

Onderwerp

Financiële consequenties herontwikkeling Bogardeind '85 – 123'

Beslispunten

1. Instemmen met de herontwikkeling van zowel de eerste fase als de tweede fase en het begrote exploitatietekort (inclusief de herinrichting van de weg) van € 4.175.700,-.
2. Instemmen met de volgende financiële dekking:
 - a. Reserve Herstructurering Woongebieden € 451.102,-
 - b. Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling € 188.500,-
 - c. Reserve Leefbaarheidsfonds € 472.500,-
 - d. Reserve grondexploitatie € 3.063.598,-
3. Met het nemen van onderhavig besluit géén uitspraak te doen over de planologische aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan Bogardeind 85 t/m 123 met IDN nummer:NL.IMRO.1771.BPBOGARDEIND85123-ON01.

Inleiding

Het deel van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is een belangrijke entree van Geldrop. Dagelijks passeren 17.000 voertuigen het Bogardeind. Een groot deel van het Bogardeind is aangepast aan deze verkeersdruk. Het deel tussen de Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is niet aangepast. Het tracé is nu te smal voor de huidige hoeveelheid verkeer, zeker in de relatie tot de leefomgeving. De woningen staan (te) dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. De kwaliteit van de woningen wisselt. Deze varieert van goed tot zeer slecht. Het vigerende bestemmingsplan maakt(e) het mogelijk om direct aan de weg nieuwe woningen te bouwen. De bouw van nieuwe woningen belemmert de toekomstige verbreding. Bouw van nieuwe woningen moet worden vermeden. Met het nemen van twee voorbereidingsbesluiten op respectievelijk 28 januari 2019 en 27 januari 2020 is dat voorkomen. Het ontwerpbestemmingsplan neemt, vanaf het moment van terinzagelegging, de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

De afgelopen periode is gebruikt om met de eigenaren/ bewoners te praten, de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling verder te onderzoeken, te starten met het kopen van woningen en om het bestemmingsplan voor te bereiden. Voor de eigenaren/ bewoners blijven de consequenties van de herontwikkeling groot. Herontwikkeling betekent dat hun woningen worden gesloopt. Zij staan afwachting, maar overwegend positief tegenover het voorstel voor herontwikkeling. Veel en intensief overleg met de bewoners en eigenaren blijft noodzakelijk.

In 2008 is de herontwikkeling al eerder opgepakt. Na de uitvoering van een eerste fase is het plan, als gevolg van de economische crisis indertijd gestopt. Het is van groot belang om de eigenaren/ bewoners nu een zekere toekomst te bieden en de planontwikkeling door te zetten. Onzekerheid beïnvloedt het proces negatief. De algehele kwaliteit van de woningen neemt nu af door de onzekerheid over de toekomst bij de bewoners als gevolg van de planvorming door de gemeente. De bewoners geven aan onderhoud aan hun woningen uit te stellen totdat er helderheid over de toekomst kan worden geboden.

Op 27 januari is het ontwerpbestemmingsplan 'Bogardeind 85 – 123' ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan neemt, zoals aangegeven, de beschermende werking van het (tweede) voorbereidingsbesluit over. Met het bestemmingsplan wordt meer duidelijkheid gegeven over de toekomstige plannen voor dit deel van het Bogardeind. Met het bestemmingsplan geeft de gemeente ook duidelijk aan de planvorming door te zetten.



Bij het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het gewenste beeld van deze invalstraat van Geldrop. De huidige woningen langs het Bogardeind zijn vooral grondgebonden woningen. Het beeld verdicht zich van zuid, vanaf de splitsing Emopad/ Bogardeind, naar noord geleidelijk van vrijstaande woningen naar geschakelde woningen. De gesloten, geschakelde bebouwing zet zich door richting centrum. Het nieuwe bestemmingsplan maakt, conform het stedenbouwkundig plan, de realisatie van 11 grondgebonden woningen en 24 appartementen mogelijk. De bebouwing vormt een wand langs de weg. Er ontstaat een gevarieerd woningaanbod.

