



14 Aanvraag voorbereidingskrediet Middenwetering - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1

Een voorbereidingskrediet van € 184.000,- ter beschikking te stellen in 2024 (doorlopend naar 2025) om de ontwikkeling van de locatie Middenwetering te onderzoeken.

Inhoud

Inleiding

Het plangebied Middenwetering is zo'n 9 hectare groot en ligt gesitueerd binnen de bebouwde kom van Hardinxveld-Giessendam. Deze locatie wordt omsloten door aan de zuidkant de Parallelweg, de oostkant door de Nieuweweg (noordzijde) en westelijk door de Sluisweg. Aan de zuidkant van het projectgebied ligt een bedrijventerrein genaamd Nieuweweg. Het plan betreft de ontwikkeling van een woongebied inclusief het aanleggen van een hoofdonthutingsweg en verplaatsing van een schaatsbaan. De gemeente en de projectontwikkelaar (Blokland BouwPartners (BBP)) verkennen samen de ontwikkelingsmogelijkheden van projectgebied Middenwetering. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen verkennen is een voorbereidingskrediet nodig van €184.000,-.

Beoogd effect

Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor het uitvoeren van vooronderzoeken, opstellen van randvoorwaarden (waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden), contractvorming, haalbaarheidsstudie en inhuren van stedenbouwkundige capaciteit.

Argumenten

1.1 Het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet is een bevoegdheid van uw raad.

1.2 De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de ambitie om extra woningen te realiseren. Dit is één van de locaties waar, met extra inspanning en tijd, woningbouw kan worden ontwikkeld.

1.3 De ontwikkellocatie is te splitsen in 2 deelgebieden.

De 1e fase van het plangebied is in handen van Blokland Bouwpartners. De 2e fase is een versnipperd bezit. Blokland heeft de gronden in fase 1 in bezit, waardoor de grondposities duidelijkheid en overzichtelijkheid bieden in het proces.

1.4 De Nieuweweg is een 30 km/h weg, maar lijkt qua inrichting en gebruik meer op een 50 km/h weg.

Door de nieuwe ontsluitingsweg parallel aan de Nieuweweg te leggen en door te trekken naar het bedrijventerrein 'Nieuweweg', is de verwachting dat de Nieuweweg minder verkeer aantrekt en daarmee de leef- en verblijfskwaliteit langs de Nieuweweg verbetert.

1.5 Voor de aanleg van de Nieuweweg is een provinciale subsidie gereserveerd.

Om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van deze subsidie is ontwikkeling van het gebied een vereiste.

Kanttekeningen

1.1 Na het verstrekken van het voorbereidingskrediet bestaat de kans dat het project uiteindelijk geen doorgang vindt.

Op basis van vooronderzoek wordt nader verkend of het project ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is. Op basis van die bevindingen is het aan de raad om een oordeel te vellen over de uiteindelijke haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

1.2 De provincie moet nog duidelijkheid bieden over het deels groen houden van deze locatie en welk deel kan worden gebruikt voor de ontwikkeling van woningbouw.

1.3 Om woningbouw mogelijk te maken, moet er een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Dit kost tijd, met daarbij het risico op bezwaar en/of beroep.

Financiële informatie

Het voorbereidingskrediet van € 184.000,- is als volgt opgebouwd:

Functie	Werkzaamheden	Fte (voor 1,5 jaar)	Kosten
Projectmanager	Overall	0,25	€ 60.000,-
Ondersteuning		0,20	€ 48.000,-
Jurist	Contractvorming	0,050	€ 12.000,-
Planeconoom	Kosten	0,050	€ 12.000,-
Civiel adviseur		0,050	€ 12.000,-
Stedenbouw		inhuur	€ 20.000,-
Onderzoek			€ 20.000,-
TOTAAL			€ 184.000,-

De voorgenoemde kosten zullen, bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure, worden verhaald bij Blokland Bouwpartners via een anterieure overeenkomst /realisatieovereenkomst. Totdat de anterieure overeenkomst is afgesloten, worden de kosten vanuit de reserve bouwgrondexploitatie gedekt.

Participatie

Via de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente.

Communicatie

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure, communiceert de gemeente via de gebruikelijke kanalen.

Vervolg

Na het toekennen van het voorbereidingskrediet wordt er nader onderzoek gedaan naar de haalbaarheid. We willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van deze locatie. Het resultaat van het onderzoek behelst in ieder geval stedenbouwkundige randvoorwaarden, een grondexploitatieberekening, een passend omgevingsplan en anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst).

Wanneer het omgevingsplan wordt gewijzigd voor het mogelijk maken van een passende ontwikkeling, wordt deze ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad.

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier



Annemarie van der Ploeg

de voorzitter



Dirk Heijkoop