AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

Startdocument 7bergsche Hoeve	Zaaknummer	: 207187
	BI-nummer	: 00969 TV

Aan de leden van de gemeenteraad,

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

Vergadering	: Commissie FI
Vraagsteller	: BBM, P. Stehouwer
Datum vergadering	: 25 februari 2021

Vragen:

1. Wat is in de situatie -fysiek of anderszins- veranderd en wanneer, waardoor er eerst een maximum van 30 en later een maximum van 36 woningen gebouwd kan worden?
2. Wat is überhaupt de feitelijke reden dat er maximum gesteld is en wordt aan het aantal appartementen? Wie heeft dat bepaald en op basis waarvan?

Beantwoording:

Er heeft zich geen wijziging van uitgangspunten of situatie voorgedaan. Bij de start van het project is als indicatie een aantal van ongeveer 30 appartementen aangegeven als basis. Dat is niet gesteld als vast uitgangspunt. Meer bepalend voor het bepalen van de ontwikkelcapaciteit van een locatie is:
- De ruimtelijke kwaliteit en op die basis het absorptievermogen van de locatie. Anders gezegd, wat is redelijkerwijs op die locatie te realiseren, gekoppeld aan de context van de locatie. Denk aan afwegingen als ruimtelijke kwaliteit, ontsluiting, parkeermogelijkheden, milieuaspecten etc.
- En daarnaast inzicht in vanuit het oogpunt van volkshuisvesting gewenste programma

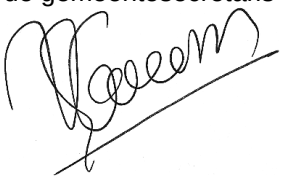
Dat zijn zaken waar in de fase van het opstellen van het Startdocument wat nader op wordt ingezoomd in de gesprekken tussen de ontwikkelende partij en de gemeente. Met als doel het initiatief verder passend te maken. Dat leidt uiteindelijk tot een (gezamenlijk) kader (Startdocument) als basis voor de in de volgende projectfase (Initiatieffase) samen uit te voeren haalbaarheidsstudie. Dat is wat nu heeft plaatsgevonden en wat leidt tot nu het aantal van 36 als basis voor de haalbaarheidsstudie.

Ook het nu gestelde aantal van 36 is nog geen keihard aantal. Het is mogelijk dat gedurende de gezamenlijke (ontwikkelende partij en gemeente) haalbaarheidsstudie blijft dat een verdere optimalisatie van dit aantal nodig is. Of dat door nieuwe gegevens uit het onderzoek naar de haalbaarheid bijvoorbeeld blijkt dat 36 appartementen toch niet kan. In de haalbaarheidsstudie wordt verder ingezoomd op de locatie en worden nadere onderzoeken uitgevoerd.

Het echt vastleggen van het woningbouwprogramma gebeurt aan het eind van de volgende project-fase. De Initiatieffase leidt (uitgaande van gebleken haalbaarheid) tot het sluiten van een contract met de ontwikkelende partij voor de realisatie van de ontwikkeling van dit gebied. Deze overeenkomst, de Locatieontwikkelingsovereenkomst, wordt ook weer aan uw gemeenteraad voorgelegd. Het Startdocument wat nu voorligt heeft meer het karakter van een intentieovereenkomst op basis waarvan we de haalbaarheid verder gaan onderzoeken.

Eens dus met de stelling dat niet het doel is om op voorhand al aantallen woningen dicht te timmeren, maar dit vooral afhankelijk te maken van de kwaliteiten/absorptievermogen van de locatie én het gewenste woningbouwprogramma voor de desbetreffende kern.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 22 februari 2021
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom