RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Start ontwerpfase project 190, woningbouw Wethouder Trompersstraat Langeweg

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	14 januari 2021
Datum raadsbehandeling	:	4 februari 2021
Agendering en agendanummer	:	RA 0705
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	184846

Bijlage:

Resultaten initiatieffase 190. Woningbouwontwikkeling Wethouder Trompersstraat Langeweg (inclusief bijlagen)

Gevraagd raadsbesluit

1) De locatie Wethouder Trompersstraat in Langeweg in ontwikkeling te nemen door het starten van de ontwerpfase. Belangrijkste stap in deze fase is het opstellen van een bestemmingsplan.

2) Ten behoeve hiervan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 45.000,- en de kosten in te brengen in de nog op te stellen grondexploitatie.

3) Bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen te verkopen aan Woonkwartier.

(Publieks)Samenvatting

De gemeente Moerdijk heeft de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling aan de Wethouder Trompersstraat in beeld gebracht. Het project wordt in financiële, maatschappelijke en planologische haalbaar geacht.

Het project bevat 5 koopwoningen en 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen. De grond voor de huurwoningen zal aan Woonkwartier worden verkocht waarna Woonkwartier de levensloopbestendige woningen zal realiseren.

Eerst zal de gemeente een bestemmingsplan op gaan stellen voor deze locatie en in procedure gaan brengen. Naar verwachting wordt dit bestemmingsplan in het 2e kwartaal van 2022 vastgesteld.

gemeente Moerdijk

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad het startdocument Woningbouw Wethouder Trompersstraat vastgesteld. Hierin is een globaal stappenplan opgenomen voor de initiatieffase. Deze stappen zijn in de afgelopen periode doorlopen. Dit heeft geresulteerd in een rapportage Resultaten initiatieffase Wethouder Trompersstraat (bijlage).
Conclusie van deze initiatieffase is dat de ontwikkeling haalbaar lijkt.

Planologisch/milieutechnisch
Er zijn geen onderwerpen die een eventuele ontwikkeling planologisch/milieutechnisch niet mogelijk zouden maken. Wel zijn er de aandachtspunten. Geluid is de belangrijkste beperkende randvoorwaarde voor wat betreft milieu. Momenteel zijn de geluidcontouren ten gevolge van de N285 globaal inzichtelijk gemaakt. Op de locatie van de woningen is een aanzienlijke geluidbelasting berekend vanwege de provinciale weg. Bouwen is hier onder voorwaarden mogelijk. In de vervolgfase zal de exacte gevelbelasting in beeld dienen te worden gebracht. Hier is in deze fase nog niet voor gekozen om dat de exacte locatie van de gevels nog niet vaststaat. Ten behoeve van de ontwikkeling zal dan voor de woningen zeer waarschijnlijk een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. De daarvoor benodigde inhoudelijke en procedurele stappen zullen hiervoor gezet moeten worden.

Financieel
Geconcludeerd kan worden dat kosten en opbrengsten naar verwachting in evenwicht zijn. In de volgende fase kan de concept exploitatie definitief worden gemaakt. Met name de kosten voor het openbaar gebied kunnen dan geconcretiseerd en waar nodig geoptimaliseerd worden. Voor een verdere detaillering wordt verwezen naar de bijlage.

Maatschappelijk
Het project is mede gestart op basis van signalen vanuit de kern en Dorpstafel omdat er behoefte is aan woningbouw in Langeweg. Op basis van een dorpstafelbijeenkomst, reacties op een verzonden brief naar omwonenden, gesprekken met de Dorpstafel en een brede consulatie van de Dorpstafel (digitale bijeenkomst) kan geconcludeerd worden dat er maatschappelijk draagvlak is voor woningbouw in Langeweg, maar dat de locatie niet direct als de meest gunstigste wordt ervaren. Daarnaast zijn enkele direct omwonenden kritisch op de plannen. Een uitgebreide weergave van de maatschappelijke haalbaarheid is weergegeven in de bijlage.

Het plan
De gemeente is eigenaar van alle betrokken gronden. Het betreft dan ook een eigen gemeentelijke ontwikkeling waarvoor geen Locatieontwikkelovereenkomst hoeft te worden afgesloten. De voorgestelde aanpak voor het vervolgtraject is verkoop van bouwrijpe grond aan Woonkwartier voor de realisatie van 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen. De voorwaarden hiervoor zijn met Woonkwartier besproken op basis van een uitgevoerde taxatie. De definitieve besluitvorming over het project zal in januari 2021 binnen Woonkwartier plaatsvinden. Er is derhalve geen overeenkomst bij dit voorstel gevoegd.

Voor de koopwoningen wordt voorgesteld om de realisatie van de 2 onder 1 kapwoningen via een (kleine) ontwikkelende bouwer/aannemer te laten verlopen. Hiertoe dient een aanbesteding plaats te vinden. De kavel voor de vrijstaande woning wordt door gemeente verkocht aan een particulier voor realisatie van een woning. Hiertoe zal een inschrijfperiode worden gehanteerd, waarna bij meerdere inschrijvingen zal worden geloot. Bovenstaande zal plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan.

Belang
Er is behoefte aan nieuwbouwwoningen in de gemeente en aan sociale huurwoningen, zo ook in de kern Langeweg. Dit blijkt uit signalen vanuit de kern en de dorpstafel. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de autonome behoefte en biedt een kans voor realisatie van levensloopbestendige sociale huurwoningen als onderdeel van de gemaakte prestatieafspraken met Woonkwartier en daarnaast de realisatie van enkele koopwoningen.

Centrale vraag
Het doel van de initiatieffase van het project is om de haalbaarheid van het project in beeld te brengen en de kaders te definiëren voor de ontwikkeling. In de ontwerpfase wordt het plan verder geconcretiseerd en een bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het voorgenomen besluit moet resulteren in een bestemmingsplan voor de locatie waardoor de realisatie van 5 koopwoningen en 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen in Langeweg mogelijk wordt.

Kaders

- Meerjarenbegroting 2020-2023;
- Structuurvisie Moerdijk 2030;
- Gebiedsplan kern Langeweg;
- Startdocument;
- Nota Grondbeleid;
- Prestatieafspraken met Woonkwartier.

Argumenten

Pro
- De ontwikkeling past in de genoemde (beleids)kaders.
- De ontwikkeling is planologisch haalbaar, akoestiek is wel een aandachtspunt.
- De ontwikkeling is financieel haalbaar en levert met de huidige inzichten een neutraal resultaat op.
- Er is rekening gehouden met een storting in het Fonds reservering Bovenwijkse werken van € 64.000,- en een storting in het Fonds reservering Ruimtelijke ontwikkeling van € 12.000,- vanuit het project.
- Een groot deel van de bewoners ziet graag dat er woningbouw plaats gaat vinden in de kern Langeweg.
- Woonkwartier heeft aangegeven positief te staan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Formele besluitvorming hierover zal plaatsvinden in januari 2021.
- Voor woningbouwprojecten van meer dan 10 woningen geldt dat deze afgestemd dienen te worden in de regio West-Brabant West. Voor het project Wethouder Trompersstraat heeft deze afstemming reeds plaatsgevonden en is door de regio groen licht gegeven voor deze ontwikkeling.

Contra
- Enkele omwonenden (3) hebben laten blijken tegen de voorgenomen ontwikkeling te zijn.
- Enkele andere bewoners (3) hebben zorgen geuit over het verdwijnen van het hondenuitloopterrein. Er wordt rekening gehouden met het realiseren van een nieuw (kleiner) hondenuitloopterrein in de omgeving van het plan.
- Geluid is de belangrijkste beperkende randvoorwaarde voor wat betreft milieu. Momenteel zijn de geluidcontouren ten gevolge van de N285 globaal inzichtelijk gemaakt. Op de locatie van de woningen is een aanzienlijke geluidbelasting berekend vanwege de provinciale weg. Bouwen is hier onder voorwaarden mogelijk. Voor de realisatie zal waarschijnlijk een ontheffing hogere waarden nodig zijn.
- De ontwikkeling levert geen positief maar een neutraal resultaat op, dit met name vanwege lagere opbrengsten als gevolg van de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Het betreft hier een eigen gemeentelijk project waarvoor aan het einde van de ontwerpfase een grondexploitatie zal worden geactiveerd. Hier zijn ook risico's aan verbonden, de ruimte om tegenvallers hierin op te vangen is waarschijnlijk beperkt. Er is wel rekening gehouden met een afdracht aan het Fonds Bovenwijks en Reserve Ruimtelijke ontwikkeling.
- Er is nog geen koopovereenkomst gesloten met Woonkwartier. Er is hier mondeling overeenstemming over. Besluitvorming over het project binnen Woonkwartier vindt parallel aan de

gemeente Moerdijk

gemeentelijke besluitvorming plaats. Uiteraard is er ook nog geen koopovereenkomst voor de koopwoningen.

Alternatieven

- Geen woningbouw in Langeweg of op een andere locatie. Er kan voor gekozen worden ook andere locaties verder te onderzoeken. Dit heeft effecten op de doorlooptijd. Indien hier verwerving voor nodig is met het huidige programma waarschijnlijk sprake van een negatief financieel resultaat. Meer koopwoningen zou dit overigens kunnen ondervangen. De afweging om deze locatie te onderzoeken is met het vaststellen van het startdocument eerder al gemaakt.
- Het is ook mogelijk nu reeds de grondexploitatie vast te stellen. In de ontwerpfase kunnen zich echter nog wijzigingen voordoen. Bovendien is het van belang dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is alvorens tot daadwerkelijke realisatie kan worden overgegaan. Het grootste deel van de kosten wordt ook pas dan gemaakt. Bovendien geeft deze stap ook de mogelijkheid de ramingen nog te verfijnen.
- Geen of minder sociale huurwoningen realiseren. Dit levert een positiever resultaat op in de grondexploitatie.

Maatschappelijk draagvlak

In de rapportage resultaten initiatieffase (bijlage 1) is het proces om het maatschappelijk draagvlak te bepalen uitgebreid beschreven.

Het project is mede gestart op basis van signalen vanuit de kern en Dorpstafel omdat er behoefte is aan woningbouw in Langeweg. Op basis van een dorpstafelbijeenkomst, reacties op een verzonden brief naar omwonenden, gesprekken met de Dorpstafel en een brede consulatie van de Dorpstafel (digitale bijeenkomst) kan geconcludeerd worden dat er maatschappelijk draagvlak is voor woningbouw in Langeweg, maar dat de locatie niet direct als de meest gunstige wordt ervaren. Daarnaast zijn enkele direct omwonenden kritisch op de plannen.

Financiële consequenties

Dekking

Ten behoeve van het doorlopen van de ontwerpfase wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 45.000,-. Deze kosten zullen samen met de gemaakte kosten in de initiatieffase worden meegenomen in de nog vast te stellen grondexploitatie. Dit bedrag is as volgt opgebouwd:

Gemaakte kosten inititieffase			€	21.500
Taxatie en planschade	€	5.500		
Onderzoeken OMWB	€	13.000		
Kostenraming	€	3.000		
Bijdrage Woonkwartier			€	-9.222
Resultante initiatieffase (afgerond)			€	12.500
Te maken kosten ontwerpfase			€	32.500
Bestemmingsplan en akoestiek	€	20.000		
Onderzoeken tbv verfijning raming	€	10.000		
Onvoorzien	€	2.500		
Totaal kredietvoorstel			€	45.000

Alle te maken kosten in de ontwerpfase vallen onder de Bro-kostenlijst behorende bij de notitie grondexploitaties. Als onderdeel van het verdere haalbaarheidsonderzoek zal een projectexploitatie opgesteld worden.

De voorbereidingskosten zullen bij het daadwerkelijk actief worden van de grondexploitatie in deze exploitatie worden ingebracht.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing

Communicatie
Het besluit zal worden teruggekoppeld aan de Dorpstafel Langeweg. In het proces van het bestemmingsplan zullen de geëigende communicatiemomenten worden georganiseerd.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Risico's
In een bestemmingsplanprocedure is er (altijd) kans op zienswijzen en eventueel beroepsprocedures. Het is op dit moment nog niet vast te stellen hoeveel mensen hiervan gebruik zullen maken.

De ontwikkeling levert geen positief maar een neutraal resultaat op, dit met name vanwege lagere opbrengsten als gevolg van de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Het betreft hier een eigen gemeentelijk project waarvoor aan het einde van de ontwerpfase een grondexploitatie zal worden geactiveerd. Hier zijn ook risico's aan verbonden. De ruimte om tegenvallers hierin op te vangen is waarschijnlijk beperkt. Er is wel rekening gehouden met een afdracht aan het Fonds Bovenwijks en Reserve Ruimtelijke ontwikkeling.

Er is een raming gemaakt voor de te maken civieltechnische kosten voor aanpassing van de infrastructuur. Deze raming is extern opgesteld en intern gecontroleerd en waar nodig aangevuld. Daarbij werd geconcludeerd dat een aantal zaken nog onduidelijk zijn (o.a. exacte hoeveelheden en daarbij behorende kwaliteit van de grond). Dit aspect kan grote invloed hebben op de kosten. Vooralsnog is de externe raming verhoogd. Door in de vervolgfase enkele extra bodemmonsters te nemen kunnen risico's inzake de kwaliteit van de grond (en daarmee gepaard gaande afvoerkosten) worden verkleind.

Planning
Het doorlopen van de ontwerpfase zal minimaal een jaar in beslag nemen. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in het 2e kwartaal van 2022 worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Wellicht zal sprake zijn van een omgevingsplan in het kader van de om Omgevingswet. Dit is afhankelijk van het exacte moment van het in procedure kunnen brengen van een ontwerp bestemmingsplan.

Inkoop
Het bureau dat zal worden gevraagd voor de opstelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijk kanalen (Negometrix) worden geselecteerd. De aanbesteding zal meervoudig onderhands plaatsvinden.

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, 22 december 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom J.P.M. Klijs

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 februari 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 december 2020;

overwegende dat:
- Er behoefte is aan nieuwbouwwoningen en aan sociale huurwoningen in Langeweg.
- Het project in financiële, maatschappelijke en planologische haalbaar wordt geacht zoals weergegeven in de rapportage Resultaten initiatieffase Wethouder Trompersstraat.

gelet op:
- het budgetrecht van de gemeenteraad en de rol van de gemeenteraad in de standaard manier van projectmatig werken in REO projecten.

BESLUIT

1. De locatie Wethouder Trompersstraat in Langeweg in ontwikkeling te nemen door het starten van de ontwerpfase. Belangrijkste stap in deze fase is het opstellen van een bestemmingsplan.

2. Ten behoeve hiervan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 45.000,- en de kosten in te brengen in de nog op te stellen grondexploitatie.

3. Bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen te verkopen aan Woonkwartier.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 februari 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings J.P.M. Kliis