Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 4 juli 2023
Voorstel: 2023-057

Zaaknummer: 1894/2023/2758645
Documentnummer: 1894/2023/2758650
Datum collegebesluit: 22 mei 2023

Onderwerp
Grondexploitatie Giel Peetershof fase 2a Egchel

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van bijlage 2 (integrale versie Grondexploitatie GPH fase 2a).

Voorstel

1	De grondexploitatie Giel Peetershof fase 2a vast te stellen.
2	Het geraamde tekort van € 866.000,00 te dekken uit de reserve risico's grondexploitaties.

Inleiding
Giel Peetershof is een uitbreidingsgebied in Egchel dat gefaseerd wordt ontwikkeld tot woningbouwgebied. Het gebied is in eigendom van de gemeente. De eerste fase is volledig uitgegeven en vol gebouwd.

Fase 1
Eigenaren van de kavels zijn destijds uitgedaagd om een zo duurzaam mogelijke woning te bouwen en dat heeft geresulteerd in een divers woonmilieu. Het openbaar gebied in fase 1 is zoveel mogelijk duurzaam aangelegd. Zo is er een helofytenfilter die gebruikt wordt om water te zuiveren, is er minder verharding toegepast en is het parkeren van de auto aan de randen van het plan gesitueerd om zo weinig mogelijk geparkeerde auto's in het gebied te hebben. In de woningen zelf is een breed scala aan duurzaamheidsmaatregelen toegepast wat zorgt voor een diversiteit aan woningen in Giel Peetershof fase 1. Op het gebied van duurzaamheid gaan de ontwikkelingen snel en daarom zijn veel van de in fase 1 toegepaste duurzaamheidsmaatregelen tegenwoordig al standaard.

Fase 2
Er lagen geurcickels over het te ontwikkelen gebied, fase 2. Door het uitkopen van het agrarisch bedrijf aan de Keup vorig jaar, kan de vervolgfase van Giel Peetershof ontwikkeld worden. De woningmarkt is drastisch veranderd, er is een grote druk op de woningmarkt. Egchel maakt onderdeel uit van de triple kern Helden-Panningen-Egchel. Uit onderzoek blijkt er vooral behoefte is aan woningen in het goedkopere segment. Het gaat dan met name om goedkope koop en sociale huur. Dit segment is moeilijk te ontwikkelen en is de laatste jaren onvoldoende toegevoegd. Het toevoegen van woningen in het goedkope segment past in de afspraken die zijn gemaakt in de Limburgse woondeal. Om in het plangebied een evenwichtige mix te krijgen krijgt het duurdere segment ook een klein aandeel. In totaal kunnen er zo'n 40-45 woningen in deze fase van het plan een plek krijgen.

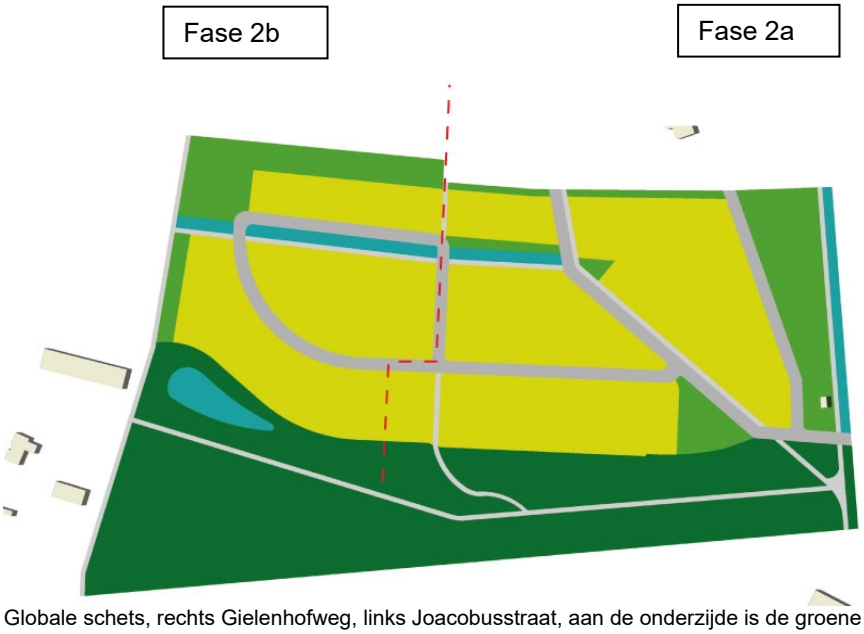


Situatietekening plangebied Giel Peetershof fase 2
Braakliggend gebied gelegen tussen Gielenhofweg, Roggelseweg en Jacobusstraat

Eerste verkennende schets.
Door het uitkopen van het agrarisch bedrijf aan de Keup kan een vervolgfase van Giel Peetershof ontwikkeld worden (fase 2a). Aan de kant van de Jacobusstraat kan nog niet ontwikkeld worden. Dit heeft te maken een gewijzigde emissienorm in de regelgeving (fase 2b).

In Peel en Maas is er vooral behoefte aan sociale huur en goedkope koop. In Egchel loopt een initiatief voor een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De tijdelijke kompaswoningen uit het Ringovenpark zijn op zoek naar een nieuwe locatie en de mogelijkheid om het aantal van 10 tijdelijke woningen uit te breiden wordt onderzocht.

Voor Giel Peetershof is een eerste verkennende schets gemaakt om de haalbaarheid van een gemixte wijk met woningen waar behoefte aan is, te onderzoeken. Uit deze eerste schets blijkt dat we in het plangedeelte kunnen voldoen aan de gewenste opgaven.
In het gebied is ruimte voor de 10 tijdelijke woningen uit het Ringovenpark, mogelijk aangevuld met nog een extra aantal. Daarnaast is er ruimte voor 10-15 sociale huur of goedkope koopwoningen en 6-8 woningen in een CPO. Aan de kant van de Gielenhofweg blijft nog een strook waar een 5 tal kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven zouden kunnen worden.
In overleg met het dorpsoverleg stemmen we af hoe we het proces van informeren over de planvorming, van inwoners van Egchel en andere belangstellenden, zullen vormgeven.



Globale schets, rechts Gielenhofweg, links Joacobusstraat, aan de onderzijde is de groene geluidwal langs de Roggelseweg. Rode stippellijn is grens geurcirkel: links is boven de norm, rechts is onder de norm

Aandachtspunten
Bij de verdere uitwerking van het plan hebben we te maken met een aantal aandachtspunten. Hieronder volgt per aandachtspunt een korte toelichting. Bij het definitieve plan zullen deze aandachtspunten verder uitgewerkt zijn. Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt, zal het Omgevingsplan aan uw raad zal worden voorgelegd ter vaststelling.

Geur
Zoals eerder genoemd is door de uitkoop van het agrarisch bedrijf aan de Keup de mogelijkheid gecreëerd om Giel Peetershof fase 2 te ontwikkelen. Het is, op dit moment, niet mogelijk het volledige gebied van fase 2 te ontwikkelen tot woningbouwgebied omdat er een gewijzigde geurnorm in wetgeving is opgenomen. Het gedeelte fase 2a , rechts van de rode stippellijn aan de zijde van de Gielenhofweg, biedt echter voldoende ruimte voor het aantal en typering van woningen waar op dit moment behoefte aan is.

Archeologie
Uit eerder onderzoek is gebleken dat er een landweer, verdedigingswal, gesitueerd is geweest in het plangebied. Bij de ontwikkeling van fase 1 is archeologisch onderzoek uitgevoerd en is ook in het gedeelte van fase 2 een zogenaamd proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat er verder, vlakdekkend onderzoek nodig is voordat het gebied geschikt is als woningbouwlocatie. Tevens gaan we bekijken of het op een of andere manier mogelijk is om de situering en de functie van de landweer terug te laten komen in het plan.

