RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2022087099

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 350.000,00 ten behoeve van planontwikkeling Ommel-Oost (fase 1).	-1-	24 januari 2023	23.01.06	LvdM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Op een aantal percelen gelegen in Ommel-Oost is de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Inmiddels is de eerste grondaankoop afgerond, vinden onderhandelingen plaats met de overige grondeigenaren en kan de verdere planontwikkeling ter hand genomen.

Beslispunten
1. Ten behoeve van de ontwikkeling van het toekomstig woongebied Ommel-Oost (fase 1) een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 350.000,00
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding
Om voor de kern Ommel te voorzien in een volgende woningbouwlocatie is door uw raad bij besluit van 22 september 2020 een aantal percelen aangewezen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Het betreffende gebied wordt hieronder in figuur 1 met blauw nader aangeduid.



Figuur 1: toekomstig woongebied Ommel-Oost fase 1.

Ommel-Oost fase 1 maakt onderdeel uit van de beoogde planontwikkeling van een groter gebied in het oostelijke deel van Ommel, waarvan de uiteindelijke omvang en de wijze van planontwikkeling op dit moment nog niet bekend is. Dat heeft te maken met regionale en provinciale afspraken op het vlak van te ontwikkelen bouwlocaties, aantallen woningen en bouwtempo. Daarnaast moet bij elke planontwikkeling goed worden gekeken naar aspecten als verkeer, geluid, water, bodem, flora en fauna.

Het is gebruikelijk om ten behoeve van een toekomstig woongebied zo spoedig mogelijk een (globale) exploitatieopzet te laten vaststellen door de gemeenteraad. Om in de voorliggende situatie een dergelijke opzet te kunnen maken is eerst een stedenbouwkundige verkenning nodig, waarbij met name onderzoek plaatsvindt naar bovengenoemde aspecten. Daarbij is relevant te weten op welke wijze fase 1 op korte termijn kan worden ontwikkeld zonder afbreuk te doen aan ontwikkeling van de overige fasen. Tevens kan vanuit een stedenbouwkundig verkenning voor het geheel en een daarbij behorende kosten-batenanalyse een betere inschatting worden gemaakt welk deel van de exploitatie op fase 1 van toepassing is.

Omdat pas in een later stadium een exploitatieopzet wordt opgesteld voor Ommel-Oost fase 1, maar er al wel kosten zijn en worden gemaakt, wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De voorbereidingskosten worden geraamd op een bedrag van € 350.000,00.

Wat willen we bereiken
Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van Ommel-Oost (fase 1) kunnen plannen worden gemaakt gericht op woningbouw conform de versnellingsagenda woningbouw, het programma Vitale Kernen en de Woonvisie.

Wat gaan we daarvoor doen
De aankooponderhandelingen met de grondeigenaren in het Wvg-gebied worden geïntensiveerd. Er wordt spoedig gestart met een stedenbouwkundige verkenning en de daarbij behorende onderzoeken om daarmee vanuit het groter geheel goed zicht te krijgen op de planontwikkeling van het gebied Ommel-Oost (fase 1). Vervolgens wordt een exploitatieopzet opgesteld en een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Mogelijke alternatieven
Het plangebied Ommel-Oost fase 1 maakt onderdeel uit van een groter geheel (de later te realiseren fasen). Alternatief is, dat, nog voordat een goede verkenning naar het groter geheel heeft plaatsgevonden, nu al een exploitatieopzet voor fase 1 ter vaststelling wordt aangeboden. Het daaraan verbonden risico is echter, dat dan nu reeds keuzes moeten worden gemaakt die niet passen c.q. in overeenstemming zijn met de ontwikkeling van de overige fasen.

Risico’s
De nieuwbouwmarkt kan als onzeker en grillig worden beschouwd. Om maximaal te kunnen sturen willen we enerzijds zo flexibel mogelijk inspelen op deze ontwikkelingen en anderzijds goed zicht (en grip) hebben op de kosten en opbrengsten van toekomstige planontwikkeling. Uiteraard zijn er ook procedurele risico’s. De huidige bestemming van het plangebied moet worden gewijzigd in een woonbestemming. In de wet zijn mogelijkheden van bezwaar en beroep opgenomen en kunnen leiden tot een vertraging in de realisatie.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
Dit voorstel, gericht op het versnellen van woningbouw in één van de kernen van de gemeente Asten, past geheel in de Toekomstagenda, met name het programma Vitale Kernen.

Uitvoering
Zodra door u het voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld kan worden gestart met een stedenbouwkundige verkenning en daarbij behorende onderzoeken.

Wat mag het kosten
Voor strategische grondaankopen is een krediet beschikbaar van € 2 miljoen. Dit krediet is beschikbaar om actief gronden te verwerven voor de volgende doelen:

a. Woningbouwontwikkeling;
b. Bedrijventerreinontwikkeling;
c. Natuur- en landschapsontwikkelingen;
d. Structuurverbetering duurzame landbouw;
e. Toeristische- of recreatieve ontwikkelingen;
f. Verwerving van gronden die kunnen dienen als ruilobject.

Het betreft een onafgedekt krediet bedoeld om snel te kunnen handelen op de markt. Voorgesteld wordt om de grondaankopen ten behoeve van Ommel Oost fase 1 tijdelijk op dit krediet te boeken. De grondaankopen worden vervolgens opgenomen in de voor het te ontwikkelen plangebied op te stellen grondexploitatieopzet.

Het voorbereidingskrediet is nodig voor de dekking van, de inzet van menskracht, het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning, diverse onderzoeken, planeconomie, communicatie en proceskosten. Voorgesteld wordt het voorbereidingskrediet ad € 350.000,00 te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf. De betreffende kosten worden vervolgens opgenomen in de voor het te ontwikkelen plangebied op te stellen grondexploitatieopzet.

Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties gaan we uit van een sluitende grondexploitatie. Mocht uit de stedenbouwkundige verkenning en verdere onderzoeken blijken, dat we in fase 1 (als onderdeel van de overige fasen) rekening moeten houden met een negatief resultaat, dan zal een beroep worden gedaan op de algemene reserve grondbedrijf.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
1. Raadsbesluit

p.claassen@asten.nl

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 350.000,00 ten behoeve van planontwikkeling Ommel-Oost (fase 1).	24 januari 2023	23.01.06

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 december 2022 met zaaknummer 2022087099;

gehoord het advies van de commissie Burgers van 12 januari 2023;

besluit:
1. ten behoeve van de ontwikkeling van het toekomstig woongebied Ommel-Oost (fase 1) een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 350.000,00
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 24 januari 2022.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk