

RAADSVOORSTEL

Verseon kenmerk: 439297

Raadsvergadering van 12 december 2013

Agendanummer: 6.1

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan MFC en Steenweg in Moerdijk

Verantwoordelijk portefeuillehouder: L. Koevoets

SAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan MFC en Steenweg in Moerdijk, dat de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum voor de kern Moerdijk mogelijk moet maken, heeft ter visie gelegen vanaf 22 augustus tot en met 2 oktober 2013. Gedurende deze termijn zijn géén zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om te besluiten het bestemmingsplan MFC en Steenweg ongewijzigd vast te stellen, samen met de projectexploitatie van de kavels aan de Steenweg, die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

KADERS

Project 151 betreft de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum (kortweg: MFC) voor de kern Moerdijk, ter vervanging van de huidige Ankerkuil. De beoogde locatie voor het MFC betreft het perceel op de hoek van de Steenweg en de Wethouder Mattheestraat. Op de plaats van de Ankerkuil en het voormalige postagentschap (dorpspunt) zal een speel-/groenvoorziening terugkomen. Deze locatie uitgangspunten heeft uw raad op 15 december 2011 bekrachtigd door uw besluit rondom het afronden van de initiatieffase van het project. Ook heeft u toen de middelen beschikbaar gesteld om het MFC te realiseren. Vervolgens is een locatieontwikkelingsovereenkomst gesloten met woningbouwcorporatie Brabantse Waard en is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht dat de bouw mogelijk moet maken.

Vanaf 25 april tot en met 5 juni 2013 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. In dat voorontwerp zijn ook de twee braakliggende gemeentelijke woningbouwkavels aan de Steenweg meegenomen. Dit naar aanleiding van een overleg met de corporatie en Hart van Moerdijk, waarbij door Hart van Moerdijk de behoefte aan woningbouw in de kern op korte termijn werd geuit. Nu was op het perceel van de kavels de bouw van twee woningen mogelijk. De afzet is jarenlang echter uitgebleven. De bedoeling is om de bestemming te verruimen zodat de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk wordt gemaakt. Door het flexibeler bestemmen van de kavels wordt beoogd de afzetbaarheid te vergroten en woningbouw in Moerdijk een impuls te geven.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 augustus t/m 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Het college wil het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad.

Doelstellingen

- Door dit besluit maakt u het planologisch mogelijk dat het nieuwe MFC er mag komen, dat de Ankerkuil locatie ingevuld kan worden met een speel-/groenvoorziening en dat er maximaal 4 kavels verkocht kunnen worden aan de Steenweg;
- U de uitgangspunten van het verkoopproces van de kavels te laten bepalen;
- Het aan u inzichtelijk maken van en dekking verkrijgen voor de kosten en opbrengsten gemoeid met de kavels.

TOELICHTING OP VOORSTEL

Onderbouwing advies

Het project voorziet in de realisatie van een nieuw MFC in de kern Moerdijk. Het ontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Alternatieven

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is er in principe geen alternatief. Voor het verkoopproces van de kavels is er een alternatief genoemd in de verkoopnotitie.

Betrokken partijen

Gemeente Moerdijk, woningbouwcorporatie Brabantse Waard, Stichting Gemeenschapshuis Moerdijk

Planning

Commissie FI

12 november 2013

Vaststelling door de raad

12 december 2013

Onherroepelijk bestemmingsplan

februari 2014

Start bouw

april 2014

Ingebruikname MFC, sloop en nieuwe invulling locatie Ankerkuil

2015

Communicatie

Bij de totstandkoming van het planontwerp zijn alle verenigingen betrokken die regelmatig gebruik maken van de Ankerkuil, en bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is de omgeving betrokken. Op 15 mei 2013 heeft een informatieavond met omwonenden en overige belangstellenden plaatsgevonden. Hierbij is toelichting gegeven op het ontwerpplan en de planaspecten voor de bouw van het nieuwe gemeenschapshuis.

Via publicaties op de gemeentelijke website, in de Moerdijkse Bode en de Staatscourant wordt kennis gegeven van de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

De verkoop van de kavels wordt wereldkundig gemaakt middels publicaties in de Moerdijkse Bode, regionale advertenties en op diverse websites.

MIDDELEN

Kosten

Initiatiefnemer is de gemeente Moerdijk. Het opstellen van het bestemmingsplan, alsmede de kosten van de procedure voor het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de gemeente. Deze worden gedekt uit de projectexploitatie van project 151. Het kostenverhaal cf. de Grondexploitatiewet is verzekerd, aangezien de gemeente Moerdijk de enige grondeigenaar is (gemeente is de verkopende partij). Om deze reden hoeft er ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kavels aan de Steenweg maakten oorspronkelijk onderdeel uit van het project 65. Moerdijk Fase A, maar zijn in 2007 overgeheveld naar project 110. Moerdijk Fase B (heden: project 110. Herontwikkeling Rk-Kerk Moerdijk).

Bij deze overheveling is de (nog te realiseren) opbrengst van de kavels gebruikt als dekkingsmiddel voor de begroting. Dit heeft nu wel als resultaat dat voor de komende uitgaven geen dekking meer is uit de inkomsten van de grondverkoop. Uit het recent gehouden explosieven-detectieonderzoek blijkt echter dat er nog funderingsresten aanwezig zijn in de grond van de kavels. De kavels zijn dus in juridische zin nog niet bouwrijp, terwijl dat wel vereist is. Om de kavels alsnog verkoopbaar te maken, dienen de volgende werkzaamheden plaats te vinden:

- de aanwezige funderingsresten moeten verwijderd worden;
- de kans op het aantreffen van explosieven uit W.O. II dient door laagsgewijze ontgraving te worden uitgesloten, of eventuele vondsten dienen te worden geruimd;
- nutsleidingen dienen tot aan de perceelsgrenzen te worden getrokken;

En als gevolg van de verkaveling (van 2 naar 4 kavels):

- de bushalte aan de zijde van de kavels wordt opgeheven zodat 4 inritten mogelijk worden, in combinatie met de aanleg van enkele parkeervakken. Op dit moment stopt louter de buurtbus op deze locatie. De buurtbusvereniging heeft – net als Hart van Moerdijk - aangegeven dat er geen noemenswaardig gebruik gemaakt wordt van deze halte.

Naast de financiële weerslag van deze werkzaamheden zijn in de projectexploitatie de uitgangspunten doorgerekend zoals genoemd in de verkoopnotitie. Daarnaast zijn makelaars-, promotie- en terreinonderhoudskosten, ambtelijke uren, bijdragen aan de fondsenstructuur, overige onderzoekskosten en 10% onvoorzien opgenomen.

Bovengenoemde zaken resulteren in een te verwachten negatief saldo van € 296.604. De nadere uiteenzetting van het bedrag is weergegeven in de vertrouwelijk bijgevoegde projectexploitatie.

Dekking

Voor het negatieve saldo ad. € 296.604 van deze projectexploitatie dient een voorziening gevormd te worden ter grootte van het verlies. Conclusie was dat er reeds een bestaande voorziening was getroffen van € 122.409. Het voorstel is om deze met € 174.195 te verhogen tot € 296.604. Dit verlies wordt ten laste van het eventuele resultaat van de grondexploitatie gebracht. Blijkt dat het resultaat van het grondbedrijf niet voldoende is ter dekking van het verlies dan komt het verlies ten laste van het resultaat van de algemene dienst.

RISICO'S EN KANSEN

Financieel

In de projectexploitatie is rekening gehouden met 10% onvoorziene kosten. Dit percentage is gehanteerd omdat enerzijds niet duidelijk is hoe omvangrijk de fundering is die thans nog op locatie aanwezig is. De raming in de exploitatie is gebaseerd op oude foto's van de Heemkundekring Moerdijk. Bouwtekeningen van de voormalige bebouwing zijn echter in de oorlog verloren gegaan. Anderzijds is er het risico van aanvullende kosten indien er daadwerkelijk explosieven worden aangetroffen op de locatie. Op dat moment wordt de Explosieven Opruimingsdienst ingezet om deze te verwijderen, waarvoor de gemeente de kosten draagt. Er zal in dat geval wel worden betracht om deze kosten van Rijksweg vergoed te krijgen.

Juridisch

Na de vaststelling door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken voor iedereen ter inzage. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen beroep meer mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan MFC en Steenweg in Moerdijk ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.MFCmoerdijk-0401;
2. géén exploitatieplan voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. de projectexploitatie behorende bij de kavels aan de Steenweg vast te stellen en voor het negatieve plansaldo de bestaande voorziening á € 122.409 te verhogen tot € 296.604;
4. het college de bevoegdheid te geven om de verkoop van de woningbouwkavels uit te voeren conform de uitgangspunten zoals vermeld in de verkoopnotitie.

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 12 december 2013

De raad van de gemeente Moerdijk,

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "MFC en Steenweg" in Moerdijk vanaf 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage heeft gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de Moerdijkse Bode;

dat bij de gemeenteraad tegen dit ontwerpbestemmingsplan géén zienswijzen zijn ingediend;

dat uw raad op 15 december 2011 de middelen beschikbaar heeft gesteld om te komen tot een nieuw multifunctioneel centrum voor de kern Moerdijk;

dat er nog werkzaamheden verricht moeten worden aan de kavels aan de Steenweg, zodat het noodzakelijk is een projectexploitatie vast te stellen voor het in beeld brengen van deze nog te verwachten kosten en opbrengsten in dit deelproject;

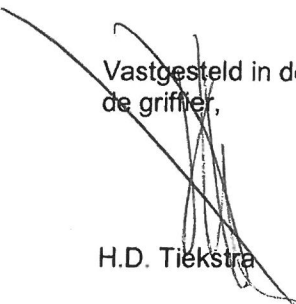
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d.d. 12 november 2013;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening,

BESLUIT

1. het bestemmingsplan MFC en Steenweg in Moerdijk ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.MFCmoerdijk-0401;
2. géén exploitatieplan voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. de projectexploitatie behorende bij de kavels aan de Steenweg vast te stellen en voor het negatieve plansaldo de bestaande voorziening á € 122.409 te verhogen tot € 296.604;
4. het college de bevoegdheid te geven om de verkoop van de woningbouwkavels uit te voeren conform de uitgangspunten zoals vermeld in de verkoopnotitie.

Vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 12 december 2013,
de griffier, de voorzitter,



H.D. Tiekstra



J.P.M. Klijns