

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Woningbouwontwikkeling Meerdel
Vergaderdatum 21 april 2021
Zaaknummer 097143322

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- De gezamenlijke zienswijze van een achttal omwonenden ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
- Het bestemmingsplan "Meerdel" met identificatienummer, NL.IMRO.0971.BPMeerdel-0003 vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen).
- De grondexploitatiebegroting vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlage.
- De aanleg van de speelplek niet als bovenwijkse voorziening te beschouwen.
- Het tekort op de grondexploitatie ad € 38.876 te dekken middels aanwending van de Reserve 'Krimp' in plaats van de Algemene Reserve.
- De begroting te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

In juni 2019 zijn de plannen voor de woningbouwontwikkeling op de locatie Meerdel voor het eerst aan uw raad voorgelegd. Conform voorstel heeft u o.a. ingestemd met de uitgangspunten van de exploitatiebegroting en een wijziging van het bestemmingsplan, en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Ons college heeft daarna op 11 december 2019 een overeenkomst gesloten met de CPO-vereniging Meerdel en woonstichting Zaam Wonen. Deze overeenkomst is onder meer gericht op het realiseren van 5 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen op de locatie Meerdel. In opdracht van deze beide partijen is een ontwerp-stedenbouwkundig plan opgesteld dat op 16 september 2020 gepresenteerd is in de beeldvormende vergadering van uw raad. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens ook met de omwonenden besproken en ook daar overwegend positief ontvangen. Dit stedenbouwkundig plan is gebruikt als onderlegger voor het bestemmingsplan "Meerdel" dat nu ter vaststelling voorligt. Tenslotte hebben wij u recent bij brief van 17 februari jl. nog geïnformeerd over de actuele stand van zaken rondom de woningbouwontwikkeling Meerdel en de verdere voortgang toegelicht.



Argumenten:

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Kern Elsloo" is de locatie Meerdel deels bestemd voor "Wonen - Uit te werken" en deels voor "Groen". Het voor "Wonen - Uit te Werken" gebied mag pas worden bebouwd nadat daarvoor uitwerkingsregels zijn vastgesteld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de in het kernplan zelf opgenomen kaders. Daarin is onder meer bepaald dat maximaal 10 woningen zijn toegestaan. Op de tot "Groen" bestemde gronden mogen alleen daarbij passende bouwwerken worden opgericht.

De woningbouwontwikkeling waarin het stedenbouwkundig plan voorziet wijkt op diverse onderdelen af van het nog geldende bestemmingsplan. Het gaat daarbij met name om het aantal woningen en de situering daarvan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 5 geschakelde sociale huurwoningen, en 10 koopwoningen, waarvan 8 half vrijstaand en 2 vrijstaand.

De geschakelde woningen en 2 half vrijstaande woningen zijn geprojecteerd binnen de huidige bestemming "Wonen - uit werken", ten westen van een aan nog aan te leggen ontsluitingsweg die het bestaande Meerdel met de Elserveldstraat verbindt. Aan de oostzijde van die weg zijn 6 half vrijstaande woningen en 2 vrijstaande woningen voorzien. Van deze woningen zijn er 4 (deels) ook binnen de huidige bestemming "Wonen - uit werken" geprojecteerd en 4 binnen de huidige bestemming "Groen".

In het vast te stellen bestemmingsplan "Meerdel" worden alle woningen voorzien van de bestemming "Wonen". De geschakelde en vrijstaande woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen; de half vrijstaande woningen in 3 lagen. Bij de half vrijstaande en vrijstaande woningen dient op eigen erf in de parkeerbehoefte te worden voorzien middels het aanleggen van 2 parkeerplekken per woning.

De overige binnen het plangebied gelegen gronden - de openbare ruimte - wordt nagenoeg geheel aangewezen voor de bestemmingen "verkeer" en "groen".

De bestemming "Verkeer" heeft, behalve op de aan te leggen ontsluitingsweg, betrekking op 17 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de geschakelde woningen en bezoekers.

De tot "groen" te bestemmen gronden zullen onder andere worden voor gebruikt voor de aanleg van een wadi voor de opvang van hemelwater en de realisatie van een speelplek en een pannaveld.

Een beperkt gedeelte van het plangebied wordt tenslotte tot "natuur" bestemd.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Meerdel" wordt het stedenbouwkundig plan integraal ingepast.



Procedure

Een voorontwerp van het bestemmingsplan is toegezonden aan diverse organisaties/partijen die daar mogelijk een belang bij hebben: o.a. Provincie Limburg, DSM/Chemelot, Waterschap Limburg en beheerders van in de omgeving van het plan gelegen leidingen.

Daarnaast is het voorontwerpplan voor advies aan de RUDZL voorgelegd en is het plan beoordeeld door de Brandweer Zuid Limburg, als onderdeel van de Veiligheidsregio.

De diverse bevroegde partijen hebben met het plan ingestemd. Alleen Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een inhoudelijke reactie ingebracht. Deze heeft betrekking op de wijze waarop de landschappelijke inpassing van de woningbouwontwikkeling in het bestemmingsplan is verankerd en op de aspecten geluid, externe veiligheid en bodem.

De vooroverlegreactie van GS en de adviezen van RUDZL-Brandweer ZL zijn in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. GS hebben met de aanpassingen ingestemd. Vervolgens is het bestemmingsplan, gelijktijdig met het Hogere Grenswaarde-besluit dat daar betrekking op heeft, in ontwerp ter inzage gelegd.

Gedurende de terinzagelegging is een gezamenlijke zienswijze van een achttal omwonden ingekomen. De zienswijze heeft geen betrekking op de woningbouw als zodanig maar op de te realiseren speelvoorzieningen en de aan te leggen ontsluitingsweg binnen het plangebied.

Ten aanzien hiervan het volgende.

De indieners van de zienswijze stellen allereerst dat zij (ten onrechte) niet zijn betrokken bij de speeltuinwerkgroep. Verder verzoeken zij om een aantal klassieke speeltoestellen binnen deze speelvoorziening zodat de aantrekkelijkheid en leefbaarheid daarvan blijft behouden. Tenslotte wordt gevraagd het trapveld uit te breiden en te voorzien van grotere doelen met hoge hekwerken daarachter.

Alvorens hier hierop in te gaan is het van belang op te merken dat de gronden ten oosten van de aan te leggen ontsluitingsweg, behalve voor "wonen", nagenoeg geheel tot "groen" worden bestemd. Op de als zodanig te bestemmen gronden zijn onder meer speelvoorzieningen, zoals trapvelden en speelplaatsen, toegestaan. Ten behoeve daarvan mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 5 meter worden opgericht. In de zienswijze wordt een aantal voorstellen gedaan voor een andere invulling van de te realiseren speelvoorziening. Daarvoor is echter geen wijziging van de geprojecteerde bestemming "groen", noch van de daar bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwregels noodzakelijk, omdat ook de voorgestelde invulling daarbinnen inpasbaar is. Strikt planologisch is de ingediende zienswijze daarom niet relevant.



Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe speelvoorziening binnen het plangebied is in een vroegtijdig stadium een speeltuinwerkgroep in het leven geroepen. Belangstellenden zijn uitgenodigd daar deel aan te nemen. Aldus is een werkgroep geformeerd bestaande uit 3 leden van de CPO vereniging en 3 omwonenden die te kennen hebben gegeven daar aan deel te willen nemen. Van een aanmelding door (één of meerdere van) de ondertekenaars is niet gebleken.

De speeltuinwerkgroep heeft een participatietraject gevolgd waarbij de wensen en ideeën van de basisschool kinderen zijn geïnventariseerd. Deze wensen en ideeën hebben aan de basis gestaan van het ontwerp van de speelvoorziening dat nu voorligt. Binnen dat ontwerp is, overeenkomstig de wens van de indieners van de zienswijze, ook een vijftal traditionele speeltoestellen voorzien. Door het toepassen van speelelementen in de wadi's en struiken rondom het plan wordt gezorgd voor spannende verstop-plekken voor kinderen. Deze combinatie van traditionele speeltoestellen én spelen in de natuur maakt de te realiseren speelvoorziening tot een uitdagende en afwisselende plek voor de kinderen.

Verder is uit de genoemde inventarisatie naar voren gekomen dat een voetbalveld wenselijk is. Daar aan wordt tegemoet gekomen door het aanleggen een zogenaamd pannaveld. Door het plaatsen van kleinere doelen en het verkleinen van de omvang, wordt het veld met name voor de kinderen t/m 12 jaar aantrekkelijk. Het aanbrengen van hogere hekwerken is daarbij niet noodzakelijk. Oudere kinderen, in de leeftijd t/m 18 jaar, worden geacht gebruik te kunnen maken van andere grasvelden en trapvelden binnen de kern Elslou waar wel nog grotere doelen aanwezig zijn.

Met betrekking tot de ontsluitingsweg brengen wij het volgende onder de aandacht.

De in de zienswijze opgenomen bijlage IV betreft een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Daarbij is indicatief aangegeven hoe het plangebied binnen de omgeving kan worden ontsloten. In definitieve versie van het stedenbouwkundig plan - dat de onderligger vormt voor het nu vast te stellen bestemmingsplan - is de uiteindelijke dimensionering en positionering van de ontsluitingsweg opgenomen. Daarbij is, rekening houdende met alle relevante omgevingsfactoren, gekozen voor de verkeerskundig meest optimale oplossing in de vorm van een haakse aansluiting op de Elserveldstraat.

Aan de keuze voor een dergelijke aansluiting ligt een aantal overwegingen ten grondslag. Op de eerste plaats is van belang dat het hier een gebied betreft met aaneengesloten erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De maximale snelheid ter plaatse bedraagt 30 km/uur (een 30km/uur-gebied of 30-zone). Een goed ingerichte 30-zone - gebied met een lage snelheid- heeft een positief effect op de verkeersveiligheid. Bij de inrichting van een dergelijke zone staat het terugdringen van de rijsnelheid voorop. Een haakse aansluiting van de aan te leggen ontsluitingsweg op de Elserveldstraat levert daar een belangrijke fysieke bijdrage aan. Een aansluiting in een meer vloeiende vorm, zoals aangegeven in het voorlopig ontwerp, heeft beduidend minder effect bij het terugdringen van de rijsnelheid.



Bijkomend nadeel van een dergelijke aansluiting is bovendien dat voor het verkeer komende vanaf de aan te leggen ontsluitingsweg, het achteropkomend verkeer op de Elserveldstraat, lastig is waar te nemen. Ook is in dat geval de voorrangssituatie minder duidelijk dan bij een haakse aansluiting. Het effect van de haakse aansluiting als remmende factor op de verkeerssnelheid wordt nog versterkt doordat sprake is van gelijkwaardige wegen waarbij het verkeer komende van rechts voorrang geniet.

In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze hierover wordt aangevoerd is nadrukkelijk geen sprake van een woonerf.

Resumerend zijn wij daarom van oordeel dat de zienswijze geen aanleiding geeft wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Wij stellen daarom voor de hierboven genoemde zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, en het HGW-besluit, zes weken lang ter inzage gelegd. Dan staat beroep bij de Raad van State open voor degenen die een zienswijze hebben ingediend en voor belanghebbenden die dat niet tijdig hebben kunnen doen.

Grondexploitatiebegroting

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling; de grondexploitatiebegroting.

De Grondexploitatiebegroting omvat alle reeds gemaakte en nog te maken kosten met betrekking tot de planvorming en de aanleg van de openbare ruimte inclusief de aanleg van het pannaveld en het plaatsen van een aantal speelelementen.

Het pannaveld en de speelelementen dienen als vervanging van de huidige speelvoorziening. De nieuwe speelvoorziening zou hierdoor als 'bovenwijkse voorziening' aangemerkt kunnen worden. Een bovenwijkse voorziening is een voorziening waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan het plangebied en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van de grondexploitatie behoren te komen.

In de voorliggende grondexploitatiebegroting zijn de kosten voor de aanleg van het pannaveld en de speelelementen wel volledig opgenomen omdat de aanleg/het plaatsen daarvan als harde voorwaarde in de Samenwerkings- en realiseringsovereenkomst is opgenomen. Er is dus sprake is van een causaal verband met de woningbouwontwikkeling. Hierdoor is het nut voor de woningbouwontwikkeling aanzienlijk hoger dan het algemeen nut en wordt de nieuwe speelvoorziening niet beschouwd als bovenwijkse voorziening.

Onderstaand de grondexploitatiebegroting 'Samen Bouwen Meerdel'. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de grondexploitatiebegroting, een toelichting op de individuele posten en een risico-inventarisatie inclusief beheersmaatregelen opgenomen.



Grondexploitatie 'Samen Bouwen Meerdel'

Kosten		
Verwerving	€ 41.440	
Bouw- en Woonrijp maken	€ 568.614	
Plankosten	€ 193.861	
Rentekosten	€ -977	
Totaal kosten		€ 802.938
Opbrengsten		
Uitgifte van gronden	€ 690.568	
Bijdragen en subsidies van derden	€ 73.494	
Totaal opbrengsten		€ 764.062
Resultaat op eindwaarde (tekort)		€ 38.876

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

De woningbouwontwikkeling Meerdel draagt in meerdere opzichten bij aan de verwezenlijking van diverse kernwaarden zoals opgenomen in de Strategische toekomstvisie. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover een afzonderlijke paragraaf opgenomen.

Financiële onderbouwing

Bij de start van het CPO-woningbouwproject "Samen Bouwen Meerdel", juni 2019, heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De kosten die in 2019 tot en met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting ten laste van het voorbereidingskrediet zijn gekomen, zijn ingebracht in de grondexploitatie.

Zoals uit bovenstaande opstelling van de grondexploitatie blijkt, wordt het geprognosticeerd tekort geraamd op € 38.876.

Volgens de nota Reserves en voorzieningen worden alle tekorten op de exploitaties afgedekt met de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties'. De voorziening wordt, volgens deze nota, op peil gehouden door verrekening met de algemene reserve.

Echter tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in juni 2019, heeft uw Raad gevraagd een eventueel tekort in de grondexploitatie te dekken uit de reserve "Krimp". In afwijking van het geldende beleid stellen wij u voor de voorziening 'Te verwachten verliezen' op peil te brengen door aanwending van de reserve Krimp, voor een bedrag van € 38.876.



Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- Concept raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan, grondexploitatie en begrotingswijziging;
- Ontwerpbestemmingsplan Meerdel;
- Concept-grondexploitatie Samen bouwen Meerdel;
- Concept begrotingswijziging.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester

