vergroeningsplannen gehanteerd bij het klimaatbestendig ontwikkelen en beheren van onze kernen.

Omdat de doelstelling van de eerdere ambitie van 3 bomen per woningen het tegengaan van hittestress en klimaatadaptatie is en dit later in gemeentelijk beleid is verfijnd tot de 3-30-300 regel stellen we deze regel als uitgangspunt te nemen. In dit ruimtelijk raamwerk wordt voldaan aan de 3-30-300 regel voor Markvelden-ZuId.

Weergave toepassing 3-30-300 regel in Markvelden-Zuid

2.4 Integraal Kindcentrum

De gemeente Moerdijk heeft door het extern bureau XXLNC Sociaal B.V. leerlingenprognoses voor de periode 2024-2044 laten opstellen voor alle zeventien basisscholen in de gemeente, waaronder ook voor de vijf basisscholen in de kern Zevenbergen. Voor de leerlingenprognoses voor deze vijf basisscholen (De Boemerang, De Neerhof, De Regenboog, De Arenberg en De Toren).

De verwachting is dat met name de geplande nieuwe woningbouw leidt tot een stijging van het totale leerlingenaantal van de huidige vijf basisscholen van totaal 1134 leerlingen in het jaar 2024 naar 1340 leerlingen in het jaar 2044, met een piek van 1398 leerlingen in het jaar 2037. Dit is een stijging van totaal 206 leerlingen op de lange termijn in het jaar 2044, met een piek van een stijging van totaal 264 leerlingen in het jaar 2027. Deze stijging levert huisvestingsproblemen op voor de basisscholen De Neerhof van Stichting De Waarden en De Boemerang van Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant. De wens van de schoolbesturen is om in de nieuwbouwwijk Zevenbergen-Oost een nieuwe school /IKC te stichten als voldaan wordt aan de formele voorwaarden en het ministerie van OCW hiermee instemt of een dependance in te richten.

Op grond van de stijging van de leerlingenaantallen is berekend hoeveel ruimte gereserveerd dient te worden in Markvelden-Zuid van de nieuwbouwwijk Zevenbergen-Oost voor een dependance dan wel een zesde nieuwe basisschool voor de huisvesting (schoolgebouw), onverharde en verharde speelplaats, parkeren en overig buitenterrein. Er is in het plan een ruimte reservering opgenomen van circa 5.000 m2 ten behoeve van het integraal Kindcentrum (inclusief directe buitenruimte en parkeren).

In het Integraal Huisvestingsplan is rekening gehouden met de realisatie van dit schoolgebouw. Het Integraal Huisvestingsplan is/wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad in januari 2026.

Bij de keuze voor de locatie binnen Markvelden-Zuid is rekening gehouden met het feit dat het IKC zo centraal mogelijk is gelegen binnen Markvelden zodat het IKC vanuit de gehele wijk

goed te bereiken is. Bij voorkeur gaat het dan dus om een locatie zo noordelijk mogelijk binnen Markvelden-Zuid.

Daarnaast moet worden voorkomen dat er doorgaand verkeer door de nieuwe woonwijk geleid om het IKC te bereiken. Een locatie zo dicht mogelijk bij een van de wijkontsluitende rotondes is dan het meest voor de hand ligt. Door de keuze om de het IKC op de meest noordoostelijke locatie is deze ook zeer goed per fiets bereikbaar omdat deze direct op het centrale fietspad kan worden aangesloten.

2.5 Supermarkt

In het kader van de ontwikkeling van Zevenbergen-Oost is onderzocht of het wenselijk en economisch verantwoord is om in de toekomst meer ruimte te realiseren in de gemeente voor een extra supermarkt. Uit deze analyse blijkt dat op basis van bestaande uitbreidingsplannen voor supermarkten in de omgeving nog 1.718 m2 marktruimte over blijft binnen de gemeente. In de verdere toekomst is een nog verdere groei qua woningen voorzien dan hierin meegenomen, de ruimte voor een supermarkt van maximaal 1.950m2 bvo is daarmee legitiem.

De kosten voor verwerving van een grond en de exploitatie van een nieuwe supermarkt in het centrum van Zevenbergen zijn niet realistisch. Ruimte bieden voor een supermarkt in het centrum kan alleen door tientallen bestaande woningen op te offeren. Daarnaast is er binnen het centrum geen locatie die goed bereikbaar te maken is voor bezoekers en logistiek verkeer van een eventuele supermarkt. Er is nu al sprake van een goed functionerend centrum voor de dagelijkse boodschappen met twee supermarkten in het centrum, en twee supermarkten in de twee wijken.

Gezien de groei van Zevenbergen qua inwoneraantal en woningbouw is het wenselijk dat deze economische ruimte ook benut wordt voor een supermarkt. Om geen afbreuk te doen aan het huidige boodschappencentrum in Zevenbergen gelden wel een aantal voorwaarden om de locatie van een nieuw te vestigen supermarkt te legitimeren:

- Minimale afstand tot centrum 1 km zodat erg geen nieuwe locatie ontstaat die interessant is voor detailhandel die én nabij het centrum én nabij een supermarkt wil zitten.
- Goed ontsloten voor auto- en vrachtverkeer vanuit en van buiten Zevenbergen, aan de rand van de kern van Zevenbergen.
- Gecombineerd met een grootschalige woningbouwopgave.
- Enkel een supermarkt en geen andere commerciële voorzieningen. Woningen boven op de supermarkt zijn wel een mogelijkheid.

Markvelden kan met rond de 800 woningen (waarvan 350 in Markvelden-Zuid) worden gezien als een grootschalige woningbouwontwikkeling. Bovendien ligt de wijk op minimaal 1 km van het centrum van Zevenbergen en wordt de wijk via de Verlengde Zuidrand uitstekend ontsloten voor auto- en vrachtverkeer uit Zevenbergen en omgeving.

Om die redenen wordt geconcludeerd dat een supermarkt in Markvelden een passende aanvulling is op de bestaande winkelsituatie in Zevenbergen en dat er geen onaanvaardbare effecten zijn op de leegstand in de gemeente. De ontwikkeling zal (pas) plaatsvinden zodra een groot deel van de wijk gereed is.

Bij voorliggende ontwikkeling kan, vanwege het integrale ontwerp op een uitbreidingslocatie, ook al op voorhand rekening worden gehouden met de inrichting van het plangebied. Zo kan

een ruimtelijke situatie worden gerealiseerd waarbij de nieuw te bouwen supermarkt zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de toekomstige woonomgeving. De locatie buiten bestaand stedelijk gebied, maar als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling, zorgt ervoor dat de supermarkt beter ruimtelijk inpasbaar is.

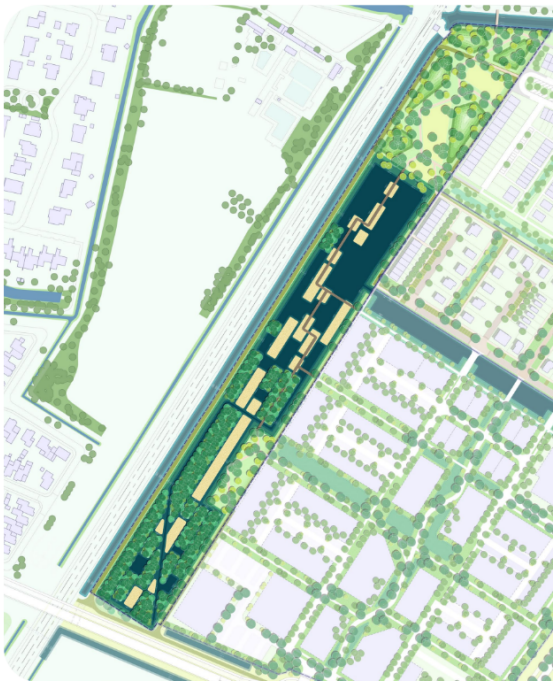
Om te zorgen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen het nieuwe plangebied, wordt met het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met de volgende aspecten:

- De supermarkt wordt niet midden in de wijk gerealiseerd, maar aan de rand nabij ontsluitingswegen. Zo is de supermarkt voor autoverkeer te bereiken via de Verlengde Zuidrand en wordt er geen doorgaand verkeer door de nieuwe woonwijk geleid. Via de zuidelijke wijkontsluitende rotonde kan de supermarkt worden bereikt via een route waaraan alleen appartementengebouw(en) is/zijn gelegen.
- De supermarkt heeft vanwege zijn locatie in de zuidwesthoek zo min mogelijk negatieve visuele uitstraling op de omgeving. Twee van de zijden van de supermarkt zijn van de woonwijk afgericht. Door deze gekozen locatie wordt de mogelijk negatieve uitstraling verminderd. Een locatie in het woongebied zou leiden tot een flinke vermindering van woonkwaliteit omdat een supermarktgebouw altijd drie zijden heeft die moeilijk samengaan met een fijne woonomgeving.

2.6 Park/regionale waterberging

Omdat grote delen van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost laag gelegen zijn en momenteel fungeren als een natuurlijk overloopgebied dient deze functie in of rondom de gebiedsontwikkeling gecompenseerd te worden. In samenwerking met het Waterschap is hier en uitgebreid traject voor doorlopen. Daaruit is een bergingsopgave ontstaan die in of aansluitend van de ontwikkeling een plek dient te krijgen.

Een groot deel van deze (regionale) waterberging zal plaatsvinden in Park Markvelden. In het voorlopig ontwerp is gezocht naar een balans tussen gebruikswaarde (parkfunctie) en de waterberging. Gelet op het belang voor de waterberging (ook voor de andere deelprojecten) zal het Park reeds in een vroegtijdig stadium worden aangelegd. De kosten voor het bij Markvelden-Zuid behorende deel van Park Markvelden zijn in de Grex Markvelden-Zuid opgenomen. Dit parkdeel aansluitend aan Markvelden-Zuid zal, na vaststelling van de grondexploitatie, in een vroegtijdig stadium worden aangelegd. Voor Park Markvelden is al een eerste ontwerpslag gemaakt.



De woondelen zelf zullen wadi's of andere waterbergende oplossingen bevatten waarbij stevige buien (minimaal T=100) opgevangen kunnen worden, maar vanwege de ligging van Zevenbergen-Oost is er dus ook een opgave om naast deze retentie die voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt, extra regionale waterberging te realiseren.

2.7 Warmtesysteem/net
Voor Markvelden-Zuid is in de afgelopen periode een uitgebreid traject doorlopen waarin, mede via marktconsultatie, verschillende duurzame warmteconcepten zijn verkend. Uit deze verkenning komt naar voren dat collectieve zeer-laag-temperatuur (ZLT) warmtesystemen vanuit technisch en energetisch perspectief kansrijk zijn, onder andere vanwege hun netimpact en lange termijn duurzaamheid.

De verdere uitwerking van een dergelijk collectief systeem vraagt echter een doorlooptijd die niet aansluit bij de planning van Markvelden-Zuid. Een volledige haalbaarheidsstudie en uitwerking richting realisatie zou daarmee risico's opleveren voor de voortgang van de woningbouw.

Daarom wordt voorgesteld om de invulling van de warmtevoorziening in Markvelden-Zuid in deze fase over te laten aan de markt, binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving. Tegelijkertijd wordt ingezet op het borgen van toekomstbestendigheid, zodat het gebied op een later moment eventueel kan aansluiten op een collectieve warmteoplossing.

De kennis en inzichten die zijn opgedaan in het warmteonderzoek voor Markvelden-Zuid worden benut in een volgend traject, te starten met een haalbaarheidsstudie naar een collectief ZLT-warmtesysteem voor het Stationshart. Dit gebied kent een ruimere planning en biedt daarmee betere randvoorwaarden om een collectieve warmteoplossing zorgvuldig te onderzoeken en uit te werken.

2.8 Rotondes/ontsluiting
Eerder is aangegeven dat de ontsluiting van Markvelden-Midden zal verlopen via een nog te realiseren rotonde grenzend aan Markvelden-Zuid.

Slechts één ontsluiting voor 450 (100+350) woningen voor Markvelden-Midden en Zuid, een supermarkt én een IKC is verkeerskundig niet wenselijk. Het is een te fragiele oplossing die voor problemen zal zorgen bij onderhoud aan wegen (afsluitingen) of een verstoring van het verkeerssysteem zoals bijvoorbeeld een ongeval. Diverse vastgestelde beleidsstukken onderschrijven ook om andere redenen (leefbaarheid) dat één ontsluiting niet wenselijk is. De totale verkeersgeneratie van het projectgebied overschrijdt ruimschoots de maximale etmaalintensiteiten die één erftoegangsweg mag verwerken. Vandaar de keuze deze verkeersdrukte te verdelen.

Uniform, veilig en bereikbaar

De keuze voor rotondes als ontsluiting is ingegeven vanuit het feit dat in Bosselaar Zuid én bij Markvelden-Noord en de aansluiting op de Hazeldonkse Zandweg gekozen is voor rotondes. Hiermee ontstaat een voor de gebruiker uniform wegbeeld. Bovendien is een aansluiting door middel van een rotonde veiliger dan een T-splitsing én voorkomt het te lange rechtstanden die uitnodigen tot te hard rijden op de randweg. De rotondes zorgen daarmee voor een wegbeeld dat past bij de beoogde snelheid (50 km/uur) en voldoet aan landelijke ontwerprichtlijnen. Bij drukte op de randweg, door bijvoorbeeld de combinatie van alle ontwikkelingen in Zevenbergen, het toenemende autobezit in Nederland of een afsluiting van een van de andere hoofdwegen binnen/rondom de kern, wordt met een rotonde ook voorkomen dat de wachttijd (en terugslag) van verkeer dat Markvelden wil verlaten, te lang wordt. Naast veiligheid wordt dus ook de afwikkeling van verkeer van/naar de wijk door een rotonde gewaarborgd, in zowel reguliere als incidentele situaties. Door het toepassen van

een rotonde op deze locatie ontstaat een robuuste randwegenstructuur voor Zevenbergen, zonder dat Markvelden daar negatieve gevolgen van ondervindt.

Om onnodig rijden van gemotoriseerd verkeer door Markvelden-Zuid te voorkomen is ervoor gekozen ongeveer de helft van de verkeersproductie te koppelen aan elk van de rotondes. Een onderlinge koppeling is er wel voor hulpdiensten en in geval voor calamiteiten/werkzaamheden kunnen deze ook op opengesteld worden voor bewoners. Op deze wijze wordt het verkeer verdeeld over de aansluitingen én is sprake van een robuuste ontsluitingssituatie.

2.9 Riolering

De deelgebieden Markvelden-Noord en Markvelden-Midden konden nog worden aangesloten op gemaal Hazeldonkse Zandweg. Voor Markvelden-Zuid zal moeten worden aangesloten op het gemaal aan de Prins Hendrikstraat, de (extra) kosten hiervoor zijn meegenomen in de grondexploitatie Markvelden-Zuid.

3. Ruimtelijke haalbaarheid

3.1 Ruimtelijk beleid
In lijn met de woningbouwambities zoekt de gemeente Moerdijk in Zevenbergen tot 2040 naar geschikte locaties voor woningbouw om in de behoefte te voorzien. Hierin is de ontwikkeling van Zevenbergen-Oost concreet genoemd in de omgevingsvisie, en ook op de omgevingsvisiekaart aangeduid als ‘bestaande uitbreidingsplannen woningbouw.

3.2 Wijziging Omgevingsplan
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied Moerdijk’ (vastgesteld op 1 maart 2018), het bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied 2021’ (vastgesteld 8 september 2022) en voor een klein deel aan de noordrand het bestemmingsplan ‘Markvelden-Noord, verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel’ (vastgesteld 18 april 2024). Deze bestemmingsplannen zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De werkzaamheden hier voor zijn op basis van het ter beschikbare voorbereidingskrediet reeds gestart.

De verwachting is dat de wijziging Omgevingsplan in 2026 vastgesteld kan worden.

4. Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid is een grondexploitatie opgesteld. In een grondexploitatie worden de verwachten kosten en opbrengsten in beeld gebracht en gekoppeld aan de verwachte momenten in de tijd. De bijgevoegde Grex is opgesteld conform de daarvoor geldende uitgangspunten (o.a. SSK-raming en recente taxatie van de opbrengsten). De Grex bestaat uit € 28.138.000, - aan kosten en € 28.148.000, - aan opbrengsten. Het resultaat van de Grex bedraagt € 10.000, - positief.

4.1 Opbrengsten

De geraamde opbrengst van de grondverkoop bedraagt € 28.148.000, -. Deze raming is tot stand gekomen op basis van een uitgevoerde taxatie van TIEDE rentmeesters. Onderdeel hiervan is de grondwaarde onder de school. Deze is vastgesteld op basis van daarvoor geldende regels op € 130,- per m2. Dat wil zeggen de verwervingsprijs inclusief de kosten voor het bouwrijpmaken van de kavel en woonrijpmaken van de omgeving van het IKC. De aanleg van de aan het IKC gebonden zaken (schoolplein, fietsenstalling e.d.) zitten hier niet in. Bij het bepalen van de grondwaarde van de IKC is een ruimtebeslag van circa 5.000 m^2 gehanteerd uit het programma van eisen van ultimo 2025.

4.2 Kosten

Een belangrijke kostenpost in de Grondexploitatie is de inbreng van de aangekochte gronden. De gronden worden ingebracht op basis van de verwervingsprijs.

Aanlegkosten

De kosten bestaan, naast bovenstaande, onder andere uit bouwrijp & woonrijp maken, Deze kosten zijn bepaald aan de hand van een SSK-raming van het stedenbouwkundig plan en ruimtelijk raamwerk openbaar gebied. De SSK-ramingen zijn opgesteld door Omniform. Daarin is rekening gehouden met 15% nader te detailleren en 10% risicoreservering.

Plankosten

Hierin zijn zowel de interne als de externe plankosten geprognotiseerd. De interne kosten zijn bepaald aan de hand van de plankostenscan. De engineeringskosten zijn onderdeel van de opgestelde SSK-ramingen.

Marketing en verkoopkosten (tenders)

De realisatie van de woningen zal door middel van diverse tenders op de markt worden gebracht. De timing en omvang hiervan zal afhangen van de ontwikkeling van andere deelprojecten en resultaten van eerdere tenders. Er is rekening gehouden met voorbereidingskosten voor diverse tenders (inkoop) én een ontwerpvergoeding voor deelnemende partijen.

5. Maatschappelijke haalbaarheid

Maatschappelijke impact

Markvelden-Zuid bestaat op dit moment uit agrarische gronden zonder woningen of bedrijven. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Hierdoor zijn er geen direct belanghebbenden met een duurzaam gebruiksrecht in het gebied. De maatschappelijke impact van de ontwikkeling is daardoor beperkt.

De locatie ligt tussen de spoorlijn en de toekomstige Verlengde Zuidrand. Dit levert weinig directe gevolgen op voor omwonenden. In het afgelopen jaar hebben zich geen signalen van weerstand voorgedaan. Wel is er brede interesse in de toekomstige woningbouwontwikkeling binnen Zevenbergen-Oost.

Participatie en communicatie

Voor Markvelden-Zuid is geen afzonderlijk participatietraject georganiseerd. Dit past binnen de aanpak van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost. Markvelden-Zuid is een uitwerking van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Markvelden, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel. De participatie over de ruimtelijke kaders heeft in dat traject plaatsgevonden.

Communicatie en participatie vinden op dit moment plaats op het niveau van de gehele gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost. Jaarlijks organiseert de gemeente brede informatiebijeenkomsten waar inwoners en ondernemers op het niveau van mee-weten en mee-denken worden betrokken. Deze bijeenkomsten worden goed bezocht, met doorgaans meer dan 400 bezoekers. De belangstelling richt zich vooral op de toekomstige woningbouwmogelijkheden. Voor Markvelden-Zuid zijn geen specifieke aandachtspunten naar voren gekomen.

De omgevingsmanager van Zevenbergen-Oost onderhoudt daarnaast regelmatig contact met omliggende grondeigenaren. Signalen uit deze gesprekken worden meegenomen in de verdere planontwikkeling en in de afstemming van werkzaamheden. Hiermee blijft de omgeving actief betrokken op een manier die proportioneel is voor dit deelgebied.

Vervolg

Tijdens de planologische uitwerking en de wijziging van het omgevingsplan wordt opnieuw een informatieavond georganiseerd. Ook in 2026 staat een vergelijkbare bijeenkomst gepland. De gemeente blijft belangstellenden actief informeren via het participatieprogramma van Zevenbergen-Oost. Hiermee is de participatie proportioneel, passend bij de aard van het gebied en de beperkte maatschappelijke impact van deze ontwikkeling.

6. Risico’s

Actieve ontwikkeling kent risico’s

Bij een actieve gebiedsontwikkeling horen altijd risico’s. De bijgevoegde Grex is opgesteld conform de daarvoor geldende uitgangspunten (SSK-raming en recente taxatie van de opbrengsten). Daarnaast is rekening gehouden met 15% nader te detailleren en 10% risicoreservering in de SSK-raming. Het afzetrisico van de grond ligt bij een actieve ontwikkeling echter geheel bij de gemeente, dit geldt voor de kavels maar ook voor de bereidheid van partijen om deel te nemen aan de tender(s). Ook de resultaten van de uitgevoerde taxatie van de opbrengsten zouden te hoog kunnen zijn of de opbrengsten zouden vanwege onverwachtse economische scenario's lager uit kunnen vallen, waardoor het financiële resultaat van de Grex lager kan uitvallen, dit betekent dat er in dat geval een aanspraak dient te worden gedaan op de algemene middelen’.

Omvang maakt effecten van mee- of tegenvallers groter

In deze grondexploitatie dient er daarnaast rekening te worden gehouden met het feit dat het gaat om een ten opzichte van onze begroting zowel relatief als absoluut gezien grote ontwikkeling met veel woningen. Bij een positief besluit van uw raad is Markvelden-Zuid de grootste lopende grondexploitatie voor woningbouw binnen de gemeente. Afwijkingen in deze grondexploitatie hebben dan ook een veel groter nominaal effect vanwege het aantal woningen en de omvang.

Binnen de totale gebiedsontwikkeling is veel aandacht voor risicomanagement, hiervoor verwijzen we naar de (halfjaarlijkse) rapportages Zevenbergen-Oost die hiervoor worden opgesteld. Daarnaast wordt periodiek (in de begroting en jaarrekening) in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing specifiek ingegaan op de risico’s binnen de gemeentelijke projecten. Zoals in de begroting 2026 is toegelicht is binnen het weerstandsvermogen momenteel €12,9 miljoen opgenomen t.b.v. de diverse projecten binnen de gemeente (waaronder Zevenbergen-Oost). Daarvan is € 6,7 mln. specifiek meegenomen voor de projecten binnen Zevenbergen-Oost. Bij de komende actualisaties blijven we de risico-ontwikkelingen monitoren.

Rotondes niet meegenomen in Grex, maar deze passen in reeds gevoteerde budget Verlengde Zuidrand

Binnen de gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost monitoren we de scope en de beschikbare budgetten. Bij het verder uitwerken van de plannen veranderen altijd inzichten en zijn er altijd raakvlakken en tijdelijke maatregelen die volgen uit de ontwikkelingen van de verschillende deelprojecten. Deze investeringen moeten wel betaald worden uit de beschikbare of nog bij te ramen budgetten.

De ontsluiting van Markvelden-ZuId zal plaats gaan vinden door middel van twee rotondes. Er is gekozen voor rotondes vanwege het uniforme beeld langs de Zuidrand en het feit dat rotondes het meest verkeersveilig zijn.

Er waren in het besluit van 28 september 2023 nog geen rotondes meegenomen in het zuidelijk deel van het tracé van de Verlengde Zuidrand in/grenzend aan het deelgebied Markvelden-Zuid. Op dat moment was nog niet bekend op welke wijze de ontsluiting zou plaatsvinden.

