

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 44139-2022

Onderwerp: Grondexploitatie hoek Leeuweriksweg - Land van Ravensteinstraat

2022 / 0	
Auteur	: Sjoerd Willems / Wim Weijers
Domein/tea m	: Economie & Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Sjoerd.Willems@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Franko van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Grondexploitatie hoek Leeuweriksweg - Land van Ravensteinstraat

Voorstel

1. De grondexploitatie voor het complex Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat conform bijlage 1 te openen.
2. Het voorbereidingskrediet Herontwikkeling Leeuweriksweg op te nemen in de grondexploitatie Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat.

Inleiding

In 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden een krediet beschikbaar gesteld om voor het gebied tussen de Land van Ravensteinstraat, de Leeuweriksweg en de Aldetiendstraat tot een herontwikkeling te komen. Het college van de voormalige gemeente Uden heeft vervolgens een Nota van uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van dit gebied. In 2018 is besloten de marktuitvraag die op basis van de Nota van Uitgangspunten zou worden uitgezet uit te stellen in afwachting van de resultaten uit de centrumvisie en de ontwikkeling van IKC West. Medio 2020 was hierover voldoende duidelijkheid en is het project opnieuw opgestart, 10 november 2020 is een aangepaste Nota van Uitgangspunten vastgesteld en in 2021 heeft de marktuitvraag plaatsgevonden.

Op 9 november 2021 heeft het college van de voormalig gemeente Uden besloten, nadat de raad op 4 november 2021 aangegeven had geen wensen en bedenkingen te hebben, de herontwikkeling van dit gebied te gunnen aan de combinatie Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. met hun plan CONNECT Uden.

Het plan voorziet in 120 woningen en ruimte voor paramedische zorgfuncties in de plint op de locatie van het voormalig politiebureau, de brandweerkazerne en basisschool de Klimboom. Het plan kent 2 appartementengebouwen op een half-verdiepte parkeerkelder en 12 grondgebonden woningen. 20% van de woningen betreft sociale huurwoningen¹. Het plan vormt een verbinding tussen het centrum, het Bevrijdingspark en de woonwijk Hoevensveld en kent veel ruimte en voorzieningen voor ontmoeting.

Om te komen tot realisatie zijn de voorbereidingen voor de planologische procedure opgestart en is een koop-/realisatieovereenkomst met Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. gesloten.

Beoogd effect

De realisatie van het plan CONNECT Uden mogelijk te maken door daarvoor een financieel kader vast te stellen.

Argumenten

2.1 Om het project verder ten uitvoer te kunnen brengen is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie nodig.

In de grondexploitatie zijn de ramingen van grondkosten en grondopbrengsten verwerkt, met bijbehorende rente en indexerings-effecten. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2027 en een verwacht positief eindsaldo van € 1.269.932,-. Op basis van netto contante waarde is dit per 1-1-2022 een bedrag van € 1.127.663,-.

2.1 Het voorbereidingskrediet Herontwikkeling Leeuweriksweg is ingezet om te komen tot een plan zoals dat er nu ligt.

Het voorbereidingskrediet was bedoeld om te komen tot een herontwikkeling van de Leeuweriksweg, met het plan CONNECT wordt dat gerealiseerd. De voorbereidingskosten worden verrekend met de grondexploitatie waarmee ze gedekt zijn.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen.

Op dit moment is een redelijke inschatting te maken van de kosten voor sloop, asbestsanering en het overige bouwrijp maken. Deze werkzaamheden vinden echter pas plaats in een later stadium waardoor de werkelijke kosten hoger of lager kunnen uitvallen. Het resultaat van de grondexploitatie kan daarmee ook nog wijzigen.

1.2 Onvoorziene omstandigheden kunnen de haalbaarheid van het plan en de grondexploitatie onder druk zetten.

De grondopbrengst ligt in principe vast door het onvoorwaardelijke grondbod van Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. Bij onvoorziene omstandigheden (bijvoorbeeld de gevolgen van de oorlog in Oekraïne) kan de haalbaarheid, en daarmee de realisatie, van het plan onder druk komen te staan. Partijen hebben afgesproken in dat geval in overleg te gaan om te kijken hoe realisatie van de ontwikkeling alsnog tot stand kan komen.

¹ Op basis van het in 2021 geldende beleid is 20% sociaal als eis meegegeven in de marktuitvraag op basis waarvan het plan is opgesteld.



Financiën

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat is op basis van contante waarde per 1-1-2022 € 1.127.663,-. In bijlage 1, de grondexploitatie, is te zien hoe dit bedrag is opgebouwd.

Duurzaamheid

Het nieuwe plan is onder meer geselecteerd op de voorstellen voor energie, klimaatadaptie en duurzaamheid. Het plan kent toekomstbestendige woningen voor diverse doelgroepen, daarmee draagt het bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad in Maashorst.

Participatie

Bij het openen van de grondexploitatie is participatie niet van toepassing. Bij het realiseren van het plan en opstellen van het bestemmingsplan wel, daarvoor wordt een omgevingsdialoog gevoerd. Hier is in mei 2022 reeds gestart en in oktober en november 2022 afgerond. Bij de verdere uitontwikkeling en realisatie zal de ontwikkelaar de participatie met de omgeving en toekomstige gebruikers oppakken.

Communicatie

Over de grondexploitatie Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat vindt geen communicatie plaats.

Vervolg

Het college van B&W zal de planologische procedure opstarten. Medio 2024 zijn alle gebouwen vrij van gebruikers waarna de sloop kan starten. Begin 2025 starten de bouwwerkzaamheden, naar verwachting worden in 2026 de eerste woningen opgeleverd en wordt in 2027 het volledige project opgeleverd en afgesloten. Dit is later dan bij het gunningsbesluit van november 2021 vermeld vanwege de huidige gebruikers die langer blijven zitten en de sterk gewijzigde marktomstandigheden.

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd door de gemeenteraad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Grondexploitatie Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat (183371)

Maashorst, 15 november 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp



Raadsbesluit

Zaaknummer: 44139-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 15 november 2022:

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t

1. De grondexploitatie voor het complex Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat conform bijlage 1 te openen.
2. Het voorbereidingskrediet Herontwikkeling Leeuweriksweg op te nemen in de grondexploitatie Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat.

Vastgesteld in de openbare vergadering 22 december 2022.

De raad voornoemd,
de interim griffier,

de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMC

drs. P.L.A. Rüpp