

Technische vragen

VVD

De heer B. Vos

Kenmerk	914475 / 01099 TV
Vergadering	Commissievergadering 7 september 2023
Telefoon	14 0168
Datum	7 september 2023

Onderwerp	Vragen Vervolg Deelprojecten gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost
-----------	---

Geachte heer Vos,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Het antwoord op de gestelde vraag c.q. vragen luidt:

De doelstelling van de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost is meer dan alleen woningbouw. Het vervolmaken van de Randwegenstructuur is een andere doelstelling. Deze is in het startdocument (3 februari 2022) door uw raad vastgesteld. Deze doelstelling is expliciet opgenomen in het startdocument en opgenomen in de Visie op hoofdlijnen. De aanleg is opgenomen in de Structuurvisie van 2011. In het Startdocument is de eerste voorzichtige raming van een ondertunneling ook benoemd. De kosten hiervoor werden toen (prijspeil eind 2021) ingeschat op circa 25 miljoen euro.

Door een combinatie met de woningbouwontwikkeling is het mogelijk een deel van de kosten te dekken door (extra) opbrengsten uit de woningbouwontwikkeling en een subsidie (Woningbouwimpuls).

De noodzaak voor de Zuidrandtunnel is door middel van een verkeersonderzoek ten tijde van het startdocument aangetoond. Hieruit blijkt dat "deze weg is nodig voor deze ontwikkeling én tevens zorgt voor een ontlasting van de wegen aan de rand van het centrum". Uit de verkeersmodellen blijkt dat bij autonome groei en de ontwikkeling van 1000 woningen en een knip op de oostelijke randweg Zevenbergen (ergo het niet aanleggen van de Zuidrandtunnel) het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen op wegvakken toeneemt waar dit niet wenselijk is in verband met de ligging van diverse functies; oversteekvoorzieningen en school-thuis routes. Het gaat dan met name om de Sint Jorisstraat, Pastoor van Kessellaan, Stationslaan en Hazeldonkse Zandweg.

Bij de aanleg van Bosselaar Zuid is rekening gehouden met de aanleg van de Verlengde Zuidrand en (Zuidrand)tunnel en is (tijdelijk) een hogere intensiteit op Kuringen en wegen in het centrum geaccepteerd.

De aanleg van de Zuidrandtunnel is noodzakelijk is nodig voor een succesvolle bestemmingsplanprocedure voor woningbouw.

1. De voorgestelde investeringen in de Zevenbergse infrastructuur zijn substantieel. Met name de aanleg van de Zuidrandtunnel ad circa € 33,5 miljoen inclusief verwachte kostenindexatie.
- a. Wat zijn de financiële consequenties voor de te ontvangen subsidie WBI van het rijk ad € 5,4 miljoen indien de Zuidrandtunnel niet wordt aangelegd? Wat is de onderbouwing cq verklaring van deze financiële consequenties?
Er is een subsidie verleend omdat sprake is van een tekort op de gehele gebiedsontwikkeling van (800) woningen, de verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel, indien de Zuidrandtunnel niet wordt aangelegd is geen sprake van een (groot) tekort dus ook niet van een subsidie, deze zou in dat geval nagenoeg geheel vervallen.
- b. Wat zijn de financiële consequenties voor de bijdrage uit de woningbouw ad € 11 miljoen (€ 11.000,- per woning) indien de Zuidrandtunnel niet wordt aangelegd? Wat is de onderbouwing cq verklaring van deze financiële consequenties?
Normaal gesproken is sprake van een afdracht van € 4.000,- voor het fonds bovenwijkse Werken en € 750,- per woning voor het fonds Ruimtelijke kwaliteit. Omdat de nieuwe wijk ook voor een deel gebruik gaat maken van deze infrastructuur kon een hoger bedrag aan bijdrage worden afgedwongen/afgesproken. Dit in verband met de regels van Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid (PPT criteria) bij de bekostiging van bovenwijkse infrastructuur en de onderbouwing van de verkregen subsidie. Rekening houdend met deze criteria en het gebruik van de Zuidrandtunnel, is 31% van de kosten toerekenbaar aan de woningbouwontwikkeling. 69% van de aanleg dus niet. Op basis van bovenstaande is 73% van de kosten van de Verlengde Zuidrand toerekenbaar aan de woningbouwontwikkeling, 27% van de Verlengde Zuidrand dus niet.
- c. Wat zijn de financiële consequenties voor de netto investering door de gemeente Moerdijk in Zevenbergen ad € 28,5 miljoen indien de Zuidrandtunnel niet wordt aangelegd? Wat is de onderbouwing cq verklaring van deze financiële consequenties?
*Deze zijn vanwege de eerder in de aanhef genoemde argumenten niet in beeld gebracht, het verder toevoegen van woningbouw in Zevenbergen Oost zonder ook de daarbij behorende randvoorwaarden (lees infrastructuur) op orde te brengen is geen reëel uitgangspunt.
Om desalniettemin antwoord op de vraag te geven: een woningbouwontwikkeling zonder deelprojecten infrastructuur (Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel) zou een positief resultaat opleveren. Tegenover de besparing staat dan het vervallen van de subsidie en een lagere een afdracht Fonds bovenwijkse werken (€ 4.000,- per woning). Een bestemmingsplan voor uitsluitend woningbouw zou echter geen stand houden vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing (op het onderdeel verkeer).*

2. Tevens wordt in het raadsvoorstel een krediet ad € 600.000 gevraagd voor het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie en businesscase voor het ontwikkelen van De Hil, het stationsgebied en een stationstunnel. De verwachte kosten voor deze separate ontwikkeling bedragen voor de stationstunnel € 25,4 miljoen inclusief indexatie, te verminderen met een rijksbijdrage ad € 10 miljoen. Derhalve een aanvullende netto-investering van de gemeente Moerdijk in Zevenbergen van € 15,4 miljoen. In totaal een kleine € 45 miljoen dus. Voor de stationsomgeving is het bedrag vooralsnog onbekend maar zal gezien de ambitie eveneens een substantiële aanvullende investering zijn.
- a. Waarom wordt in het raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost tevens krediet gevraagd voor de gebiedsvisie stationsomgeving Zevenbergen?

De aanleg van de Stationstunnel en de tweezijdige oriëntatie van het NS Station waren reeds onderdeel van de projectscope. Het gebied De Hil was geen expliciet onderdeel van de eerdere planvorming en besluitvorming. In de Visie op de Hoofdlijnen is opgenomen:

"De ontwikkeling van Markvelden kan als katalysator dienen waar het naastgelegen terrein 'de Hil' van kan profiteren. Dit wat rommelige gebied met een mix van functies biedt kansen voor een kwaliteitsslag in ruimtelijk en functionele zin. De ontwikkelingen van een gewilde nieuwe woonomgeving in de Markvelden kan precies het zetje zijn dat 'de Hil' nodig heeft. Voor de duidelijkheid: de revitalisering van gebied 'de Hil' is iets waar in principe ondernemers zelf de kansen moeten grijpen die zich aandienen."

Het werd steeds duidelijker dat we het deelgebied De Hil wel actief moesten meenemen in de planvorming, samen met de plannen voor een Stationstunnel en het Stationsgebied. Voorgesteld wordt om deze set van deelprojecten (Stationstunnel, Stationsgebied en de Hil) van de intakefase naar de initiatieffase te brengen en de haalbaarheid integraal in beeld te brengen. Daaraan zijn kosten verbonden, zowel externe kosten als ook interne kosten (deze waren tenslotte eerder niet in de besluitvorming betrokken). In de initiatieffase wordt ook de financiële haalbaarheid in beeld gebracht. Dat wat we qua kosten wel al weten (kosten aanleg Stationstunnel) is in het voorstel wel in beeld gebracht, we vragen uw Raad hier echter nog geen definitief besluit over. In verband met de subsidievereisten van de BO-MIRT (10 miljoen exclusief) wordt echter wel een positieve grondhouding van de gemeenteraad verwacht.

- b. Wat zijn de consequenties voor de gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost indien het gevraagde krediet ad € 600.000 niet wordt verstrekt, dat wil zeggen de gebiedsvisie stationsomgeving niet wordt uitgewerkt? Wat is de onderbouwing cq verklaring van deze consequenties?

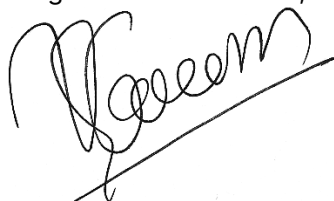
Indien we geen integrale visie opstellen komen de realisatie van een tweezijdige oriëntatie en de aanleg van een stationstunnel onder druk te staan.

Dit vanwege discussie met ProRail over het toenemende gebruik door fietsers van de spoorwegovergang Hazeldonkse Zandweg, in het geval de Stationstunnel niet wordt aangelegd. Indien de Stationstunnel niet wordt aangelegd dan zal ook de BO-MIRT subsidie van 10 miljoen exclusief BTW vervallen. Daarnaast zal er geen goede koppeling te realiseren zijn tussen Markvelden en het centrum van Zevenbergen en tussen Zevenbergen en Markzoom en is een toegang van uit het zuiden/oosten van het station

Zevenbergen niet mogelijk. Dit zou resulteren in relatief geïsoleerde woonwijken. Daarnaast kan dan de transformatie van het gebied De Hil niet verder worden gebracht. Door een integrale visie op te stellen kunnen alle effecten en benodigde investeringen in beeld worden gebracht.

3. Welke andere baten verwacht u uit de grondexploitatie van de woningbouwontwikkeling van de 800 woningen op Markvelden anders dan deze reeds in het raadsvoorstel genoemd? Wat is de onderbouwing van deze baten, voor zover realiter verwacht?
- We verwachten voorsnog geen aanvullende opbrengsten ten opzichte van het Raadsvoorstel. De bijdrage van € 11.000,- per woning is relatief hoog. In het raadsvoorstel zijn ook de kansen en risico's benoemd:*
- *eventueel meer dan 1000 woningen ontwikkelen;*
 - *wellicht toch nog een hogere opbrengst dan € 11.000,- per woning (dit is uitsluitend mogelijk voor deelprojecten waar we actief een grondexploitatie voeren)*
 - *Waar mogelijk zijn er ook deelprojecten waar een bijdrage van € 11.000,- per woning niet mogelijk is.*
4. Wat zijn de financiële consequenties voor de netto investering door de gemeente Moerdijk in Zevenbergen ad € 28,5 miljoen indien alleen de woningbouwontwikkeling op Markvelden Noord van 450 woningen wordt gerealiseerd?
- Deze zijn vanwege de eerder in de aanhef genoemde argumenten niet in beeld gebracht, het verder toevoegen van woningbouw in Zevenbergen Oost zonder ook de daarbij behorende randvoorwaarden (lees infrastructuur) op orde te brengen is geen reëel uitgangspunt.*
- Om desalniettemin antwoord op de vraag te geven:*
- Alleen een woningbouwontwikkeling zonder deelprojecten infrastructuur (Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel) zou een positief resultaat opleveren. De opbrengst zou dan een afdracht Fonds bovenwijkse werken (4.000,- per woning) bedragen en € 750,- per woning voor het fonds Ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan voor uitsluitend woningbouw zou echter geen stand houden vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing (op het onderdeel verkeer).*
5. Wat zijn de financiële consequenties voor de netto investering door de gemeente Moerdijk in Zevenbergen ad € 28,5 miljoen indien alleen de woningbouwontwikkeling op Markvelden Noord en Zuid van 800 woningen wordt gerealiseerd?
- Zie antwoord op vraag 4.*

Met vriendelijke groet,
de gemeentesecretaris,



ir. J.C. Slagboom