gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P171a. locatieontwikkelingsovereenkomst en projectexploitatie het Bolwerk Klundert

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	: 22 december 2022
Datum raadsbehandeling	: 19 januari 2023

Bijlagen:
1. Locatieontwikkelingsovereenkomst 171a. Het Bolwerk Klundert
2. Projectexploitatie 171a. Het Bolwerk Klundert (vertrouwelijk)

Gevraagd raadsbesluit
1. In te stemmen met bijgevoegde locatieontwikkelingsovereenkomst ten einde de samenwerking met De Realisatie, voor de ontwikkeling van het projectgebied het Bolwerk tot woningbouwlocatie, vast te leggen.
2. De projectexploitatie voor de ontwikkeling van het Bolwerk Klundert vast te stellen.
3. Op basis van deze projectexploitatie een krediet beschikbaar te stellen voor de te maken kosten tot een bedrag van afgerond € 467.000 en de te verwachte opbrengst van afgerond € 700.000.

(Publieks)Samenvatting
In augustus 2021 is het bestemmingsplan het Bolwerk Klundert onherroepelijk geworden, waarna de voorbereidingen zijn gestart voor een openbare biedingsprocedure, bestaande uit de verkoop van de gemeentelijke grond aan het Bolwerk in Klundert en het indienen van een bouwplan voor deze locatie. Eind 2021 is de biedingsprocedure begonnen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot vier geldige inschrijvingen, die bestaan uit een ontwerp en grondbod. De partij die het aanbod heeft gedaan met de beste prijs/kwaliteit is De Realisatie B.V. De gemeente verkoopt de grond aan deze partij als de gemeenteraad heeft ingestemd met de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Het winnende ontwerp voorziet in de realisatie van 9 rijwoningen, een tweekapper (2 woningen) en 24 appartementen. Van de 35 woningen vallen 26 woningen in de categorie betaalbaar (tot € 355.000, prijspeil 2022).

De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan deze ontwikkeling, maar heeft de gemeente nodig voor de toepassing van de planologische procedures en planbegeleiding. De gemeente is bereid om de samenwerking met de ontwikkelaar aan te gaan en de grond aan de ontwikkelaar te verkopen. Om die reden hebben partijen de wijze waarop zij invulling willen geven aan het vervolg van de samenwerking vastgelegd in een anterieure locatieontwikkelingsovereenkomst. Door vaststelling en ondertekening van de locatieontwikkelingsovereenkomst komt de realisatie van woningbouw op de locatie het Bolwerk weer een stukje dichterbij.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
In augustus 2021 is het bestemmingsplan Bolwerk Klundert onherroepelijk geworden, waarna de voorbereidingen zijn gestart voor een openbare biedingsprocedure, bestaande uit de verkoop van de gemeentelijke grond aan Het Bolwerk in Klundert en het indienen van een bouwplan voor deze locatie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot vier geldige inschrijvingen, die bestaan uit een ontwerp en grondbod. De partij die het aanbod heeft gedaan met de beste prijs/kwaliteit is De Realisatie B.V. De gemeente verkoopt de grond aan deze partij als de gemeenteraad heeft ingestemd met de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Belang
Na sanering van de voormalige Bult van Pars ligt er een braakliggend gebied dat kan worden ontwikkeld. Om woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan gewijzigd en een openbare biedingsprocedure gestart. Door met de winnende partij een locatieontwikkelingsovereenkomst te sluiten kan de grond worden verkocht en is het project weer een stap dichterbij de realisatie van de gewenste woningbouw en invulling van de locatie.

Centrale vraag
Is uw raad bereid de locatieontwikkelingsovereenkomst en projectexploitatie vast te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Door het vaststellen van de locatieontwikkelingsovereenkomst en de projectexploitatie kan de volgende stap worden gezet in de herontwikkeling van het reeds jaren braakliggende projectgebied het Bolwerk met woningbouw.

Kaders
De volgende kaders liggen ten grondslag aan dit voorstel:

- Het bestemmingsplan het Bolwerk Klundert
- Raadsinformatiebrief 171a. Verkoopprocedure Bolwerk Klundert (zaak 339930)
- Documenten behorende bij de openbare biedingsprocedure Bolwerk Klundert

---

Argumenten

Pro
Met het vaststellen van het bestemmingsplan is de ontwikkelingsrichting naar woningbouw reeds vastgelegd. Het winnende ontwerp van De Realisatie past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het ontwerp voorziet in de realisatie van 9 rijwoningen, een tweekapper (2 woningen) en 24 appartementen. Van de 35 woningen vallen 26 woningen in de categorie betaalbaar (tot € 355.000, prijspeil 2022). Het plan refereert aan de historie van het gebied en er wordt een groene en biodiverse buitenruimte gerealiseerd. Met de positionering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de privacy van omwonenden en wordt schaduwwerking beperkt. Het parkeren wordt deels onder het appartementengebouw opgelost, waarbij ondergrondse voorzieningen en voorzieningen in lantaarnpalen worden getroffen voor het opladen van elektrische voertuigen.

In de locatieontwikkelingsovereenkomst is de zelfbewoningsplicht opgenomen.

Door het vaststellen van de locatieontwikkelingsovereenkomst en projectexploitatie 'het Bolwerk Klundert' kan de volgende stap worden gezet in de herontwikkeling van deze locatie. De voormalige Bult van Pars is al jaren een veelbesproken locatie binnen Klundert en waar middels het vaststellen van de locatieontwikkelingsovereenkomst zicht komt op een passende ontwikkeling op deze kenmerkende locatie.

Hieronder een sfeerimpressie van het winnende ontwerp[1].





Contra
Op dit moment is de locatie een rustig braakliggend terrein. De invulling met 35 woningen betekent dat dit rustige gebied een levendige woningbouwlocatie wordt. Voor de omgeving is dit mogelijk wennen.

Alternatieven
Het alternatief is de locatieontwikkelingsovereenkomst niet vast te stellen. In dat geval wordt de grond niet verkocht aan de ontwikkelaar en wordt de herontwikkeling van de locatie vertraagd. Gezien de bestuurlijke wens tot versnelling van de woningbouw, is dit niet gewenst.

Maatschappelijk draagvlak
Op basis van het voorgaande proces met onder andere de bestemmingsplanprocedure, lijkt het erop dat de beoogde ontwikkeling op voldoende maatschappelijk draagvlak kan rekenen.

Financiële consequenties

Dekking
De grond wordt verkocht aan de ontwikkelende partij voor een bedrag van € 503.166.

Op grond van het gemeentelijk grondbeleid (Nota Kostenverhaal) worden bij de ontwikkelaar kosten verhaald (bijdrage aan de reserves bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen (totaal € 166.250) en kosten ambtelijk apparaat (€ 31.000)). Deze exploitatiebijdrage dient uiterlijk 1 maand

[1] Op de afbeeldingen is aan de Oliemolenstraat een rij van 3 woningen weergegeven, die wordt 1 tweekapper (2 woningen).

nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden betaald te zijn. Nadere afspraken hierover zijn vastgelegd in de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Voor de drie overige geldige inschrijvers, dus niet de winnende partij, wordt een rekenvergoeding van €10.000 uitgekeerd. Hiervoor is gekozen omdat het doen van een inschrijving een aanzienlijke inspanning van de inschrijvers vraagt, namelijk het opstellen van een visiedocument en een uitgewerkt ontwerp. De kosten voor het uitkeren van de rekeningvergoeding komt neer op € 30.000 en is opgenomen in de projectexploitatie. In de projectexploitatie wordt ook de boekwaarde van de woning Westerstraat 46 (€ 195.000) ingebracht, als ook de diverse onderzoekskosten die de afgelopen periode gemaakt zijn. Afgerond gaat het dan om een bedrag van € 32.000. Dit conform het besluit van de gemeenteraad van 7 februari 2019.

Rekening houdend met alle kosten en de opbrengst van de grond sluit de PREX met een positief saldo van afgerond € 233.000. Dit bedrag zal bij afronding ten gunste komen van het begrotingsresultaat.

Na grondverkoop heeft de gemeente enkel een faciliterende rol. De ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie
Na het bekend worden van de winnende partij in oktober jl. is de omgeving met een brief geïnformeerd over het winnende ontwerp. De stadstafel heeft een bericht ontvangen en de gemeenteraad is geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. In deze brief is tevens het vervolgproces geschetst ten aanzien van vaststelling van de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Na ondertekening van de LOO zal de Realisatie B.V. direct belanghebbenden/omwonenden informeren over het vervolg-/bouwproces en belangstellenden over de verkoop van de woningen.

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

Risico
De risico's, voor zover die nu in te schatten zijn, zijn via de LOO ondergebracht bij de ontwikkelaar.

Planning:
De overdracht van de grond aan de ontwikkelende partij vindt na ondertekening van de LOO plaats. Naar verwachting in het eerste kwartaal 2023.

In de locatieontwikkelingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het aanvragen van de benodigde vergunningen en de start van de realisatie, als ook over het tijdstip van de financiële afdrachten.

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

Zevenbergen, 5 december 2022,

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

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

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 19 januari 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2022;

overwegende dat:
- Voor de locatie het Bolwerk in 2021 een bestemmingsplan is vastgesteld dat de ontwikkeling tot woningbouwlocatie mogelijk maakt.

gelet op:
- De verkoopprocedure die voor Het Bolwerk is doorlopen en dat daaruit een partij naar voren is gekomen die het beste heeft gescoord op prijs/kwaliteit.

BESLUIT

1. In te stemmen met bijgevoegde locatieontwikkelingsovereenkomst ten einde de samenwerking met De Realisatie, voor de ontwikkeling van het projectgebied het Bolwerk tot woningbouwlocatie, vast te leggen.
2. De projectexploitatie voor de ontwikkeling van Bolwerk Klundert vast te stellen.
3. Op basis van deze projectexploitatie een krediet beschikbaar te stellen voor de te maken kosten tot een bedrag van afgerond € 467.000 en de te verwachte opbrengst van afgerond € 700.000.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 19 januari 2023,

de griffier, de voorzitter,

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