

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Openen grondexploitatie voor herontwikkeling
locatie Heijackerstraat in de kern Beesel

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 19 december 2022

zaaknummer: 0889254585

Samenvatting

Na een zorgvuldig traject met de omgeving heeft het college op d.d. 5 april 2022 besloten om de procedure voor bestemmingswijziging op te starten uitgaande van een verkaveling met circa 20 woningen.

Het voornemen is om een deel van de huidige openbare groen aan de Heijackerstraat te herontwikkelen met nieuwbouw voor grondgebonden woningen in diverse prijsklassen. De locatie is nu in gebruik als speelplek. Bij de herontwikkeling wordt de plek voor een deel ingericht met woningen waarbij voldoende ruimte beschikbaar blijft voor de inpassing van de speelvoorzieningen.

Om de woningen planologisch mogelijk te maken, loopt inmiddels de procedure om te komen tot wijzigingsplan. Het college van B&W heeft de bevoegdheid deze bestemmingswijziging vaststellen

Dit raadsvoorstel geeft invulling aan de motie "Woningbouw Heijackerstraat" d.d. 09-11-2020 en de op 15 december 2020 vastgestelde uitvoeringsprogramma wonen kern Beesel waarin de locatie Heijackerstraat is benoemd als ontwikkel locatie voor woningbouw.

Om het woningbouwplan verder in ontwikkeling te brengen wordt uw raad geadviseerd de grondexploitatie Heijackerstraat te openen en bijbehorend krediet vast te stellen.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de woningbouwontwikkeling ter plaats van de Heijackerstraat
2. Grondprijs van € 210,- per m² excl. BTW kosten koper te hanteren
3. De grondexploitatie (BIE) 'Heijackerstraat te openen en het resultaat van de grondexploitatie ten gunste te brengen van het fonds (reserve) "kwaliteitsmenu" t.b.v. de ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in de structuurvisie.
4. Een begrotingswijziging te maken om de budgetten in de jaarschijf 2023 beschikbaar te stellen;

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de motie “woningbouw Heijackerstraat” heeft het college op 5 april 2022 na een participatietraject besloten om schetsplan 1 verder uit te werken en hiervoor de bestemmingswijziging op te starten. Inmiddels hebben concreet 32 personen uit de kern Beesel zich gemeld met interesse voor een woning in het plan. De behoefte is variërend van starterswoning, 2[^]1 kap tot vrije sector kavel. De uitgewerkte verkaveling sluit aan op de goud/groene natuurzone die hieraan grenst.

2. Doelstelling

Verdere uitvoering geven aan de gebiedsontwikkeling door het financieel kader te besluiten om het gebied bouwrijp te maken, kavels te verkopen en het speelgebied opnieuw in te richten. Het vaststellen van de grondexploitatie.

3. Uitgangssituatie

Als gemeente hebben we gekozen om in eerste instantie zelf de kavels uit te geven en het openbaar gebied ontwikkelen (grondexploitatie). Indien er onvoldoende animo blijkt voor het zelf ontwikkelen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), dan zal een deel van de kavels (blokken), met randvoorwaarden zoals levensloopbestendigheid en duurzaamheid in de markt worden gezet. Dit zal resulteren in een overeenkomst met een ontwikkelaar / bouwer het planmatig ontwikkelen en bouwen van de “rijwoningen”.

De afweging hierin heeft voornamelijk invloed op de sturing en regie bij de verdere totstandkoming van het plan en de woningen.

Vanuit de interesse blijkt een behoefte aan gedifferentieerde woningtypen. Om als gemeente zo lang mogelijk sturing en regie te behouden en dus zoveel mogelijk te kunnen inspelen op de behoefte is het wijzigingsplan flexibiliteit opgesteld. Daarnaast is het voorstel om als gemeente zelf de openbaar gebied aan te leggen en de kavels uit te geven om ook hier zo lang mogelijk flexibel te blijven in de keuzes. Uiteindelijk zullen er natuurlijk afspraken en contracten moeten worden gemaakt met bouwers / ontwikkelaars voor de bouw van de woningen.

Onderstaande woningtypen zullen in het woningbouw plan worden aangeboden:

- 3 vrije sector kavels alleen geschikt voor een vrijstaande woning
- 3 duo kavels geschikt voor twee 2[^]1 kap woningen of een vrijstaande woning
- Blok 1 geschikt voor 5/6 rijwoningen en/of levensloopbestendige invulling (CPO)
- Blok 2 geschikt voor 5 rijwoningen (starters)



Kaveluitgifte voor de vrije sector kavels en duo kavels zal rechtstreeks vanuit de gemeente aan kopers plaatsvinden. Toewijzing op basis van loting bij meerdere gegadigden.

In beginsel zullen blokken 1 en 2 worden gereserveerd voor een eventueel CPO- initiatief (voor CPO is het echter vaak zo dat het wel uniforme woningtypen betreft).

Indien er geen of onvoldoende animo is voor CPO zal voor een of beide blokken een uitvraag worden gedaan om deze projectmatig te laten realiseren.

Bij de uitgifte van de kavels en woningen zal een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding worden opgenomen om ongewenste situaties te voorkomen.

4. Rol gemeente

De gemeente is eigenaar van de grond en is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke inpassing van het plan. Daarnaast heeft de gemeente vanuit volkshuisvestelijk oogpunt een taak om te voorzien in voldoende woningen die voldoen aan de behoefte.

5. Toelichting

a. Financieel

Aangezien de gemeente volledig eigenaar is van de locatie is een exploitatieplan niet van toepassing wel dient de raad een grondexploitatie goed te keuren om het plan verder in ontwikkeling te brengen.

De locatie Heijackerstraat valt binnen de rode contour en heeft derhalve geen afdracht vanuit het kwaliteitsmenu. Echter in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie (d.d.20 juli 2011) is opgenomen dat de ontwikkeling Heijackerstraat een financiële bijdrage levert aan de uitvoering van de genoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

Genoemde ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie betreffen -Ontwikkeling Leeuwen /de Weerd, - landschapsontwikkelingsplan en -aansluiten fietspad langs de Maas.

Het resultaat van de grondexploitatie komt hiermee volledig ten gunste van deze ontwikkelingen en wordt in een fonds (reserve) t.b.v. de hiervoor vastgestelde ruimtelijke projecten gestort.

In 2021 is een voorbereidingskrediet ad € 25.000 beschikbaar gesteld. De reeds gemaakte kosten binnen dit krediet worden ingebracht in de grondexploitatie. Daarnaast is in de grondexploitatie rekening gehouden met:

- grondprijs van € 210,- per m² excl. BTW kosten koper (op basis van grondprijzadvies makelaar)
- budget opgenomen voor een nieuwe skatebaan (op basis van offerte)
- budget opgenomen voor het verplaatsen en plaatsen van nieuwe speeltoestellen
- budget opgenomen voor het realiseren van een trapveld
- budget aanleg openbaar gebied ingeschat op basis van kengetallen uit bouwkostenkompas

We verwachten de grondexploitatie na 4 jaar in 2026 te kunnen afronden met een positief resultaat ad € 109.000 (eindwaarde).

Jaarlijks vindt er een herziening/actualisatie van de grondexploitaties plaats, tegelijkertijd met het aanbieden van de jaarrekening.

Tussentijds wordt de raad bij o.a. de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelingen met betrekking tot de grondexploitaties.

In de huidige nota Grondbeleid is vastgelegd dat:

- we winsten pas nemen op het moment dat de winst daadwerkelijk gerealiseerd is en
- Vanuit de structuurvisie is bepaald dat het resultaat van de ontwikkeling Heijackerstraat ten gunste komt van het fonds "kwaliteitsmenu". Normaliter worden winsten gestort in de algemene reserve als het saldo van de algemene reserve daartoe aanleiding geeft, en anders in de investeringsreserve.

In 2023 zal de nota grondbeleid worden herzien/geactualiseerd en aan u ter besluitvorming voorgelegd.

b. Juridisch

Bestemmingswijziging staat open voor beroep, gezien de reacties vanuit de burgerparticipatie moet hier nadrukkelijk rekening mee gehouden worden.

Vanuit het Didam-arrest is gebleken dat gemeentelijke overheden bij de uitgifte van woningen zich moet houden aan diverse spelregels om marktpartijen gelijke kansen te geven. Bij de uitgifte van de kavels voor projectmatige woningen zal hier rekening mee gehouden moeten worden. De uitgifte van vrije sector kavel zal gebeuren via inschrijving en loting. Voor CPO-initiatieven bestaan er uitzonderingen waardoor de gemeente gemotiveerd de kavelblokken (bestemd voor CPO) kan toewijzen aan een groep welke binding heeft met het dorp en/of de omgeving.

c. Risico's

Het participatie traject leert dat er veel tegenstrijdige belangen zijn ten aanzien van de invulling van het gebied. Ondanks een zorgvuldig doorlopen traject bestaat het risico dat tegen het plan beroep wordt ingediend en daarmee vertraging oploopt. Daarnaast zorgt de verdere uitvoering voor de gebruikelijke ontwikkel risico's zoals planschade, kostenstijging en andere onvoorziene omstandigheden.

De grondexploitatie bevat de budgetten op basis van inschattingen. Daarom is een risicoanalyse uitgevoerd. De grondexploitatie “Heijackerstraat” geeft voldoende winstpotentie om de risico’s af te dekken.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling uit de Wet natuurbescherming niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht en derhalve niet gebruikt mag worden. Deze bouwvrijstelling houdt in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat, geen natuurvergunning nodig is. Volgens de Afdeling is dit echter niet juist, omdat het niet uit te sluiten is dat de natuur in Natura2000-gebieden hierdoor schade oploopt. Het betreft hier een tussenuitspraak en deze betekent ook niet dat er een algehele bouwstop geldt.

De uitspraak brengt met zich dat per project bekeken moet worden of er in de aanlegfase stikstofeffecten (middels een aëriusberekening) zijn en zo nodig wellicht een natuurvergunning moet worden aangevraagd. Deze aanvullende beoordeling zal tijdens de inzageperiode verder worden opgepakt.

6. Visie Blij in Beesel

Omwonenden zijn via een afvaardiging betrokken bij de plannen. Daarnaast is het dorp breed geïnformeerd middels 2 informatiebrieven (gepubliceerd in PUIK) en is de werkgroep wonen van Blie in Beesel Drakendorp bijgepraat. Tijdens de informatieavond op 11 januari 2022 is iedereen in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen.

Tijdens een vervolgsessie met de geïnteresseerden worden de definitieve woningtypen en verkaveling gepresenteerd. Indien wenselijk kunnen dan nog kleine aanpassingen of nuances worden gedaan. Voor de projectmatig te bouwen woningen zal waarschijnlijk een aanbestedingsproces moeten worden doorlopen.

7. Toegankelijkheid

De uitwerking van de plannen voorzien in een openbare ruimte welke voldoet aan de eisen om deze voor een breed publiek toegankelijk te laten zijn. De invulling van de speeltuin zal in overleg met de buurt en buurtvereniging Witteberg worden vormgegeven.

8. Duurzaamheid

De bestemming van het plangebied zal aansluiten bij de regels van het aanliggende vigerende bestemmingsplan. De woningbouw dient hiermee te voldoen aan de eisen zoals beschreven in het bouwbesluit. De verkaveling is flexibel en ruim opgezet met differentiatie in woningtypen waarbij voldoende ruimte aanwezig is om op de kavels extra duurzaamheidsaspecten te kunnen inpassen.

Bijlagen

- Samenvatting Grondexploitatie Heijackerstraat