gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P080. LPM-middelen i.r.t. Waterfront Moerdijk

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans, A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	14 januari 2021
Datum raadsbehandeling	:	4 februari 2021
Agendering en agendanummer	:	RA 0801
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	185274

Bijlagen:
Gebiedsplan Moerdijk

Gevraagd raadsbesluit

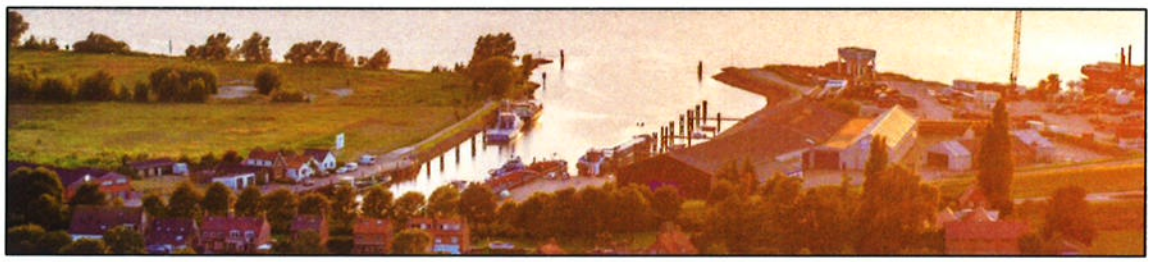
1. Het gebiedsplan Moerdijk vast te stellen;
2. In te stemmen met de plannen rondom het Waterfront Moerdijk en hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen van € 7.340.000 en dit toe te voegen aan het bestaande krediet "Waterfront Moerdijk";
3. De reserve LPM-gelden aan te wenden voor:
   a. 'terugbetaling' van voorgeschoten bedragen inzake de verwerving van gronden ten behoeve van het project waterfront:
      i. € 1.300.000 aan de reserve strategische verwerving;
      ii. € 750.000 aan de reserve maatschappelijk nut, onderdeel "Waterfront Moerdijk";
   b. de dekking van krediet Waterfront Moerdijk tot een bedrag van € 6.590.000 en dit toe te voegen aan de reserve maatschappelijk nut, onderdeel "Waterfront Moerdijk";
4. Bij een, na de uitvoering van het project Waterfront, resterend batig saldo, dit aan te wenden voor een (nader te bepalen) definitieve oplossing voor het sluipverkeer door het dorp.

(Publieks)Samenvatting

Na een jarenlange juridische procedure is het inpassingsplan voor de komst van het Logistiek Park Moerdijk op 30 september 2020 onherroepelijk geworden, dit als gevolg van een definitieve uitspraak door de Raad van State.

In het afsprakenkader Moerdijk MeerMogelijk uit 2009 dat de basis vormt van de plannen rondom het logistieke park, is opgenomen dat bij een onherroepelijke titel er een miljoenenbedrag vrij komt voor het grondig opwaarderen van de dorpshaven en het naastgelegen havengebied in Moerdijk dorp. In de locatieontwikkelingsovereenkomst met provincie en havenbedrijf uit 2013 is dit uitgangspunt versoepeld in de zin van dat er een koppeling wordt gelegd met leefbaarheids-maatregelen voortkomend uit het gebiedsplan Moerdijk.

In het gebiedsplan van dorp Moerdijk zijn in samenspraak met de dorpsbewoners verscheidene leefbaarheidsopgaven bepaald, waarvan het waterfront Moerdijk en een permanente oplossing voor het sluipverkeer nog financieel ongedekt zijn. Omdat de oplossing voor het sluipverkeer nog niet is uitgekristalliseerd èn de realisatie van het project waterfront op basis van het huidige ontwerp het volledige middelenbeslag vereist, is het voorstel om de LPM-middelen á € 13,9 miljoen, aan te



wenden om het project Waterfront te realiseren. Mocht de uitvoering van het project leiden tot een restant, dan is het voorstel om dat aan te wenden voor een definitieve oplossing voor het sluipverkeer.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 30 september 2020 is het planologisch inpassingsplan voor het Logistiek Park Moerdijk onherroepelijk geworden. Deze onherroepelijkheid, in combinatie met de vaststelling van het gebiedsplan van dorp Moerdijk, zorgt ervoor dat een bedrag van € 13,9 miljoen Euro vrijkomt ter besteding aan in het gebiedsplan opgenomen leefbaarheidsmaatregelen. Dit voorstel beoogt de toekenning te borgen van deze middelen.

Belang
Het betreft het belang van de Moerdijkers om de leefbaarheid van hun dorp te vergroten in verhouding tot uw belang om erop toe te zien dat LPM-middelen op een verantwoorde manier worden uitgegeven.

Centrale vraag
Stemt u in met de voorgestelde toebedeling van de LPM-middelen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Een dorpshaven die weer onderdeel uitmaakt van het dorp in plaats van de thans gescheiden werelden, en dat een aantrekkelijk gebied vormt om naar toe te komen en te recreëren. Het project Waterfront bestaat uit 3 verschillende projectonderdelen:

1. Havenontwikkeling (vervanging totale havenmeubilair en aanpak omliggende buitenruimte)
2. Aanpak dijklichaam (maatregelen om haven nader tot het dorp te brengen, inclusief het verplaatsen van de vrachtwagenparkeerplaats)
3. Inrichting recreatief uitloopgebied (6 hectare bedrijfsgrond omzetten naar groen/recreatief)



De toevoeging van een recreatief gedeelte aan de haven zal de attractiviteit van het gehele gebied ten goede komen. NB. De getoonde ophaalbrug is een dermate prijzig element gebleken, dat deze wordt vervangen door een (doodlopende) golfbrekende steiger.

Ad 1. *Havenontwikkeling*
Het bestaande havenmeubilair is volledig afgeschreven. In samenspraak met de werkgroep Waterfront, bestaande uit belangstellende inwoners, omwonenden, de bedrijven die er zitten, de ligplaatshouders en de belangenverenigingen voor de beroepsvaart, is een ontwerp tot stand gebracht waarin zoveel mogelijk van de input van de stakeholders is verwerkt.

De materialisatie van de gehele haven wordt vormgegeven middels duurzame en onderhoudsarme materialen, die een verlangde levensduur van minimaal 50 jaar hebben. Dit betreft o.a. de toepassing van stalen buispalen en stalen loopbruggen met composiet dekplanken. Tevens wordt ingestoken op een volledig beheer op afstand, door de implementatie van toegangssystemen (voor aanmelding en betaling) en camera's, zodat er minder kosten benodigd zijn voor de lokale inzet van een havenmeester.
Er wordt een kleinschalig recreatief gedeelte toegevoegd met circa 27 ligplaatsen voor kleinere recreatievaartuigen (5-9 meter lengte), veelal open boten, mogelijk snelvarend en mogelijk gericht op sportvisserij. Deze doelgroep is gekozen op basis van een door adviesbureau Vrolijks uitgevoerde marktstudie. De toevoeging van recreatievaart in de Moerdijkse haven beoogt de attractiviteit van de haven te vergroten. Door aan de oostzijde vervolgens een verlaagd gedeelte te maken met haventrappen (á la Zevenbergen) wordt de beleefbaarheid van het water niet alleen vergroot, maar tevens een langer leven geboden aan de huidige kadeconstructie.



De beleefbaarheid van het water wordt versterkt door verlaagde trappen te maken (links)

De beroepsvaart legt in de huidige situatie ook aan op de plek waar het recreatieve deel is beoogd. Ogenschijnlijk wordt de capaciteit voor de beroepsvaart hierdoor gereduceerd. Echter is de indeling van haven dusdanig gedateerd (in de jaren '50 was de gemiddelde scheepslengte vele malen kleiner dan nu) dat veel ruimte nu inefficiënt wordt benut. In het nieuwe ontwerp zijn schepen tot 85 meter de standaard, en kunnen ledige schepen tot 110 meter ook worden ontvangen. Voor de allergrootste binnenvaartschepen (130m+) is de havenmond simpelweg niet groot genoeg. Nieuw in het ontwerp is een autoafzetplaats, die schippers de mogelijkheid biedt een auto van/aan boord te brengen.

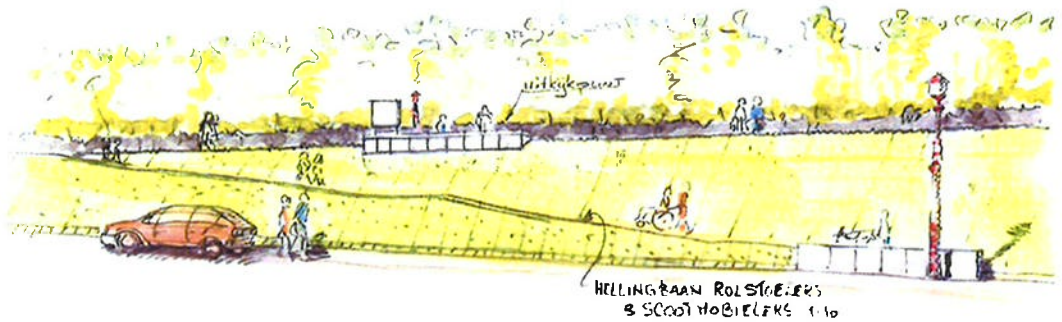


De bestaande bedrijven aan de oostzijde worden door de toevoeging van een groenbuffer (op termijn) uit het zicht onttrokken

De bestaande bedrijvigheid aan de oostzijde blijft gehandhaafd. Door echter de bestaande kabels te verleggen en de rijbaan te 'knijpen', komt er meer ruimte beschikbaar voor groen en wordt het mogelijk om naast struiken ook bomen te kunnen planten. Op termijn zal het terrein hierdoor steeds verder aan het zicht worden onttrokken.

Ad 2. Dijklichaam en vrachtwagenparkeerplaats
Om de haven toegankelijker te maken, is een extra dijktrap voorzien in het verlengde van de Steenweg in combinatie met een hellingbaan voor mindervaliden. Op de kruin van de dijk tussen de dijktrappen is een wandelpad voorzien met een uitkijkpunt over het gehele havengebied. Op dit moment is de strook onder aan de dijk langs de haven ingericht als vrachtwagenparkeerplaats. In samenspraak met de vrachtwagenchauffeurs is tot een alternatieve plek gekomen; de strook schuift zo'n 100 meter op naar het oosten, vlak voor de bocht om de dijk heen. De chauffeurs kunnen daar uiteindelijk ook draaien, zodat ze het havengebied überhaupt niet meer in hoeven te rijden.





Ad 3. Inrichting recreatief uitloopgebied
Het braakliggende zes hectare tellende, voor bedrijven bestemde gebied ten westen van de haven is tot grote blijdschap van het dorp in de afgelopen jaren volledig door de gemeente opgekocht

(voorgefinancierd). In de huidige staat oogt het reeds zeer natuurlijk en het devies is om deze kwaliteit te behouden, teneinde een uitloopgebied te behouden tussen haven en bosgebied de Appelzak. De wandelpadenstructuur zal wel worden uitgebreid met een extra alternatieve toegang tot de Appelzak. Ook worden de mogelijkheden nog in kaart gebracht om op kleine schaal woningen en recreatieve bedrijvigheid op locatie mogelijk te maken. Door talloze milieutechnische beperkingen (geluidscontour haven- en industrieterrein Moerdijk, geurcontour vanuit vishandel Koman, geluidscontour vanuit de haven, de eenzijdige bereikbaarheid èn een externe veiligheidscontour vanaf het Hollands Diep), zal een dergelijke ontwikkeling – indien het haalbaar te maken is - te allen tijde kleinschalig van aard zijn.

Kaders

Bestuursovereenkomst MoerdijkMeerMogelijk (3 juli 2009)

In het afsprakenkader uit 2009 dat de basis vormt van de plannen rondom het logistieke park ("Moerdijk MeerMogelijk") is opgenomen dat bij een onherroepelijke titel voor het logistieke park er 10,5 miljoen (prijspeil 2009 met jaarlijkse index van 2,5%) vrij zou komen expliciet bestemd voor het grondig opwaarderen van de dorpshaven en het naastgelegen gebied in Moerdijk dorp. Deze opgave was voor de gemeente zelf namelijk ondoenlijk om te bekostigen, met name vanwege de noodzakelijke aankoop van 6 hectare bedrijfsgrond. Net als de andere Moerdijk MeerMogelijk plannen (zoals de aankoop van Caldic en de aanleg van de noordelijke randweg in Zevenbergen), die tot doel hebben om milieuhinder in/nabij onze kernen te reduceren, werd de casus Waterfront in de onderhandelingen met de andere overheden over het LPM betrokken, met deze afspraken tot gevolg:

Bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk

1. De Minister van Economische Zaken, mw M.J.A. van der Hoeven, en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mw Dr. J.M. Cramer, beiden handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, mede namens de Minister van Verkeer en Waterstaat en de Staatssecretaris van Financiën

Hierna te noemen: het Rijk

2. Het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koningin, mw. J.R.H. Maij-Weggen,

Hierna te noemen: de Provincie

3. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer ibs. W.M.J. Denie

Hierna te noemen: de Gemeente

Tezamen te noemen: **Partijen**

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend op 3 juli 2009 te 's-Gravenhage



Komen het volgende overeen,

Doelstellingen

Partijen stellen ten aanzien van de realisatie van de brede gebiedsontwikkeling Moerdijk de volgende doelstellingen vast:

- Het creëren van ruimte voor economie (regionaal en bovenregionaal) door optimaal gebruik te maken van het bestaande industriegebied (intensivering en herstructurering) en door het realiseren van het Logistiek Park Moerdijk.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving op andere locaties binnen de gemeente Moerdijk, door daar met name in te zetten op versterking van de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

Programma

De afspraken in deze bestuursovereenkomst hebben betrekking op een programma met de volgende onderdelen:

1. De realisatie van het Logistiek Park Moerdijk
2. De herontwikkeling van de Noordrand Zevenbergen
3. De herontwikkeling van het Waterfront Moerdijk en overige locaties in de gemeente Moerdijk
4. Intensivering en herstructurering van het bestaande industriegebied Moerdijk (inclusief de Shell locatie)
5. Ontwikkeling van de Insteekhaven Oost inclusief omlegging Roode Vaart

Het programma heeft een looptijd van 2007 tot 2025 met dien verstande dat de herstructurering en intensivering van het bestaande industrieterrein gestart is in 2007 en dat de vestiging van bedrijven op het Logistiek Park Moerdijk is voorzien vanaf 2013.

De Provincie dan wel de ontwikkelingsorganisatie draagt onder voorbehoud van een onherroepelijke titel voor het Logistiek Park Moerdijk aansluitend aan de door de gemeente Moerdijk te verkrijgen onherroepelijke planologische titel voor de voorgenomen planontwikkeling Waterfront Moerdijk vanuit de dan operationele grondexploitatie **een bedrag van € 10,5 miljoen (peildatum 01.07.09) af aan de Gemeente voor de kwaliteitsimpuls Moerdijk. Deze bijdrage wordt door de Gemeente geheel ingezet voor de in Artikel 3 onder lid 1 bedoelde planontwikkeling aan de oost- en westzijde van het bestaande havenbekken.**

Locatieontwikkelingsovereenkomst Logistiek Park Moerdijk (10 oktober 2013)

In de locatieontwikkelingsovereenkomst met provincie en havenbedrijf uit 2013 is het uitgangspunt over de verplichte toebedeling van de middelen aan het Waterfront versoepeld. Er is toen een koppeling gelegd met leefbaarheidsmaatregelen voortkomend uit het gebiedsplan van dorp Moerdijk.

gemeente Moerdijk

19.2 Waterfront Moerdijk:
- In de Bestuursovereenkomst is, naast het creëren van ruimte voor economie, als doelstelling opgenomen "Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving binnen de gemeente Moerdijk, door met name in te zetten op versterking van de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit;
- via het raadsbesluit van 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven tot het opstellen van gebiedsplannen voor alle kernen van de gemeente Moerdijk, waaronder de kern Moerdijk;
- het Gebiedsplan Moerdijk bevat een visie op de kern voor de periode tot 2025 en een uitvoeringsprogramma om die visie te realiseren. Het Gebiedsplan gaat in zowel op de fysieke leefomgeving als de sociale infrastructuur van de kern. Het Gebiedsplan Moerdijk wordt via een interactief proces opgesteld. Het in het Gebiedsplan opgenomen uitvoeringsprogramma is het instrument om samen met strategische partners, verenigingen, instellingen en bewoners de kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid in de kern in stand te houden;
- de Provincie zal betrokken worden bij de totstandkoming van het Gebiedsplan. De projecten waaraan wordt bijgedragen zullen niet strijdig zijn met bovenlokale en regionale ontwikkelingen waarbij de Provincie betrokken is.

Gebiedsplan Moerdijk (11 mei 2016)

In het gebiedsplan dat in de periode 2015-2016 met de dorpelingen is opgesteld, is de navolgende concrete uitvoeringsagenda opgenomen:

1. *Een goede en gezonde basisschool IBS Klaverhoek*
   Ten tijde van de totstandkoming van het gebiedsplan vreesde de toenmalige directeur van de basisschool nog voor het kunnen borgen van de kwaliteit van het onderwijs op de school. Feit is in ieder geval dat de leerlingenaantallen op de school sindsdien een stijgende lijn laat zien. De inschatting is dat de Moerdijkregeling hier een wezenlijke rol in heeft gespeeld, aangezien de regeling heeft gezorgd voor de aanwas van jonge gezinnen. Evenwel is en blijft De Klaverhoek een relatief kleine school, dus zal ongetwijfeld een punt van aandacht blijven. Met het actiepunt zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid.

2. *Een centraal plein voor iedereen (RK-Kerk)*
   Het fundament voor het dorpshart Moerdijk werd hier gelegd. Door het aanwenden van een deel van het bestaande krediet voor het project Waterfront Moerdijk kon dit project vooruitlopend op de komst van het LPM worden gerealiseerd;

19.3 Afgesproken is dat:
- direct aansluitend aan én een onherroepelijke titel voor het Logistiek Park Moerdijk;
- én de vaststelling door de gemeenteraad van het Gebiedsplan kern Moerdijk;
- door de Provincie een afdracht plaatsvindt van € 10.500.000,– (prijspeil 1 juli 2009, jaarlijks geïndexeerd met 2,5% aan de Gemeente;
- en de Gemeente zich verplicht zich om het gehele bedrag, binnen de looptijd van het Gebiedsplan (10 jaar), te investeren in de realisatie van het daarin opgenomen uitvoeringsprogramma

3. *Mooie dorpshaven*
   Een mooie haven maken van de volledig afgeschreven beroepsvaarthaven èn een passende invulling geven aan 6 hectare bedrijfsbestemde grond, dat is een wens die in het gebiedsplan wederom op de agenda werd gezet. Het was eenieder duidelijk dat hiervoor de LPM-middelen noodzakelijk waren;

4. *Een aantrekkelijkere openbare ruimte en aanpak verkeershinder*
   Binnen reguliere onderhoudsbudgetten is o.a. werk gemaakt van het vernieuwen van de Julianastraat, het deel van de Steenweg dat buiten het dorp is gelegen en zijn er meerdere speelplaatsen ingericht. De rest van de Steenweg wordt ook nog vanuit deze onderhoudsmiddelen aangepakt. Veel voer voor discussie vormde het onderdeel 'hoe weren we het sluipverkeer uit onze kern?". Daar waren concrete maatregelen voor bedacht, maar tijdens de dorpsavond in Moerdijk bleek dat de standpunten hierover behoorlijk uiteen lagen. Anno 2020 is nog steeds niet helder wat een realistische en effectieve oplossing zou moeten zijn. Daarom is ook niet te zeggen, of deze oplossing uit reguliere onderhoudsmiddelen bekostigd zou kunnen worden en zo niet, hoeveel geld er dan nog bij moet;

5. *Wonen in Moerdijk is zo gek nog niet*
   Dit was feitelijk een paraplu voor een rijk scala aan maatregelen, die beoogden het dorp in positieve zin 'te vermarkten'. Dit om het aangetaste imago als gevolg van Chemie-Pack om te buigen. De kosten hiervoor werden vanuit de Moerdijkregeling bekostigd;

6. *Goede fietsverbinding met Zevenbergen*
   De fietsverbinding tussen Zevenbergen en Moerdijk staat ook al jarenlang op de wensenlijst van het dorp. Hiertoe loopt een apart project (nr. 175) en is door uw raad reeds een separaat

uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. De stand van zaken is dat in 2021 gestart kan worden met de aanleg van het fietspad, en de ingebruikname is voorzien in 2022.

Conclusie:
Van alle acties uit het gebiedsplan is feitelijk alleen het project Waterfront Moerdijk ongedekt, en staat daarnaast een definitieve oplossing voor het sluipverkeer open. Gelet op de onduidelijkheid rondom het vraagstuk sluipverkeer en de conclusie dat de plannen met de haven – met name doordat de realisatie van het dorpshart reeds van het bestaande krediet is bekostigd - het volledige LPM-bedrag behoeven, is het voorstel om de LPM-middelen daar in beginsel exclusief voor aan te wenden.
Er zit onder andere een post onvoorzien alsmede risicogelden verdisconteerd in de raming van het project Waterfront, dus de mogelijkheid bestaat dat er uiteindelijk na realisatie nog middelen resteren. Daarnaast wordt zoals gezegd nog onderzocht of het mogelijk is om aan de westzijde van de haven een kleinschalige ontwikkeling plaats te laten vinden om zodoende ook wat opbrengsten te kunnen genereren, zodat het uiteindelijke beslag op LPM-middelen verkleind kan worden. Het restant kan dan in principe als financieel leidend worden beschouwd voor het bepalen van een oplossing voor het sluipverkeer.

Argumenten

Pro
- De dorpshaven kan op relatief korte termijn worden aangepakt.
- Het is een mooie ontwikkeling en een kwaliteitsverbetering voor het dorp;
- Onderhoudsarm;
- We losse een langlopende belofte aan het dorp in.

Contra
Het is niet met zekerheid te zeggen of er uiteindelijk ook een oplossing gevonden kan worden voor het sluipverkeer binnen deze financiële kaders. Het is dus mogelijk dat dit onderdeel uiteindelijk niet verwezenlijkt kan worden, of louter wanneer er nadere gemeentelijke middelen beschikbaar worden gesteld.

Alternatieven
Eerst binnen het dorp tot overeenstemming komen over de geëigende maatregel voor het tegengaan van sluipverkeer, deze maatregel vervolgens calculeren en het desbetreffende bedrag vanuit de LPM-middelen hiertoe alloceren. In de praktijk wordt dan de sluipverkeeroplossing prioriteit nummer één en wordt het resterende bedrag kaderstellend voor de realisatie van het project Waterfront Moerdijk. Het nadeel is alleen dat de plannen voor het waterfront veel verder gevorderd zijn en in nauwe samenspraak met het dorp tot stand zijn gekomen. De laatste calculaties laten zien dat voor realisatie van de plannen in principe *alle* LPM-middelen nodig zijn. Het opteren van dit alternatief zorgt dan allereerst voor vertraging omdat eerst het dossier sluipverkeer op orde moet worden gebracht èn vervolgens zal het ontwerpproces van de dorpshaven (ervan uitgaand dat voor de uiteindelijke oplossing een beroep gedaan zal worden op LPM-middelen) wegens een krappere financiële kaderstelling weer volledig opnieuw gedaan moeten worden.

Maatschappelijk draagvlak
De gehele casus is besproken aan de dorpstafel in Moerdijk van 3 december 2020. Er is hier een constructieve discussie over gevoerd met elkaar. Eindconclusie is dat er steun is voor de in dit voorstel aangedragen lijn.

Dat gezegd hebbende, blijft het sluipverkeer voor het dorp onverminderd een belangrijk onderwerp, dat de komende periode weer actief ter hand zal worden genomen. Men begrijpt en onderschrijft in ieder geval dat het niet gewenst is om de plannen met de haven hierop te laten wachten. En men hoopt heimelijk dat, wanneer er uiteindelijk een gedragen oplossing bepaald en geraamd is voor het tegengaan van sluipverkeer, er vanuit uw raad de bereidheid is om mee te denken over financierings-alternatieven, mocht dit uiteindelijk niet uit een restant van LPM-middelen kunnen worden bekostigd.

gemeente Moerdijk

Financiële consequenties

Incidentele kosten
De stichtingskosten gemoeid met het project waterfront, zijn als volgt te expliciteren:

Verworven percelen	€ 7.300.000	De verwerving van 6 ha bedrijfsgrond aan de westzijde
Boekwaarde	€ 500.000	Planontwikkelingskosten tot op heden
Kortetermijnsmaatregelen (uit 2016)	€ 200.000	Aanleg van schelpenpad,schapenpad en 1e fase vergroening
Resterende verwervingen	€ 40.000	Opslagterreintje oostzijde i.v.m. optimalisatie buitenruimte
Onderzoekskosten	€ 50.000	Nog te maken onderzoekskosten (invulling westzijde)
Havenontwikkeling*	€ 5.700.000	Het realiseren van de nieuwe haven incl. omliggende buitenruimte
Inrichting recreatief uitloopgebied	€ 100.000	Geen opbrengsten meegenomen i.v.m. onzekerheid woningbouw
Verplaatsing vrachtwagenpplaats	€ 100.000	De verplaatsing van de vrachtwagenparkeerplaats
Aanpak dijklichaam	€ 300.000	De geschetste maatregelen aan het dijklichaam
Plankosten en VTU	€ 600.000	Ambtelijke kosten en kosten engineering, directievoering, toezicht
Risicovoorziening	€ 450.000	Post onvoorzien, NGE-risico's, uitvoeringsrisico's
Totale kosten	**€ 15.340.000**	
Bestaand krediet waterfront	€ 1.450.000	Dit was oorspronkelijk 3,5 mln, 2,05 mln ging naar het dorpshart
LPM-middelen	€ 13.890.000	10,5 mln in 2009, maar jaarlijks met 2,5% rente geïndexeerd
Totale dekking	**€ 15.340.000**	

* *Scope havenontwikkeling*
De bestaande glooiingen (de met basaltstenen bedekte taluds), waterbodem en kadeconstructies (behoudens de verlaging van de bestaande oostelijke kade) vallen buiten de scope van het project. Zoals inmiddels bij u bekend is, ontbreekt het bij veel civieltechnische kunstwerken en objecten aan actuele inspectiedata. Zo ook hier. Daarom zal ter voorbereiding op de realisatie een inspectie worden uitgevoerd naar deze bestaande elementen. Uit deze inspectie zou mogelijk een groot-onderhoudsopgave kunnen blijken, waarvan het wenselijk is deze tegelijkertijd met de realisatie van het Waterfront uit te voeren (werk met werk maken). Mocht dit aan de orde zijn en financiële gevolgen hebben, dan zal dit middels een separaat voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

Verrekening voorgefinancierde verwervingskosten
Dit jaar heeft de gemeente middels het bereiken van overeenstemming met Ballast Nedam, het eigendom over de resterende 3 hectare van de in totaal 6 hectare bedrijfsgrond verkregen. De locatie "Van Diepeningen" á 3 hectare was reeds eerder door de gemeente verworven. Deze gronden zijn 'voorgeschoten' in afwachting van de LPM-gelden. Nu deze gelden binnen zijn, kan de interne verrekening ervan plaatsvinden.

In december 2020 heeft uw raad besloten de LPM-middelen (á € 13.890.000) af te zonderen in een bestemmingsreserve LPM. U wordt nu gevraagd om deze reserve in te zetten voor de onderstaande transacties:

- 'Terugbetaling' aan reserve strategische verwerving gronden € 1.300.000
- 'Terugbetaling' aan reserve investeringen maatschappelijk nut € 750.000

Het restant van de € 7,3 miljoen aan verworven percelen (€ 5.250.000 miljoen) blijft in de reserve LPM-middelen zitten, in afwachting van de aankomende herbestemming van deze gronden. De gronden staan nu nog tegen deze waarde (industriële grond) op de balans. Gelet op het feit dat ter plekke nog hele oude bestemmingsplannen gelden (1971), is de gemeente in de opmaat naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022 verplicht om in 2021 dit bestemmingsplan 'bij de tijd te brengen'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming van de gronden grotendeels "groen"

en zal hierdoor zijn financiële waarde verliezen. De dekking voor de daaropvolgende afwaardering van de gronden kan dan gevonden worden in het restant van de reserve LPM-middelen.

Verhogen bestaand krediet
Uw raad heeft in het verleden reeds een krediet beschikbaar gesteld voor het waterfront ter waarde van € 3,5 miljoen. Op grond van uw raadsbesluit van 1 maart 2018 heeft € 2,05 miljoen hiervan een andere bestemming gekregen, namelijk de realisatie van het project Dorpshart Moerdijk. Het resterende bedrag van het krediet is volledig uitgegeven: € 700.000 aan boekwaarde en kortetermijns-maatregelen en € 750.000 voor een afwaardering van de gronden van Diepeningen in 2013. Door de hierboven vermelde terugbetaling aan de reserve investeringen maatschappelijk nut, wordt het beschikbare geld in het bestaande krediet weer aangevuld tot € 750.000.

Wanneer van de stichtingskosten de verworven percelen en historische kosten af worden gehaald, resteert een bedrag van € 7.340.000 voor de realisatie van het Waterfront Moerdijk. Minus de € 750.000 die weer beschikbaar komt vanuit het bestaande krediet, wordt uw raad verzocht om het bestaande krediet te verhogen met € 6.590.000 met als dekking de bestemmingsreserve LPM.

- Verhogen krediet Waterfront Moerdijk € 6.590.000

Gevolgen voor reserve LPM-middelen
Hieronder is voor de volledigheid nog even het voorgaande beschouwd vanuit de bestemmings-reserve LPM:

Huidige omvang reserve	€ 13.890.000
Terugbetaling aan reserve strategische verwerving gronden	- € 1.300.000
Terugbetaling aan reserve investeringen maatschappelijk nut	- € 750.000
Dekking verhogen krediet Waterfront Moerdijk:	- € 6.590.000
Restant (= nog af te waarderen balanswaarde industriegrond)	€ 5.250.000

Structurele kosten
In de wetenschap dat er in de meerjarenbegroting geen enkele vorm van onderhoudsmiddelen is opgenomen voor de huidige – volledig technisch afgeschreven – dorpshaven, zal de realisatie van de plannen (waarbij we het kersverse havenmeubilair wel van een gedegen onderhoudsprogramma willen voorzien) hoe dan ook een structurele lastenverzwaring met zich meebrengen. Deze consequenties zullen te zijner tijd worden verdisconteerd in de bescheiden die uw raad nog ter besluitvorming voorgelegd krijgt inzake de inhaalslag op onderhoud van de buitenruimte.

Subsidieverwerving
De volledige ontwikkeling wordt bekostigd uit LPM-middelen. Daarnaast wordt de suppletieregeling van het Rijk aangewend voor een tegemoetkoming in de kosten rondom niet gesprongen explosieven.

Communicatie
De uitvoering van het project is vast onderwerp van gesprek aan de dorpstafel. Tevens zal de werkgroep Waterfront, uitgebreid op de hoogte worden gehouden van de vorderingen. De belanghebbenden in het plangebied worden nadrukkelijk geïnformeerd over aankomende werkzaamheden. De te contracteren aannemer dient zich ervan te vergewissen van het feit dat dit een 'verbouwing met open winkel' betreft. Dat zal dan ook in de contractvorming worden vastgelegd.

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

Risico's

- *Uitvoeringsrisico's havenontwikkeling*
  Bij de aanpak van de meer dan 70 jaar oude haven zullen er zich in het veld ongetwijfeld onvoorziene zaken voordoen, met meerkosten tot gevolg.
  Gevolg/ernst: Grotere druk op de exploitatie. Het devies is om de totale projectuitvoering binnen de financiële kaders uit te voeren.
  Beheersings-Maatregelen:
  - Er is een post onvoorzien (á € 450.000) opgenomen om onverwachte tegenvallers mee te kunnen bestrijden;
  - Daarnaast wordt zoals aangegeven de haalbaarheid onderzocht van een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de westzijde van de haven. Als uit de exploitatie van de westzijde uiteindelijk ook opbrengsten gegenereerd kunnen worden, zou dit als aanvullende risicovoorziening voor de havenontwikkeling kunnen worden aangewend.
  - Ook kan er uiteindelijk nog voor worden gekozen om bestaande projectonderdelen niet uit te voeren of te versoberen (inrichting recreatief uitloopgebied, of een deel van de dijkaanpak).

- Instemming/vergunningen verbonden partijen
  De plannen met de haven creëren een spanningsveld met waterveiligheid als kerntaak van zowel Rijkswaterstaat als Brabantse Delta. Voor Rijkwaterstaat is de veiligheid aan het drukke vaarkruispunt waar de Moerdijkse dorpshaven aan gelegen is, van belang. Toename van recreatieve schepen draagt daar in hun optiek niet aan bij. De beoogde maatregelen aan het dijklichaam worden ook kritisch beschouwd door het waterschap, omdat elke wijziging in hun ogen ten koste zou kunnen gaan van de stabiliteit en veiligheid van de dijk.

  Gevolg/ernst: Beiden zijn in dit proces vergunningverlenende instanties, dus geen vergunning afgeven, kunnen de aanpassingen aan de haven en/of dijklichaam niet doorgaan.
  Beheersings-maatregelen:
  - Met de uitvoering van het waterfront project is een belangrijk maatschappelijk belang gediend. Dit is onderkend in de bestuursovereenkomst MMM, waar medewerking aan de plannen voor het havengebied in is opgenomen en het Rijk (mede namens de toenmalige Minister van Verkeer en Waterstaat) mede-ondertekenaar van was. Indien Rijkswaterstaat dus niet voornemens zou zijn om een vergunning te verlenen, is het devies om de kwestie te agenderen bij het ministerie.
  - Er is reeds meerdere keren overleg gevoerd met het waterschap en de verwachting is wel dat tot een uitvoeringswijze van de maatregelen gekomen kan worden die de goedkeuring van het waterschap kan wegdragen. Bestuurlijke escalatie is mogelijk, indien dit onverhoopt niet zou slagen.

- *Stikstofproblematiek*
  Als gevolg van de gehele stikstofproblematiek en de ligging van Moerdijk nabij het Natura 2000-gebied De Biesbosch, zijn er AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Initieel leken deze berekeningen een problematische stikstofwaarde op te leveren, maar na een specificatieslag door Arcadis en toetsing door de OMWB, is het mogelijk gebleken om middels de inzet van *interne saldering* de waarde op 0,00 te krijgen. Om deze interne saldering te mogen doen is wel een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet vereist, maar het probleem lijkt dus in ieder geval wel oplosbaar.

- *Niet Gesprongen Explosieven*
  Gelet op de historische oorlogshandelingen die in Moerdijk plaatsvonden (omwille van het feit dat de Moerdijkbrug van strategisch belang was voor de Duitsers), is de haven niet geheel vrijverklaard van niet gesprongen explosieven. Recentelijk zijn nog bij de voorbereiding op de

komst van Appelzak Zuid (natuurcompensatie voor het LPM) diverse niet gesprongen explosieven aangetroffen.

Gevolg/ernst:	Bij veldwerkzaamheden zou een blindganger kunnen worden getriggerd en tot ontploffing worden gebracht, met alle gevolgen van dien.
Beheersings-maatregelen:	Er is een projectgebonden risicoanalyse vervaardigd. Hieruit blijkt dat met beperkte veiligheidsmaatregelen de werkzaamheden in het water uitgevoerd zouden kunnen worden. Voor de werkzaamheden op het land zal op voorhand in het veld detectieonderzoek moeten worden uitgevoerd. Deze kosten zijn ingeschat en in de raming van de havenontwikkeling opgenomen. De detectiewerkzaamheden zullen als verplichting bij de aannemer van de realisatie worden ondergebracht. De post onvoorzien kan eventueel worden aangesproken, indien uiteindelijk de inspanningen gemoeid met detectie de ramingen zouden overschrijden. Voorts zal (zolang de regeling blijft bestaan) gebruik gemaakt worden van de suppletieregeling, teneinde 70% van de gemaakte kosten gemoeid met niet gesprongen explosieven vanuit het Rijk weer vergoed te krijgen. Hier wordt op voorhand geen rekening mee gehouden, dus vormt bij toekenning een extra financiële buffer voor tegenvallers elders.

Planning

De planning voor het vervolg van het project, uitgaande van een positieve besluitvorming in uw raadszitting op 4 februari 2021, is in onderstaande tabel weergegeven. Uitgangspunt is dat het vergunningentraject voor de realisatie van de vrachtwagenparkeerplaats en de aanpak van het dijklichaam wordt gecombineerd, maar de aanbesteding en de realisatie separaat wordt uitgevoerd. Dit in verband met het feit dat in de periode oktober tot april er geen werkzaamheden zijn toegestaan aan/bij het dijklichaam. De uitvoering (werk zichtbaar in het veld) bestrijkt de periode augustus 2021 – juni 2023. Afronding is afhankelijk van de mate van woningbouw die uiteindelijk bewerkstelligd kan worden alsmede de afzetsnelheid hiervan.

Onderdeel	(Hoofd)activiteiten	Besluit	Gereed
Verplaatsen vrachtwagenparkeer plaats	Vergunning (waterschap)		Juli 2021
	Aanbesteding (o.b.v. enkel- of meervoudig onderhands)		Juli 2021
	Realisatie		Aug-Sept 2021
	Oplevering		Oktober 2021
Havenontwikkeling	Havenontwerp (Definitief Ontwerp-fase)	College	April 2021
	Havenontwerp (besteksfase)		Juli 2021
	Vergunningsprocedures (RWS, provincie, waterschap, gem)		Jan-Juli 2021
	Aanbesteding realisatie (o.b.v. Europese aanbesteding)		Sept-Nov 2021
	Detailengineering aannemer		Maart 2022
	Realisatie		Maart '22-Mei '23
	Oplevering		Juni 2023
Aanpak dijklichaam	Detailengineering		Mei 2021
	Vergunning (waterschap)		Juli 2021
	Aanbesteding realisatie (o.b.v. meervoudig onderhands)		April 2022
	Realisatie		Mei-Sept 2022
	Oplevering		Oktober 2022
Inrichting recreatief uitloopgebied	Haalbaarheidsstudie woningbouw	College	April 2021
	Bestemmingsplanprocedure (excl. RvS)	Raad	Oktober 2021

	Bestemmingsplanprocedure (uitloop bij RvS-gang)		December 2022
	Ontwerpuitwerking uitloopgebied		Juni – Dec 2022
	Aanbesteding realisatie inrichting + bouwrijp fase		Maart 2023
	Realisatie inrichting + bouwrijp		Juni 2023
	Verkoop		Ntb
	Woonrijp maken		Ntb

Evaluatie vindt zoals gebruikelijk plaats na afronding van de uitvoeringsfase van het project.

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, 15 december 2020

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

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 februari 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020;

overwegende dat de leefbaarheid in het dorp Moerdijk door de komst van het logistiek park Moerdijk in negatieve zin wordt beïnvloed,

gelet op het feit dat als gevolg van de afspraken omtrent het logistieke park een majeur bedrag beschikbaar is gekomen voor mitigerende maatregelen die zijn benoemd in het gebiedsplan van Moerdijk (dorp),

BESLUIT

1. Het gebiedsplan Moerdijk vast te stellen;
2. In te stemmen met de plannen rondom het Waterfront Moerdijk en hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen van € 7.340.000 en dit toe te voegen aan het bestaande krediet "Waterfront Moerdijk";
3. De reserve LPM-gelden aan te wenden voor:
   a. 'terugbetaling' van voorgeschoten bedragen inzake de verwerving van gronden ten behoeve van het project waterfront:
      i. € 1.300.000 aan de reserve strategische verwerving;
      ii. € 750.000 aan de reserve maatschappelijk nut, onderdeel "Waterfront Moerdijk";
   b. de dekking van krediet Waterfront Moerdijk tot een bedrag van € 6.590.000 en dit toe te voegen aan de reserve maatschappelijk nut, onderdeel "Waterfront Moerdijk";
4. Bij een, na de uitvoering van het project Waterfront, resterend batig saldo, dit aan te wenden voor een (nader te bepalen) definitieve oplossing voor het sluipverkeer door het dorp.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 februari 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings J.P.M. Klijs