Raadsvoorstel

Zaaknummer: 89217-2024 /

Onderwerp: Wijzigen grondexploitatie Reek Zuid

Auteur	:	Rob Postelmans
Domein/team	:	Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Rob.Postelmans@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	G.V.I.C. van Heeswijk

Effect op de begroting

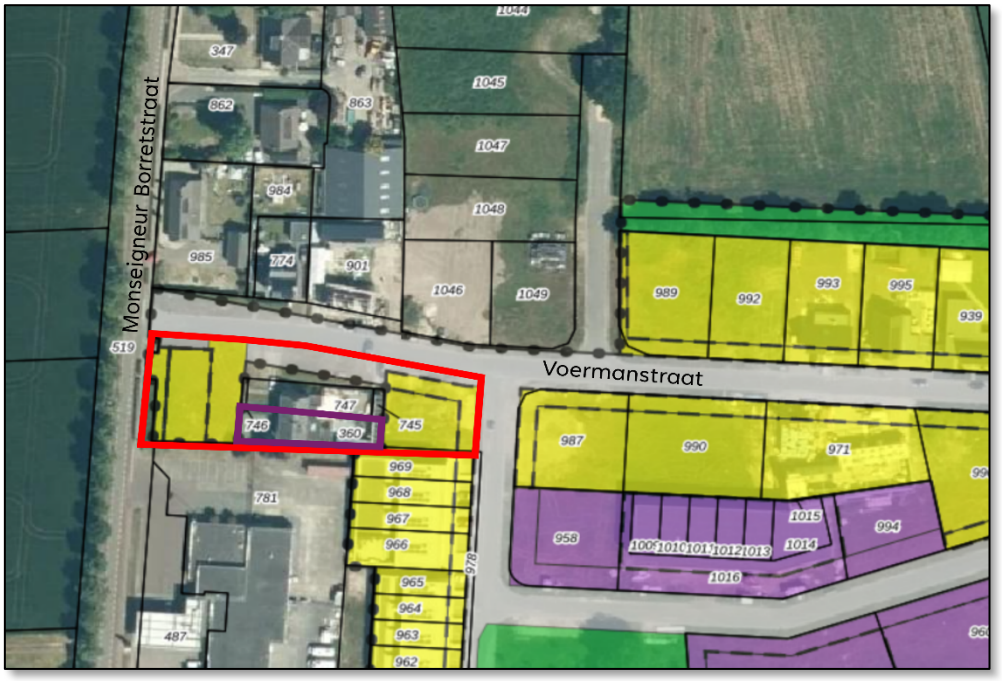
☒Ja ☐Nee

Onderwerp
Wijzigen grondexploitatie Reek Zuid

Voorstel

1. In te stemmen met de wijzigingen in de grondexploitatie van woon-werkgebied Reek Zuid n.a.v. de beoogde aankoop van Mgr. Borretstraat 59.
2. In te stemmen met het financieel verwerken van de verwerving van Mgr. Borretstraat 59 bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Reek Zuid (jaarrekening 2024, meerjarenprognose grondbedrijf 2025).

Inleiding
In 2022 is het bestemmingsplan Reek Zuid 2022 vastgesteld door uw gemeenteraad en vervolgens onherroepelijk geworden. Daarmee is nagenoeg het hele woon-werkgebied Reek Zuid van een passende invulling voorzien. Een uitzondering is het middelste gedeelte van de zuidkant van de entree tot het gebied: de centraal in deze grondstrook liggende twee percelen met bestaande woningen (één tweekapper), zie figuur 1. Deze zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten in de gebiedsontwikkeling. Wel is in het bestemmingsplan Reek Zuid 2022 een rij van 4 woningen met de voorzijde aan de Mgr. Borretstraat opgenomen.



Figuur 1 *Uitsnede westkant plangebied Reek Zuid met in kleur bestemmingsplan Reek Zuid 2022. Rood omlijnd de zuidelijke helft van de entree van het gebied en paars omlijnd het perceel van Monseigneur Borretstraat 59*

De gemeente vormt als initiatiefnemer van het woonwerkgebied onder andere de plannen, maakt bouw- en woonrijp en geeft percelen uit. Op dit moment doet zich de kans voor over te gaan tot verwerving van de woning aan de Monseigneur Borretstraat 59. De andere helft van deze twee-onder-een-kapwoning (huisnummer 57) is in eigendom van de gemeente. Dit gold tot 2009 ook voor huisnummer 59. Deze is toen verkocht door de gemeente. Verwerving van de woning met huisnummer 59 biedt de mogelijkheid om een meer geschikte invulling te geven aan de zuidelijke helft van de entree van het gebied. Ambtelijk is tot een overeenkomst gekomen met de verkoper van de woning. De overeenkomst is door de verkoper ondertekend en derhalve is de verkoper gebonden. Wij hebben ingestemd met deze door de verkoper ondertekende overeenkomst. Bij positieve besluitvorming door uw gemeenteraad zal de overeenkomst namens de gemeente worden ondertekend waardoor de overeenkomst definitief is.

Om de verkoop te kunnen effectueren moet de grondexploitatie worden gewijzigd. Er is nog geen budget binnen de grondexploitatie beschikbaar voor de beoogde verwerving van Mgr. Borretstraat 59. Het budgetrecht is op grond van artikel 189 Gemeentewet een bevoegdheid van uw raad. Daarnaast betekent dit ene wijziging van het programma in de grondexploitatie: 2 woon-werk- of werkkavels in plaats van 4 rijwoningen. Het doorvoeren van de beoogde programmawijziging betekent een wijziging in de kaders van de grondexploitatie. Dit dienen we voor te leggen aan uw gemeenteraad.

Beoogd effect
Komen tot een passende entree voor Reek Zuid

Argumenten

1.1 Met de voorgenomen verwerving kan kwalitatief een betere ruimtelijke invulling aan het zuidelijke deel van de entree gegeven worden.

Door de centraal in de zuidelijke helft van de entree gelegen bestaande woningen te betrekken, kan voor dit gebied tot een integraal plan worden gekomen met wenselijke functies. Dit is een invulling met woon-werkkavels of kleine werkkavels met een lage milieucategorie. Deze invulling past functioneel en milieutechnisch beter in de directe omgeving (waaronder de ten zuiden gelegen bedrijfsfuncties) dan de bestaande tweekapper en de 4 planologisch mogelijk gemaakte rijwoningen. Reek-Zuid is primair een woon-werkgebied.

Toen het bestemmingsplan Reek Zuid 2022 werd opgesteld, was de aankoop van Monseigneur Borretstraat 59 nog niet aan de orde. Het als entree opnemen van een woonbestemming (voor vier rijwoningen) aan de Monseigneur Borretstraat was toen de meest geschikte oplossing, functioneel passend bij de bestaande tweekapper. Echter, bij een integrale ontwikkeling waarbij ter plaatse van de tweekapper een andere functie mogelijk gemaakt kan worden, is bovengenoemde invulling kwalitatief beter dan een woonfunctie. Ook met de Stichting Dorpsontwikkeling Reek is besproken dat ruimtelijke kwaliteit bij de entree van Reek-Zuid de voorkeur heeft boven het realiseren van 4 woningen.

1.2 Hiermee creëren we de mogelijkheid om te komen we tot een entree die eenheid uitstraalt.

Aan de noordzijde van de Voermanstraat liggen bestaande woon-werkkavels met een frontbreedte van 20 tot 30 meter en een oppervlakte van 700 tot 800 m^2. De rooilijnen van de bedrijfswoningen volgen de richting van de weg. Om herkenbaarheid en eenheid uit te stralen, is een vergelijkbare invulling aan de zuidzijde van de Voermanstraat wenselijk. Dit betekent een invulling met 3 woon-werkkavels of kleine werkkavels, onder de volgende voorwaarden:

- Op de hoek van de Voermanstraat met de Monseigneur Borretstraat komt tweezijdig gerichte bebouwing.
- De voorgevelrooilijnen van de bedrijfswoningen of de aan de voorzijde gesitueerde bedrijfspanden volgen de richting van de weg.
- Er worden beeldkwaliteiteisen gesteld aan de vanaf de openbare ruimte zichtbare bebouwing en perceelinrichting, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de massaopbouw, situering en vormgeving van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Voermanstraat.
- In geval van woon-werkkavels staan de bedrijfswoningen aan de zijde van de weg en de bedrijfsbebouwing achter de achtergevel(lijn) van de woning.

1.3 De bestaande bebouwing doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Reek Zuid

De entree moet een visitekaartje voor het gebied zijn. In de huidige situatie is dit niet het geval. Aan de zuidkant is noch vanuit functioneel noch vanuit visueel oogpunt sprake van een duidelijk herkenbare entree. Functioneel gezien komen de bestaande woningen tussen de beoogde rijwoningen en een woon-werk kavel in te staan. De oriëntatie van de bestaande woningen is in de huidige situatie op de Monseigneur Borretstraat. Het contact met deze straat verdwijnt na realisatie van de rijwoningen. De woningen kijken dan vanuit de voorkant direct uit op de achterkant van de rijwoningen.

Ook visueel ontstaat een onwenselijke situatie. Vanaf de Monseigneur Borretstraat is de achterliggende woon-werklocatie niet direct waarneembaar. De tweekapper is in relatie tot de omgeving op een vreemde manier gesitueerd. Indien de op basis van het geldende bestemmingsplan realiseerbare rijwoningen aan de Monseigneur Borretstraat zouden worden gebouwd, is alleen de zijkant van nummer 57 nog zichtbaar vanaf de Voermanstraat. Daarnaast zijn de woningen (deels) in een matig onderhouden

staat. Dit levert gezamenlijk een rommelig beeld op dat maakt dat geen sprake is van een representatieve situatie voor Reek Zuid als geheel en de entree in het bijzonder.



Figuur 2 Uitsnede met blik op de bestaande tweekapper en de noordelijke helft van de entree van Reek Zuid vanaf de Monseigneur Borretstraat

1.4 Uit advies van door de gemeente ingehuurde experts blijkt dat de koopprijs marktconform is.
We verwerven de woning minnelijk, waarbij we de methodiek van de onteigeningswet toepassen. Zo is er sprake van schadeloosstelling van de verkopers. Dit betekent dat naast de koopsom van het onroerend goed we zgn. vermogensschade, zoals financieringskosten nieuwe woning, verhuiskosten, deskundigenadvies, etc. vergoeden.

2.1 Uw gemeenteraad stelt jaarlijks via de meerjarenprognose grondbedrijf de geactualiseerde grondexploitaties vast.
Jaarlijks vindt een herziening van de grondexploitaties plaats. Deze herziening stelt de gemeenteraad vast in dezelfde vergadering als de jaarrekening. Tussentijdse besluitvorming door uw raad die leidt tot een aanpassing van de kaders van de grondexploitatie verwerken we financieel in de herziening.

Kanttekeningen
1.1 Er worden 2 woningen gesloopt en 4 planologisch-juridisch mogelijk gemaakte woningen niet gebouwd
Zoals in argument 1.1 benoemd, is de entree van Reek Zuid meer geschikt voor (wonen)-werken dan voor wonen. Gevolg van dit voorstel is dat we beogen 4 planologisch-juridisch mogelijk gemaakte woningen niet te realiseren en de 2 bestaande woningen te slopen. Voor het onttrekken van deze 6 (potentiële) woningen, komen zeer waarschijnlijk woningen terug. Zo komen op voorliggende locatie mogelijk woon-werk kavels terug, waardoor er ook gewoond kan worden. Daarnaast zijn op andere locaties in Reek concrete woningbouwplannen in voorbereiding. Mochten ter plaatse van de entree van Reek Zuid werkkavels worden gerealiseerd, dan wordt dit dus waarschijnlijk op andere locaties in Reek gecompenseerd. Dit zijn meer geschikte locaties om te wonen dan Reek Zuid. Met de Stichting

Dorpsontwikkeling Reek is besproken dat ruimtelijke kwaliteit bij de entree van Reek-Zuid de voorkeur heeft boven het realiseren van 4 woningen (en behoud van 2 woningen). Deze kwaliteit houdt in dat er een meer geschikte functie dan wonen wordt gerealiseerd die zorgt voor een betere stedenbouwkundige invulling dan opgenomen is in de huidige plannen.

1.2 Met omwonenden is vooral over een invulling van Reek Zuid met wonen-werken gesproken.
In het participatietraject voor het bestemmingsplan Reek Zuid - 2022 is richting bewoners en omwonenden aangegeven dat Reek Zuid met name met woonwerk-kavels zou worden ingevuld. Uitsluitend enkele kavels in het zuidelijke deel zouden grotere bedrijfskavels zijn. Het heeft in beginsel de voorkeur om ter plaatse van de zuidelijke helft van de entree woonwerkkavels te ontwikkelen. Indien de op relatief korte termijn geplande verkoop van 11 al planologisch mogelijk gemaakte woonwerkkavels tegenvalt, kan gekozen worden om ter plaatse van de zuidelijke entree werkkavels mogelijk te maken. Hier is een grote vraag naar. We zien hiervoor ook voldoende ruimtelijke argumenten. Gelet op het eerdere participatietraject is het belangrijk om voorafgaand en na de verkoop van de 11 woonwerkkavels zorgvuldig te communiceren naar de omgeving dat de kavels aan de zuidelijke kant van de entree mogelijk een werkfunctie krijgen. Zoals aangegeven in argument 1.1 is al met de Stichting Dorpsontwikkeling Reek gesproken over een andere invulling van de kavels.

1.3 Met een BOPA kan de woonfunctie niet verwijderd worden, waardoor het noodzakelijk is om te wachten met het treffen van een planologische maatregel voor de beoogde programmawijziging tot het omgevingsplan gewijzigd kan worden
Met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) kunnen we ruimere gebruiksmogelijkheden mogelijk maken ten behoeve van wonen-werken en werken. Echter, we kunnen met een BOPA niet de woonfunctie wegbestemmen die ingevolge het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het wegbestemmen van de woonbestemming is wel noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Het realiseren van enkel wonen vinden wij op deze plek zoals opgenomen in argument 1.1 niet wenselijk. Daarbij komt dat voor het beoogde wonen-werken of werken een relatief lagere grondprijs geldt dan voor wonen. Dit zorgt voor een risico dat een koper de kavel toch zal kopen om te gebruiken als relatief goedkope grond voor woningbouw. We kunnen pas functies wegbestemmen (in dit geval de woonfunctie) als het Casco van het Omgevingsplan klaar is. Wij hebben inmiddels de hoofdstructuur van het Casco-Omgevingsplan grotendeels staan. In 2025 gaan we deze vullen met diverse regelsets voor verschillende bestemmingen. Als we deze regels hebben geformuleerd, kunnen we voor een aantal plannen het omgevingsplan wijzigen met de STOP/TPOD methode. In het meest gunstige geval kunnen de planologische wijzigingen dan in 2026 worden opgepakt. Deze voorlopige planning is echter onder voorbehoud van verschillende factoren, zoals verschillende planologische en milieukundige afwegingen. Wanneer er milieuregels uit de bruidsschat aan de orde zijn, kunnen we het omgevingsplan nog niet wijzigen. Een aantal regels voor milieu is namelijk in strijd het met BKL (Het Besluit kwaliteit leefomgeving, 1 van de 4 Algemene maatregelen van bestuur onder de Omgevingswet). Daardoor kunnen we ze niet opnieuw opnemen in het omgevingsplan, dan voldoe je niet aan de wetgeving. Op dit moment kunnen we nog niet inschatten of we met dergelijke problemen te maken krijgen en welke problemen dat precies zijn. Ook zal nog definitief beoordeeld moeten worden of de entree van Reek-Zuid een van de geschikte projecten is die voor STOP/TPOD in aanmerking komt.

1.4 In de overeenkomst is opgenomen dat de verkopers nog een jaar in de woning mogen blijven wonen

De verkopers mogen tot een jaar na sluiting van de bijgevoegde overeenkomst in de woning aan de Mgr. Borretstraat 59 blijven wonen. Dit levert geen problemen op voor de planning. Zie hiervoor kanttekening 1.3.

Financiën
De door uw raad vastgestelde grondexploitatie Reek Zuid heeft een geprognosticeerd resultaat van € 4.692.930 negatief (op basis van netto contante waarde per 1-1-2024).

Voor dit te verwachten verlies is een verliesvoorziening getroffen. Door de voorgestelde verwerving wijzigen zowel de kosten als opbrengsten in de grondexploitatie. Behalve de kosten voor verwerving gaat het om onder meer kosten voor sloop en sanering, kosten voor het bouw- en woonrijp maken en plankosten. De opbrengsten wijzigen doordat het aantal uit te geven vierkante meters verandert alsmede het programma (van wonen naar wonen-werken of werken). Per saldo betekent de verwerving een verslechtering van het te verwachten resultaat van circa € 330.000 - € 505.000 (netto contant, afhankelijk van de exacte invulling).

Dit betekent dat het te verwachten verlies van de grondexploitatie hoger wordt met als gevolg een hogere voorziening voor verlieslatende complexen. Dit kan worden afgewikkeld binnen de reserves en voorzieningen van het grondbedrijf. De verwerking hiervan vindt, na besluitvorming door de raad, plaats bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie (jaarrekening 2024, Meerjarenprognose Grondbedrijf 2025).

Duurzaamheid
Niet aan de orde in relatie tot dit voorstel. Voor de bebouwing op de te realiseren kavels zullen we het duurzaamheidsbeleid van de gemeente toepassen.

Participatie
We zullen, zoals benoemd in kanttekening 1.2, met het oog op de inhoud van het eerder gevoerde participatietraject rondom bestemmingsplan Reek Zuid 2022 de omgeving goed informeren. Dit geldt zowel bij de verkoop van voornoemde 11 kavels als bij een planologische procedure om woonwerkkavels of werkkavels ter plaatse van het zuidelijk deel van de entree mogelijk te maken (omgevingsdialoog).

Communicatie
Bij de verkoop van de 11 woonwerkkavels communiceren we aan de kopers het voornemen om woon-werkkavels of kleine werkkavels te realiseren ter plaatse van het zuidelijk deel van de entree. Daarnaast zal wanneer uw gemeenteraad instemt met de verwerving van Mgr. Borretstraat 59, verkoper in kennis worden gesteld van het besluit.

Vervolg
Indien uw gemeenteraad instemt met het wijzigen van de grondexploitatie, zal de overeenkomst voor de aankoop van de Mgr. Borretstraat 59 worden ondertekend door een vertegenwoordiger van het college.

Vervolgens dienen we op het moment dat dit mogelijk is een planologische procedure te volgen om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
N.v.t.

Bijlagen ter informatie
N.v.t.

Uden, 25 februari 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas