MOERDIJK

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 28 september 2023

mij bekend,
de raadsgriffier,

Bijlage 6 bij Raadsvoorstel

Onderwerp Zwaneveld en Rotonde Oostrand

Gevraagd Raadsbesluit

6.1. Voor de deelprojecten Zwaneveld en Rotonde Oostrand de Ontwerpfase nog niet te starten en de haalbaarheid verder in beeld brengen en daarbij nader te verkennen of de woningbouw in het gebied Zwaneveld in een latere fase in ontwikkeling kan worden genomen.

Inleiding

6.1.

Zwaneveld

In de afgelopen periode is uitgebreid gesproken en onderhandeld met de marktpartijen in het gebied Zwaneveld. Deze marktpartijen hebben via reciprociteitsafspraken met corporatie Woonkwartier een positie in het gebied. Woonkwartier is eigenaar van 3 percelen in het gebied. Er is een principebereidheid door deze marktpartijen en Woonkwartier uitgesproken op de hoofdlijnen van de ontwikkeling, waaronder de financiële parameters zoals deze ook voor Markvelden Noord zijn vastgelegd (bijdrage per woning ten behoeve van de infrastructurele maatregelen).

Het is partijen (en ook de gemeente) echter nog niet gelukt om tot overeenstemming met de eigenaren van de andere percelen te komen. Een bijzondere grondeigenaar is de provincie Noord-Brabant. Diverse gesprekken tussen gemeente en Provincie hebben nog niet geleid tot een overeenstemming over een aankoop door gemeente en/of marktpartijen.

Hierdoor konden er anterieur geen afspraken worden gemaakt met alle eigenaren in het gebied en zou een exploitatieplan nodig zijn om dit plan deel nog onder de Wet op de ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) mee te nemen. Daarnaast was er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan, waardoor een rechtstreekse bestemming (Wonen) op de gronden niet voor de hand ligt en er gewerkt zou moeten worden met een zogenaamde 'uit te werken bestemming'. Daarnaast hebben we te maken met de overgang van de Wet op de ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet.

Vanwege deze complexiteit is Hekkelman advocaten gevraagd hierover advies uit te brengen. Kort gezegd adviseert Hekkelman advocaten om dit plandeel (Zwaneveld) niet mee te nemen in een bestemmingsplan zoals dat nu onder de Wro wordt opgesteld. Dit betekent dat hier een aparte planologische procedure voor doorlopen zal moeten worden (onder de Omgevingswet).

Het totale plangebied van Zevenbergen Oost biedt ruimte aan veel meer dan 1000 woningen. Dit is een voordeel gebleken in de planontwikkeling tot nu toe: er kon daardoor gevarieerd worden in de fasering van en aantallen in de verschillende projectdelen. Mocht

overeenstemming met de andere grondeigenaren uitblijven dan kan dat gevolgen hebben voor de fasering binnen de gehele gebiedsontwikkeling.

Het zou kunnen betekenen dat delen pas aan het einde (na 2032) of wellicht zelfs niet ingezet gaan worden ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling.

De gesloten intentieovereenkomst met Woonkwartier (als grondeigenaar) en de ontwikkelaars AM en Ballast Nedam is door het College verlengd met een jaar. De rol van Woonkwartier als woningbouwcorporatie staat los van de rol als grondeigenaar. Woonkwartier heeft zich gecommitteerd aan de realisatie van 300 sociale huurwoningen en 100 middenhuurwoningen in de totale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost. Daarnaast ligt er in de gemeente een opgave om Flexwoningen te realiseren, dit gebied lijkt daarvoor ook geschikt.

Woonkwartier is daarnaast gestart met een traject om samen met bewoners van het St Josephbuurtje te kijken naar het toekomstperspectief van deze buurt. De buurt valt buiten de gebiedsontwikkeling Zevenbergen oost maar er zijn natuurlijk wel (grote) raakvlakken. De resultaten hiervan worden eveneens betrokken bij de vervolgstappen in dit deelgebied.

De komende periode zal de initiatieffase voor dit deelgebied verder worden voortgezet en zal duidelijk moeten worden of en in welke vorm en welke aantallen er woningbouw in dit deel van het plangebied zal plaatsvinden. Naar verwachting kan hierover in de loop van 2024 een vervolgbesluit genomen worden.

Rotonde Oostrand

De aanleg van de Rotonde Oostrand is afhankelijk van de ontwikkeling van het deelproject Zwaneveld. Dit is een apart deelproject omdat het hier een forse infrastructurele maatregel betreft. De rotonde dient aangelegd te worden op de Provinciale weg N389 (Oostrand). Ontwerp en aanleg zal in overleg en met instemming van de provincie moeten plaatsvinden.

De provincie heeft reeds aangegeven akkoord te zijn met een aanleg van een rotonde ten behoeve van de ontwikkeling.

Een SSK raming op basis van een eerste globaal ontwerp laat zien dat de kosten (prijspeil 2023) geschat worden op 1,6 mln inclusief organisatiekosten. De kosten dienen verhaald te worden op de ontwikkeling van het deelgebied Zwaneveld. De aanleg is namelijk uitsluitend noodzakelijk vanwege een (mogelijke) ontwikkeling van dit deelgebied.

Financiële consequenties

Kosten
De initiatieffase is nog niet afgerond. De kosten van de initiatieffase (ambtelijke inzet) waren reeds meegenomen in het Raadsbesluit van 3 februari 2022.

Dekking
nvt

Realisatie

Advies & risico
Deze deelprojecten bevinden zich nog in de initiatieffase. Het grootste deel van de ruimtelijke aspecten is echter reeds in beeld gebracht voor dit deelgebied.

De financiële haalbaarheid zal vertaald moeten worden in een gemeentelijke Grondexploitatie (Grex) of projectexploitatie (Prex) afhankelijk van de uiteindelijke rol van de gemeente (actief of facilitair).

Planning

De planning voor dit deelprojecten is nog niet bekend en afhankelijk van de voortgang van verwerving, planvorming en contractvorming in het deelgebied. Mocht overeenstemming met de andere grondeigenaren uitblijven dan heeft dat gevolgen voor de fasering binnen de gehele gebiedsontwikkeling.

Het zou kunnen betekenen dat delen pas aan het einde (na 2032) of wellicht zelfs niet ingezet gaan worden ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling.

Bijlagen

Geen