Ondertussen is het ontwerp van de Verlengde Zuid uitgewerkt tot Voorlopig Ontwerp en voorzien van aan actuele SSK-raming. Ten opzichte van 2023 zijn er verschillende wijzigingen en uitbreidingen van de scope, waaronder:

- Twee rotondes ten behoeve van de ontsluiting van Markvelden-ZuId
- Een dubbelzijdig fietspad langs de Hazeldonkse zandweg
- Extra maatregelen waterhuishouding (o.a. sloten en duikers)
- Voorbelasting (i.v.m. de slechte ondergrond)
- Uitgebreide onderzoeken en beheersmaatregelen i.v.m flora en fauna.
- Een persleiding voor het vuilwaterriool
- Minder voetpad
- Minder inbrengwaarde grond

Op basis van het VO en de bijbehorende kostenraming is de voorlopige conclusie dat er op dit moment geen reden is om budget bij te ramen voor de verlengde Zuidrand. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat de ruimte om (toekomstige) tegenvallers in de verdere realisatie van de Verlengde Zuidrand op te vangen hierdoor kleiner is geworden. Uiteraard zal regelmatig getoetst worden of het budget toereikend is om de hele scope te realiseren.

Omdat het er naar uit ziet dat de rotondes in het budget van de Verlengde Zuidrand passen, zijn er in deze Grex Markvelden-Zuid geen middelen meegenomen voor de aanleg van de rotondes. Wanneer duidelijk is of deze in het budget van de Verlengde Zuidrand passen, zullen wij dit aan uw raad voorleggen.

Ontwerp minder ver uitgewerkt

Voor dit deelproject is het stedenbouwkundig ontwerp minder ver uitgewerkt. De hoofdopzet staat, maar de verdere uitwerking moet nog plaatsvinden, hetzelfde geldt voor de exacte invulling qua woningtypes. De uiteindelijke invulling qua exacte woningtypes (verschijningsvorm) zal anders worden dan waar in de grondexploitatie nu van wordt uitgegaan, uiteraard wel passend binnen de programmering zoals vastgelegd. Er zijn naar de huidige inzichten gangbare woningtypes genomen, maar het is wenselijk tijdens de ontwikkeling in te kunnen spelen op wensen vanuit de markt en ervaringen uit de andere deelprojecten. Dit hoeft niet te leiden tot een wijziging van de totale opbrengsten binnen de grondexploitatie. Voor het openbaar gebied is een ‘Ruimtelijk raamwerk’ opgesteld mede als uitgangspunt voor de opgestelde SSK-raming. In de tussenrapportages Zevenbergen-Oost houden we u op de hoogte over de verdere detaillering en uitwerking.

Lagere opbrengsten bij geen supermarkt

Er is in de grondexploitatie rekening gehouden met een supermarkt. Uit het draagvlakonderzoek blijkt onder voorwaarden voldoende marktruimte in Zevenbergen voor een nieuwe supermarkt. Mocht er in een later stadium gekozen worden om toch geen supermarkt te realiseren in het gebied dan resulteert dat in een lagere opbrengst. Wel kunnen dan meer woningen gerealiseerd worden. De opbrengsten hiervan zullen echter wel lager zijn dan een supermarktontwikkeling, het financiële risico kan hiermee wel beperkt worden.

7. Planning en fasering

7.1 Planning
De planning op hoofdlijnen voor Markvelden-Zuid ziet er als volgt uit:

2026	Vaststelling Grondexploitatie
2026	Vaststelling Wijziging Omgevingsplan
2026	Civieltechnische uitwerking en voorbereiding
2026/2027	Realisatie Park Markvelden (ook zuidelijk deel)
2027	Aanbrengen voorbelasting eerste fase
2027	Vaststellen welstandscrieria
2027	Eerste tender woningbouw Markvelden-Zuid
2027/2028	Bouwrijpmaken eerste fase
2028	Start bouw eerste woningen Markvelden-Zuid

7.2 Fasering
Het gebied zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. Hierbij zal rekening worden gehouden met het verloop van de tender(s) in het gebied. Daarnaast kan rekening worden gehouden met de (verkoop) ontwikkelingen in de andere deelgebieden (Markvelden-Noord en Markvelden-Midden). De omvang, programmering en voortgang van de fases zijn dus flexibel.

Park Markvelden zal als een van de eerste delen worden aangelegd om dat dit een belangrijke rol speelt in de waterbergingsopgave van de gehele ontwikkeling. De insteek is om van noord naar zuid te werken in Markvelden-Zuid. In de eerste fase zit ook het te realiseren IKC.

Woonrijp maken van de laatste fase wordt ingeschat op 2032.

Bijlage 1: Stedenbouwkundige Proefverkaveling