

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling locatieontwikkelingsovereenkomst Woningbouwontwikkeling Kop Roode Vaart

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling : 29 juni 2021
Datum raadsbehandeling : 15 juli 2021
Agendering en agendanummer : RA 0803
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 276051

Bijlage:

Locatieontwikkelingsovereenkomst Kop Roode Vaart

Gevraagd raadsbesluit

In te stemmen met bijgevoegde locatieontwikkelingsovereenkomst ten einde de samenwerking met Zeeman Vastgoed voor de ontwikkeling van het projectgebied Kop Roode Vaart tot woningbouwlocatie, vast te leggen.

(Publieks)Samenvatting

In april 2020 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Zeeman Vastgoed waarin de bereidheid is uitgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw op de locatie "Kop Roode Vaart". Deze locatie bestaat uit twee deelgebieden, de zijde van de Allenweg en de zijde van de Huizersdijk.

Het uiteindelijke ontwikkelplan voorziet in de realisatie van circa 45 appartementen verdeeld over 3 appartementsgebouwen en 48 grondgebonden woningen bestaande uit diverse woningtypen (rijwoningen, tweekappers en vrijstaand). Het haalbaarheidsonderzoek wijst uit dat deze ontwikkelingsvariant haalbaar is, mits alle gronden in het gebied uiteindelijk worden verworven.

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 voort te zetten. 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 aan de Kop van Roode Vaart weer een stukje dichterbij.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De gemeente heeft in april 2020 een intentieovereenkomst gesloten met Zeeman Vastgoed, waarin de bereidheid is uitgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw op de locatie Kop Roode Vaart. Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek afgerond en zijn de (financiële) afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar (Zeeman) besproken en door beide partijen akkoord bevonden. De locatie ontwikkelingsovereenkomst (LOO) kan vastgesteld worden.

Belang

Met vaststelling van de privaatrechtelijke afspraken via de LOO wordt de initiatieffase afgesloten en kan overgegaan worden naar de ontwerp- en vervolgens uitvoeringsfase.

Centrale vraag

Kan uw raad instemmen met de inhoud van de LOO?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Bijna twintig jaar geleden zijn de eerste stappen genomen om het gebied Kop Roode Vaart te ontwikkelen. Verschillende ontwikkelende partijen hebben met een diversiteit aan plannen geprobeerd om tot een haalbaar project te komen. Vooralsnog zonder concreet resultaat. Met het vervolg van de samenwerking tussen de gemeente en Zeeman Vastgoed wordt er een nieuwe stap voorwaarts gemaakt om te komen tot de ontwikkeling van het projectgebied.

Kaders

In de intentieovereenkomst voor dit project zijn de kaders meegegeven voor het onderzoeken van de haalbaarheid. De meest relevante zijn:

- Bijzonder woonmilieu: de basis van de uitwerking is het in mei 2019 vastgestelde document 'uitwerking bijzonder woonmilieu';
- Grondverwerving: de verwerving van de gronden is voor rekening en risico van Zeeman Vastgoed.
- Woningbouwprogramma: de gemeente houdt de regie over verkoopprijzen en op eisen op het gebied van duurzaamheid en veiligheid;
- Bestemmingsplan: het bestemmingsplanproces voor het gehele projectgebied is voor rekening en risico van Zeeman Vastgoed;
- Financieel: de gebruikelijke kosten, waaronder de civieltechnische kosten en de onderzoekskosten maar ook het gemeentelijk kostenverhaal conform de Nota Grondbeleid, zijn voor rekening van Zeeman Vastgoed.

Argumenten

Pro

Al bijna 20 jaar wordt geprobeerd het project Kop Roode Vaart tot ontwikkeling te brengen. Diverse ontwikkelaars en even zoveel plannen zijn inmiddels gepasseerd. Vooralsnog zonder concreet resultaat. Op dit moment ligt er een ontwikkelplan van Zeeman Vastgoed waarvan de haalbaarheid, op de verwerving van één perceel na, is aangetoond. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met gemeentelijke beleidsdocumenten, de Structuurvisie en de paraplunota's. Het plan zorgt ervoor dat het plangebied nabij het centrum van Zevenbergen, dat al lang grotendeels braak ligt, eindelijk tot ontwikkeling komt met een passende woningvoorraad door het realiseren van diverse type woningen (appartementen, rijwoningen, tweekappers en vrijstaand). De haalbaarheid van de ontwikkeling is onderzocht op de aspecten maatschappij, ruimtelijk & financiën, de uitkomsten hiervan treft u hieronder.

Maatschappelijke haalbaarheid

Onderdeel van de haalbaarheid van een project is het maatschappelijk draagvlak. Hoe staat bijvoorbeeld de buurt ertegenover en wat betekent deze ontwikkeling voor de kern dan wel de gemeente? Eerdere plannen zijn o.a. gesneuveld door bezwaren vanuit de omgeving. Met het nieuwe ruimtelijke plan, waarmee wordt voorzien in een bouwtitel voor circa 93 woningen, is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen en belangen vanuit de omgeving. De woningen worden namelijk op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het indicatieve stedenbouwkundig plan is er specifiek aandacht besteed aan de belangen van de bewoners van de woningen gelegen aan de Kristallaan en aan de milieucontouren van de bestaande bedrijven. Bij doorgang zal de ontwikkelaar de omgevingsdialogoog verder vormgeven om te komen tot maatschappelijk draagvlak. Gezien de lange en moeizame voorgeschiedenis van de herontwikkelingsopgave wordt hier extra focus op gelegd. De direct belanghebbenden zullen het proces met een kritische blik blijven volgen.

Ruimtelijke haalbaarheid

Uit het ruimtelijk haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de ontwikkeling haalbaar wordt geacht. Wel is op basis van de milieuonderzoeken het verkavelingsplan uit de intentieovereenkomst aangepast. Het ontwikkelen van de percelen Zevenbergen L 5790 en L 5791 (zuidelijkste percelen aan zijde Huizersdijk) met woningbouw wordt op basis van de milieucontour als niet haalbaar geacht.

Op de relevante milieuaspecten kan voldaan worden aan wet- en regelgeving. Voor een aantal aspecten (zoals bodem, geluid, explosieven en Flora en Fauna) dient nader onderzoek uitgevoerd te worden of dienen maatregelen in het plan genomen te worden om te voldoen aan de wet- en regelgeving. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van deze onderzoeken en het nemen van eventuele maatregelen. Op voorhand worden er geen belemmeringen verwacht.

Teneinde de ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie mogelijk te maken zal een planologische procedure worden opgestart om de bestemming te wijzigen. De ontwikkelaar verplicht zich in de LOO voor zijn rekening en risico tot het laten opstellen van een ruimtelijk plan conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

Financiële / anterieure haalbaarheid

Het sluitstuk van de haalbaarheidsstudie zijn de (privaatrechtelijke) afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. De gemeente heeft in dit project enkel een faciliterende rol in het kader van haar publiekrechtelijke functie met betrekking tot de planologische procedure. De ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats.

Op grond van het gemeentelijk grondbeleid (Nota Kostenverhaal) worden bij de ontwikkelaar kosten verhaald. Zo betaalt de ontwikkelaar de volledige leges voor de te doorlopen planologische procedure, alle plankosten volgens de nationale plankostenscan en dient een bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkeling betaald te worden. Ook eventuele kosten inzake planschade en uitkeringen uit hoofde van nadeelcompensatie worden door de ontwikkelaar gedragen.

De benodigde gronden in het projectgebied zijn eigendom van ontwikkelaar (dan wel van een aan haar gelieerde vennootschap), van de gemeente en van derden.

De gemeentelijke grond zal tegen een marktconforme waarde aan de ontwikkelaar worden verkocht. Hiervoor zal door een onafhankelijk taxateur/makelaar een taxatierapportage worden opgesteld, rekening houdend met de regels omtrent staatssteun en aanbesteding.

Contra

Uitgangspunt in de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Zeeman (2020) was het tijdig zorgdragen door Zeeman van de verwerving van de gronden in het plangebied, in ieder geval uiterlijk op het moment van het sluiten van de anterieure overeenkomst (LOO).

Op dit moment heeft de ontwikkelaar echter met één grondeigenaar nog geen overeenstemming bereikt over de verwerving van de grond. Het verwerven van deze grond is doorgeschoven naar een verplichting in de LOO. Dit betekent dat de ontwikkelaar de grond moet verwerven, danwel separate, onherroepelijke afspraken moet hebben gemaakt met de grondeigenaar, voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Hierbij is afgesproken dat de verwerving door de ontwikkelaar op minnelijke basis plaats dient te vinden. De gemeente neemt geen actieve rol in de grondverwerving nu of in de toekomst. Het nog niet in bezit hebben van alle gronden betekent een risico in het proces.

Alternatieven

De ontwikkelaar houden aan de afspraken in de intentieovereenkomst, met betrekking tot het verwerven van gronden, en (nog) niet overgaan tot het sluiten van de locatieontwikkelings-overeenkomst. De realisatie van de gewenste woningbouw zal op een later moment of helemaal niet plaatsvinden. Mocht een LOO later alsnog gesloten worden, dan heeft dit gevolgen voor de te doorlopen planologische procedure (geen bestemmingsplan maar omgevingsplan), maar dit voorkomt wellicht bezwaren van de huidige grondeigenaar.

Maatschappelijk draagvlak

Zie voorgaande tekst met betrekking tot maatschappelijke haalbaarheid.

Financiële consequenties

Dekking

De gemeente heeft in dit project enkel een faciliterende rol. De ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats.

Op grond van het gemeentelijk grondbeleid (Nota Kostenverhaal) worden bij de ontwikkelaar kosten verhaald. Zo betaalt de ontwikkelaar de volledige leges voor de te doorlopen planologische procedure, alle plankosten volgens de nationale plankostenscan (€ 64.697), en dient een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (€ 372.000) en ruimtelijke ontwikkelingen (€ 69.750) betaald te worden. De laatste twee bedragen zijn bepaald aan de hand van het aantal woonequivalenten, in dit geval 93. De bedragen wordt na het onherroepelijk worden van de planologische procedure door de ontwikkelaar aan de gemeente vergoed.

De gemeente heeft grond in het gebied in bezit, die verkocht zal worden aan de ontwikkelaar tegen een marktconforme waarde. De opbrengst van deze verkoop zal, zodra deze wordt gerealiseerd, worden meegenomen in de dan eerstvolgende bestuursrapportage.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Na uw raadsbesluit zullen de direct omwonenden en de bedrijven in de omgeving (via brief / persoonlijk) en de kern (via stadstafel) geïnformeerd worden over de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. Vervolgens zal de ontwikkelaar in het kader van de planologische procedure de buurt informeren en om hun mening vragen. Daarnaast worden de gebruikelijke communicatieuitingen gedaan via de gemeentelijke website, Moerdijkse Bode, Staatscourant etc.

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

Na het afsluiten van de LOO wordt gestart met de planologische procedure. Ondertussen gaat de ontwikkelaar aan de slag met de nadere uitwerking van de plannen en de grondverwerving. Als de planologische procedure zonder procedure Raad van State wordt doorlopen, is het de verwachting dat op z'n vroegst eind 2022 gestart gaat worden met de bouwwerkzaamheden.

Een uitgebreide planning is opgenomen in de bijlage bij de LOO. De planning is door de ontwikkelaar aangeleverd en moet gezien worden als indicatief.

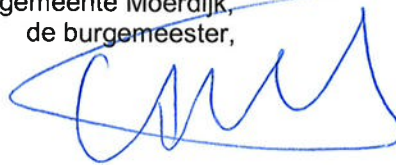
Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 25 mei 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris,



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs

G. d. E. Schoneveld

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 15 juli 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021

overwegende dat:

- al bijna 20 jaar wordt geprobeerd het project Kop Roode Vaart tot ontwikkeling te brengen, zonder concreet resultaat, en er nu een haalbaar plan voor de ontwikkeling van ruim 90 woningen ligt.

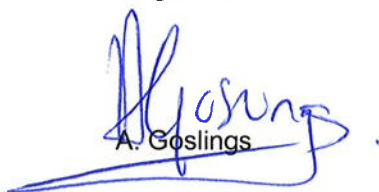
gelet op:

- het feit dat de behoefte aan woningen, in diverse typologieën, groot is en het gebied nabij het centrum van Zevenbergen, dat deels braakliggend is, een impuls kan gebruiken.

BESLUIT

In te stemmen met bijgevoegde locatieontwikkelingsovereenkomst ten einde de samenwerking met Zeeman Vastgoed voor de ontwikkeling van het projectgebied Kop Roode Vaart tot woningbouwlocatie vast te leggen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 15 juli 2021,
de griffier,



A. Goslings

de voorzitter,



A.J. Moerkerke