gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost, vaststelling startdocument

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	17 februari 2022
Datum raadsbehandeling	:	10 maart 2022
Agendering en agendanummer	:	08031d
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	351569

Bijlagen:

- Startdocument P200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost (februari 2022)

Gevraagd raadsbesluit
Het startdocument voor project 200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting
De gemeenteraad heeft met het startdocument de gemeentelijke kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde van Willemstad. De nieuwbouwontwikkeling biedt kansen voor het voorzien in de woningbouwbehoefte in Willemstad. Met het vaststellen van het startdocument start de volgende fase van het project, het onderzoek naar de haalbaarheid. Ontwikkelaar Novaform moet aantonen dat de realisatie van woningbouw op deze locatie ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is. Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek wordt uiteindelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De gemeente heeft in 2021 bij haar periodieke prioriteitsafweging van kansrijke initiatieven besloten om de ontwikkeling van woningbouw in Willemstad Oost als een project op te pakken. Ontwikkelaar Novaform heeft zich, namens een grondeigenaar, bij de gemeente gemeld. Novaform heeft, op eigen kosten en risico, een globale verkenning uitgevoerd naar woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Willemstad en heeft gesprekken gevoerd met grondeigenaren in het gebied. Dit met als doel om op hoofdlijnen te beoordelen of de ontwikkeling kansrijk genoeg is om een startdocument (en intentieovereenkomst) te sluiten als basis voor een uitgebreidere haalbaarheidsstudie in de initiatieffase van het project. Naar aanleiding van de resultaten uit de verkenning is beoordeeld dat er voldoende basis is om een startdocument op te stellen en met Novaform een intentieovereenkomst te sluiten.

Belang

Binnen de bebouwde kom van Willemstad zijn geen grootschalige inbreidingslocaties beschikbaar. Om die reden is het noodzakelijk om buiten de komgrenzen te kijken en is Willemstad Oost, dat al jaren als uitbreidingsrichting in beleidsdocumenten is opgenomen, de locatie om te onderzoeken of woningbouw haalbaar is om daarmee te voorzien in de woningbehoefte.

Centrale vraag
Kunt u instemmen met het startdocument voor project 200. Woningbouwontwikkeling Willemstad Oost?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Voorzien in de woningbehoefte die er in Willemstad is.

Kaders
De Structuurvisie Moerdijk 2030, de gemeentelijke Paraplunota's, de Woonvisie gemeente Moerdijk en de beleidsbegroting 2022-2025, vormen de gemeentelijke hoofdkaders voor de uiteindelijke beoordeling van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek. Vanuit de provincie is de Interim omgevingsverordening Noord- Brabant hiervoor relevant.

Een omschrijving van de kaders is opgenomen in het bijgevoegde startdocument.

Argumenten

Pro
- Met de locatie aan de oostzijde van Willemstad kan worden voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. In onze woningbouwprogrammering zijn voor de komende jaren (ook na 2030) in totaal 150 woningen voor Willemstad opgenomen. Gezien de omvang van de locatie is er een behoorlijke flexibiliteit mogelijk in het woningbouwprogramma en inrichting en fasering van het gebied.
- In de Structuurvisie is de oostelijke ontwikkelingsrichting opgenomen. Door deze bestaande beleidsrichting te handhaven, kan tegemoet worden gekomen aan de bestuurlijke wens voor een voortvarende ontwikkeling om in de woningbehoefte te voorzien.
- Het realiseren van woningbouw aan de oostzijde biedt kansen voor de koppeling van de verkeersontsluiting met (nieuwe) initiatieven aan deze zijde.
- De ontwikkelaar heeft de gronden in bezit, danwel een koopovereenkomst onder voorwaarde gesloten, waardoor de grondverwerving geen belemmering vormt in het project.

Contra
- Er is sprake van een uitleglocatie, terwijl in beginsel binnenstedelijke locaties de voorkeur hebben. Gelet op de opgave is het lastig om binnen de kom van Willemstad de gewenste aantallen te realiseren.
- Voor de uitleglocatie als ook de woningbouwaantallen geldt, dat deze regionaal afgestemd moeten worden. De regionale afstemming vindt dit jaar, tijdens de haalbaarheidsfase, plaats. Het niet komen tot regionale overeenstemming vormt een risico in het project.
- Uitbreiding van Willemstad, aan welke zijde dan ook, brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. In het nieuwbouwplan moet een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling worden opgenomen.

Alternatieven
Het alternatief is om aan de zuidzijde van Willemstad, richting Helwijk, te ontwikkelen. Voor deze locatie gelden naar verwachting globaal dezelfde pro- als contra-argumenten. Alleen is de zuidzijde in de diverse beleidsdocumenten van provincie en gemeente niet aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie.

Maatschappelijk draagvlak
In zijn algemeenheid geldt dat er binnen de maatschappij een grote behoefte is aan meer woningen. Er bestaat echter verschil tussen de behoefte die uitgesproken wordt en de behoefte die op grond van onderzoek noodzakelijk is. Het laatste is leidend. Vooralsnog is dat het woningbehoefteonderzoek, maar dit zal in de loop van dit jaar worden uitgewerkt in het woonprogramma.

Het maatschappelijk draagvlak voor specifiek deze ontwikkeling is nog niet onderzocht. Naar verwachting worden de verkeersafwikkeling van de nieuwe woningen en het toekomstige uitzicht van de huidige bewoners belangrijke thema's. Hoofdstuk 6 van het Startdocument gaat in op de communicatie en participatie in de komende fase.

Financiële consequenties

Dekking
Alle kosten tijdens de initiatieffase komen voor rekening van de partij die deze heeft gemaakt.
Dit project is één van de vijf ruimtelijke initiatieven waar de gemeenteraad (besluit d.d. 21 november 2019) budget voor beschikbaar heeft gesteld ten behoeve van de benodigde capaciteit. Met dat besluit is de capaciteit voor dit project geregeld.

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.

Indien de gemeente een onderzoeksvraag wil uitzetten die niet door ontwikkelaar wordt vergoed, dan kan dit ten laste van het budget 'externe adviseurs nieuwe plannen' worden gebracht.

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. De initiatiefnemer zal een participatieplan-/aanpak opstellen en uitvoeren.

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 ontwikkelaar Novaform.

De woningaantallen moeten nog regionaal worden afgestemd en vormt daarmee een risico in het project. De regionale afstemming vindt dit jaar, tijdens de haalbaarheidsfase, plaats.

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 Novaform ingestoken op het afronden van de haalbaarheidsstudie in het eerste kwartaal van 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
De ambities ten aanzien van duurzaamheid zijn opgenomen in het startdocument.

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

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 februari 2022

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

ir. J.C. Slagboom E. Schoneveld

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 10 maart 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 februari 2022;

overwegende dat:

- Dit project een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente Moerdijk;

gelet op:
- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

BESLUIT

Het startdocument voor project 200. Woningbouwontwikkeling Oost vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 10 maart 2022,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke