gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: P191. Afronding initiatieffase Woningbouwontwikkeling Koningin Julianastraat 25

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	21 juli 2022
Datum raadsbehandeling	:	8 september 2022
Agendering en agendanummer	:	08021d
Zaaknummer	:	422523

Bijlagen:
- Haalbaarheidsdocument Koningin Julianastraat 25
- Projectexploitatie (**vertrouwelijk**)
- Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (**vertrouwelijk**)

Gevraagd raadsbesluit

1. In te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling van de Koningin Julianastraat 25 in Fijnaart, met als kernpunt de realisatie van 22 woningen verdeeld over één appartementengebouw, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 8 aaneengebouwde woningen in de (middel)dure sector;
2. De projectexploitatie en locatie ontwikkelingsovereenkomst (LOO) van het project vast te stellen **(vertrouwelijk)**;

(Publieks)Samenvatting

Op 23 april 2020 is het startdocument voor de herontwikkeling van de Koningin Julianastraat 25 vastgesteld door de gemeenteraad. De volgende stap in het proces is het go/no go-besluit op basis van het haalbaarheidsdocument. Hiermee wordt de initiatieffase van het project afgerond, en start (bij een go-besluit) de ontwerpfase.

In het licht van de behoefte aan woningbouwproductie, wordt uw raad verzocht in te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling van de Koningin Julianastraat 25 met de realisatie van 22 woningen aan de Koningin Julianastraat verdeeld over één appartementengebouw, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 8 aaneengebouwde woningen. Daarnaast wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met de projectexploitatie en de locatie ontwikkelingsovereenkomst (LOO).

Vanwege de enorme woningbehoefte op dit moment en om snelheid te houden in het project heeft het college vooruitlopend op het besluit van uw raad over de LOO en het haalbaarheidsdocument een *voorontwerp* bestemmingsplan in procedure gebracht zodat het plan nog onder de huidige Wro in procedure gebracht kan worden. Alternatief was het overslaan van de voorontwerpfase (en daarmee de vooroverleg fase) of wachten tot de uitrol van de Omgevingswet in 2023.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op basis van een initiatief van KIBEO, is op 23 april 2020 het startdocument voor de herontwikkeling van de Koningin Julianastraat 25 door uw gemeenteraad vastgesteld. In het startdocument zijn de kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling op haalbaarheid zou worden onderzocht. Dit haalbaarheidsdocument is nu gereed.

Belang
Het betreft het afwegen van het belang tot woningbouwproductie in relatie tot het belang van het doorlopen van een zorgvuldige ruimtelijke procedure.

Het planvoornemen past binnen het beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente. Het plan voorziet in de transformatie van een braakliggend terrein in Fijnaart naar een woongebied met een diversiteit aan nieuwe woningen waar op dit moment grote behoefte aan is. Het is daarom wenselijk dit plan niet te vertragen en op korte termijn in procedure te brengen.

Centrale vraag
Stemt uw raad in met het haalbaarheidsonderzoek (go/no go-besluit), zodat in de ontwerpfase het bouwplan planologisch mogelijk kan worden gemaakt en er uiteindelijk 22 woningen aan de Koningin Julianastraat 25 kunnen worden gerealiseerd?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Door in te stemmen met het haalbaarheidsdocument en daarmee het starten van de ontwerpfase van het project, wordt een belangrijke stap gezet om te komen tot een herontwikkeling van de Koningin Julianastraat 25 met 22 woningen. Op dit moment is er grote behoefte aan woningen en dit initiatief draagt bij aan de doelstelling om nieuwe woningen te realiseren in de gemeente Moerdijk.

Kaders

1. Het op 23 april 2020 door de gemeenteraad vastgestelde startdocument voor de herontwikkeling van locatie Koningin Julianastraat 25 in Fijnaart.
2. Kaders zoals genoemd in het Startdocument
3. Nota grondbeleid 2013 - 2016
4. Woningbouwprogramma (nov/dec 2021)

Argumenten

Pro
- Plan voorziet in een behoefte aan woningen binnen de kern Fijnaart.
- Door de herstructurering ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving te verbeteren.
- Het is wenselijk het haalbaarheidsdocument vast te stellen zodat we de procedure van het bestemmingsplan kunnen opstarten. Als de procedure van het bestemmingsplan later wordt opgestart, halen we de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan niet voor 1 januari 2023 als de Omgevingswet inwerking treedt. Dat betekent dat we geen bestemmingsplan in procedure kunnen brengen en moeten wachten op de Omgevingswet. Het gehele bestemmingsplan moet dan omgebouwd worden naar een Omgevingsplan. Het kost tijd en energie en gaat uiteindelijk ten koste van het realiseren van nieuwe woningen.

Contra
De vaststelling van een haalbaarheidsdocument wordt gevolgd door een voorontwerp bestemmingsplan en vervolgens een ontwerp bestemmingsplan. Vanwege de enorme woningbehoefte op dit moment en om snelheid te houden in het project heeft het college *vooruitlopend* op het besluit van uw raad over de LOO en het haalbaarheidsdocument het voorontwerp bestemmingsplan al eerder in procedure gebracht zodat het plan nog onder de huidige Wro in procedure gebracht kan worden. Alternatief was het overslaan van de voorontwerpfase (en daarmee de vooroverleg fase) of wachten tot de uitrol van de Omgevingswet in 2023.

Alternatieven
Het alternatief is dat uw raad een no go-besluit neemt op basis van het haalbaarheidsdocument. De initiatiefnemer maakt dan een nieuw plan en er volgt een nieuw haalbaarheidsdocument. Na vaststelling van dat haalbaarheidsdocument brengen we een Omgevingsplan in procedure. Dit alternatief zorgt voor een aanzienlijke vertraging en wordt daarmee nadrukkelijk ontraden.

Maatschappelijk draagvlak
Het plan is besproken met de dorpstafel Fijnaart en is daar goed ontvangen. Omwonenden zijn opgelucht dat de oude school gesloopt is. Er zijn kritische vragen gesteld door omwonenden over de afstand tot de seniorenwoningen en het appartementencomplex. Uitleg over de ligging ten opzichte van de oude school heeft de omwonenden daarin gerustgesteld. Daarnaast wordt de situatie achter de seniorenwoningen in overleg met Woonkwartier verbeterd door aanleg van brandgang en nieuwe, gelijke schuttingen. Ook met de huurders van de volkstuin zijn goede afspraken gemaakt over de aanpassing van het verhuurde stuk grond en plaatsing van een nieuwe schutting.

Na bekendmaking van het plan eind 2021 aan de dorpstafel en omwonenden is er een artikel in BN De Stem verschenen. Naar aanleiding van dit artikel hebben zich al meerdere geïnteresseerde kopers gemeld bij de ontwikkelaar voor alle type woningen.

De initiatiefnemer heeft tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan een inloopbijeenkomst voor de omgeving georganiseerd. Naast een toelichting op het plan zijn inwoners ook bijgepraat over het proces om te komen tot de ontwikkeling van het plangebied.

Financiële consequenties
Voor het project Koningin Julianastraat is een projectexploitatie opgesteld. Het is voor de gemeente een overzichtelijke en eenvoudige projectexploitatie omdat de gemeente volledig faciliterend is. De kosten in dit project zijn de afdrachten aan bovenwijkse voorzieningen en voorzieningen ruimtelijke ontwikkelingen en de gemeentelijke plankosten. In de Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO, vertrouwelijke bijlage) zijn alle afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, kosten en ruimtelijke uitgangspunten om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken en deze te realiseren én om vast te leggen welke verbintenissen partijen terzake aangaan, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

De kosten in dit project zijn de afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve ruimtelijke ordening en de gemeentelijke plankosten. Al deze kosten zijn gedekt vanuit de exploitatiebijdrage van € 144.828 van de ontwikkelaar. Met deze bijdragen vanuit de ontwikkelaar zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Toen in 2004 de gemeente de onroerende zaak met bijhorende gronden verkocht aan Stichting Kindercentra Noord-Westhoek, ondertussen KIBEO zijn partijen overeengekomen dat er nog een nabetaling aan de gemeente zou plaatsvinden indien de bestemming omgezet zou worden naar een woonbestemming. Deze bepaling is mee overgegaan met de overdracht van de locatie naar Fairway Projectonwikkeling. De situatie doet zich nu voor. Na een taxatie is de meerwaarde bepaald op € 28,48 / m2. De ontwikkelaar moet op basis van de eerdere notariële akte aan de gemeente nog een bedrag vergoeden van €90.000 welke is opgenomen in de LOO.

In dezelfde notariële akte uit 2004, onder asbest, zijn partijen destijds overeengekomen dat er nog een verrekening mag plaatsvinden voor het verwijderen van mogelijke asbest onder het vloeroppervlak, met een maximum van € 22.500. Te betalen door de gemeente na overlegging van de daarop betrekking hebbende rekeningen. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit van toepassing is. Dit bedrag is de gemeente verschuldigd aan de ontwikkelaar en bedraagt € 4.100. Ook dit is opgenomen in de LOO.

Een klein deel van de te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente. In een aparte koopovereenkomst wordt de verkoop hiervan geregeld. Dit is eveneens vastgelegd in de LOO.

Communicatie
De vaststelling van het haalbaarheidsdocument communiceren we via de gemeentelijke website, de lokale media en direct aan de dorpstafel en omwonenden die bij de inloopbijeenkomst van het voorontwerp bestemmingsplan aanwezig zijn geweest.
Bij de start van de ruimtelijke procedure wordt er gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen en middelen om iedereen op de hoogte te stellen. In het haalbaarheidsdocument is de communicatie verder uitgewerkt.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,
Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verdere proces met de vergunningaanvraag en uiteindelijk de realisatie van de woningen. Op dat moment vindt ook de financiële afrekening plaats. De gemeente heeft een toezichthoudende rol op dit proces en de uitvoering. De nadere uitwerking van de beheeraspecten voor het vervolg is opgenomen in het haalbaarheidsdocument.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 14 juni 2022

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

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 8 september 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2022;

overwegende dat:
- Op 23 april 2020 het startdocument voor de herontwikkeling van de locatie Koningin Julianastraat 25 in Fijnaart is vastgesteld door de gemeenteraad;
- De haalbaarheid van de ontwikkeling is onderzocht binnen de kaders uit het startdocument.

gelet op: artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet

BESLUIT

1. In te stemmen met het haalbaarheidsdocument voor de ontwikkeling van de Koningin Julianastraat 25 in Fijnaart, met als kernpunt de realisatie van 22 woningen verdeeld over één appartementengebouw, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 8 aaneengebouwde woningen in de (middel)dure sector;
2. De locatie ontwikkelingsovereenkomst (LOO) van het project vast te stellen **(vertrouwelijk)**.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 september 2022,
de griffier, de voorzitter,

A.J. Moerkerke