MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	Wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	23 november 2023
Datum raadsbehandeling	14 december 2023
Zaaknummer	773234
Onderwerp	P185. Woningbouwontwikkeling Westschans Klundert - Vaststelling optimalisaties

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de onderzochte optimalisaties voor woningbouwontwikkeling Westschans;
2. De geactualiseerde grondexploitatie voor Woningbouwontwikkeling Westschans vast te stellen met een geprognotiseerd tekort van € 2.910.000,- en als gevolg hiervan de verliesvoorziening te verlagen met € 1.160.000 en dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve;
3. Het voorliggende geoptimaliseerde ontwerp voor de nieuwbouwwijk en de externe ontsluitingsweg (met een bufferzone van 20 meter) als uitgangspunt te nemen voor het vervolg van het proces Woningbouwontwikkeling Westschans.

Publiekssamenvatting

Voor de woningbouwontwikkeling Westschans in Klundert zijn diverse financiële optimalisaties onderzocht en is het ontwerp voor de woonwijk aangepast. De insteek van de wijk blijft hetzelfde, minimaal 2/3 van de 140 woningen dient betaalbaar te zijn.

Door de optimalisaties en het aangepaste ontwerp wordt het tekort op de grondexploitatie verkleind met bijna € 1,2 miljoen. Dit bedrag is niet voldoende om een extra buffer van 30 meter tussen de bestaande woningen en de nieuw aan te leggen weg te bekostigen. In de planvorming wordt daarom uitgegaan van de basisvariant van de weg op ruim 20 meter van de erfgrens van de aanwonenden.

De volgende stap in het proces is de start van het planologisch traject. Naar verwachting wordt in februari 2024 de inspraak op het plan gestart, met als doel een onherroepelijk plan eind 2024 te hebben. Vervolgens kan dan in 2025 gestart worden met de verkoop van woningen en kavels, zodat in 2026 begonnen kan worden met de bouw.

Inleiding

In de raadsvergadering van 8 september 2022 is de haalbaarheid van Project 185, Woningbouwontwikkeling Westschans in Klundert inclusief grondexploitatie vastgesteld. In dat besluit werd het college gevraagd om het negatieve plansaldo te optimaliseren, oftewel terug te brengen, en dit resultaat expliciet voor te leggen aan de gemeenteraad. Tevens heeft de raad op dat moment het college gevraagd om binnen de gegeven kaders te onderzoeken of er -na doorvoeren van de optimalisaties- verantwoorde financiële ruimte ontstond om de ontsluitingsweg op 50 meter afstand te leggen in plaats van de minimale wettelijke afstand, een afstand van maximaal 20 meter.

Beoogd effect
Het beoogde lange termijn effect is de toevoeging van een goed ingepaste en kwalitatieve woonwijk van ongeveer 140 woningen in Klundert, waarvan minimaal 2/3 in de betaalbare categorie valt. Het groene ommetje in de wijk en langs de ontsluitingsweg levert ook voor de rest van Klundert een extra wandelmogelijkheid op. De aanleg van de aparte ontsluitingsweg vanaf de Stoofdijk zorgt ervoor dat het centrum van Klundert en lokale wegen zoals Blauwe Hoefsweg, Mauritsweg, Hilsepoort, Prins Willemstraat, Rondeel etc. geen onevenredig groot extra verkeersaanbod als gevolg van de 140 woningen krijgen. De circa 1.150 motorvoertuigbewegingen vanuit de nieuwe wijk worden volledig via de externe ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk naar de Stoofdijk afgewikkeld.

Argumenten

1. De onderzochte optimalisaties en (financiële) effect ervan
Er zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd, en het ontwerp is als gevolg daarvan aangepast. Hieronder treft u de belangrijkste en meest invloedrijke elementen van de onderzoeken en aanpassing van het ontwerp.

1.1. Ruimtelijk

1.1.1. Spuitzonering
Spuitzonering is een betrekkelijk nieuw ruimtelijke aspect waarmee in de planvorming rekening gehouden dient worden. Er is (nog) geen vaste jurisprudentie over dit aspect en de inzichten zijn volop in beweging. De afstanden van 50 meter en 30 meter tussen een agrarisch perceel dat wordt bespoten en nieuwe woningbouw worden in de jurisprudentie momenteel het meest genoemd. Op basis van een analyse van de gemeentelijke planologen met de Omgevingsdienst West-Brabant (OMWB), onder meer gelet op de omliggende gewassen van de woonwijk, de afstand van 30 meter te voldoen. In de optimalisaties is uitgegaan van een strook van 30 meter in het plangebied om permanente afstand te creëren tussen de woningen en de omliggende agrarische gronden. Dit heeft haar weerslag op het uitgeefbare gebied in het plan: dit neemt af. Door het anders vormgeven van de verkaveling binnen het plan en functies zoals parkeren en groen in de 30 meter strook onder te brengen is een deel van de ‘verloren’ uitgeefbare grond terug gevonden. Echter heeft deze optimalisatie een negatief effect op het planresultaat. Tevens biedt dit minder schuifruimte voor de woningen binnen het plangebied. Er is geen draagvlak bij de aanliggende eigenaar om de spuitzone buiten het plan vorm te geven.

1.1.2. *Weg op wettelijke afstand*
Naar aanleiding van de actualisatie van onderzoeken heeft de OMWB aangetoond dat de basisvariant van de weg, op 20 meter van de rand van de bestaande sloot nog steeds voldoet aan wettelijke normen en eisen, bijvoorbeeld qua geluid. Het onderzoek heeft geen financiële invloed op de optimalisatie, deze invloed is neutraal.

1.1.3. Planschade
De planschade voor de aanwonenden is op basis van de voorliggende schets nogmaals onderzocht. De uitkomst van dit onderzoek heeft een kleine invloed op de optimalisatie, het schadebedrag valt iets lager uit.

1.1.4. Bodem
Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door een externe partij, dit onderzoek heeft geen aandachtspunten opgeleverd.

1.1.5 Stikstof

Via een zogenaamde depositieberekening van de OMWB is aangetoond dat het aspect stikstof geen showstopper is. Er kan, op basis van de huidige regelgeving rondom stikstof, via 'interne saldering' voldaan worden aan de vereisten voor stikstof. Mocht de regelgeving veranderen, dan is dit mogelijk een risico en dient dit nader onderzocht te worden.

1.2. Stedenbouw

Zie bijlage 1 voor een impressie van hoe de kwalitatief hoogwaardige wijk eruit kan komen te zien. De beschikbare uit te geven grond is ingetekend tot aan de perceelsgrens van de aangelegen gronden, om tot een maximale invulling en daarmee financiële optimalisatie te komen van de nieuwe woonwijk. Een voorbeeld hiervan is de situering van de kavels langs de rand van de bestaande wijk, dit is het meest efficiënt in relatie tot de beperkingen van de spuitzonering. Zo hebben kavels hun parkeerplaatsen op het eigen erf, rijtjeswoningen hebben hun parkeerplaatsen in de spuitzone. Verder wordt het vrij recente principe van het 3-30-300 beleid nagestreefd, onder meer door het aanleggen van een vijf meter brede bomenlaan langs de hoofdweg in de wijk. Het groen in de wijk, is als gevolg van de spuitzonering anders ingedeeld t.o.v. het plan van september 2022 en ook iets vermindert. Er is een financiële optimalisatie behaald door meer gronden uit te geven, inclusief de huidige sloot langs de rand van de bestaande wijk. Dat heeft wel zijn weerslag op het draagvlak van omwonenden, daar wordt op ingegaan bij het onderdeel communicatie in dit raadsvoorstel.

1.3. *Woningbouwprogramma*

De verhouding binnen het woningbouwprogramma voldoet nog steeds aan de verplichte verdeling van 2/3 betaalbaar en 1/3 duur. In totaal zijn er nu 140 woningen ingetekend. De exacte verdeling binnen de categorieën is nog enigszins flexibel in te vullen, zo kan ook ingespeeld worden op bijvoorbeeld wensen van de woningcorporatie Woonkwartier. In het dure segment is ervoor gekozen om deels kavels en deels 2-onder-1- kap woningen in te plannen. Hiervoor is gekozen vanwege de veranderende marktvraag en om het afzetrisico van de kavels te verkleinen. Immers kennen kavels een andere (hogere) koopprijs dan 2-onder-1-kap woningen. Binnen het project wordt vastgehouden aan de minimale eis van 30% sociale huur.

Vanuit de regionale woningbouwafstemming is in november 2022 afgesproken dat er in deze woonwijk een maximale toegestane ontwikkelruimte van 142 woningen is.

1.4. Verwerving gronden

De grond voor de woonwijk is op 17 oktober 2023 notarieel verkregen van De Staat. De onderhandelingen met de andere twee grondeigenaren, gronden om de externe ontsluitingsweg op aan te leggen, verlopen goed. Begin 2024 verwachten we dat de gronden gepasseerd zijn bij de notaris, en daarmee is de verwerving dan afgerond. De kosten voor de verwerving van de gronden lopen in de pas met eerdere inschatting en passen daarmee in de eerder door uw raad vastgestelde grondexploitatie.

Over het eventueel verwerven van 30 meter extra grond, om de mogelijke buffer van 50 meter te kunnen realiseren, zijn afspraken gemaakt met de grondeigenaren. Deze afspraken worden als optie in het koopcontract vastgelegd.

1.5. Ontwikkel- en vermarktingstrategie

De externe review op de gemeentelijke ontwikkelstrategie geeft, binnen de gestelde kaders, denk aan 2/3 betaalbaar, aanleg externe ontsluitingsweg, spuitzoneringszone geen nieuwe inzichten die grote optimalisaties opleveren. De opbrengsten blijven ook deels afhankelijk van de marktomstandigheden. De vermarktingstrategie wordt in de volgende fase verder uitgewerkt, Mogelijk levert dat een verdere optimalisatie op, echter dat is vooraf moeilijk exact in te schatten en concreet te becijferen.

1.6. Civieltechnisch

De civieltechnische raming behorende bij het raadsbesluit van september 2022 is door de civieltechnische afdeling geüpdatet naar prijspeil oktober 2023. Door een gematigde index en (iets) lagere kosten voor de aanleg, op basis van de basisvariant, van de weg (20 meter buffer) valt de kostenstijging mee en drukt dit beperkt op de financiële optimalisatie. Na vaststelling van dit ontwerp zal dit verder civieltechnisch uitgewerkt worden, en exacter geraamd worden. We gaan dan werken vanuit een civieltechnisch schetsontwerp, naar een voorontwerp, naar een definitief ontwerp. Herijking van de raming en daarmee de exploitatie is daar onderdeel van.

In het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het 3-3-300 (klimaat)beleid door het opnemen van een bomenlaan langs de interne hoofdweg. In de verdere uitwerking zal blijken of deze exact op deze wijze gerealiseerd kan worden, dat blijft wel het streven.

1.7. Subsidiemogelijkheden

De externe review wijst uit dat er weinig directe mogelijkheden op subsidie zijn. De woningbouwimpuls geldt momenteel pas vanaf 200 woningen. De subsidie voor het ruimen van niet gesprongen explosieven is nog steeds wel een mogelijkheid, hiervoor is een bedrag van ruim € 50.000,- opgenomen in de exploitatie.

2. Actualisatie grondexploitatie

In de bijlage treft u de geoptimaliseerde en geactualiseerde grondexploitatie. Daarin ziet u dat de uitbreiding van het aantal woningen een positief financieel effect heeft op de exploitatie. Daarnaast is de verplichte kostenindexatie percentueel afgenomen naar 2%, dat heeft een dempend effect op de kostenstijgingen. Bij elkaar is er, na optimalisatie en actualisatie sprake van een positief verschil van € 1.162.592,-.

Dit positieve verschil van ruim € 1,1 miljoen is niet voldoende om de kosten voor de extra buffer van 30 meter langs de weg te verwerven, de weg en het binnengebied aan te leggen en te onderhouden. De kosten daarvoor worden grofweg geschat op € 1,9 miljoen. Concluderend betekent dit dat de optimalisaties niet voldoende financiële ruimte hebben opgeleverd om de weg op 50 meter in plaats van 20 meter van de sloot te leggen. En indachtig uw raadsbesluit van 8 september 2022 concluderen wij dat wij dus geen financiële ruimte hebben gevonden om die stap nu te kunnen maken.

3. Ontwerp als uitgangspunt voor vervolg van het proces om te komen tot woningbouwontwikkeling Westschans

3.1. Wijk

In de bijlage treft u een begeleidend boekwerk over de meest recente stedenbouwkundige opzet van wijk.

3.2. Weg

In de bijlage treft u tekeningen van de basisvariant van de weg

Kanttekeningen en risico's

1.1. *Ruimtelijk*

1.1.1. Spuitzonering

De breedte en locatie van een spuitzone is maatwerk. Dit aspect is namelijk een relatief nieuw onderwerp, en de jurisprudentie hierover is (nog) niet uitgekristalliseerd. Dat is een risico.

1.1.2. Beroep bij de Raad van State

Gelet op de signalen vanuit de diverse klankbordgroepen is het niet onwaarschijnlijk dat er beroep wordt ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Zeker op principiële punten vanuit de indieners zijn mitigerende maatregelen waarschijnlijk niet effectief. Een beroep bij de Raad van State levert gemiddeld genomen een vertraging op van 1 jaar tot 1.5 jaar.

1.1.3. Extra Flora & Fauna onderzoek

Een van de deelnemers van de klankbordgroep wijk geeft aan diverse 'beschermde' diersoorten te hebben waargenomen en heeft dat onderbouwd met foto's. We gaan in overleg met het ecologisch onderzoeksbureau om te kijken of extra onderzoek noodzakelijk is. In twee eerdere onderzoeken heeft het bureau geen beschermde soorten aangetroffen die een grote impact hebben de planvorming, zoals de steenmarter.

1.1.4. Woningbouwprogramma

Het dure segment van het programma kent een verdeling 2-onder-1-kap woningen kavels. Er is bewust niet uitgegaan van enkel kavelbouw, want juist die eenzijdigheid vormt een potentieel risico in de afzet. Het dure segment kan redelijk flexibel ingezet worden om in te spelen op een veranderende marktvraag. Dat brengt dan wel financiële consequenties met zich mee. Kavels leveren meer op dan 2-onder-1-kap.

1.1.5. Buffer van 50 meter tussen weg en sloot

Ondanks het ontbreken van financiële haalbaarheid binnen de geoptimaliseerde exploitatie is in overleg met de aanwonenden van de toekomstige externe ontsluitingsweg, afgesproken om wel duidelijk de kosten en voor- en nadelen van de weg met een buffer van 50 meter op te nemen in dit voorstel.

Volgens en grove inschatting kost de verwerving, aanleg en onderhoud van de 30 meter bufferzone circa € 1.900.000,- Dit bedrag is onder andere afhankelijk van de exacte invulling van het binnengebied. Daarover zijn we in overleg met de aanwonenden en komen wij, op basis van opgehaalde input, met een voorstel aan de aanwonenden.

Het creëren van 30 meter extra afstand tussen de weg en de rand van de sloot biedt voordelen zoals aangegeven door de aanwonenden:

- Door de extra afstand van de weg wordt ook extra afstand tot de aanliggende agrarische percelen gecreëerd. Dat heeft gunstige uitwerking op de mate van overlast van het spuiten van bestrijdingsmiddelen ed. op de agrarische percelen. Men geeft aan dat er overlast wordt ervaren wanneer er nu gespoten wordt. In de nieuwe woonwijk wordt wel direct rekening gehouden met afstanden tot agrarische percelen, o.a. vanwege de zogenaamde 'spuitzonering' van

30 meter. Dat was bij aanleg van de huidige wijk niet in die mate het geval. Extra afstand draagt positief bij aan de gezondheid, een aspect dat in de nieuwe Omgevingswet een prominete(re) plaats krijgt.
- Een weg op grotere afstand van de bestaande woningen kan, naar verwachting van de aanwonenden, meer geluid binnen de norm produceren, hetgeen betekent dat er meer verkeer overheen kan. Mogelijk kan de weg op 50 meter worden gebruikt bij een volgende uitbreiding van Klundert, je sorteert zo voor op de toekomst. Zodoende kan nu een deel van de kosten van de aankoop en aanleg van de weg doorgeschoven worden naar de toekomstige uitbreiding, waardoor de weg nu wel financieel haalbaar is.
- De extra afstand vermindert de weerstand op de duur van bouw van de wijk en het bouwverkeer.
- De extra afstand zorgt voor minder planschade bij de aanwonenden.
- De 30 meter extra binnengebied (tussen bestaande wijk en weg) biedt meer kansen voor een aanvaardbare groen blauwe inrichting, waar mogelijk ook heel Klundert van profiteert, bijvoorbeeld door een ommetje.

Vanaf de andere kant bezien zitten er ook nadelen aan een extra buffer van 30 meter:

- Er is geen wettelijke noodzaak om een extra buffer tussen de woningen en weg aan te leggen, dit creëert mogelijk een precedent;
- Er is niet voldoende ruimte binnen de grondexploitatie om de extra kosten te dekken;
- Het is geen efficiënt ruimtegebruik, de 30 meter extra is niet noodzakelijk voor de woningbouwontwikkeling en boomgaard gaat mogelijk verloren;
- Invulling van het extra binnengebied met woningbouw wordt niet positief ontvangen, men heeft een gedeelde voorkeur voor water en natuur. Ook een eventuele meerwaarde de meerwaarde van het gebied voor Klundert, bijvoorbeeld door wandel- of fietsroutes wordt verschillend tegenaan gekeken. De invulling van het binnengebied van zowel de 20 meter buffer als de 50 meter buffer is onderwerp van vervolggesprekken met de aanwonenden;
- Het honoreren van deze wens is biedt in het planologisch traject geen zekerheid dat beroepen tegen de nieuwe externe ontsluitingsweg uitblijven. Dit is duidelijk geworden uit de bewonersavond van 25 oktober 2023, meerdere bewoners gaven aan beroep te blijven overwegen.

2.1 Actualisatie grondexploitatie

Zoals ook in de andere gemeentelijke grondexploitaties wordt de indexatie van deze grondexploitatie jaarlijks herijkt en zo nodig aangepast. Dit kan een kostenstijging binnen de grondexploitatie tot gevolg hebben.

Middelen

Financiële middelen

Het betreft hier een actualisatie van een vastgestelde grondexploitatie, welke na bijstelling bij de 2e Berap van 2022 een tekort kende van € 4.070.000,- . Na optimalisatie, zoals hierboven beschreven, en actualisatie van de indexatiecijfers in de grondexploitatie kent deze per november 2023 een tekort van € 2.910.000,-. Na vaststelling van deze actualisatie door de raad kan de verliesvoorziening die getroffen is voor de ontwikkeling van de woningbouw Westschans neerwaarts worden bijgesteld. Het verschil, te weten € 1.160.000,- vloeit terug naar de algemene reserve. Vanuit deze reserve is de verliesvoorziening bij de eerdere besluitvorming gevoed.

Personele middelen
Er zijn, ten opzichte van september 2022, geen extra personele middelen nodig om het project voort te zetten.

Communicatie en participatie
Na vaststelling van het raadsvoorstel wordt dit gecommuniceerd via de gemeentelijke website en via de eerste nieuwsbrief voor dit project. Verder vindt er een persgesprek plaats en wordt nog een persbericht verstuurd naar de lokale- en regionale media. Het is de insteek om circa 4x per jaar een nieuwsbrief uit te geven over het project. Daarnaast worden de klankbordgroepen en stadstafel Klundert geïnformeerd over de vaststelling. Voor het project is een specifiek emailadres ingesteld, waarop men (algemene) informatie kan vragen over het project en zich kan opgeven voor de nieuwsbrief. Dat adres is westschans@moerdijk.nl

Klankbordgroepen
Voor de ontwikkeling van deze wijk is overleg met twee klankbordgroepen. Voor de weg en voor de wijk. Met beide groepen hebben diverse overleggen plaatsgevonden. De vastgestelde verslagen van de klankbordgroepen vindt u op de gemeentelijke website via: https://www.moerdijk.nl/web/Projecten/Projecten-in-Klundert/Woningbouwontwikkeling-Westschans.html , onder het kopje: documenten.

In het vervolgproces blijven we met de klankbordgroepen in gesprek en afstemmen gedurende de looptijd van het project. Daarnaast wordt het planologisch traject begin 2024 opgestart met de inspraak op het 'voorontwerp' voor de wijziging van het omgevingsplan. Onderdeel van die inspraak is een inspraakavond.

Wijk
Vanuit de tweede klankbordgroep-wijk, gehouden 30 oktober 2023 wordt het signaal afgegeven dat voor de aanwonenden zeker niet kunnen instemmen met het schrappen van de huidige sloot die de rand van hun huidige woongebied vormt. Vanuit het oogpunt van financiële optimalisatie is samen met Walschap Brabantse Delta en de civiele afdeling gezocht naar zoveel mogelijk uit te geven grond in de wijk. Het benutten van de sloot en bijbehorende schouwstrook voor de kaveluitgifte betekent dat de erfgrens van diverse aanwonenden in de nieuwe situatie tegen de nieuwe kavels aan ligt. Het gebrek aan fysieke afstand, door bijvoorbeeld een sloot of een nog bredere strook stuit op verzet bij de aanwonenden. De groep pleit ervoor om minimaal de huidige sloot met schouwstrook terug te brengen in het nieuwe plan, om zodoende extra afstand te creëren. Gelet op de signalen uit de groep valt op te maken dat een gang naar de Raad van State voor beroep tegen het plan denkbaar is wanneer er geen afstandsvoorziening tussen de bestaande en nieuwe wijk wordt getroffen.

Weg
Op 25 oktober 2023 heeft de gemeente, onder aanvoering van een externe gesprekleider participatie, in het Nationale Vlasserij- Suikermuseum een brede avond georganiseerd voor de 22 adressen die aan de toekomstige ontsluitingsweg gelegen zijn. Doel van die avond was een toelichting te geven op de resultaten van het optimalisatieonderzoek. De conclusie van het onderzoek: er is onvoldoende financiële ruimte om de wens voor 30 meter extra buffer te realiseren en kan het college daarmee niet anders dan vasthouden aan de basisvariant van 20 meter (noodzakelijke afstand op basis van regelgeving), werd met de nodige teleurstelling ontvangen. Om recht te doen aan de wens van de bewoners is afgesproken dat de kosten, voor- en nadelen van de weg 50 meter wel als alternatief benoemd worden in het voorliggende voorstel. Deze treft u bij het kopje kanttekeningen en risico's aan. Echter, ook wanneer de weg wel op 50 meter van de sloot gelegd zou worden

geven sommige aanwonenden duidelijk aan dan alsnog naar de Raad van State te zullen gaan.

Vervolg
Het voorliggende ontwerp van de wijk en weg is het uitgangspunt voor de planologische procedure. We verwachten te starten met de procedure in februari 2024, met het ter inzage leggen van het voorontwerp van de wijziging-omgevingsplan voor inspraak. Na inspraak volgt rond de zomer 2024 het ontwerp met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na de zomer vragen wij uw raad om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling door uw raad staat het plan voor een periode van zes weken voor beroep open. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld tegen het plan, kan begin 2025 begonnen worden met voorbelasten danwel bouwrijp maken, en zal gestart worden met de verkoop van de gronden, zodat waarschijnlijk in 2026 de eerste paal geslagen kan worden. Dit is echter afhankelijk of er beroep tegen het plan wordt ingediend. Indien dat het geval is, en gelet op het maatschappelijk draagvlak valt dat zeker niet uit te sluiten, kan de planning voor de start van de werkzaamheden en start verkoop grond mogelijk met 1 tot 1,5 jaar naar achteren in de tijd opschuiven.

Bijlagen
1. Boekwerk geoptimaliseerd ontwerp woonwijk Westschans;
2. Tekening basisvariant externe ontsluitingsweg Westschans;
3. Dwarsdoorsnede basisvariant externe ontsluitingsweg Westschans;
4. Tekening externe ontsluitingsweg met een buffer van 50 meter;
5. Grondexploitatie Westschans per 2 november 2023 (vertrouwelijk).

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

Zevenbergen, 7 november 2023

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

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

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 14 december 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023

overwegende dat:
- Het ontwerp en de grondexploitatie geoptimaliseerd zijn;
- Er een kwalitatief hoogwaardig ontwerp ligt;
- Er een duidelijke behoefte in Klundert is aan betaalbare woningbouw.

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de onderzochte optimalisaties voor woningbouwontwikkeling Westschans;
2. De geactualiseerde grondexploitatie voor Woningbouwontwikkeling Westschans vast te stellen met een geprognotiseerd tekort van € 2.910.000,- en als gevolg hiervan de verliesvoorziening te verlagen met € 1.160.000 en dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve;
3. Het voorliggende geoptimaliseerde ontwerp voor de nieuwbouwwijk en de externe ontsluitingsweg (met een bufferzone van 20 meter) als uitgangspunt te nemen voor het vervolg van het proces Woningbouwontwikkeling Westschans.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 december 2023,
de griffier, de voorzitter,

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