

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling locatie ontwikkelingsovereenkomst Ontwikkeling Tankstation Standdaarbuiten (project 179)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : Mevrouw D.J. Brummans
Datum raadsvergadering : 27 september 2018
Agendering en agendanummer : FI 0601
Fase raadsbehandeling : Meningsvormend

Stukken ter inzage:

1. Ruimtelijk haalbaarheidsonderzoek (2017)
2. Hoofddocument aanvullend milieuonderzoek (2018), met bijlagen:
 - a. Notitie berekening industrie en weglawaai
 - b. Luchtkwaliteitsonderzoek
 - c. Stikstofberekening volgens Aeries
3. Locatie ontwikkelingsovereenkomst (vertrouwelijk)
4. Projectexploitatie (vertrouwelijk)
5. Verslagen bijeenkomsten buurtbewoners

Gevraagd raadsbesluit

- 1) In te stemmen met de locatie ontwikkelingsovereenkomst.
- 2) In te stemmen met de bijbehorende projectexploitatie voor de ontwikkeling van een tankstation aan de Markweg te Standdaarbuiten (project 179) en dit te verwerken middels een begrotingswijziging.
- 3) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 66.425,- en dit te dekken uit de opbrengst van de grondverkoop.
- 4) Het saldo van deze projectexploitatie toe te voegen aan het begrotingsresultaat 2019 en tegelijkertijd de toevoeging in de reserve Bovenwijkse Voorzieningen te storten bij afsluiten van de projectexploitatie.

(Publieks)Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2016 ingestemd met de startovereenkomst voor de ontwikkeling van een onbemand tankstation aan de Markweg te Standdaarbuiten. Vervolgens is gezamenlijk met de ontwikkelaar het haalbaarheidsonderzoek afgerond, de ontwikkeling blijkt op alle onderdelen haalbaar. De ruimtelijke haalbaarheid is door de ontwikkelaar aangetoond door middel van een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing. De financiële haalbaarheid is verzekerd door afspraken vast te leggen in de locatie ontwikkelingsovereenkomst (LOO). Ook de maatschappelijke haalbaarheid is onderzocht en getoetst op twee informatieavonden en via de dorpsstafel. Deze is haalbaar, al zit er een duidelijke weerstand tegen de plannen bij een aantal bewoners van de Dansvlinder en de Vuurvlinder die vanuit hun huis rechtstreeks uitkijken op de nieuwe ontwikkeling. Om hier aan tegemoet te komen is een groene inpassing van het tankstation voorzien en wordt de kapverlichting aan de dorpszijde uitgeschakeld.

Tijdens behandeling van de LOO en op voorspraak van diverse omwonenden in de commissievergadering van 30 mei 2017 heeft de commissie het college verzocht de milieuaspecten nader te onderzoeken. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). De uitkomst van dit onderzoek onderschrijft de milieutechnische haalbaarheid van het tankstation op deze locatie.

Daarmee is deze fase van het project afgerond en kunnen de anterieure afspraken van de gemeente met de ontwikkelaar middels de LOO vastgesteld worden. De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met de LOO. Na vaststelling van de LOO kan de grond tegen marktconforme waarde verkocht worden aan Sakko Commercial B.V. Naar verwachting kan Sakko eind 2018 starten met de bouw van het tankstation. De uitgebreide omgevingsvergunning is inmiddels ingediend door Sakko, deze wacht in de procedure op de vaststelling van de LOO door de gemeenteraad.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 4 februari 2016 heeft uw raad ingestemd met het startdocument voor de ontwikkeling van een tankstation aan de Markweg te Standdaarbuiten. Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek afgerond en zijn de (financiële) afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar besproken en door beide partijen akkoord bevonden. De locatie ontwikkelingsovereenkomst (LOO) kan vastgesteld worden. Ook de maatschappelijke haalbaarheid is onderzocht.

Tijdens behandeling van de LOO en op voorspraak van diverse omwonenden in de commissievergadering van 30 mei 2017 heeft de commissie het college verzocht de milieuaspecten nader te onderzoeken. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (OMWB).

Belang

Met vaststelling van de privaatrechtelijke afspraken via de LOO wordt de initiatieffase afgesloten en kan overgegaan worden naar de ontwerp- en vervolgens uitvoeringsfase.

Centrale vraag

Kan uw raad instemmen met de inhoud van de LOO?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een afgewogen ontwikkeling van een tankstation op deze locatie.

