gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Start/versnelling planologie Zevenbergen Oost

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: wethouder A.M.J. Dingemans Med wethouder C.J.A. van Dorst MBA
Datum commissiebehandeling	: nvt
Datum raadsbehandeling	: 2 maart 2023
Zaaknummer	: 760430

Bijlagen:
Overzicht reeds uitgevoerde onderzoeken, lopende onderzoeken en nog uit te voeren onderzoeken.

Gevraagd raadsbesluit

1. Een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een planologische regeling voor het project Zevenbergen-Oost.
2. Een krediet van € 40.000 beschikbaar te stellen voor verlenging externe projectleiding om te komen tot een totaalpakket voor het kunnen nemen van een zgn. 'go/no go'-besluit voor het project Zevenbergen-Oost.
3. De algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 140.000 ter dekking van de genoemde kredieten onder 1 en 2.

(Publieks)Samenvatting

Voor de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen oost is een nieuwe planologische regeling nodig. De gemeenteraad heeft besloten voor het opstellen hiervan inclusief bijbehorende onderzoeken een krediet beschikbaar te stellen.

---

gemeente Moerdijk

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De grootschalige integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost bestaat uit 3 onderdelen:
- De bouw van 1000 woningen;
- Het vervolmaken van de rondwegenstructuur rondom Zevenbergen, inclusief autotunnel bij Bosselaar Zuid;
- Het tweezijdig ontwikkelen van de omgeving station Zevenbergen NS, met onder meer een langzaam verkeerstunnel om Zevenbergen Oost en Zevenbergen met elkaar te verbinden.

Het project is in volle gang. Het ruimtelijk ontwerp komt tot stand, vele onderzoeken zijn of worden verricht, er wordt gesproken en onderhandeld met grondeigenaren en ontwikkelende partijen in het gebied en ook de financiële haalbaarheid wordt nadrukkelijk onderzocht. In november jl. konden we melden dat de gebiedsontwikkeling een subsidie van € 10 miljoen (exclusief btw) in het kader van het BO MIRT tegemoet kan zien. Maar we zijn er nog niet.
Wij koersen erop uw raad in de vergadering van september van dit jaar een totaalpakket te kunnen voorleggen, waarop u dan het zogenaamde "go/no go" besluit kunt nemen. Oorspronkelijk was dit voorzien voor juni. In de gebruikelijke werkwijze beginnen we met de planologie ná uw go-besluit. We kunnen ons echter niet veroorloven dat moment af te wachten.

Dit heeft meerdere redenen:
- Allereerst is het van belang te starten met de realisatie van het project en vervolgens de woningen eind 2024/begin 2025, zodat we voldoende woningaanbod houden. Daarvoor is een planologische procedure noodzakelijk.
- In het gebied is op diverse percelen Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd. Dit recht vervalt op 6 september 2024. Voor deze datum dient een planologisch besluit te worden vastgesteld door uw raad om de werking hiervan te continueren.
- Daarnaast is recent een nieuwe perspectief op de geplande inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari 2024. Dit maakt dat tot 31-12-2023 nog gewerkt kan worden met een bekend instrument (bestemmingsplan), door voor deze datum een ontwerp bestemmingsplan in procedure te nemen. Gelet op het gewenste en noodzakelijke tempo wordt momenteel onderzocht om voor Zevenbergen Oost een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening op te stellen, waarbij voorwaarde is dat voor het begeleiden van deze planologische procedure een senior Adviseur ruimte ingehuurd wordt (dit is in financiële zin overigens geen onderdeel van dit voorstel).

Om die reden vragen wij uw raad een krediet ter beschikking te stellen om direct aan de slag te kunnen gaan met de planologie voor het project. De kosten worden geraamd op € 100.000.
In eerste instantie was de planning uw raad in Q2 een totaalpakket voor te leggen voor het nemen van zgn. 'go/no go'-besluit. Verwacht wordt dat dit totaalpakket in september aan uw raad kan worden voorgelegd. Vanwege de extra benodigde tijd voor het moment tot aan het nemen van het 'go/no go'-besluit is een aanvullend bedrag nodig van € 40.000 voor de inzet van de 2 externe projectleiders (tbv de woningbouw en infrastructuur). Om die reden vragen wij u raad hier eveneens een budget voor ter beschikking te stellen.

Belang
In het gebied is op diverse percelen Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd. Dit recht vervalt op 6 september 2024. Voor deze datum dient een planologisch besluit te worden vastgesteld door uw raad om de werking hiervan te continueren. Gelet op de resterende periode tot dat moment en de verwachting dat de instandhouding van de Wvg noodzakelijk is voor een haalbare ontwikkeling wordt uw raad verzocht nu al budget beschikbaar te stellen voor het opstellen van een planologische regeling voor het gebied Zevenbergen-Oost.

Centrale vraag
Is uw raad – in afwijking van de normale werkwijze - bereid om vooruitlopend op een beslissing over de haalbaarheid te starten met de voorbereiding voor de planologische procedure en hiervoor budget beschikbaar te stellen, inclusief verlenging van de daarbij behorende projectleiding?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het opstellen van een planologisch juridisch kader voor de ontwikkeling van Zevenbergen Oost waarmee de realisatie van woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Kaders
- Structuurvisie gemeente Moerdijk (2011)
- Visie op Hoofdlijnen Zevenbergen Oost (2021/2022)
- Besluit tot het vestigen van voorkeursrechte gemeenten d.d. 6 september 2021

Argumenten

Pro
De argumenten 'voor' zijn reeds in de aanleiding uitgebreid beschreven.

Contra
De voorgestelde werkwijze wijkt af van de gebruikelijke werkwijze waarbij eerst een besluit over de haalbaarheid wordt genomen alvorens wordt gestart met het opstellen van een planologische regeling en bijbehorende onderzoeken. Indien uiteindelijk blijkt dat het plan (deels) niet haalbaar is, is een (deel) van het krediet mogelijk tevergeefs ingezet. Dit geldt echter ook voor het eerder gevoteerde krediet.

Alternatieven
Niet starten met de voorbereiding van de planologie en wachten met besluitvorming over de haalbaarheid. Dit betekent dat gewerkt zal worden met een wijziging van het omgevingsplan én dat de datum van 6 september 2024 (voor de vaststelling) niet gehaald zal worden.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
Ten behoeve van dit project is een klankborgroep samengesteld.

Financiële consequenties
In februari 2021 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 400.000. Voor dit bedrag zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd tijdens de initiatieffase (zie bijlage).

De kosten voor de nog uit te voeren onderzoeken (zie bijlage) en het opstellen van het planologisch product worden (grofweg) geschat op € 100.000. De kosten voor een verlenging van 4 maanden voor de twee externe projectleiders wordt in geschat op € 40.000,-.

Dekking
Het in februari 2021 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is gedekt door het inzetten van de algemene reserve. Het betrof voorbereidingskosten van een project waarbij er vanuit is gegaan dat dit door derden zal worden ontwikkeld. Activering van de kosten is dan niet mogelijk. Ook voor het nu gevraagde bedrag van € 140.000 stellen wij voor de algemene reserve in te zetten als dekking. Mogelijk dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan bij een 'go'-besluit (deels) ingebracht kunnen worden in de dan vast te stellen project- en/of grondexploitatie. Op dat moment zal het ingezette bedrag vanuit de algemene reserve weer aan deze reserve worden toegevoegd.

Subsidieverwerving
Voor het project is reeds 10 miljoen rijkssubsidie toegezegd vanuit het BO-MIRT (voor een Langzaam verkeersverbinding nabij het station). Daarnaast wordt het project in maart ingediend voor de 5e tranche Woningbouwimpuls.

Communicatie
Nvt

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

Inkoop zal plaatsvinden conform het gemeentelijk inkoopbeleid.

De planning voor de planologische procedure is krap. Als we gebruik willen maken van het instrument bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening moet uiterlijk 31 december 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Er bestaat een risico dat dit niet wordt gehaald.

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

Zevenbergen, 14 februari 2023.

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

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 2 maart 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2023

overwegende dat:

- De haalbaarheid van het project Zevenbergen oost momenteel in beeld wordt gebracht;
- De continuering van de Wvg op gronden in het plangebied van groot belang is
- Derhalve de start van de planologie noodzakelijk is

gelet op:

- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.

BESLUIT

1. Beschikbaar stellen van een krediet van € 100.000 voor het opstellen van een planologische regeling voor het project Zevenbergen-Oost.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 40.000 voor verlenging externe projectleiding om te komen tot een totaalpakket voor het kunnen nemen van een zgn. 'go/no go'-besluit voor het project Zevenbergen-Oost.
3. De algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 140.000 ter dekking van de genoemde kredieten onder 1 en 2.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 2 maart 2023,

de griffier, de voorzitter,

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