gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Kadevernieuwing en projectexploitatie Waterfront Moerdijk

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: A.M.J. Dingemans, C.J.A. van Dorst
Datum commissiebehandeling	: 24 november 2022
Datum raadsbehandeling	: 8 december 2022
Zaaknummer	: 547646

Bijlagen:
Projectexploitaties (vertrouwelijk), tekening onderhoudsniveaus

---

Gevraagd raadsbesluit

1. De kadevernieuwing te betrekken bij de scope van het project Waterfront Moerdijk;
2. Voor deze kadevernieuwing een krediet beschikbaar te stellen van € 2.640.000;
3. Een afschrijvingstermijn te hanteren voor de kadevernieuwing van 50 jaar;
4. De kapitaallasten van het krediet kadevernieuwing als volgt te dekken:
   a. De kapitaallasten van € 52.800 in 2024 te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen en het restant van € 6.600 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2024;
   b. De kapitaallasten van € 105.600 in 2025 en volgende jaren te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen en het restant van € 13.200 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2025 en volgende jaren;
5. Met betrekking tot het te activeren bedrag van € 613.000 voor de havenherinrichting als volgt in de dekking te voorzien:
   a. De afschrijvingslast van € 12.260 in 2025 en € 24.520 in 2026 en volgende jaren te dekken uit de middelen in de reserve Maatschappelijk Nut, onderdeel 'Waterfront Moerdijk';
   b. De rentelast van € 6.130 in 2025 en € 12.260 in 2026 en volgende jaren te verwerken binnen een sluitende meerjarenbegroting 2025 en volgende jaren;
6. Het eerder beschikbaar gestelde krediet voor Waterfront Moerdijk te verlagen met € 76.000 en dit bedrag vanuit de reserve Maatschappelijk Nut over te hevelen naar de algemene reserve;
7. De projectexploitatie voor de onderdelen *kadevernieuwing* en *havenherinrichting* vast te stellen;
8. De projectexploitatie (in de vorm van een grondexploitatie) voor de onderdelen *woningbouw westzijde* en *dijkaanpak* vast te stellen, hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 7.717.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van € 1.897.000;
   b. de reserve LPM-gelden tot een bedrag van € 5.252.000;
   c. de algemene reserve tot een bedrag van € 568.000;
9. De bedragen onder 8b en 8c toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties;
10. Af te zien van de bijdragen aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling;
11. Het onderhoudsniveau van de haven te verhogen naar niveau A en deels niveau B conform de tekening uit de bijlage;
12. De verwachte structurele meerkosten voor het beheer en onderhoud á € 24.620 met ingang van 2025 te verwerken binnen een sluitende meerjarenbegroting 2025 en volgende jaren.

(Publieks)Samenvatting

In 2009 is in de bestuursovereenkomst MoerdijkMeerMogelijk vastgelegd dat met de komst van het Logistiek Park Moerdijk, er geld beschikbaar komt ten behoeve van leefbaarheidsmaatregelen in de kern Moerdijk, Op 4 februari 2021 heeft uw raad ingestemd om deze leefbaarheidsmiddelen in te zetten voor de realisatie van het project Waterfront Moerdijk.
In het voorstel van februari 2021 is ook aangegeven dat onder meer de bestaande kades van de haven buiten de scope van het project vielen. En dat er nog een grondig onderzoek naar de levensduur van deze constructies zou worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd en hieruit is naar voren gekomen dat de kades (uit 1927, 1953 en 1955) grotendeels aan vervanging toe zijn.

Op basis van deze conclusie zijn er tijdelijke veiligheidsmaatregelen getroffen, om de belasting van de kade door zwaar verkeer te vermijden. Omwille van de efficiency is het voorstel om de kades (totaal ca.180 strekkende meter) volledig te vernieuwen. Uw raad wordt verzocht in te stemmen met de kosten hiervan á € 2.640.000. De kapitaallasten van deze investering zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2023-2026. Ook wordt uw raad verzocht in te stemmen met de kostenstijgingen die zijn opgetreden tijdens de langere doorlooptijd omwille van het betrekken van de kades á € 492.000. Ten slotte is het noodzakelijk om voor het onderhoud van de nieuwe haven onderhoudsmiddelen te reserveren. In combinatie met de verhoging van het onderhoudsniveau ter plekke, bedragen te verwachten kosten hiervan € 24.620 per jaar.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

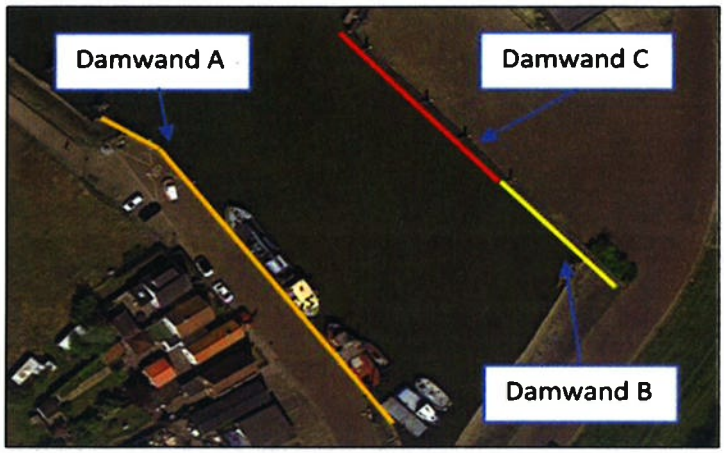
De Moerdijkse dorpshaven is sinds de overname door de gemeente Hooge en Lage Zwaluwe in 1993 in gebruik als haventje voor met name de beroepsvaart. In de loop der jaren is er weinig tot niet in geïnvesteerd, anders dan het hoogst noodzakelijke om de veiligheid te kunnen waarborgen.
Zo is in 2013 de loopsteiger gesloopt die over het water heen liep, omdat deze te onveilig was geworden. Dit was tegen het zere been van de Moerdijkers, die er actief gebruik van maakten. In 2015 zijn de trapjes in de haven vervangen, nadat een zwemmer zich openhaalde aan het volledig gecorrodeerde onder water gelegen deel van de constructie. In 2017 is er extra stortsteen in de bodem aangebracht, omdat de damwanden te ver ontgrond waren geraakt. Eind 2021 zijn de kades deels afgezet, zodat er geen zwaar verkeer meer overheen kan rijden. Begin dit jaar is er een tweetal meerpalen geknakt tijdens de winterstorm, als gevolg van het feit dat deze niet meer de krachten konden opnemen van schepen die daar wilden aanmeren. Al met al is het evident te constateren dat de haven nu echt op zijn laatste benen loopt.

Al sinds de herindeling in 1998 zijn er plannen om de Moerdijkse dorpshaven een nieuw elan te geven, door er meer een recreatief aantrekkelijk gebied van te maken. Aanvankelijk was het de bedoeling om dit samen met projectontwikkelaar Ballast Nedam te doen, maar hun woningbouw-plannen bleken niet haalbaar. De deal die de gemeente in 2009 met provincie en rijk sloot over de komst van het Logistiek Park Moerdijk bood een hernieuwd perspectief op een haalbare ontwikkeling van het Waterfront, ware het niet dat het nog tot 2020 zou duren voordat de overeengekomen financiële middelen daadwerkelijk beschikbaar kwamen.
Sinds 2014 is er met een brede vertegenwoordiging van Moerdijkers gewerkt aan realistische plannen voor het havengebiedje. In het raadsvoorstel waar u op 4 februari 2021 mee instemde zijn deze plannen met de haven uitgebreid uit de doeken gedaan. Sindsdien is er wel iets meer duidelijkheid gekomen over de invulling van de westzijde van het plangebied. Hier wordt nu voorzien in plannen voor 31 woningen en een horecavoorziening van maximaal 200 vierkante meter bruto vloeroppervlak. Dit in combinatie met de aanleg van een groene en logische overgang tussen het open havengebied en het dichtbegroeide natuurgebied de Appelzak, de volledige vernieuwing van het havenmeubilair, de toevoeging van een gedeelte voor recreatievaart, een extra dijktrap en een wandelpad over de kruin van de dijk, moet het gehele gebied voor zowel bewoners als recreanten aantrekkelijker maken.



Het nieuw te maken recreatieve gedeelte van de haven, voorzien van een doodlopende golfkerende 'flaneersteiger'

In het voorstel van februari 2021 is ook aangegeven dat de bestaande kades, glooiingen en waterbodem buiten de scope van het project vielen. En dat de staat ervan nog wel één keer grondig zou worden nagegaan, vooraleer er tot uitvoering van het project zou worden overgegaan. Dit onderzoek naar de levensduur van de kades is door ingenieursbureau Maters & De Koning uitgevoerd en levert op dat de kades grotendeels aan vervanging toe zijn. Voor de 3 verschillende damwandconstructies die de haven omvat (damwand A uit 1955, damwand B uit 1953 en damwand C uit 1927), heeft louter damwand B nog een restlevensduur, maar ook daar nog maatregelen vereist om deze langere termijn aan de vereisten laten voldoen. Gelet op de leeftijd de constructie en in de wetenschap dat het gehele havenmeubilair en bestrating binnen het project worden vernieuwd, opteert het college ervoor om de gehele kadeconstructie te vernieuwen.



zijn op te van

Belang
Afweging tussen de veiligheid van gemeentelijke eigendommen en het kunnen realiseren van een (voor het dorp Moerdijk) belangrijk leefbaarheidsproject in relatie tot de bewaking van een efficiënte inzet van publieke middelen.

Centrale vraag
Is uw raad bereid om de kosten te aanvaarden om de kadevernieuwing bij de scope van het project te betrekken en hiervoor de middelen beschikbaar te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
- Nieuwe kades die er op zijn minst weer 50 jaar tegenaan zouden moeten kunnen (50 jaar is de ontwerpstandaard voor kadeconstructies; wat niet wil zeggen dat de nieuwe kades in de praktijk geen 100 jaar kunnen worden);
- doorgang van het project Waterfront Moerdijk;
- woningbouw voor het dorp Moerdijk.

Kaders
Bouwbesluit 2012, raadsbesluit 4 februari 2021

Argumenten

Pro
- Het bezitten van een haven betekent ook dat er op enig moment investeringen benodigd zijn. Feitelijk is het voor de gemeente een enorme meevaller dat leefbaarheidsmiddelen (de LPM-middelen) in dezen ingezet kunnen worden om daar het gehele havenmeubilair van te kunnen vernieuwen. Het is dan ook niet onlogisch om qua onderhoud zelf ook een financiële bijdrage te moeten leveren.
- Het uitvoeren van het project Waterfront geeft een impuls aan de leefbaarheid in de kern Moerdijk, maar is tevens een aanwinst voor de gehele gemeente.

Contra
Er is in brede zin in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het dorp Moerdijk, met o.a. een nieuw gemeenschapshuis en het dorpshart Moerdijk. Dat zou de vraag kunnen oproepen of nóg meer investeren in het dorp in verhouding staat tot investeringen die de gemeente doet in de andere

kernen. Bij het niet uitvoeren van het Waterfront-project zal de verstandhouding tussen dorp en gemeente verslechteren, waar de afgelopen jaren nu juist zo op is ingezet om dat te kenteren.

Alternatieven

- *Het niet aanpakken van de kades*. Het is in formele zin een alternatief maar niet een reëel alternatief. Het maakt dat de huidige situatie met de afgesloten gedeeltes gehandhaafd zal moeten blijven (en op termijn misschien nog verder uitgebreid moet worden). Het is dan niet zinvol om het project Waterfront Moerdijk uit te voeren, omdat er dan een prachtige nieuwe haven wordt gemaakt die deels afgezet moet blijven. En waar dan alsnog een vorm van aanpak voor noodzakelijk blijft, waardoor al het kersverse straatwerk weer opengebroken zal moeten worden.

- *Het aanpakken van een gedeelte van de kades*. Door alleen damwand deel A en C te vernieuwen zou iets op de kosten kunnen worden bespaard. Damwand B is echter slechts een betrekkelijk klein deel van het totale kadeoppervlak, waar bovendien nog wel maatregelen benodigd zijn aan de gordingen. Gelet op de leeftijd van de constructie (bijna 70 jaar), is het niet uit te sluiten dat binnen nu en ettelijke jaren dit deel van de constructie ook vervangen moet worden. Vandaar het voorstel om te gaan voor vervanging van de kades in totaliteit.

- *Het aanwenden van woningbouwopbrengsten voor de kadevernieuwing*. Op papier klinkt dit wellicht als een goed idee, maar de constatering is dat de woningbouwopgave in het gebied per saldo geen rendement oplevert. Dit heeft meerdere oorzaken:
  - Op 6 hectare is er ruimte genoeg voor woningbouw, maar gelet op de ligging van dit gebied (buitendijks, eenzijdig ontsloten, in de geluidszone van het industrieterrein) is een grootschalige woningbouwontwikkeling hier geen optie;
  - Omdat de bestaande woningen in het gebied relatief laag zijn wordt het stedenbouwkundig ook niet passend bevonden om met hoge bouwblokken te gaan werken voor nieuwbouw;
  - Het benutten van het Hollandsch Diep als kwaliteit betekent dat er relatief veel infra gerealiseerd moet worden voor verhoudingsgewijs weinig woningen;
  - De horecavoorziening heeft per saldo een negatieve grondwaarde (maakt in tegenstelling tot de toevoeging van meer woningen de opbrengstwaarde geringer). Echter wordt deze voorziening wel van enorme meerwaarde geacht voor de kwaliteit en reuring in het gebied;
  - De kosten voor de uitvoering van alle plandelen zijn het afgelopen jaar substantieel gestegen. De resterende woningbouwopbrengst wordt reeds benut om de actuele prijsontwikkeling in het bouw- en woonrijp maken van de westzijde en het plandeel 'dijkaanpak' te kunnen dekken.



Laagbouw appartementencomplex met beoogde horecavoorziening op de hoek van de haven met het Hollandsch Diep

gemeente Moerdijk

Maatschappelijk draagvlak
Er is in het dorp Moerdijk groot draagvlak voor de plannen. Deze zijn dan ook in een uitgebreid interactief traject tot stand gekomen. Zowel omwonenden, als bedrijven die er hun brood verdienen, ligplaatshouders, belangenverenigingen voor de beroepsvaart en sportvisserij, evenals meerdere geïnteresseerde Moerdijkers, hebben allen meegedacht en mee gediscussieerd over de plannen.

Financiële consequenties

Investeringskosten			
In te brengen percelen	€	5.242.000	De boekwaarde van de 6 ha verworven bedrijfsgrond
Nog te verwerven opslagterrein	€	30.000	Opslagterreintje oostzijde i.v.m. optimalisatie buitenruimte
Historische kosten	€	845.000	Gemaakte kosten sinds raadsbesluit 2005
Onderzoekskosten	€	200.000	Nog uit te voeren onderzoeken (o.a. naar explosieven)
Havenherinrichting	€	6.287.000	Realisatie nieuwe haven incl. omliggende buitenruimte
Kadevernieuwing	€	2.640.000	Vernieuwen van bestaande kades
Inrichting westzijde	€	1.163.000	Bouw- en woonrijp maken
Aanpak dijklichaam	€	403.000	Toegankelijkheidsmaatregelen aan het dijklichaam
Plankosten en VTU	€	571.000	Ambtelijke kosten, engineering, directievoering, toezicht
Rentekosten	€	226.000	Rentekosten over looptijd exploitatie
Overige kosten	€	703.000	Risicovoorziening en leges vergunningen
Totale kosten	**€**	**18.310.000**	

Dekking			
Restant 1e krediet	€	689.000	
Geparkeerde LPM-gelden	€	7.340.000	Beschikbaar gesteld op 4-2-2021
Restant LPM-middelen	€	5.252.000	Is gelijk aan de marktwaarde van de 6ha bedrijfsgrond
Grondverkopen	€	1.897.000	Opbrengsten woningbouw
Kredietaanvraag kadervernieuwing	€	2.640.000	Beslispunt 2 van dit raadsvoorstel
Totale dekking	**€**	**17.818.000**	
Tekort	**€**	**492.000**	**Extra benodigde bijdrage vanuit algemene reserve**

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat op dit moment het totaal plan een tekort geeft van € 492.000. Dit wordt veroorzaakt door aanpassing van de kosten voor de uitvoering in verband met de gestegen materiaalprijzen. De noodzaak tot het betrekken van de kades binnen de eerdere plannen heeft gezorgd voor een jaar extra vertraging.

In financieel opzicht vallen de deelgebieden van het project uiteen in 3 onderdelen:
a) Havenherinrichting
b) Kadevernieuwing
c) Woningbouw westzijde inclusief dijkaanpak

Per onderdeel wordt in het kort ingegaan op de financiële effecten.

a) Havenherinrichting
Na het raadsvoorstel van februari 2021 is de totale kredietomvang ten behoeve van het project Waterfront Moerdijk € 8.029.000, zijnde het restant van het krediet uit 2005 á € 689.000 plus de verhoging van het krediet op basis van het raadsbesluit van februari 2021 met € 7.340.000.

De totale investeringskosten in relatie tot de havenherinrichting (die los van de directe kosten gemoeid met de haveninrichting zelf ook het grootste deel van de historische kosten en de nog te maken onderzoekskosten bevatten, maar exclusief de kosten van de kadevernieuwing) worden geraamd op € 7.953.000. In de dekking kan worden voorzien door:
- Het in één keer in mindering brengen van de in de reserve maatschappelijk nut 'geparkeerde gelden' uit de LPM-pot van € 7.340.000 (raadsbesluit febr. 2021);

- het restant van € 613.000 uit het nog beschikbare bedrag op basis van het oorspronkelijke krediet in de reserve maatschappelijk nut. In totaal was hiervoor nog een bedrag gereserveerd van € 689.000. Omdat het niet meer is toegestaan om eigen reserves in één keer in mindering te brengen op een investeringsbedrag, zal het bedrag van € 613.000 geactiveerd worden en wordt de afschrijvingslast jaarlijks gedekt uit de reserve maatschappelijk nut. De rentelast komt ten laste van het begrotingsresultaat. In het jaar van realisering (2025) moet rekening gehouden worden 50% van de kapitaallasten (€ 12.260 afschrijvingslast en € 6.130 rentelast). Vanaf 2026 worden deze bedragen € 24.250 resp. € 12.260.

Per saldo blijft binnen de reserve maatschappelijk nut een restantbedrag over van € 76.000 dat niet nodig is voor de dekking van het benodigde krediet. Dit bedrag kan worden toegevoegd aan de algemene reserve, en het eerder beschikbaar gestelde krediet kan worden verlaagd met ditzelfde bedrag.

b) Kadevernieuwing

Het bedrag gemoeid met de kadevernieuwing bedraagt € 2.640.000. Dit bedrag moet worden geactiveerd en kan gedurende een periode van 50 jaar worden afgeschreven. De totale kapitaallasten komen (inclusief een rentelast van 2%) uit op een bedrag van € 105.600. Omdat deze werkzaamheden in 2024 worden afgerond moet in dat jaar rekening gehouden worden met 50% van deze lasten, te weten € 52.800.

In de meerjarenbegroting 2023-2026 is vanaf 2024 rekening gehouden met de kapitaallasten van een investering ten behoeve van de kadevernieuwing van € 2.670.000. Deze kapitaallasten (2024 € 60.075 en vanaf 2025 € 120.150) zijn opgenomen in de stelpost 'nieuw beleid' en zijn dus passend voor het nu te vragen krediet.

De kades worden ontworpen op een levensduur van 50 jaar. Omdat dit afwijkt van de intern boekhoudkundig vastgelegde afschrijvingstermijn van 40 jaar, wordt uw raad verzocht om te besluiten om in dit geval 50 jaar als afschrijvingstermijn te hanteren.

Algemeen ad a) en b)

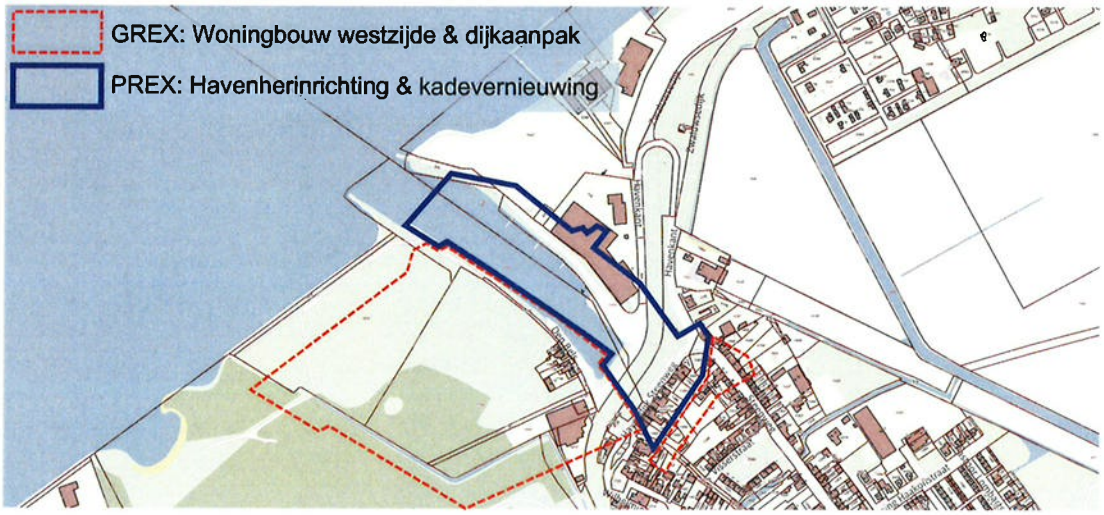
Beide onderdelen zijn verwerkt in een projectexploitatie. De raad wordt gevraagd deze vast te stellen.

c) Woningbouw westzijde inclusief dijkaanpak

Voor dit onderdeel is een aparte projectexploitatie opgesteld, omdat er voor een grondexploitatie (grex), weer andere financiële regels gelden. Deze grex sluit met een tekort van € 5.820.000 (totale lasten € 7.717.000 minus grondverkopen € 1.897.000). Voor dit bedrag moet een verliesvoorziening worden getroffen.

Het tekort van de grex wordt tot een bedrag van € 5.242.000 veroorzaakt door het inbrengen van de 6 hectare verworven bedrijfsgrond. In het raadsvoorstel van februari 2021 is aangegeven dat de dekking voor het afwaarderen van de gronden (dit in verband met de herbestemming van de gronden) gevonden kan worden in het restant van de reserve LPM-gelden. In totaal is binnen deze reserve nog een bedrag aanwezig van € 5.252.000. Dit bedrag kan worden ingezet voor de te treffen verliesvoorziening.

Er resteert dan een tekort van € 568.000. Wanneer hier de onder a) vermelde € 76.000 (die aan u wordt teruggestort) van af wordt gehaald, blijft een bedrag over van € 492.000. Dat is het tekort wat is ontstaan als gevolg van prijsstijgingen over het afgelopen jaar, door de vertraging in het project als gevolg van de kadekwestie. Voor dit restant van het tekort kan vanuit de algemene reserve een overheveling plaatsvinden naar de verliesvoorziening grondexploitaties.



Afbakening projectgebieden projectexploitaties

Slotsom
Door de investering wordt (behoudens de met basaltkeien beklede taluds en de waterbodem) de volledige haven vernieuwd en het gehele gebied aantrekkelijker gemaakt. Aan eigen gemeentelijke middelen is de inbreng per saldo **€ 4,6 miljoen**, t.w.:
- € 1,5 miljoen van het oude krediet van € 3,5 miljoen, waarvan € 2 miljoen naar het dorpshart ging;
- € 2,6 miljoen zijnde de nu aangevraagde middelen voor de kades;
- € 0,5 miljoen zijnde het door de kadetoevoeging ontstane tekort in de havenherinrichting;

Dit op een totale investeringslast gemoeid met het gehele project van € 18,3 miljoen. De rest wordt afgehecht vanuit de leefbaarheidsmiddelen in het kader van de LPM-deal èn door de in het project te genereren opbrengsten.

Toekomstige onderhoudskosten
In tegenstelling tot de huidige situatie is het van belang om voor de nieuwe haven wèl structureel onderhoudskosten te gaan ramen:
- De kosten voor het onderhoud van de nieuwe haven bedragen voor de komende 10 jaar € 107.836, wat neerkomt op een jaarlast van € 10.784. Dit betreft dus het onderhoud aan het nieuwe havenmeubilair en de kades;
- Daarnaast is het passend om het onderhoudsniveau van het openbaar gebied rond de haven ter plekke te verhogen. Dat ligt nu op het laagste niveau. Door delen ervan naar A-niveau (het niveau dat normaliter in de centra van kernen wordt gehanteerd) en B-niveau te tillen, wordt recht gedaan aan de kwaliteit van dit nieuwe verblijfsgebied. Jaarlijks komen de meerkosten in verhouding tot de huidige situatie daarmee uit op € 13.836.

In totaal moet er dus met ingang van 2025 in de meerjarenbegroting rekening gehouden worden met een toename in de jaarlast van € 24.620.

Na afronding van het project worden de mogelijkheden bezien om de exploitatie van de haven buiten de deur te zetten. De verwachting is dat de nieuwe haven meer omzetpotentie heeft dan de huidige situatie, doordat zowel de beroepsvaart als de recreatievaart gefaciliteerd kan worden. Voor dit raadsvoorstel wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de aanvullende structurele lasten gemoeid met de exploitatie, in verhouding tot de huidige situatie (extra elektra aansluitingen voor het aanbieden van walstroom voor de beroepsvaart, extra water- en stroompunten voor de westelijke steigers en het nieuwe recreatieve gedeelte, en het havenbeheersysteem dat beheer op afstand mogelijk maakt) bestreden kunnen worden uit de opbrengsten van de liggelden en de af te nemen nutsvoorzieningen.

Subsidieverwerving
Er zal in ieder geval gebruikt worden gemaakt van de landelijke suppletieregeling om kosten inzake niet gesprongen explosieven deels vergoed te krijgen (thans bedraagt deze vergoeding 68%).

Daarnaast worden de mogelijkheden bezien om subsidie te verkrijgen om een gedeelte van de 6 hectare bedrijfsgrond toe te voegen aan het Natuurnetwerk Brabant, waar de aangrenzende Appelzak ook reeds onderdeel vanuit maakt.



Beoogde trappartijen naar het water bij de te vernieuwen oostelijke kade, met zicht op de te vernieuwen westelijke kade

Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling
Voor deze ontwikkeling wordt uw raad verzocht om af te zien van bijdragen aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling. Dit vanwege de volgende redenen:
- Het betreft een volledig eigen ontwikkeling van de gemeente;
- Er wordt binnen het project reeds actief geïnvesteerd in bovenwijkse voorzieningen (bestaande woningen aan Den Bels liften mee met de komst van riolering in het gebied) en ruimtelijke ontwikkeling (een groen overgangsgebied naar de Appelzak in plaats van een bedrijventerrein);
- Er is sprake van een negatieve grondexploitatie.

Communicatie
Via de dorpstafel zal periodiek verslag worden gedaan van de stand van zaken van het project. Daarnaast zal de werkgroep waterfront, waarin alle stakeholders in het gebied in zijn vertegenwoordigd, actief blijven om gedurende de uitvoeringsfase boodschappen aan over te brengen. Tevens zal de havenmeester de contacten met schippers onderhouden, wanneer er werkzaamheden in de haven plaatsvinden.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop
Een project van deze omvang kent de nodige risico's:

- *Prijsontwikkeling bouwmaterialen*
  De prijzen van staal en hout zijn de afgelopen periode explosief gestegen. En bij de kadevernieuwing en havenherinrichting wordt het nodige staal verwerkt.

  Gevolg/ernst: Grotere druk op de exploitatie. Het devies is om de totale projectuitvoering binnen de financiële kaders uit te voeren.

  Beheersingsmaatregelen
  - De raming van de kadevernieuwing is op basis van de meest actuele prijsinzichten. Daarnaast is er nog een onnauwkeurigheidsmarge opgenomen van 25%. Maar deze marge fungeert tevens als financiële buffer om nog aankomende prijsstijgingen te kunnen ondervangen.
  - Binnen de grondexploitatie wordt er rekening gehouden met prijsstijgingen. Op basis van de prijsontwikkelingen in de afgelopen periode wordt nu rekening gehouden met een algehele kostenstijging van 12,5% over 2023 en (vooralsnog) 4,36% over 2024;

- Buiten de projectexploitatie, is er nog concernbreed in het weerstandsvermogen een voorziening gecreëerd voor tegenvallers in materiaalprijzen;
- Het bestek van de havenherinrichting is zo opgezet, dat er relatief eenvoudig posten geschrapt zouden kunnen worden. Indien de inschrijfstaat uitwijst dat er hoger wordt ingeschreven dan er aan middelen voor handen zijn, dan zou middels een schrapsessie gekeken kunnen worden waar er nog versoberd zou kunnen worden (bv. walstroomvoorzieningen voor de beroepsvaart) teneinde alsnog binnen budget te kunnen gunnen.

- *Onvoorziene zaken havenherinrichting*
  Bij de aanpak van de meer dan 90 jaar oude haven zullen er zich in het veld ongetwijfeld onvoorziene zaken voordoen, met meerkosten tot gevolg.

  Gevolg/ernst: Grotere druk op de exploitatie. Het devies is om de totale projectuitvoering binnen de financiële kaders uit te voeren

  Beheersings-Maatregelen
  - Er is een post onvoorzien in de exploitatie van de havenherinrichting opgenomen ter omvang van € 569.000;
  - Ook kan er nog voor worden gekozen om bestaande projectonderdelen niet uit te voeren of te versoberen (groeninrichting westzijde, of een deel van de dijkaanpak).

- *Instemming/vergunningen verbonden partijen*
  De plannen met de haven creëren een spanningsveld met waterveiligheid als kerntaak van zowel Rijkswaterstaat als Brabantse Delta. Voor Rijkwaterstaat is de veiligheid aan het drukke vaarkruispunt waar de Moerdijkse dorpshaven aan gelegen is, van belang. De beoogde maatregelen aan het dijklichaam worden ook kritisch beschouwd door het waterschap, omdat elke wijziging in hun ogen ten koste zou kunnen gaan van de stabiliteit en veiligheid van de dijk.

  Gevolg/ernst: Beiden zijn in dit proces vergunningverlenende instanties, dus wanneer zij geen vergunning afgeven, kunnen de aanpassingen aan de haven en/of dijklichaam niet doorgaan.

  Beheersings-maatregelen: Met de uitvoering van het waterfront project is een belangrijk maatschappelijk belang gediend. Dit is onderkend in de bestuursovereenkomst MMM, waar medewerking aan de plannen voor het havengebied in is opgenomen en het Rijk (mede namens de toenmalige Minister van Verkeer en Waterstaat) mede-ondertekenaar van was. Indien Rijkswaterstaat of het waterschap dus niet voornemens zou zijn om een vergunning te verlenen, is het devies om de kwestie bestuurlijk op te schalen.

- *Onherroepelijke planologie*
  De woningbouwplannen kunnen slechts worden uitgevoerd wanneer het bestemmingsplan hiervoor een onherroepelijke status bereikt

  Gevolg/ernst: Er kan geen invulling gegeven worden aan de woningbouw en het recreatief uitloopgebied.

  Beheersings-Maatregelen: Er is veel geïnvesteerd in het draagvlak voor de plannen. Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn dan ook geen inspraakreacties vanuit burgers of bedrijven binnengekomen. De enige reacties die zijn ingebracht zijn vanuit de provincie Noord-Brabant en van Rijkswaterstaat. De provincie wilde iets meer informatie over de ontvluchtingsmogelijkheden voor de toekomstige bewoners vernemen, gelet op de buitendijkse ligging. Rijkswaterstaat wilde iets meer onderbouwing over dat de beoogde nieuwbouw geen hogere veiligheidsrisico's met zich meebrengt voor de scheepvaart op het Hollandsch Diep. Deze aanvullende onderbouwing is voltooid en maakt onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan.

- *Ontplofbare Oorlogsresten*
  Gelet op de historische oorlogshandelingen die in Moerdijk plaatsvonden (omwille van het feit dat de Moerdijkbrug van strategisch belang was voor de Duitsers), is de haven niet geheel vrijverklaard van niet gesprongen explosieven. Recentelijk zijn nog bij de voorbereiding op de komst van Appelzak Zuid (natuurcompensatie voor het LPM) diverse niet gesprongen explosieven aangetroffen.

  Gevolg/ernst: Bij veldwerkzaamheden zou een blindganger kunnen worden getriggerd en tot ontploffing worden gebracht, met alle gevolgen van dien.
  Beheersings-maatregelen: Er is een projectgebonden risicoanalyse vervaardigd. Hieruit blijkt dat met beperkte veiligheidsmaatregelen de werkzaamheden in het water uitgevoerd zouden kunnen worden. Voor de werkzaamheden op het land zal op voorhand in het veld detectieonderzoek moeten worden uitgevoerd. Deze kosten zijn ingeschat en in de raming van de havenherinrichting opgenomen. De detectiewerkzaamheden zullen als verplichting bij de aannemer van de realisatie worden ondergebracht. De post onvoorzien kan eventueel worden aangesproken, indien uiteindelijk de inspanningen gemoeid met detectie de ramingen zouden overschrijden. Voorts zal (zolang de regeling blijft bestaan) gebruik gemaakt worden van de suppletieregeling, teneinde 68% van de gemaakte kosten gemoeid met niet gesprongen explosieven vanuit het Rijk weer vergoed te krijgen. Risico op een kostenoverschrijding blijft wel bestaan wanneer deze regeling onverhoopt zou ophouden te bestaan.

- *Schade belendingen*
  Er liggen niet veel panden aan de haven, maar de objecten die er staan zijn heel licht gefundeerd. Met name bij de kadevernieuwing vinden er werkzaamheden plaats in de directe nabijheid van de woningen. Hetzelfde geldt ook voor het peilhuisje van Rijkswaterstaat.

  Gevolg/ernst: Scheurvorming of zelfs verzakking van panden.
  Beheersings-maatregelen
  - Door specifiek een trillingvrije aanpak voor te schrijven, wordt beoogd dit risico te reduceren;
  - De situatie rond de panden en objecten (peilhuisje) zal actief worden gemonitord. Hier is in de raming een inschatting voor gemaakt.

Planning
Doordat er ook een ontwerpproces doorlopen wordt om te komen tot een bestek voor de kadevernieuwing, dat vervolgens geïntegreerd zal worden in het 'grote' bestek van de havenherinrichting, is – inclusief onderhavige raadsgang – de vertraging tot aan realisatie ten opzichte van de oorspronkelijke planning 1 jaar. De uitvoeringsduur van de havenherinrichting wordt door de toevoeging van de kadevernieuwing een half jaar langer. Totaal is er dus sprake van een 1,5 jaar latere oplevering (in de loop van 2025) van de haven.
De woningbouwontwikkeling is in principe gepland ná realisatie van de haven. Dit om te voorkomen dat verschillende aannemers tegelijkertijd in hetzelfde gebied actief zijn met het risico dat – in geval van schades – men naar elkaar gaat wijzen. Het vernieuwen van de bestrating in de bouwroute naar de woningbouwontwikkeling zal daarom pas uitgevoerd worden na de realisatie van de woningen.

Onderdeel	(Hoofd)activiteiten	Besluit	Gereed
Verplaatsen vrachtwagenpplaats	~~Vergunning (waterschap)~~		~~Juli 2021~~
	~~Aanbesteding (o.b.v. enkel- of meervoudig onderhands)~~		~~Juli 2021~~
	~~Realisatie~~		~~Aug-Sept 2021~~
	~~Oplevering~~		~~Oktober 2021~~
Havenherinrichting	~~Havenontwerp (Definitief Ontwerp-fase)~~	~~College~~	~~April 2021~~
	Havenontwerp (integratie kadevernieuwing)		Maart 2023
	Vergunningsprocedures (RWS, provincie, waterschap, gemeente)		Maart 2023
	Aanbesteding realisatie (o.b.v. Europese aanbesteding)		Juli 2023
	Verlegging nutstracés		Juli 2023

	Realisatie		Juni 2025
	Oplevering		Juli 2025
Aanpak dijklichaam	Detailengineering		Oktober 2023
	Vergunning (waterschap, gemeente)		Maart 2024
	Aanbesteding realisatie (o.b.v. meervoudig onderhands)		April 2024
	Realisatie		Sept 2024
	Oplevering		Oktober 2024
Woningbouw-ontwikkeling westzijde	~~Haalbaarheidsstudie woningbouw~~		~~April 2021~~
	Bestemmingsplanprocedure (excl. RvS)	Raad	Februari 2023
	Bestemmingsplanprocedure (uitloop bij RvS-gang)		Juni 2024
	Ontwerpuitwerking buitenruimte		Mei 2023
	Aanbesteding realisatie inrichting + bouwrijp fase		2024
	Realisatie inrichting + bouwrijp		2025
	Verkoop		2025
	Woonrijp maken		2027

Evaluatie vindt zoals gebruikelijk plaats na afronding van de uitvoeringsfase van het project.



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

Zevenbergen, 8 november 2022

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

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

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 8 december 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022;

overwegende dat:
- de gemeente Hooge en Lage Zwaluwe in 1993 de Moerdijkse dorpshaven in eigendom heeft genomen;
- er sindsdien het hoogst noodzakelijke/minimale is geïnvesteerd in het onderhoud ervan;
- de kades dateren van 1927, 1953 en 1955 en grotendeels aan het eind van hun levensduur verkeren;

gelet op:
- uw eerdere besluit d.d. 4 februari 2021 omtrent de allocatie van de LPM-middelen voor de uitvoering van het project Waterfront;
- het belang om in de nieuwe situatie ook onderhoudsgelden te gaan ramen;

BESLUIT

1. De kadevernieuwing te betrekken bij de scope van het project Waterfront Moerdijk;
2. Voor deze kadevernieuwing een krediet beschikbaar te stellen van € 2.640.000;
3. Een afschrijvingstermijn te hanteren voor de kadevernieuwing van 50 jaar;
4. De kapitaallasten van het krediet kadevernieuwing als volgt te dekken:
   a. De kapitaallasten van € 52.800 in 2024 te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen en het restant van € 6.600 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2024;
   b. De kapitaallasten van € 105.600 in 2025 en volgende jaren te dekken uit de in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen en het restant van € 13.200 vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingsresultaat 2025 en volgende jaren;
5. Met betrekking tot het te activeren bedrag van € 613.000 voor de havenherinrichting als volgt in de dekking te voorzien:
   a. De afschrijvingslast van € 12.260 in 2025 en € 24.520 in 2026 en volgende jaren te dekken uit de middelen in de reserve Maatschappelijk Nut, onderdeel 'Waterfront Moerdijk';
   b. De rentelast van € 6.130 in 2025 en € 12.260 in 2026 en volgende jaren te verwerken binnen een sluitende meerjarenbegroting 2025 en volgende jaren;
6. Het eerder beschikbaar gestelde krediet voor Waterfront Moerdijk te verlagen met € 76.000 en dit bedrag vanuit de reserve Maatschappelijk Nut over te hevelen naar de algemene reserve;
7. De projectexploitatie voor de onderdelen *kadevernieuwing* en *havenherinrichting* vast te stellen;
8. De projectexploitatie (in de vorm van een grondexploitatie) voor de onderdelen *woningbouw westzijde* en *dijkaanpak* vast te stellen, hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 7.717.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. de te verwachten opbrengsten uit grondverkoop van € 1.897.000;
   b. de reserve LPM-gelden tot een bedrag van € 5.252.000;
   c. de algemene reserve tot een bedrag van € 568.000;
9. De bedragen onder 8b en 8c toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties;
10. Af te zien van de bijdragen aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en reserve Ruimtelijke Ontwikkeling;
11. Het onderhoudsniveau van de haven te verhogen naar niveau A en deels niveau B conform de tekening uit de bijlage;
12. De verwachte structurele meerkosten voor het beheer en onderhoud á € 24.620 met ingang van 2025 te verwerken binnen een sluitende meerjarenbegroting 2025 en volgende jaren.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 december 2022,

de griffier	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke