

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 180. Woningbouwontwikkeling Driehoefijzerstraat Zevenbergschen Hoek. Vaststelling startdocument.

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 4 februari 2016
Agendering en agendnummer : FI 0604
Fase raadsbehandeling : Meningvormend
Verseon kenmerk : 685533

Stukken ter inzage:

1. Project 180. Startdocument

Gevraagd raadsbesluit

Het startdocument voor project 180. Ontwikkeling woningbouw Driehoefijzerstraat, waarin wordt ingezet op realisatie van maximaal tien goedkope grondgebonden koopwoningen, vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting

In de Driehoefijzerstraat, op de locatie van de voormalige drankenhandel van der Made, heeft de huidige eigenaar verzocht om woningen te mogen ontwikkelen op deze locatie.

Doel van dit project is te komen tot daadwerkelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie, en hiermee tegelijkertijd de verloederde entree van de kern aan te pakken.

Met het vaststellen van het startdocument is de eerste stap in het project gezet, namelijk het bepalen van de kaders voor het project. In de volgende fase wordt de haalbaarheid onderzocht van de ontwikkeling.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Voor de locatie van de voormalige drankengroothandel in Zevenbergschen Hoek heeft zich in 2013 een ontwikkelaar, Hazenberg B.V. aangediend, met het verzoek deze te mogen ontwikkelen voor goedkope koopwoningen, grondgebonden. In 2014 heeft het college groen licht gegeven voor het principe van woningbouw, een aantal zaken diende nog te worden uitgezocht. Op basis van dat onderzoek lijkt het nu zo te zijn dat ontwikkeling op deze locatie mogelijk is.

Belang

Vanuit de kern Zevenbergschen Hoek wordt al jaren aangegeven dat het vervallen gebouw en terrein van de voormalige Drankenhandel van der Made een doorn in het oog is. De entree van het dorp wordt hierdoor ontsierd! Door deze ontwikkeling is er zicht op herontwikkeling van die locatie waarmee de vervallen karakter teniet gedaan wordt. Als bijkomend voordeel worden er 10 goedkope koopwoningen gerealiseerd, hier is in de kern behoefte aan zo blijkt uit het in 2015 uitgevoerde Woning Behoeftte Onderzoek (WBO).

Centrale vraag

Binnen welke kaders dient deze ontwikkeling onderzocht te worden op haalbaarheid?

Beoogd maatschappelijk resultaat

- 1) Een afgewogen ontwikkeling van woningen op deze locatie.
- 2) Het hiermee aanpakken van de verloederde entree van de kern.

Kaders

- Bij de *periodieke afweging* van kansrijke initiatieven (potentiele projecten) heeft het college op 18 november 2014 besloten om Woningbouwontwikkeling Driehoefijzerstraat Zevenbergschen Hoek als project te gaan oppakken. Dit besluit is door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 25 november 2014 aan uw raad gecommuniceerd. Dit heeft voor uw raad toen geen aanleiding gegeven voor het plaatsen van op- en/of aanmerkingen c.a. het agenderen van het onderwerp in een vergadering van uw raad.
- De 3 *Paraplunota's* van de gemeente Moerdijk.
- Conform de *structuurvisie Moerdijk 2030* is inbreiding voor woningbouw in de kern Zevenbergschen Hoek mogelijk.

Argumenten

Pro

Bij de definiëring van de beleidskaders is aangesloten bij de vastgestelde paraplunota's en deze zijn per thema waar mogelijk verder aangescherpt.

Contra

Het is inherent aan het bepalen van kaders, dat daardoor de beoordelingsruimte verder wordt ingeperkt.

Alternatieven

Het startdocument niet vast te stellen. Hiermee ontbreekt de formele basis voor start van het project.

Maatschappelijk draagvlak

Gelet op de klachten over de verloederende entree van het dorp en gelet op de uitkomst van het recent uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek (WBO), namelijk dat er behoefte is aan goedkope grondgebonden koopwoningen in kern Zevenbergschen Hoek, is er maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling.

Financiële consequenties

Dekking

Behoudens de ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op maximaal € 7.500 en deze hebben betrekking op eventueel noodzakelijk onderzoek vanuit de gemeentelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid. Bijvoorbeeld de inschakeling van specifieke deskundigheid van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de begrotingspost adviseurs nieuwe plannen (5111800\43524).

Subsidieverwerving

De mogelijke verwerving van subsidies vormt onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

Communicatie

Een goede communicatie over dit project wordt van belang geacht, daarom bevat het startdocument een uitgebreide communicatieparagraaf.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Ten aanzien van de risico's:

In de initiatieffase wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling onderzocht. Hierdoor ontstaat tevens een scherper beeld van de risico's die hierbij mogelijk een rol gaan spelen. In het startdocument wordt ingegaan op kansen en risico's.

Ten aanzien van de planning

Voor de looptijd van het project is een planning opgesteld. Deze is voor de fasen na de initiatieffase indicatief, aangezien de resultaten van het Haalbaarheidsonderzoek in belangrijke mate bepalend zijn voor de vervolgstappen. Belangrijk element hiervan vormt de planologische procedure. Bij veel inspraak en of zienswijzen tegen dit plan, zal de planning opschuiven

Ten aanzien van de evaluatie

Bij de afronding van elk project vindt een projectevaluatie plaats, waarbij wordt getoetst hoe hetgeen is gerealiseerd zich verhoudt tot de projectdoelstelling en of er afwijkingen zijn met betrekking tot de planning en de financiën, zoals deze zijn weergegeven ten tijde van de afronding van de initiatieffase.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 15 december 2015

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

drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 februari 2016

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2015;

- Indachtig de structuurvisie Moerdijk 2030, de woningbouwontwikkeling in Zevenbergschen Hoek met name gericht is op herstructurering
- deze ontwikkeling een herstructurering van een voormalige drankenhandel naar woningbouw behelst;
- de ontwikkelaar hier grondpositie heeft;
- het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek uitwijst dat er behoefte is aan sociale koopwoningen in Zevenbergschen Hoek;
- de gemeente ambieert om sociale koopwoningen te realiseren, die aansluiten bij de behoefte die er onder andere in de kern Zevenbergschen Hoek zelf leeft;
- het college op 18 november 2014 in haar periodieke prioriteitsafweging van kansrijke initiatieven, heeft besloten om de ontwikkeling van woningbouw Driehoefijzerstraat opnieuw als project op te pakken;

BESLUIT

Het startdocument voor project 180. Ontwikkeling woningbouw Driehoefijzerstraat, waarin wordt ingezet op realisatie van maximaal tien goedkope grondgebonden koopwoningen, vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 februari 2016
de griffier, de voorzitter,

H.D. Tiekstra

J.P.M. Klijs