Kaders

In het *startdocument* voor dit project (4 februari 2016) zijn door uw raad de kaders meegegeven voor het onderzoeken van de haalbaarheid. Vanuit het haalbaarheidsonderzoek komen de volgende kaders naar voren die relevant zijn voor deze ontwikkeling:

- Begin 2013 zijn in de *Nota grondbeleid 2013 – 2016* de te verhalen kosten vastgelegd. Het gaat om de ambtelijke uren, een bijdrage aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen en een bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.
- De ontwikkeling kan niet worden aangesloten op de reguliere riolering vanwege de afstand tot de bestaande structuren. De ontwikkelaar zal daarvoor zelf een voorziening voor moeten treffen, binnen de kaders van het Waterschap en de gemeente.
- Op 11 oktober 2016 heeft het college besloten om de grond te verkopen aan Sakko Commercial B.V., onder de voorwaarden dat: 1) De marktconforme waarde wordt bepaald aan de hand van taxatie door een onafhankelijke taxateur; 2) De grond pas verkocht wordt nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met de voorliggende LOO & de ruimtelijke haalbaarheid.
- Verzoek van raadscommissie FI, d.d. 30 mei 2017, om nader milieuonderzoek te doen naar de milieuaspecten van dit tankstation.

Argumenten

Pro

De ontwikkeling van een onbemand tankstation voorziet enerzijds in een behoefte, er is geen goedkoop tankstation in de kern Standdaarbuiten. Anderzijds levert het eenmalig inkomsten voor de gemeente. De haalbaarheid van de ontwikkeling is onderzocht op de gebruikelijke aspecten maatschappij, ruimtelijk & financiën, de uitkomsten hiervan treft u hieronder:

Maatschappelijke haalbaarheid

Onderdeel van de haalbaarheid van een project is het maatschappelijk draagvlak. Hoe staat bijvoorbeeld de buurt ertegenover en wat betekent deze ontwikkeling voor de kern dan wel de gemeente? Om het draagvlak te kunnen 'proeven' heeft deze ontwikkeling tweemaal op de agenda van de dorpsstafel gestaan. Hieruit zijn geen bijzonderheden of aandachtspunten gekomen. Daarnaast zijn begin 2017 twee inloopbijeenkomsten gehouden voor bewoners, die direct zicht hebben op de

ontwikkeling, voornamelijk wonende aan de Dansvlinder, Vuurvlinder en omgeving. Ongeveer 15 tot 20 adressen zijn verspreid over de twee avonden langsgekomen. Daarvan heeft ongeveer de helft aangegeven geen moeite te hebben met de ontwikkeling, zeker wanneer dat betekent dat eventuele uitbreiding van hun wijk richting de Markweg daarmee wellicht van de baan is.

Ook het goedkoop tanken wordt als positief ervaren. Degenen die tegen de ontwikkeling zijn, zijn voornamelijk bezorgd over de aantasting van hun uitzicht, voor geluidsoverlast, voor lichtoverlast en voor overlast van overnachtende truckchauffeurs voor de kern Standdaarbuiten. Wat dat laatste aspect betreft, kan dat nooit voor 100% voorkomen worden. Het station biedt geen ruimte aan chauffeurs om te overnachten of te verblijven. Er is geen shop, douche of wc aanwezig. Ook parkeren is niet toegestaan. Uiteraard kan wel geparkeerd worden aan de andere kant van de weg, op de parkeerplaats bij de rotonde & frietkar. In het algemeen geldt, wanneer daar ongewenste situaties plaatsvinden, kan er gehandhaafd worden. Een toename van overlast en sociale onveiligheid wordt ter plaatse niet verwacht, het tankstation is goed verlicht en van camera's voorzien.

Ruimtelijke haalbaarheid

Uit het ruimtelijk haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de ontwikkeling haalbaar geacht wordt. Op de relevante milieuaspecten kan voldaan worden aan wet- en regelgeving, zo ook voor geluid en licht. Voor het aspect waterhuishouding dient een separate vergunning, een waterwetvergunning, bij het waterschap aangevraagd te worden. Dit wordt gedaan tijdens de planologische procedure. Er worden op voorhand geen belemmeringen verwacht die het project ernstig belemmeren. Een provinciale voorwaarde bij stedelijke ontwikkeling in het buitengebied is de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Deze inpassing wordt, mede op afspraak van omwonenden, gerealiseerd.



Financiële / anterieure haalbaarheid

Het sluitstuk van de haalbaarheidsstudie zijn de (privaatrechtelijke) afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar.

Ten eerste is er sprake van verkoop van de grond voor een marktconforme waarde aan de ontwikkelaar. Deze voorlopige waarde is opgenomen in de bijgevoegde vertrouwelijke projectexploitatie. Op grond van het gemeentelijk grondbeleid (Nota Kostenverhaal) worden de te verhalen kosten (Bovenwijkse voorzieningen & plankosten) voldaan vanuit de grondwaarde.

Zo betaalt de ontwikkelaar de plankosten volgens de nationale plankostenscan 2010 (€ 15.000) en een bijdrage in de reserve Bovenwijkse Voorzieningen van € 35.580. Deze storting in de reserve was nog niet meegenomen in de meerjarenplanning. De groene inpassing wordt door de ontwikkelaar zelf aangelegd op gemeentegrond. Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke groene compensatie vanuit de Verordening Ruimte 2014, dit betekent ook dat er geen bijdrage reserve Ruimtelijke Ontwikkeling meer vereist is.

De opbrengst van de grondverkoop was nog niet begroot. De infrastructurele reststrook vertegenwoordigt op dit moment geen waarde in de boeken. De waarde van de grond treft u in de bijgevoegde projectexploitatie. Deze waarde wordt definitief vastgesteld door het college voorafgaand aan de behandeling van dit raadsvoorstel in uw gemeenteraad, u zult hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld.

Qua duurzaamheid dient het tankstation de gewenste *GPR-score* van 8 op het thema energie te behalen. Op de andere onderdelen van GPR (milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) gezamenlijk wordt een gemiddelde GPR-score van 7.5 gehaald.

Ook een adequate voorziening voor de waterhuishouding is vastgelegd in de LOO, de locatie dient zelfstandig te functioneren gelet op de afstand naar het bestaande riool.

Milieuonderzoek

Naar aanleiding van de behandeling van de LOO in de commissievergadering FI van 30 mei 2017 en op voorspraak van diverse omwonenden zijn de milieuaspecten nader onderzocht. In overleg met een afvaardiging van bewoners is begin november 2017 afgesproken dat het aanvullend milieuonderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij, in dit geval de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (OMWB). De bewoners hebben gevraagd om een transparant, samenhangend en herleidbaar onderzoek. De OMWB heeft de meest relevante aspecten onderzocht. Zo heeft zij rekenkundig onderzoek uitgevoerd op de aspecten akoestiek, luchtkwaliteit en stikstof. De aspecten bodem en externe veiligheid zijn kwalitatief (beschrijvend) onderzocht door de OMWB.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het tankstation milieutechnisch inpasbaar is in haar omgeving. Ook wanneer de milieueffecten van Rijksweg A17 en de nabijgelegen veehouderij worden betrokken bij de totale milieusituatie leidt de komst van het tankstation niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de leefomgeving. De OMWB concludeert in haar onderzoek:

“Vanuit milieuperspectief is de komst van het tankstation niet dusdanig van invloed dat er sprake is van onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving.”

Kortom op milieutechnische gronden is er geen aanleiding om de ontwikkeling van het tankstation niet door te laten gaan.

Contra

Het vestigen van een tankstation op deze locatie, bovenop het talud, zorgt voor een ander beeld vanuit de Vlinderbuurt in Standdaarbuiten. Dat is inderdaad een aantasting van het huidige beeld, hetgeen wordt gecompenseerd door het groen inpassen aan de zijde van Standdaarbuiten. Daarnaast is ‘vrij’ uitzicht geen grondrecht en hoeft niet gewaarborgd te worden. Gelet op de afstand is het niet aannemelijk dat het plan vatbaar is voor planschade. Mocht er wel planschade toegekend worden, dan is afgesproken dat de ontwikkelaar deze betaalt.

Bij een aantal bewoners uit de aangrenzend woonwijk bestaat de vrees dat ze veel last krijgen van het geluid en licht van het tankstation. Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling op voldoende afstand van de woonwijk is gelegen om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen. Hiermee is er wettelijk geen probleem. Dit neemt niet weg dat de bewoners –wonende op minimaal 180 meter afstand van de ontwikkeling- wel overlast kunnen ervaren. Wanneer dit daadwerkelijk het geval is, dan kan men overlast melden via de milieuklachtenlijn van de OMWB. OP basis van die klachten wordt dan onderzoek uitgevoerd.

Alternatieven

Het niet vaststellen van de LOO, hiermee wordt het gemeentelijke kostenverhaal niet verzekerd en kan er geen vergunning verleend worden. Daarnaast druist dit in tegen de gewekte verwachtingen bij ontwikkelaar Sakko.

Maatschappelijk draagvlak

Zoals hierboven beschreven bij de maatschappelijke haalbaarheid is er sprake van voldoende maatschappelijk draagvlak in de kern.

Financiële consequenties

Kostenverhaal

De volgende kosten gaan gepaard met de ontwikkeling, op basis van de gemeentelijke 'Nota Grondbeleid'.

Kostensoort	Bedrag
<i>Plankosten</i>	€ 15.000
<i>Storting reserve Bovenwijkse voorzieningen</i>	€ 35.580

Deze kosten worden voldaan uit de opbrengst grondverkoop.

De kosten voor afwijking van het bestemmingsplan, de leges a € 6.941, op basis van de legesverordening 2016 (moment van in behandeling nemen verzoek), worden rechtstreeks voldaan door de ontwikkelaar aan de gemeente.

De realisatie van de groene inpassing wordt door de ontwikkelaar zelf gedaan, hiervoor wordt geen kostenverhaal toegepast. Deze realisatie van het groen is afgesproken in de LOO via artikel 5.3.

Dekking

Aan de ontwikkelende partij worden de gemeentelijke apparaatskosten (plankosten) voor onder andere projectmanagement, toezicht en civieltechnische advisering doorberekend. Het totaalbedrag aan plankosten bedraagt € 15.000. Dit bedrag wordt bij aankoop van de grond met de koopprijs verrekend. De kosten die gemoeid zijn met dit project worden grotendeels verhaald op de ontwikkelaar. Een klein gedeelte van de kosten komen voor rekening van de gemeente. Begrotingstechnisch zullen deze lasten en baten in een begrotingswijziging worden verwerkt. Het positieve resultaat van de exploitatie zal toegevoegd worden aan het begrotingsresultaat 2019. De werkzaamheden kunnen starten in 2018 en afgerond worden in 2019.

Subsidieverwerving

Er zijn geen subsidiemogelijkheden bekend voor deze particuliere ontwikkeling.

Communicatie

In 2016 & 2017 zijn omwonenden uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten over dit project. Ongeveer 15 tot 20 adressen hebben hier gebruik van gemaakt. Een aantal van heeft hun e-mailadres achtergelaten en wordt geïnformeerd over het proces en de besluiten.

Naar aanleiding van de inspraakreacties in de raadscommissie FI van 30 mei 2017 heeft er op 7 november 2017 een bespreking plaatsgevonden over de opzet van het aanvullend onderzoek met een afvaardiging van bewoners. Naar aanleiding van deze bespreking is het onderzoek vorm gegeven en uitgevoerd door de OMWB. Het onderzoek is eind 2018 opgeleverd aan de afvaardiging, met het verzoek dit te bespreken. Tot op heden (6 augustus 2018) hebben de omwonenden niet inhoudelijk gereageerd op het aanvullend onderzoek. Er wordt naar gestreefd deze inhoudelijke reactie op het aanvullend onderzoek voor de behandeling in de raadscommissie FI te ontvangen en te bespreken met de omwonenden.

Na uw raadsbesluit zullen de direct omwonenden (via brief / email) en de kern (via gebiedsplan) geïnformeerd worden over de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. Vervolgens zal de ontwikkelaar in het kader van de planologische procedure de buurt op geregelde basis informeren en om hun mening vragen. Daarnaast worden de gebruikelijke communicatieuitingen gedaan via de gemeentelijke website, Moerdijkse Bode, Staatscourant etc.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

De ontwikkelaar geeft de voorkeur aan een uitgebreide omgevingsvergunning om tot ontwikkeling te komen. Hierin worden alle planologische aspecten in meegewogen en tegelijkertijd de bouwvergunning opgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de ontwikkelaar, zonder bezwaar en beroep, eind 2018 kan starten met de bouw van het tankstation.

De risico's zijn, voor zover die nu in te schatten, via de LOO ondergebracht bij de ontwikkelaar.

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, 14 augustus 2018

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

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 27 september 2018

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 augustus 2018;

overwegende dat:

- De gemeenteraad bij besluit van 4 februari 2016 heeft besloten in te stemmen met het project ontwikkeling tankstation Standdaarbuiten;
- Ter uitvoering van dit besluit een haalbaarheidsonderzoek is gedaan door de ontwikkelaar, Sakko B.V. uit Bergen op Zoom;
- Ter uitvoering van dit besluit een aanvullend milieuonderzoek door de OMWB is uitgevoerd;
- Dat partijen de ontwikkeling als definitief haalbaar inschatten;

gelet op:

- De eerder vastgestelde startovereenkomst en de voorgelegde concept locatie ontwikkelingsovereenkomst;

BESLUIT

1. In te stemmen met de locatie ontwikkelingsovereenkomst.
2. In te stemmen met de bijbehorende projectexploitatie voor de ontwikkeling van een tankstation aan de Markweg te Standdaarbuiten (project 179) en dit te verwerken middels een begrotingswijziging.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 66.425,- en dit te dekken uit de opbrengst van de grondverkoop.
4. Het saldo van deze projectexploitatie toe te voegen aan het begrotingsresultaat 2019 en tegelijkertijd de toevoeging in de reserve Bovenwijkse Voorzieningen te storten bij afsluiten van de projectexploitatie.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 27 september 2018,
de griffier de voorzitter,

H.D. Tiekstra

J.P.M. Klijs