MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med wethouder E. Schoneveld
Datum commissiebehandeling	27 maart 2025
Datum raadsbehandeling	16 april 2025
Zaaknummer	1556690
Onderwerp	Zevenbergen Oost: Grondexploitatie Markvelden Midden (project 206B)

Voorgesteld besluit

1) De grondexploitatie voor het deelgebied Markvelden Midden van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost vast te stellen.
2) De op basis van het raadsbesluit d.d. 28 september 2023 reeds gemaakte plankosten 'woningbouw Markvelden Noord actief' in te brengen in de grondexploitatie Markvelden Midden.

Publiekssamenvatting

Na het eerdere besluit van de gemeenteraad om de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost met daarin circa 1000 woningen uit te voeren heeft de gemeenteraad besloten het deelgebied Markvelden Midden binnen Zevenbergen Oost zelf actief te gaan ontwikkelen. De gemeente is eigenaar van de grond in dit deelgebied en zal het gebied gereed gaan maken om hier circa 100 woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken is nu een grondexploitatie vastgesteld. Nog dit jaar wordt in dit gebied gestart met de eerste werkzaamheden zodat hier vanaf 2026 kavels en woningen verkocht kunnen gaan worden en in 2027 gestart kan worden met de bouw hiervan. De ontwikkeling van Markvelden Midden volgt op de realisatie van woningen in Markvelden Noord (tegenwoordig Markant) waar ontwikkelaars 350 woningen realiseren.

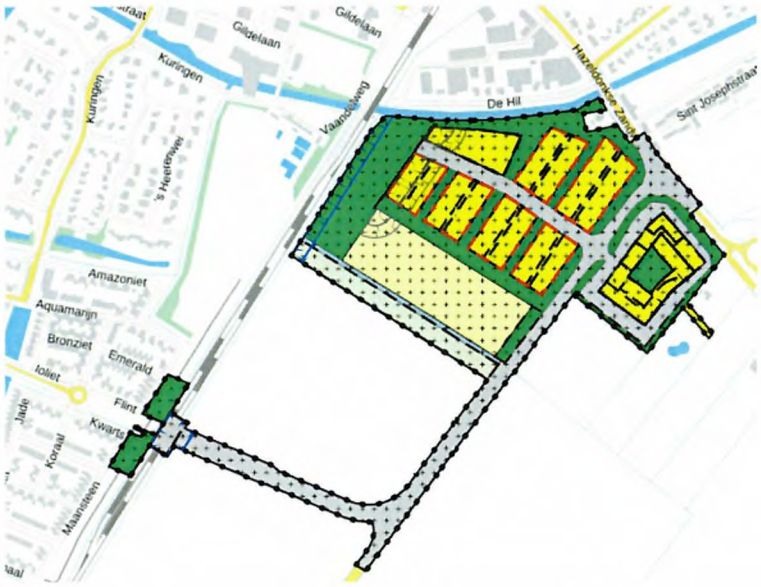
Inleiding

Na vaststelling van het startdocument Zevenbergen Oost in februari 2022 heeft u op 28 september 2023 het daadwerkelijke startsein gegeven voor de integrale gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost. De eerste woningbouwontwikkeling zal in deelgebied Markvelden Noord plaatsvinden. In dit besluit is onderscheid gemaakt tussen een facilitair deel van de ontwikkeling van 350 woningen en een actief deel van 100 woningen. Dit laatste deel heette in het voorstel van september 2023 nog 'Markvelden Noord-actief', tegenwoordig noemen we dit deelgebied Markvelden Midden. De gemeente heeft de gronden in dit gebied (circa 4 ha) geheel in eigendom en zal dit gebied actief ontwikkelen. In het besluit van 2023 was voor dit deelgebied nog geen grondexploitatie (Grex) toegevoegd. De inrichting was nog onbekend en derhalve kon geen Grex worden op- en vastgesteld, wel is vooruitlopend krediet gevoteerd voor de planontwikkeling/plankosten (op basis van de plankostenscan). Vaststellen van de Grex voor Markvelden Midden is nu nodig om door te kunnen pakken en werkzaamheden uit te kunnen voeren.



Gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost

Ondertussen is het bestemmingsplan voor beide gebieden (Markvelden Noord en Midden) van kracht. De ontwikkelende partijen van Markvelden Noord verwachten dit jaar met de eerste woningen in de verkoop te gaan.



Bestemmingsplan Markvelden Noord, verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel (hierin is dus het deel dat nu Markvelden Midden heet meegenomen)

Parallel aan de uitontwikkeling van Markvelden Noord (350 woningen) samen met de ontwikkelende partijen is door de gemeente gewerkt aan stedenbouwkundig ontwerp voor Markvelden Midden (100 woningen). In dit ontwerp wordt zo goed mogelijk aangesloten bij het ontwerp van Markvelden Noord. Ook hier wordt uitgegaan van groene woonstraten, waarbij het parkeren aan de achterzijde van woningen zal plaatsvinden. De ontsluiting van het gebied zal in de toekomst via een nog te realiseren rotonde in Markvelden Zuid gaan plaatsvinden. Totdat deze rotonde gerealiseerd is zal een eenvoudige tijdelijke (rechtstreekse) aansluiting op de (verlengde) Zuidrand worden gerealiseerd.

Het deelgebied Markvelden Zuid is nog niet planologisch geregeld en ook de voorziene rotondes in de Verlengde Zuidrand niet. We verwachten einde van dit jaar ook een Grex voor dit deelgebied aan u te kunnen aanbieden en daarna een wijziging omgevingsplan in procedure te kunnen brengen.

In de Grex zijn middelen opgenomen voor de realisatie van Park Markvelden. In het voorstel van 28 september 2023 heette dit nog Groenbuffer. Daarin waren middelen opgenomen voor de aankoop en realisatie van het gebied tussen de spoorlijn Roosendaal-Zevenbergen en Markvelden Noord. Duidelijk is dat er een stevige waterbergingsopgave ligt voor de totale gebiedsontwikkeling. Een deel van deze (regionale) waterberging zal plaatsvinden in Park Markvelden. In het voorlopig ontwerp is gezocht naar een balans tussen gebruikswaarde (parkfunctie) en de incidentele waterberging. De woondelen zelf zullen wadi's bevatten waarbij stevige buien opgevangen kunnen worden, maar vanwege de ligging van Zevenbergen Oost is er ook een opgave om daarnaast extra regionale waterberging te realiseren. Dit doen we in overleg met het waterschap. De kosten voor het bij Markvelden Midden behorende deel van Park Markvelden zijn in de Grex Markvelden Midden opgenomen.

Woningbouwprogramma

In totaal kunnen maximaal 100 woningen worden gerealiseerd in het Markvelden Midden volgens het vastgestelde bestemmingsplan. 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 2025 is dit < € 405.000,-)
- 35% dure koop

Van het totaal dient 10% van de woningen geschikt te zijn voor senioren. In de verdere uitwerking van Markvelden Midden is er bewust de keuze gemaakt voor woningtypen die niet of in minder mate voorkomen in het ontwerp van Markvelden Noord. Dat betekent dat er veel zelfbouwkavels in het plan zijn opgenomen, er worden door de ontwikkelende partijen in Markvelden Noord namelijk geen kavels verkocht. We weten dat de vraag hiernaar echter groot is, zo bleek ook uit de interesse hiervoor op de informatiemarkt van 5 februari jl. Een enquête over deze zelfbouwkavels is 123 maal ingevuld.



Concept verkaveling

Een ander deel van het gebied is beoogd voor verkoop aan Woonkwartier voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen (minimaal 30), midden huur woningen (minimaal 10) en eventueel sociale koop. Woonkwartier is voornemens voor het eerste veld (vanaf de Verlengde Zuidrand gezien) een eigen ontwerp maken met hierin minimaal het genoemde programma. Het ontwerp is dan ook indicatief.

Daarnaast zullen 1 of 2 tenderprocedures worden opgestart om (bouwrijpe) delen te verkopen aan marktpartijen die hierop het door de gemeente aangeven programma kunnen realiseren. Mede naar aanleiding van de signalen tijdens de informatieavond op 5 februari jl. wordt voorgesteld hier deels ook specifiek woningen voor senioren te realiseren (in de middelste 2 velden). Dit lijkt vooralsnog geen significante financiële gevolgen te hebben voor de Grex, mogelijk wel (in beperkte mate) voor de beoogde onderverdeling in de woningbouwprogrammering.



Concept verkaveling met seniorenwoningen

Langs het spoor is het wenselijk twee lagen en een kap te realiseren in verband met afscherming voor geluid voor de achtergelegen woningen, deze locatie is dan ook niet geschikt voor (lagere) seniorenwoningen, wel zouden hier seniorenwoningen in een andere vorm kunnen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld beneden-bovenwoningen). In het gebied kunnen geen hoge appartementen worden gerealiseerd in verband met de maximale bouwhoogte van 11 meter in het bestemmingsplan.

Realisatie

Omdat er overwegend sprake is van een complementair woningen aanbod willen we de ontwikkeling van Markvelden Noord en Midden deels parallel laten lopen. Daartoe is het nodig om reeds dit jaar voorbelasting aan te brengen in Markvelden Midden. Om dit mogelijk te maken dient de Grex te worden vastgesteld.

Bijdrage aan Verlengde Zuidrand en tunnel

Conform het besluit van 28 september 2023 is er in deze Grex rekening gehouden met een bijdrage van uit de woningbouw ontwikkeling aan de aanleg van de Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel. Deze bijdrage bedraagt € 11.000 per woning. Hiermee is in het besluit van 28 september 2023 al rekening gehouden. Daarmee is voor 450 woningen (100 vanuit deze Grex en eerder al 350 uit de facilitaire ontwikkeling) van de 1.000 woningen de bijdrage verzekerd. In de andere plandelen zal deze bijdrage (in beginsel) eveneens worden meegenomen.

Beoogd effect

Ontwikkeling van (circa) 100 woningen conform het woningbouwprogramma voor Zevenbergen Oost vanaf 2026.

Argumenten

1.1 Vaststelling van de Grex is nodig om realisatie van het gebied (op korte termijn) mogelijk te maken

Omdat er overwegend sprake is van een complementair woningen aanbod willen we de ontwikkeling van Markvelden Noord en Midden deels parallel laten lopen. Daartoe is het nodig om reeds dit jaar voorbelasting aan te brengen in Markvelden Midden. Om dit mogelijk te maken dient de Grex te worden vastgesteld.

1.2 Er is sprake van een sluitende Grex

Ondanks de afdracht van € 11.000 per woning ten behoeve van de randwegenstructuur en bijbehorende Zuidrandtunnel én een programma met 65% betaalbaar (waarvan 30% sociaal) is het gelukt om de kosten en opbrengsten van de Grex voor dit deelgebied in evenwicht te brengen. Er is sprake van een beperkt positief resultaat.

1.3 De Grex is onderbouwd met een raming en taxatie

De Grex is gebaseerd op een (externe) SSK raming (opgesteld door Omniform) van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Dit betreft o.a. het op hoogte brengen van de kavels, de aanleg van het openbaar gebied (aanleg wegen, trottoirs en groen) en circa 7.000 m2 van park Markvelden behorend bij Markvelden Midden. Daarnaast is door Fakton een taxatie van de verwachte opbrengsten uitgevoerd. Deze zijn als basis gebruikt voor de Grex.

1.4 Er is een ruime post nader te detailleren en risicoreservering opgenomen

In de SSK systematiek worden in deze fase (Voorlopig Ontwerp) altijd relatief ruime posten meegenomen. Zo is 30% ten opzichte van de voorziene aanlegkosten als 'nadere te detailleren' opgenomen en daarnaast nog eens een risico reservering van 10% meegenomen. Deze zijn eveneens meegenomen in de Grex.

2 Reeds gemaakte plankosten inbrengen in de grondexploitatie

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke projectexploitatie voor Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel vastgesteld. Onderdeel daarvan was een bedrag van € 681.000 voor plankosten ten behoeve van de bouw van 100 woningen door de gemeente als ontwikkelende partij. Deze plankosten werden gedekt vanuit de later nog vast te stellen grondexploitatie. In het raadsvoorstel d.d. 28 september 2023 was hierover het volgende opgenomen:

"In de projectexploitatie is rekening gehouden met een bedrag van € 681.000 voor plankosten ten behoeve van de bouw van 100 woningen in deelproject Markvelden Noord, waarbij de gemeente de rol van ontwikkelende partij voor haar rekening neemt en een actieve rol heeft. Nadat voor dit plangebied een stedenbouwkundige opzet is uitgewerkt, zal op een later moment aan uw gemeenteraad een grondexploitatie worden aangeboden ter vaststelling.

Het genoemde bedrag aan plankosten zal onderdeel uitmaken van deze grondexploitatie en is derhalve in de tabel ook meegenomen als bijdrage vanuít de nog op te stellen grondexploitatie. Voor de nu voorliggende projectexploitatie heeft dit geen financiële consequenties."

Er is inmiddels ruim € 38.000 aan plankosten gemaakt welke onder de immateriële vaste activa (als nog in de Grex in te brengen kosten) op de balans zijn geactiveerd. Deze plankosten worden nu ingebracht in de Grex waarna het immateriële vaste actief op de balans wordt afgesloten. Met de overige nog te maken plankosten is in de Grex rekening gehouden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 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 30% nader te detailleren en 10% risicoreservering in de SSK raming. Het afzetrisico van de grond ligt bij een actieve ontwikkeling ook 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.

Binnen de totale gebiedsontwikkeling is veel aandacht voor risicomanagement, hiervoor verwijzen we naar de (halfjaarlijkse) rapportages Zevenbergen Oost die hiervoor worden opgesteld.

1.2 Rotonde (nog) niet meegenomen

De ontsluiting van Markvelden Midden zal in de toekomst door middel van een rotonde in/grenzend aan deelgebied Markvelden Zuid plaatsvinden. 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. Er zijn ook geen middelen meegenomen in deze Grex Markvelden Midden hiervoor, ook omdat de rotonde planologisch nog niet mogelijk is. Wel kan een positief resultaat van deze Grex worden aangewend om deze kosten deels te dekken. Dit is mogelijk tot het moment dat wettelijk gezien winstneming van deze Grex dient plaatst te vinden (dit is vanaf het moment dat er opbrengsten worden gegenereerd). Meer duidelijkheid hierover ontstaat bij een verdere verfijning van de kosten (na bijvoorbeeld een Definitief Ontwerp van de openbare ruimte) of concretisering van de opbrengsten (na bijvoorbeeld de resultaten van een tenderprocedure).

Middelen

Financiële middelen

De Grex bestaat uit € 8.509.000 aan kosten en € 8.550.000 aan opbrengsten. Het positieve resultaat van de Grex bedraagt € 41.000.

De opbrengst van de grondverkoop bedraagt € 8.550.000. Voor een deel hiervan, namelijk € 1.100.000 is eerder door de raad (op 28 september 2023) besloten deze opbrengsten in te zetten als gedeeltelijke dekking voor de aanleg van de Zuidrand en de Zuidrandtunnel. Hierbij is rekening gehouden met € 11.000 per woning. In het raadsvoorstel d.d. 28 september 2023 was hierover het volgende opgenomen:

"Verder is in de projectexploitatie ook rekening gehouden met een (gemiddelde) bijdrage van € 11.000 per woning uít het gebied waar de gemeente zelf actief aan de slag gaat met de ontwikkeling. Dit bedrag is gelijk aan de bijdrage per woning uit het gebied waar door projectontwikkelaars woningen zullen worden gebouwd"
Deze inzet van € 1.100.000 maakt onderdeel uit van de kosten in de Grex, aangezien hier sprake is van een rechtstreekse bijdrage aan een concrete al in ontwikkeling zijnde bovenplanse structuur.

De kosten bestaan, naast bovenstaande inzet, onder andere uit inbreng grond, bouwrijp & woonrijp maken en plankosten. De kosten van de projectorganisatie maken onderdeel uit van deze plankosten. Zoals eerder toegelicht, worden ook de eerder gemaakte plankosten (€ 38.000) ingebracht in de grondexploitatie.

Voor de ontwikkeling van Zevenbergen Oost is een Woningbouwimpuls subsidie (Wbi) ontvangen voor de realisatie van 800 woningen, daarvoor waren ten tijde van de aanvraag de delen Markvelden Noord (350 woningen) en Zwanenveld (450 woningen) voorzien. Na de vaststelling van onderhavige Grex zal een wijzigingsverzoek worden ingediend omdat daar mee formeel is vastgelegd dat er sprake zal zijn van een afwijking door het (eerst) realiseren van Markvelden Midden (en daarna Markvelden Zuid) in plaats van Zwaneveld. Deze subsidie maakt onderdeel uit van de op 28 september 2023 vastgestelde projectexploitatie voor Markvelden Noord, Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel. Dit wijzigingsverzoek zal naar verwachting geen invloed heeft op de hoogte van de subsidie gezien het enkel gaat om een verschuiving van het programma naar andere deelgebieden en geen veranderingen in de totale opgave.

Personele middelen
De organisatie is de afgelopen jaren reeds versterkt, mede om de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost te realiseren. Er is geen extra personeel nodig. De ambtelijke kosten (conform nieuwe verrekeningssystematiek) en externe kosten voor de realisatie van dit deelgebied zijn opgenomen in de vast te stellen Grex.

Communicatie
De ontwikkeling van Markvelden Midden valt onder de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost. Vanuit deze ontwikkeling wordt regelmatig gecommuniceerd over de voortgang. 5 februari jl. is er een zeer goed bezochte informatieavond georganiseerd waarin bewoners over alle deelgebieden geïnformeerd zijn.

Vervolg
Na vaststelling van de Grex zal het deelgebied Markvelden Midden zo snel mogelijk worden voorbelast en in de loop van 2026 worden bouwrijp gemaakt. Begin 2026 volgt de start van de kavel verkoop. Dit jaar starten we de voorbereiding voor de uit te zetten tender(s) op. Parallel zal Woonkwartier werken aan de uitwerking van het eerste veld in dit deelgebied. Naar verwachting kunnen de eerste bouwactiviteiten in Markvelden Midden plaatsvinden in 2027. Ter referentie: in Markvelden Noord is de start bouw gepland in 2026.

Aangezien de welstandseisen voor dit gebied eveneens door uw Raad dienen te worden vastgesteld zullen we u daarvoor een apart Raadsvoorstel voorleggen.

De kosten voor de aanleg van de rotondes in de Verlengde Zuidrand ten behoeve van Markvelden Zuid zullen worden meegenomen bij een besluit over een nog vast te stellen grondexploitatie voor Markvelden Zuid. Naar verwachting zullen we deze eind van dit jaar of begin 2026 aan u voorleggen.

Bijlagen

1. Grondexploitatie (GREX) Markvelden Midden

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-366764 of e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 11 maart 2025
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
gemeentesecretaris

A.M.J. Dingemans MEd
loco-burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 16 april 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2025;

overwegende dat:

- de gemeente de komende 10 jaar een opgave heeft tot het bouwen van meer dan 2700 woningen;
- de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost een belangrijk project is binnen deze totale opgave;
- het deelgebied Markvelden Midden binnen deze gebiedsontwikkeling gereed is voor uitvoering;
- hiertoe nog een grondexploitatie dient te worden vastgesteld.

gelet op:

- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.

BESLUIT

1) De grondexploitatie voor het deelgebied Markvelden Midden van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost vast te stellen.
2) De op basis van het raadsbesluit d.d. 28 september 2023 reeds gemaakte plankosten 'woningbouw Markvelden Noord actief' in te brengen in de grondexploitatie Markvelden Midden.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 16 april 2025,

de griffier, de voorzitter,

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