Gemeente Bergen op Zoom

RMD23-0005

Voorlegger Raadsmededeling

Datum	14 april 2023	Nr.	RMD23-0005
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: de heer H.C.P.A. van Delft Email: p.vandelft@bergenopzoom.nl Tel: 0164-277539	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.G.P. van Aken MSc. Dhr. J.A.A. Pals		
Onderwerp	verkoopafspraken Markiezaten Wal fase 2 icm aankoop percelen Halsteren	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Hierbij willen wij u informeren en uw gevoelens peilen over ons besluit afspraken te maken met de combinatie Van Agtmaal - Van Wijnen over de aan/verkoop van gronden binnen Halsteren en de Markiezaten.
Met die afspraken beogen we een duurzame invulling en betaalbare woningdifferentiatie te bereiken voor het laatste woonbuurtje binnen de Markiezaten. Graag peilen wij uw gevoelens daarover.

Wij vertrouwen dat dit een goede bijdrage levert aan de woningbouwopgave in de gemeente, overeenkomstig onze ambitie in het bestuursakkoord Samen Bergen Verzetten.

<u>Aanleiding</u>
Op 30 november 2022 is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Schans fase IV – uitbreiding Oude Molen vanuit de provincie en de regio West-Brabant de programmastatus verkregen. Dit betekent dat het urgent is om tijdig te kunnen starten met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein waarbij een taakstelling is afgesproken van circa 10 hectare uitgeefbare percelen, met name voor de doorgroei en vestiging van MKB bedrijven. Van Agtmaal- Van Wijnen zijn eigenaar van ca 8 hectare binnen het gebied waar de uitbreiding van het bedrijventerrein Oude Molen is voorzien. Beide partijen hebben echter kenbaar gemaakt geen rol te willen vervullen in deze bedrijfsterreinontwikkeling en hebben hun gronden aan de gemeente aangeboden ‘in ruil’ voor een woningbouwontwikkeling binnen de Markiezaten deelplan Wal fase 2.

<u>Woonbuurt Markiezaten deelplan Wal fase 2</u>
De gebiedsontwikkeling Markiezaten is onderverdeeld in diverse deelplannen. De deelplannen Klaverwei en Brug, Meander fase 1 en Wal fase 1 zijn inmiddels gerealiseerd. De deelplannen Meander fase 2 en Terpen zijn grotendeels gerealiseerd en in verkoop/ontwikkeling.

Gemeente Bergen op Zoom

RMD23-0005

Voorlegger Raadsmededeling

Voor het laatste deelplan Wal fase 2 is nog geen grondexploitatie actief gemaakt, de gronden vallen nog onder de Materiële Vaste Activa. Hier zijn in de woningbouwprogrammering nog 130 woningen voorzien, het maximale aantal dat via de wijzigings-/uitwerkingsregels (bevoegdheid college) in het vigerende bestemmingsplan 'Markiezaten-Borgvliet' is mogelijk gemaakt.
Voor de beoogde woonbuurt binnen Wal fase 2 is voor die 130 woningen door partijen, in overleg met de gemeente, een kwalitatief en duurzaam planvoorstel uitgewerkt (zie de bijlage Planvisie Wal fase 2).
Tevens zijn met partijen afspraken gemaakt over de woningtypes, betaalbaarheid en rolverdeling bij de ontwikkeling van deze woonbuurt.

De beoogde 130 woningen zijn als volgt samengesteld:
- 16 twee onder een kap/ vrijstaande woningen te realiseren door Van Agtmaal – Van Wijnen
- 77 rijwoningen te realiseren door Van Agtmaal – Van Wijnen
- 2 particuliere bouwkavels te verkopen via de gemeente
- 10 small houses, via een CPO te realiseren door de gemeente
- 25 appartementen, via een CPO te realiseren door de gemeente

De totaal 130 beoogde woningen zijn verdeeld over 15% goedkoop – 55% betaalbaar – 30% vrij. Dit wijkt enigszins af van de beoogde (30-40-30) verdeling in het Bestuursakkoord maar wordt desondanks door ons toch aanvaardbaar geacht:
- Binnen de CBS-buurt Nieuw Borgvliet (waar Wal fase 2 onderdeel van is) is het aandeel sociale huur momenteel immers al 31%.
- Binnen de aangrenzende CBS-buurt Langeweg is het aandeel sociale huur zelfs 46%.
- Die percentages zijn mede bereikt doordat binnen de Markiezaten - deelplan Wal fase 1 al 187 woningen zijn gerealiseerd in de verdeling 55% sociale huur – 25% betaalbaar - 20% vrij.
- Tenslotte is recentelijk door ons besloten om mee t e werken aan een woningbouwontwikkeling verderop binnen Nieuw Borgvliet, op het hoekperceel aan de Pieter Breughelstraat – Frans Halsstraat. Hier komen nog eens 20 sociale- en 23 betaalbare huurappartementen beschikbaar (47%-53%). U bent hierover recent geïnformeerd via RMD22-0034.

Met deze differentiatie komen betaalbare en duurzame woningen beschikbaar voor met name voor senioren en (startende) gezinnen en kleine huishoudens. De voorgestelde woningbouw sluit goed aan op de bestaande woonomgeving en past binnen het aanzicht vanaf de Markiezaatsweg. De belangrijkste karakteristieke groenopstanden zijn ingepast in het plan. Daarmee wordt een gewild groen woonmilieu toegevoegd aan de Markiezaten en Bergen op Zoom.
De woningen vanuit Van Agtmaal en Van Wijnen worden (via prefabricage in een fabriek) snel en duurzaam gerealiseerd. Dezez partijen behoren op dit punt tot de koplopers binnen de bouwsector. Prefabricage verkort de bouwtijd op locatie en beperkt de overlast naar de omgeving.

<u>Aan-/ verkoopafspraken met Van Agtmaal - Van Wijnen</u>
Met Van Agtmaal - Van Wijnen is afgesproken dat zij 93 van de 130 woningen binnen deelplan Wal fase 2 zullen gaan realiseren. De gemeente zal daarvoor de benodigde bouwrijpe grond verkopen/ leveren (circa 1.6

hectare). Met deze verkoopafspraken is tevens en onlosmakelijk de aankoop door de gemeente van de 8 hectare in Halsteren overeengekomen, benodigd voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Oude Molen.

De aan-/ verkoopafspraken met Van Agtmaal - Van Wijnen zijn nadrukkelijk gemaakt met de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad nog dient in te stemmen met:
- Het actief maken van de benodigde grondexploitatie voor het plandeel Wal fase 2 binnen de Markiezaten
- Het voteren van het benodigde aankoopkrediet voor de gronden in Halsteren

Het deelplan Wal fase 2 heeft namelijk nog geen actieve grondexploitatie. Een voorstel om hiertoe te komen wordt thans voorbereid en naar verwachting in juli 2023 voorgelegd aan uw raad. Wij zullen daarin tevens het kredietvoorstel meenemen benodigd voor de aankoop van de gronden in Halsteren.
In dat voorstel wordt nader ingegaan op alle geraamde kosten en verwachte opbrengsten vanuit de woningbouwontwikkeling in plandeel de Wal fase 2. Ook de technische details omtrent de afgesproken aan-/verkoop met Van Agtmaal - Van Wijnen worden in dat voorstel toegelicht.
Met deze voorgenomen aan- /verkoopafspraken wordt de gemeente in staat gesteld om, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten, invulling te geven aan de beoogde ontwikkelingen op beide locaties, zoals onder meer vastgelegd in de Structuurvisie Bergen op Zoom 2030.

De beoogde kopers (Van Agtmaal - Van Wijnen) worden daarbij als de enige serieuze gegadigden gezien. Vanwege het Didam-arrest zullen wij zekerheidshalve de voorgenomen verkoop/ grondruil via een openbare bekendmaking publiceren zodat eventuele andere gegadigden zich alsnog kunnen beraden om binnen de daarbij gangbare termijn van 20 dagen hiertegen in beroep gaan.

Voor de ontwikkeling van de beoogde uitbreiding Oude Molen zullen wij eveneens een projectaanpak uitwerken waarmee is te komen tot het benodigde stedenbouwkundig plan, een nieuw bestemmingsplan en een grondexploitatie. Over deze projectaanpak zullen wij u later dit jaar nader informeren. De uiteindelijke ruimtelijke- en financiële kaders voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Oude Molen zijn te zijner tijd ter instemming aan u voor te leggen.

Bijlagen

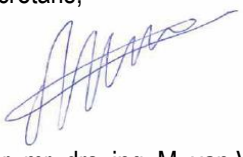
De volgende bijlagen zijn, als achtergrondinformatie voor deze raadsmededeling, ter inzage gelegd:
1. Planvisie woonbuurt Wal fase 2
2. overzichtskaartje van de gronden in Halsteren

RMD23-0005

Voorlegger Raadsmededeling

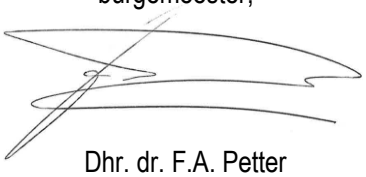
Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RMD23-0005

Voorlegger Raadsmededeling

Onderwerp	: voortgang Markiezaten Wal fase 2		
Nummer	: RMD23-0005	Datum	:
Contactpersoon	: de heer H.C.P.A. van Delft		
Contactpersoon Email	:		
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277539		

Paraaf leidinggevende