De aanleg van de weg met het vernieuwde wegprofiel beperkt de oppervlakte en de diepte van de percelen. De kaveldiepte is na aanleg van de weg op de breedste delen nog 30 meter. Dat maakt het mogelijk om goede woningen met een redelijke tuin te ontwikkelen. Dat is anders op de locatie waar het profiel van de weg maximaal wordt verbreed in verband met de aanleg van opstelvakken voor het autoverkeer. Daar resteert een kaveldiepte van ongeveer 17 meter. Dat maakt de realisatie van grondgebonden woningen minder aantrekkelijk. Op dit deel zullen daarom appartementen worden ontwikkeld met op de hoek met de Laan der Vier Heemskinderen een beperkt hoogteaccent.

De wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

1. Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is;
3. Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels noodzakelijk is.

Binnen het plangebied Bogardeind zijn een perceel, een woning en twee appartementen inmiddels in eigendom van de gemeente. Een derde appartement is gekocht, maar moet nog passeren bij de notaris. De overige gronden en woningen zijn nog in eigendom van derden. We proberen deze op minnelijke wijze te verwerven. Als dit voor één of enkele locaties niet mogelijk blijkt, dan zal in de toekomst worden overgegaan tot onteigening om te kunnen voorzien in de beoogde verbreding van de weg en (her)ontwikkeling van woningbouw.

Aangezien er geen overeenkomsten zijn gesloten met de overige grondeigenaren van de betreffende percelen is het kostenverhaal niet 'anderszins verzekerd'. De gemeente is daarom verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Uit het exploitatieplan blijkt dat er sprake is van een tekort van ruim vier miljoen euro. Ongeveer tweederde hiervan heeft betrekking op het gedeelte waar de 24 appartementen gerealiseerd zullen worden. Dit is het gedeelte dat we de komende jaren in elk geval willen realiseren. Dat betekent dat er de komende jaren in elk geval financiële dekking nodig is voor dit gedeelte van het exploitatietekort. Nu de subsidieaanvraag voor de woningbouwimpuls is toegekend, zijn er financiële mogelijkheden om ook het tweede gedeelte met de 11 grondgebonden woningen de komende jaren al op te pakken.

De toekenning van de subsidie moet nog verwerkt worden in het vast te stellen exploitatieplan. Dit voorstel wordt vooruitlopend op het voorstel ter vaststelling van het bestemmingplan en exploitatieplan nu al aan de gemeenteraad voorgelegd i.v.m. het budgetrecht van de gemeenteraad.

Vaststellen bestemmingsplan

Met voorliggend raadsvoorstel worden de financiële consequenties van het plan in de begroting ter instemming aan de raad voorgelegd. Met de gevraagde instemming doet uw raad uitdrukkelijk géén uitspraak over de planologische aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan 'Bogardeind 85



t/m 123'. Dit plan zal in een van de komende raadscyclussen ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Voordat het bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden, worden de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan behandeld, beoordeeld en van commentaar voorzien. Dit kan aanleiding geven om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Dezelfde route wordt gevolgd door het exploitatieplan.

Wat willen we bereiken

Dit deel van het Bogardeind verdient een betere uitstraling en een betere leefkwaliteit dan het nu heeft. Daarnaast dient het wegprofiel voor de hoeveelheid verkeer te worden verbeterd voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer. Met de terinzagelegging van het bestemmingsplan 'Bogardeind 85 – 123' wordt de planologische juridische basis gelegd voor de realisatie. Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de voorgenomen ontwikkeling en biedt ook rechtszekerheid voor de direct betrokkenen.

Argumenten

1.1 De sloop van nieuwe woningen moet worden voorkomen

Het huidige bestemmingsplan laat woningbouw direct aan het Bogardeind rechtstreeks toe. Met de terinzagelegging van het nieuwe bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Als er nieuwe woningen direct aan het Bogardeind worden gebouwd, dan zouden deze weer gesloopt moeten worden als het profiel, conform de plannen, wordt verbreed. In het nieuwe bestemmingsplan is de positie van de nieuwe woningen afgestemd op de mogelijkheden die na aanleg van het nieuwe profiel resteren.

1.2 De verkeersafwikkeling, parkeergelegenheid en verkeersveiligheid in dit laatste deel van het Bogardeind worden sterk verbeterd.

In de avondspits – zelfs in deze tijd – staan er wachtrijen voor de verkeerslichten bij de Laan der Vierheemskinderen. Die wachtrij kan zelfs 'terugslaan' tot voorbij het kruispunt Bogardeind/Molenakker. Het gevolg daarvan is dat het verkeer sluiproutes zoekt door de wijk Akert. Langs dit deel van Bogardeind ontbreekt aan de oostkant parkeergelegenheid, met uitzondering van enkele parkeerplaatsen op eigen terrein. In de praktijk wordt er regelmatig op de aanliggende fietsstrook en/of op het trottoir geparkeerd. Fietsers zijn hierdoor genoodzaakt op de rijbaan voor het autoverkeer uit te wijken. Voetgangers worden gehinderd. Dit deel van het Bogardeind is het enige wegvak binnen de gemeente Geldrop-Mierlo waar langs de hoofdweg geen vrije fietsvoorzieningen zijn. Het is het sluitstuk van een langjarig programma voor de verbetering van de infrastructuur in het zuidelijk deel van de kern Geldrop.

De uitvoering van het beoogde plan zorgt met de vrij gelegen fietspaden voor een sterke verbetering van de verkeersveiligheid. Door het verruimen van het profiel en aanpassen van het kruispunt wordt de doorstroming van het verkeer verbeterd. In de plannen is ruimte voor voldoende parkeerplaatsen, zodat ook dit probleem wordt opgelost. Door het toevoegen van groen aan het profiel wordt de ruimtelijke kwaliteit van het profiel verbeterd. Door de herinrichting van dit deel krijgt het Bogardeind vanaf de afslag bij het Emopad tot de kruising met de Laan der Vier Heemskinderen een eenduidig profiel.

Na de herinrichting voldoet het wegvak aan de eisen uit het landelijk beleid Duurzaam Veilig en aan de kwaliteitseisen die worden gesteld aan een belangrijke regionale fietsverbinding.

1.3. De herontwikkeling zorgt voor een beter woon- en leefklimaat, een betere ruimtelijke kwaliteit en betere openbare ruimte



Op basis van de huidige wet- en regelgeving gerelateerd aan het huidige aantal verkeersbewegingen zouden de bestaande woningen niet gebouwd mogen worden in de huidige vorm. De huizen komen verder van de as van de weg te staan en met nieuwbouw kan beter worden ingespeeld op hedendaagse eisen die worden gesteld aan woningen op onder andere het gebied van geluid. De huidige kwaliteit van de weg en de woningen is over het geheel genomen slecht. Dit deel van het Bogardeind biedt een armoedige indruk. In de huidige situatie ontbreekt bovendien groen in dit deel van het Bogardeind. Het wegvak zou onderdeel uit moeten maken van de groene hoofdstructuur, maar nu ontbreekt daarvoor de ruimte.

De twee appartementenblokken vormen een stedenbouwkundig geheel. Het ligt voor de hand om de twee appartementenblokken in één bouwstroom te realiseren. Daarmee wordt in de toekomst ook de tweede rechtsafstrook naar de Laan de Vierheemskinderen mogelijk. Dat betekent dat na de aankoop van Bogardeind 91, 95, 95A en 95B ook de overige eigendommen in dit gebied verworven moeten worden. Het gaat dan om de huisnummers 85, 87, 89 (perceel), 93, 95C, 99, 101, 103 en 105/105A. Na aankoop en sloop van deze woningen, kan de bouwrijpe grond ten behoeve van de geplande nieuwbouw worden verkocht.

2.1 Subsidie zorgt op termijn voor meer financiële mogelijkheden

Door de vele ambities op het ruimtelijke fysieke domein dient zorgvuldig met de beschikbare middelen te worden omgegaan. Subsidie vergroot de financiële slagkracht, waardoor grotere investeringen op kortere termijn gerealiseerd kunnen worden. Anderzijds is er nu nog onvoldoende zekerheid of aan alle subsidievoorwaarden voldaan kan worden. Over twee jaar is er meer duidelijkheid over de volledige financiële uitwerking van alle projectlocaties en de subsidietoekenning per deelgebied en per deelproject. Hoewel op basis van de actuele berekening van het tekort een claim van maximaal €2.087.850,- op de subsidie kan worden gelegd, wordt voorgesteld om deze claim voorlopig op de Reserve grondexploitatie te leggen.

2.2 Subsidie per woning is sterk afhankelijk van de locatie

In de subsidieaanvraag is rekening gehouden met grote verschillen in exploitatietekorten per deelproject. Een deel van de locaties is rendabel en kan gerealiseerd worden zonder subsidietoekenning. Voor dit project was ook in de subsidieaanvraag een groot tekort begroot, waardoor hier uiteindelijk ook een groot subsidiebedrag aan toegekend kan worden. Om die reden is er voor gekozen om er op dit moment ook geen klein subsidiebedrag aan toe te kennen. Het gaat in dit stadium om het verkrijgen van zekerheid aan het kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden.

2.3 Financiële dekking zoveel mogelijk via de daarvoor bestemde reserves

Het fonds Herstructurering woongebieden is bij uitstek opgericht om projecten zoals deze mogelijk te kunnen maken. Het ligt daarom voor de hand om deze middelen als eerste in te zetten. De komende jaren zullen er nog extra dotaties in deze reserve plaatsvinden. In de komende jaren kan dan overwogen worden om ook die extra middelen daarvoor in te zetten.

Het fonds Ruimtelijke Ontwikkeling is voor meerdere doeleinden opgericht. Ongeveer tweederde deel van de kosten voor het woonrijp maken cq de herinrichting is t.b.v. de nieuwe parallelweg, zoals ook elders aan het Bogardeind, waarbij ook de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Dat is één van de bestedingsdoeleinden van de reserve Ruimtelijke Ontwikkelingen. Om die reden wordt dat gedeelte ten laste van dit fonds gebracht.

Verder zal voor dit project de samenwerking worden gezocht met Woonbedrijf. Indien 21 van de 24 appartementen voor de sociale doelgroep worden gebouwd, kan ook het Leefbaarheidsfonds worden ingezet voor de financiële dekking. Er is uitgegaan van € 22.500,- (ongeveer € 295,- per m² bvo) per appartement.



2.4 Een deel van de claim op de reserve grondexploitatie t.b.v. de cofinanciering voor de woningbouwimpuls kan worden benut voor dit project

Randvoorwaarde voor de toekenning van de subsidie is dat ook de gemeente naar rato mee investeert. Om die reden is o.a. een claim op de reserve grondexploitatie gelegd. Een deel van die claim zal nu specifiek worden aangewend voor dit project. Naast het bedrag van €2.087.500,-, zoals genoemd onder 2.1, kan ook voor het aanvullende tekort van € 975.748,- een claim op de Reserve grondexploitatie worden gelegd. Dat betekent in totaal een claim van € 3.063.598,-. Voor het gedeelte van de herinrichting van de weg wat niet ten laste van de subsidie en niet ten laste van de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling kan komen, kan in het kader van de meerjarenbegroting worden overwogen om de financiële dekking op dat moment te wijzigen in een krediet voor dat gedeelte van de herinrichting. Dat betekent vanaf het jaar van uitvoering dan wel beperkte jaarlijkse kapitaalslasten.

Kanttekeningen

1.1 Voor de eigenaren/ bewoners blijft een onzekere periode bestaan

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het inzicht in de toekomstplannen voor dit deel van het Bogardeind verbeterd, maar voor de eigenaren/ bewoners blijft de situatie bestaan dat investeren in de eigen woning of verkopen van de woning aan een andere partij dan de gemeente lastig, zo niet onmogelijk is. De afhankelijkheid en de lange doorlooptijd van het project maken dat de toekomst voor de huidige eigenaren/ bewoners onzeker blijft. Dat geldt niet voor de mensen die de woning al aan de gemeente hebben verkocht. Zij kunnen bouwen aan een nieuwe toekomst. Omdat het project voor hen zoveel onzekerheid met zich meebrengt, proberen we in een zo vroeg mogelijk stadium te communiceren.

1.2 De relatie met de eigenaren/ bewoners vergt continue aandacht.

Een groot deel van de bewoners wil meewerken aan de herontwikkeling als de gemeente voldoende perspectief biedt en de ontwikkeling ook daadwerkelijk doorzet. De herontwikkeling is in 2008 ook al opgepakt, maar ook weer stopgezet. Het doorzetten van de ontwikkeling, inclusief het voeren van de planologische procedure, is van groot belang om het vertrouwen van de eigenaren/bewoners te behouden. Het feit dat er al daadwerkelijk woningen zijn gekocht ondersteunt het vertrouwen. Open en intensieve communicatie met de eigenaren/ bewoners blijft noodzakelijk.

1.3 De ruimte voor stedenbouwkundige herontwikkeling is beperkt

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de ontwikkeling van 24 appartementen en 11 grondgebonden woningen. Dit is afgezet tegen de omvang van de totale herontwikkeling (inclusief de herinrichting van het profiel van de weg) een beperkt aantal. Door de verbreding van het profiel neemt de hoeveelheid uitgeefbare grond af ten opzichte van de huidige situatie. Dit draagt bij aan het exploitatietekort.

2.1 Herinrichtingskosten van de weg worden normaal gesproken geactiveerd

In de subsidieaanvraag maken de herinrichtingskosten onderdeel uit van het exploitatietekort van het project. Dat betekent dat de kosten volledig toegerekend zijn (50% subsidiabel) in tegenstelling tot andere herinrichtingen, waarvan de kosten maar gedeeltelijk aan de nieuwbouwprojecten toegerekend konden worden. Om die reden is er voor gekozen om de herinrichtingskosten niet te laten activeren via het activiteitenplan van de meerjarenbegroting. De dekking komt voor een deel ten laste van de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze manier van financiële dekking voorkomt tevens jaarlijkse kapitaalslasten.



Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Als minnelijke verwerving niet in alle gevallen mogelijk blijkt, dan komen we voor de afweging te staan of er al een onteigeningsprocedure moet worden gestart. Dit kan noodzakelijk worden om het integrale plan uiteindelijk te kunnen realiseren

Planning

2021	<i>Procedurentijd bestemmingsplan aankopen resterende woningen eerste fase en deel woningen tweede fase</i>
2022	<i>Procedurentijd voor bezwaar en beroep aankopen resterende woningen tweede fase</i>
2023 - 2025	<i>Realisatie eerste en tweede fase</i>
2025 - 2026	<i>Aanleg nieuwe weg</i>

Ten opzichte van de eerder met de raad gedeelde planning is de doorlooptijd verkort. Bij eerdere planningen werd nog uitgegaan van een realisatie in drie fasen.

Communicatie

De afgelopen periode is overleg gevoerd met de huidige eigenaren en bewoners van het plangebied. Met een aantal eigenaren zijn inmiddels overeenkomsten gesloten. Verder zijn de bewoners van de terinzagelegging van het bestemmingsplan door middel van een bewonersbrief op de hoogte gebracht. Dit geldt ook voor de bredere omgeving.

Individueel overleg blijft als voornaamste communicatiemiddel in stand.

Wat mag het kosten

Subsidie

Op 17 februari is bekend geworden dat de subsidieaanvraag voor de tweede tranche van de woningbouwimpuls is toegekend.

Duurzaamheid

Door de herontwikkeling van het Bogardeind worden verouderde woningen vervangen door nieuwe, duurzame, toekomstbestendige woningen. Op deze wijze draagt het project bij aan de bevordering van de duurzaamheid.

Burgerparticipatie

Zie communicatie

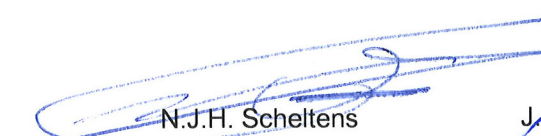
Evaluatie

Evaluatie vindt plaats in het kader van de periodieke herziening van het exploitatieplan.

Bijlagen:

Conceptraadbesluit
plankaart projectgebied

Geldrop, maart 2020


N.J.H. Scheltens
secretaris


J.C.J. van Bree
burgemeester