Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Marcel Roelofs
Vaststelling bestemmingsplan Parklaan, Reuver	datum vergadering: 11 oktober 2021
	zaaknummer: 0889252907

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de vaststelling van bestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPParklaan-VA01.

Na een tender is op 15 juni 2020 besloten om de herontwikkeling van B.C. Broekhin aan de Parklaan te gunnen aan woningcorporatie Woonwenz. Op 6 juli 2020 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van deze gunning en het bouwplan van Woonwenz: 27 (huur)appartementen en 8 levensloopbestendige (huur)woningen.

De locatie heeft nu de bestemming ‘Maatschappelijk’; woningen zijn daarin niet toegestaan. Omdat het plan van Woonwenz niet past in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 8 juli tot en met 18 augustus 2021. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bij dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan bieden wij uw raad ook een voorstel aan tot vaststelling van de definitieve grondexploitatie en bijbehorend krediet.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPParklaan-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wro vast te stellen;
3. De grondexploitatie (BIE) ‘Parklaan’ te openen;
4. Een begrotingswijziging te maken om de budgetten in de jaarschijf 2021 beschikbaar te stellen;
5. Een verliesvoorziening van € 484.000 treffen voor het te verwachten verlies op de grondexploitatie Parklaan en deze volledig te dekken uit de investeringsreserve.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
Na een tender hebben wij op 15 juni 2020 besloten om de herontwikkeling van B.C. Broekhin aan de Parklaan te gunnen aan woningcorporatie Woonwenz. Op 6 juli 2020 heeft uw raad kennisgenomen van deze gunning en het bouwplan van Woonwenz: 27 (huur)appartementen en 8 levensloopbestendige (huur)woningen.

Omdat het plan van Woonwenz niet past in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Op 6 juli 2021 informeerden wij u over de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ dat de ontwikkeling van deze woningen juridisch-planologisch mogelijk maakt. Deze raadsinformatiebrief vindt u ook als bijlage bij dit voorstel.

Wij stellen uw raad nu voor om bestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ vast te stellen, alsook de definitieve grondexploitatie en bijbehorend krediet.

2. Doelstelling
Uw raad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de definitieve grondexploitatie en bijbehorend krediet.

3. Uitgangssituatie
De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan nu de bestemming ‘Maatschappelijk’; woningen zijn daarin niet toegestaan.

4. Rol gemeente
De gemeente Beesel is eigenaar van de locatie en levert de woonrijpe kavels aan woningcorporatie Woonwenz. De gemeente herontwikkeld de locatie door herziening van het bestemmingsplan en de aanleg van het openbaar gebied.

5. Toelichting

In onze raadsinformatiebrief over het ontwerpbestemmingsplan beschrijven wij het plan (zie bijlage). Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. De appartementen en levensloopbestendige woningen voorzien in de groeiende regionale woonbehoefte van met name 65-plussers, zoals voorzien in het regionaal en gemeentelijk woonbeleid. Het plan is ook getoetst aan relevante milieu- en overige aspecten. Ook hieruit blijken geen belemmeringen.

In de toelichting is - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - een beschrijving van het gemeentelijk woonbeleid toegevoegd, de resultaten van vooroverleg en participatie en een beschrijving van de voortgang en het vervolg van het archeologisch onderzoek en archeologie in dit plan.

Aandachtspunten zijn flora en fauna en archeologie:

- Het mitigatieplan vanwege de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is nog in werking; er vindt overleg met de provincie Limburg plaats in het kader van de Wet natuurbescherming. Rekening houdend met de verwachte uitkomst van dit overleg en het mitigatieplan is de verwachting dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de sloop in tijd op elkaar aansluiten.
- Uit het nader archeologisch veldonderzoek volgt dat mogelijk nog proefsleuvenonderzoek nodig is. Daarom zijn in het bestemmingsplan de bestaande dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen. De afweging of een proefsleuvenonderzoek moet plaatsvinden gebeurt in het kader van (de voorbereiding op) een aanvraag om omgevingsvergunning.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn door het project en er geen m.e.r. noodzakelijk is.

Financieel

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met 35 woningen is dit zo’n aangewezen bouwplan. Het gaat in dit geval om een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente woonrijpe kavels aan woningcorporatie Woonwenz levert en daarover een overeenkomst sluit. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Bij dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan vragen wij uw raad om de grondexploitatie (BIE ofwel Bouwgrond in exploitatie) voor deze locatieontwikkeling te openen. Daarnaast vragen we uw raad om het college te autoriseren om de grondexploitatie te voeren binnen de budgetten van de grondexploitatie en een begrotingswijziging te maken voor de jaarschijf 2021.

Op 6 juli 2020 zijn de aanbiedingen uit de “Tender Parklaan” in uw raad behandeld, een financieel vergelijk van de aanbiedingen maakte destijds onderdeel uit van de besluitvorming. Met de toen beschikbare informatie is het financieel resultaat van de herontwikkeling ingeschat op een tekort van circa € 415.000,- . Uw raad heeft besloten de tender te gunnen aan Woonwenz en het geprognotiseerde tekort af te dekken met een verliesvoorziening welke ten laste komt van de investeringsreserve.

Na het openen van de “grondexploitatie Parklaan” worden de reeds gerealiseerde voorbereidingskosten en de boekwaarde van B.C. Broekhin overgeheveld. De “grondexploitatie Parklaan” omvat een inschatting van alle kosten en opbrengsten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de voorgenomen herontwikkeling van de school naar 35 woningen met openbaar gebied. Inmiddels is er meer duidelijkheid en zijn de ingeschatte risico’s nader ingevuld en financieel vertaald.

De “grondexploitatie Parklaan” sluit naar verwachting eind 2024 met een tekort van € 484.000,- (de netto contante waarde per 1 januari 2021 bedraagt € 446.000,-). Voor dit tekort wordt een verliesvoorziening ingesteld welke volledig wordt gedekt met middelen uit de investeringsreserve.

Het verwachte tekort is groter dan op 6 juli 2020 geprognosticeerd. Voor een deel is dit te verklaren door de opgelopen vertraging als gevolg van strengere eisen vanuit de Wet Natuurbescherming. Ook is de benoemde bandbreedte ten aanzien van de sloopkosten, zoals benoemd in het raadsvoorstel d.d. 6 juni 2020, en het planschaderisico ingerekend in de “grondexploitatie Parklaan”. Daarnaast is in de door BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) in 2020 uitgegeven “notitie materiele vaste activa“ opgenomen dat het voortaan verplicht wordt om interne uren door te berekenen in grondexploitaties.
Bovenstaande kostensoorten zijn ingeschat o.b.v. offertes en ervaringen en geven een volledig financieel beeld. Planschadeverzoeken worden beoordeeld door een externe partij, de verwachting is echter dat de ruimtelijke wijzigingen niet leiden tot uitkering van planschade.

Daarnaast zijn er positieve effecten (“spin off”) die niet meegenomen worden in de grondexploitatie zoals bv legesopbrengsten, OZB opbrengsten, opbrengst uit de verkoop van snippergroen en inkomsten uit de algemene uitkering. Het toerekenen van interne uren in de grondexploitatie geeft daarnaast direct een positief effect op de gemeentebegroting.

In onderstaand overzicht een verklaring van de verschillen.

Kosten soort	Raadsbesluit 6 juli 2020	Verschil met huidige grondexploitatie	Verklaring
kosten			
Verwervingen		€ 57,-	• afronding
Sloop en sanering	€ 235.000,-	€ 46.595,-	• Sloopbegeleiding en toezicht, • aanwezigheid van olietank, • bijstelling prijspeil
Openbare werken	€ 230.000,-	€ 27.325,-	• Onvoorziene kosten • Optimalisatie plan i.r.t. openbare ruimte • bijstelling prijspeil
Plankosten en VTU	€ 20.000,-	€ 101.650,-	• aanvullende onderzoeken flora en fauna • mitigerende maatregelen vleermuizen, • proefsleuven i.v.m. hogere archeologische waarde, • begeleidingskosten tender • toerekening interne uren (verplichting), effect van € 40.000,- • overige externe adviseurs kosten (notaris, juridisch, taxatie)
Overig		€ 96.987,-	• tijdelijk beheer (o.a. alarminstallatie en camerabewaking) • planschaderisico
Prijsstijgingen		€ 15.025,-	• risico inschatting i.v.m. kostenstijging bouwmaterialen
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 867.769,-	0	• Gunning gaat uit van een vaste prijs vrij op naam
Subsidies		€ 218.800,-	• Subsidie is door de provincie toegekend

Participatie en vooroverleg
Eind januari 2021 hebben gemeente en woningcorporatie de omwonenden in een huis-aan-huisbrief over de herontwikkeling van B.C. Broekhin geïnformeerd. In de brief is het bouwplan toegelicht, de woningtypes, de doelgroep en het huursegment, de inrichting van terrein en de planning. Omwonenden werden uitgenodigd om deel te nemen aan een online informatiebijeenkomst op 10 februari 2021. Voor deze online informatiebijeenkomst hebben zich geen omwonenden opgegeven.

Van donderdag 8 juli tot en met 18 augustus 2021 lag in het gemeentehuis gedurende zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ ter inzage. Naast de gebruikelijke publicaties

op de website van de gemeente, in de Puik, de Staatscourant en het Gemeenteblad, gaven we de terinzagelegging ook aandacht op *social media*. Het ontwerpbestemmingsplan was met de bijbehorende stukken ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

Waterschap Limburg heeft op 14 juli 2021 aangegeven dat het plan voldoet aan de eisen en is akkoord met het plan. Provincie Limburg heeft het plan beoordeeld op een adequate doorwerking van de provinciale belangen: ze heeft geen opmerkingen over het plan en ze ziet geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft uw raad de visie ‘Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen’ omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Het plan past binnen deze visie: het draagt bij aan ‘Fijn wonen’, met nieuwe woningen voor jong en oud in een groene omgeving.

7. Toegankelijkheid

De appartementen en levensloopbestendige woningen zijn fysiek en financieel toegankelijk voor jong en oud. De locatie van de woningen ligt dicht bij veel voorzieningen (Bosdael, De Schans, De Bercken en de voorzieningen in het centrum), wat bijdraagt aan de toegankelijkheid van die voorzieningen.

8. Duurzaamheid

In haar bouwplan licht woningcorporatie Woonwenz de maatregelen op het gebied van duurzaamheid toe. Conform de tender worden alle woningen nul-op-de-meter uitgevoerd, met zonnepanelen, warmtepompen en units voor warmteterugwinning. Bij de bouw worden onderhoudsvrije, milieuvriendelijke en waar mogelijk recyclebare en gecertificeerde materialen gebruikt. Daarnaast vindt de productie van de woningen voor een groot deel in productiehallen plaats, waardoor de bouwtijd en -overlast en het bouwafval en daarmee de impact op het milieu minder zijn.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’
2. Bestemmingsplan - regels
3. Bestemmingsplan - bijlagen regels
4. Bestemmingsplan - verbeelding
5. Bestemmingsplan - toelichting
6. Bestemmingsplan - bijlagen toelichting
7. Bouwplan Woonwenz ‘Op en top wonen in Reuver’
8. Samenvatting grondexploitatie Parklaan
9. Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ d.d. 6 juli 2021