MOERDIJK

Bijlage 3 bij Raadsvoorstel

Onderwerp Markvelden Zuid

Gevraagd Raadsbesluit

3.1. Kennisnemen van de verworven grondposities in het deelproject Markvelden Zuid.
3.2. Voor het deelproject Markvelden Zuid de Ontwerpfase nog niet op te starten en de haalbaarheid verder in beeld te brengen door een ontwikkelstrategie en grondexploitatie op te stellen.
3.3. Een voorbereidingskrediet van € 100.000 ter beschikking te stellen voor het opstellen van de ontwikkelstrategie, grondexploitatie en nadere stedenbouwkundige uitwerking van het deelgebied Markvelden Zuid.
3.4. De algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van € 100.000 ter dekking van de onder sub. 3.3 genoemde éénmalige kosten.

Inleiding

3.1.

De gemeente heeft onlangs overeenstemming bereikt met de grootste grondeigenaar van het gebied Markvelden Zuid. Een deel van de gronden is meegenomen in het projectgebied Markvelden Noord (4 ha). Een deel van ca. 7,5 ha (percelen N53, N54 en N49 ten noorden van de verlengde Zuidrand) is gelegen in een fase verder in de tijd (Markvelden Zuid). Verder zal een deel van de aangekochte grond (perceel 1708, ca. 3,6 ha) voorlopig agrarisch blijven en mogelijk fungeren als ruilobject dan wel worden betrokken bij het plandeel Markzoom. De verworven posities zijn weergegeven op het vlekkenplan Markvelden in bijlage 3.1.

3.2.

Voor het deelproject Markvelden Zuid zijn de meeste planologische en milieutechnische zaken in beeld gebracht. De reeds uitgevoerde onderzoeken laten (vooralsnog) ook geen belemmeringen zien voor een daadwerkelijke ontwikkeling tot woningbouw. Wel zijn er (net als bij de andere deelprojecten) aandachtsvelden voor de ontwikkeling (o.a. afstanden (geluid, externe veiligheid) etc.

De financiële haalbaarheid is uitsluitend op hoofdlijnen in beeld gebracht. Hiervoor zullen dezelfde uitgangspunten en parameters gelden als voor andere plandelen waarvoor dat wel is gebeurd. De resultaten uit dit plandeel zullen eveneens gebruikt worden ter dekking van de infrastructurele kosten in het totale project. In de vast te stellen projectexploitatie (zie bijlage 1.1.) zijn de opbrengsten al meegenomen.

Door de verwerving van de posities in dit gebied zal de gemeente niet uitsluitend een facilitaire rol in het project aannemen. Dit betekent dat een gemeentelijke Grondexploitatie (Grex) dient te worden opgesteld. Om deze te kunnen opstellen is een stedenbouwkundig plan nodig. Er is door buro Lubbers wel een vlekkenplan opgesteld (zie Raadsvoorstel), dit dient echter verder uitgewerkt en geconcretiseerd te worden. Gelet op de actieve rol van de

gemeente in dit deelgebied zal deze uitwerking ook op kosten van de gemeente dienen plaats te vinden, net als de verdere (civieltechnische) uitwerking en in een latere fase realisatie (bouw- en woonrijp maken) van dit deelgebied.

Deze rolwisseling van een facilitaire rol waarbij het initiatief en risico bij de ontwikkelende partijen ligt naar een actieve rol vraagt ook een andere projectorganisatie. In de op te stellen Grex zal hier rekening mee worden gehouden. In het deelgebied Markvelden Noord zal reeds een deel (1b) actief worden opgepakt (100 woningen). Deze organisatie kan dan het deel Markvelden Zuid op een vergelijkbare wijze tot ontwikkeling brengen.

Financiële consequenties

Kosten

3.3

Om het deel Markvelden Zuid verder te brengen en de haalbaarheid in beeld te brengen wordt voorgesteld een krediet van € 100.000 ter beschikking te stellen. Het betreft hier kosten van externe adviseurs (Stedenbouw en nadere onderzoeken).

De kosten van de eigen inzet voor de initiatieffase waren reeds meegenomen in het Raadsbesluit van 3 februari 2022. Door de rolverandering van facilitair naar actief zullen meer (externe) kosten worden gemaakt, vandaar het aanvullend krediet.

Gevraagd wordt een voorbereidingskrediet van € 100.000 ter beschikking te stellen voor de verdere uitwerking van de planvorming.

Dekking

3.4

Evenals bij de onderzoeken e.d. tijdens de initiatieffase voor het woongebied Markvelden Noord en de infrastructurele projecten Verlengde Zuidrand en Zuidrandtunnel kunnen deze voorbereidingskosten van € 100.000 ten laste van de algemene reserve gebracht worden.

Realisatie

Risico's

Dit deelproject bevindt zich nog in de initiatieffase. Het grootste deel van de ruimtelijke aspecten is echter reeds in beeld gebracht voor dit deelgebied. De financiële haalbaarheid zal vertaald moeten worden in een gemeentelijke Grondexploitatie (Grex). De verwachting is (op basis van de exploitaties van de overige deelgebieden dat uit dit deelgebied een (substantiële) bijdrage geleverd kan worden ter dekking van de kosten van de infrastructurele projecten. In de (koepel) Prex (bijlage 1.1.) is rekening gehouden met een bijdrage van € 11.000 per woning uit resterende deelgebieden (waaronder dus Markvelden Zuid). Aangezien dit deelgebied later in de tijd ontwikkeld zal worden kunnen rente, bouwkosten en kosten voor bouw- en woonrijp maken stijgen ten opzichte van referentie exploitaties die zijn opgesteld.

Indien Zevenbergen Oost in ontwikkeling wordt genomen zullen aankopen (althans de financiële consequenties hiervan) via de grond/projectexploitatie lopen. Indien het project om redenen op termijn definitief toch geen doorgang vindt, dan kan de grond op termijn weer verkocht worden. De risico's hiervan zijn opgenomen binnen ‘spelregels strategisch verwerven’ en een post in het weerstandsvermogen.

Nog niet alle noodzakelijk gronden voor dit deelgebied zijn verworven. Wel is op de bewuste gronden Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. De verwerving van de resterende gronden is een risico. Mocht minnelijke verwerving uiteindelijk niet mogelijk zijn dan is onteigening mogelijk. Onteigening is een langdurig traject. Gelet op de start van dit deelproject is dat in het onderhavige deelgebied echter geen probleem.

Planning
De planning voor dit deelprojecten is nog niet bekend. Het gebied zal in elk geval na Markvelden Noord tot ontwikkeling komen. Dit zal na 2027 zijn.

Bijlagen

3.1. Grondpositie gemeente Moerdijk Markvelden