Typering woningen
In het gebied zullen de tijdelijke kompaswoningen vanuit het Ringovenpark een plek krijgen, mogelijk aangevuld met nog een aantal extra tijdelijke woningen. De vergunning voor de tijdelijke woningen in het Ringovenpark verstrijkt in juli 2026. Tevens is er behoefte aan sociale huur en goedkope koop. Een groep mensen in Egchel is aan het onderzoeken of een CPO kan worden opgericht. Dan is er nog ruimte voor een beperkt aantal vrije kavels.

Duurzaamheid
Zoals in fase 1, zal ook in fase 2a duurzaamheid een belangrijk aspect zijn. Uit de evaluatie van fase 1 hebben is geleerd dat je woningbouwers kunt inspireren en goede gesprekken kunt voeren om te stimuleren zo duurzaam mogelijk te bouwen. Op welke manier duurzaamheid handen en voeten gegeven gaat worden, wordt nog bekeken. Mogelijkheden zijn: een duurzaamheidsnorm opnemen, alle woningen bio-based bouwen of een paar kavels uitgeven aan het meest duurzame plan. Duurzaamheidsmaatregelen in de woningbouw hebben de afgelopen jaren, mede door de gestegen energiekosten, een enorme stap voorwaarts gezet. Daardoor zijn er veel maatregelen tegenwoordig normaal in plaats van vooruitstrevend.

Klimaatadaptieve maatregelen inclusief biodiversiteit
In de verdere uitwerking van het plan zullen de beleidsuitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit zeker een plek krijgen. Het is nu nog te vroeg, het plan te globaal, om aan te geven op welke manier. Maar deze beleidsuitgangspunten worden onderdeel van de planinvulling.

Planning
Hieronder staat een globale planning aangegeven.

- Tm juli 2023 Voorbereiding schetsplan
- Juli 2023 Vaststelling grondexploitatie door de Raad
- Juli 2023 Uitzetten opdracht uitwerking stedenbouwkundig plan inclusief infra
- Sept/okt 2023 Uitvoeren aanvullende onderzoeken
- Q4 2023 Gereed stedenbouwkundig plan
- Q1 2024 Start planologische procedure
- Q2 2024 Vaststellen Omgevingsplan door de Raad
- Q3/Q4 2024 Bouwrijp maken
- 2025 Verkoop kavels

Dit is een globale planning, gedurende het traject zal deze planning specifieker worden en up to date worden gehouden. Mogelijkheden om de planning te versnellen zullen zeker benut worden.

Beoogd effect
Een programmadoel uit de kaderstelling Ruimte en Economie is dat wonen duurzaam in balans is Door het ontwikkelen van woningen in Giel Peetershof geven we invulling aan het programmadoel Wonen duurzaam in balans en de uitvoeringsafspraken van het juiste aantal woningen op de juiste plek van de juiste kwaliteit. De kaderstelling is uitgewerkt in de lokale woonvisie. De ontwikkeling van Giel Peetershof pas in de uitgangspunten van de woonvisie.

Argumenten

1.1 *Grondexploitatie vaststellen in plaats van voorbereidingskrediet.*
Om zo snel mogelijk tot ontwikkeling van woningen te komen in Giel Peetershof, wordt in het planproces de grondexploitatie opgesteld en voorgelegd ter vaststelling. Normaliter wordt eerst een voorbereidingskrediet aan de raad gevraagd en in het vervolgproces de grondexploitatie voorgelegd. Om gelijk te grondexploitatie ter vaststelling aan te bieden zorgt ervoor dat er sneller tot daadwerkelijke ontwikkeling van woningen gekomen kan worden.

1.2 *Tijdelijke woningen in Ringovenpark zijn vergund tot 2026.*
De tijdelijke woningen in Ringovenpark van Wonen Limburg, zijn daar vergund voor een periode van 10 jaar. Deze periode loopt in 2026 ten einde. Omdat de praktijk laat zien dat deze woningen aan een behoefte voldoen én deze woningen nog goed zijn, is een alternatieve locatie in onze gemeente gewenst. Bij verplaatsing van de kompaswoningen komt in Ringovenpark de bouwlocatie van Wonen Limburg vrij om te ontwikkelen en permanente woningen te bouwen.
Als er zich een alternatieve locatie aandient die geschikt is voor het plaatsen van deze tijdelijke woningen dan kunnen de tijdelijke woningen ook daar een plek krijgen. Dan wordt het gebied in Giel Peetershof fase 2a door een ander type permanente woningen ingevuld. Bij de berekening voor de grondexploitatie is uitgegaan 30% sociale huur. Als dit percentage anders wordt heeft dat consequenties voor de grondexploitatie.

1.3 *Ontwikkeling plangebied draagt bij aan opgaven uit de Omgevingsvisie Peel en Maas.*
Een van de opgaven uit de Omgevingsvisie Peel en Maas is: goed wonen voor iedereen. Onze ambitie is om vraag en aanbod van woningen meer met elkaar in balans te brengen ten behoeve van vitale gemeenschappen. Richtinggevende uitspraken uit de Omgevingsvisie zijn onder andere: we stemmen de planvoorraad af op de behoefte waarbij de kwaliteit leidend is en we kiezen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen.

1.4 *Verdere planuitwerking inclusief openbaar gebied in een gezamenlijke opdracht.*
Als de grondexploitatie nu vastgesteld wordt kan in een gezamenlijke opdracht zowel de verdere planuitwerking als de verdere uitwerking van het civieltechnisch werk gegeven worden. Dat heeft enerzijds als voordeel dat er geen extra overdrachtsmoment is, van stedenbouwkundig bureau naar civieltechnisch bureau en anderzijds de tijdswinst die behaald wordt omdat de opdracht in één hand is.

Kanttekeningen

1.1 *Een globaal plan is de basis voor de grondexploitatie*
Omdat de grondexploitatie gebaseerd is op een globaal plan moet er uitgegaan worden van aannames en kengetallen. Dit brengt het risico met zich mee dat er gedurende de planvormingsperiode de grondexploitatie moet worden bijgesteld. Vanwege de snelheidswinst die het nu oplevert om zo snel mogelijk woningen te

kunnen gaan bouwen, is voor deze opzet gekozen.

Alternatieven
n.v.t.

Financiën
Er is een initiële grondexploitatie opgesteld voor fase 2a conform de bepalingen in de BBV(Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies). De looptijd wordt ingeschat op 5 jaar (2023-2028). Het plan laat een voorlopig negatief resultaat zien van afgerond € 866.000. Voor het tekort wordt een voorziening getroffen wat gedekt wordt uit de reserve risico's grondexploitatie.

Juridische afwegingen
Dit voorstel is om de grondexploitatie voor plangebied Giel Peetershof fase 2a vast te stellen.
Tegen het besluit van vaststelling grondexploitatie is geen beroep of bezwaar mogelijk.
Zodra de planvorming verder is uitgewerkt zal dit planologisch geregeld moeten worden. Na 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking en zal het Omgevingsplan door de raad moeten worden vastgesteld om Giel Peetershof fase 2a planologisch mogelijk te maken. Bij die procedure gelden de algemene rechtsmogelijkheden, zienswijze en beroep.

Communicatie
Het raadsvoorstel voor Giel Peetershof fase 2 wordt in het collegepersgesprek meegenomen.
In februari 2023 is in het dorpsoverleg gesproken over het opstarten van GieL Peetershof voor woningbouwontwikkeling.
De inwoners van Egchel en overige belangstellenden worden over dit voorstel en het vervolg van het planproces geïnformeerd.
Ook op de gemeentelijke website en in de nieuwsbrief Wonen zal er aandacht aan Giel Peetershof besteed worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage:
- Bijlage 1 - Grondexploitatie GPH fase 2a (openbare versie)

Niet openbaar/alleen ter inzage voor de raad:
- Bijlage 2 - Grondexploitatie GPH fase 2a (integrale versie)