Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 1.137.438 ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o.

Nummer:

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 11 mei 2021

Aanleiding
Voor de Burgemeester Verkuijlstraat en omgeving is een integrale planontwikkeling uitgewerkt. Dit betreft de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat en de ontwikkeling/herinrichting van enkele aanliggende locaties en straten met een aanzienlijke externe waterbergingsopgave. De gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o. is onderdeel van deze ruimtelijke ontwikkelingen.

Nadere toelichting
De in de directe nabijheid van de Burgemeester Verkuijlstraat aanwezige ruimtelijke ontwikkelingen zijn onmiskenbaar met elkaar verbonden. Aan de noordzijde betreft dit de herinrichting van het Hoogkoorplein(1) en de herontwikkeling van de hoek Steenstraat / Burg. Verkuijlstraat(2). Naast de planontwikkeling voor de reconstructie van de Burg. Verkuijlstraat(3) (incl. aanleg rotonde Koorstraat en afsluiting Bakelgeertstraat en Prinses Margrietstraat) betreft dit aan de zuidzijde de gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o.(4) (voormalige school), aanleg fietsstraat Bernhardstraat(5) en "knip" Bilderbeekstraat(6) (inclusief aanleg waterberging en "knip" Hendrikstraat), vervanging riolering en herinrichting Irenestraat(7), Beatrixstraat(8) en Bakelgeertstraat(9) (tot aan Irenestraat) en het realiseren van diverse waterbergingsvoorzieningen. In onderstaande afbeelding zijn deze locaties aangeduid.



NB: de nummers 1, 2, 3 en 6 vallen buiten de financiële scope van dit voorstel.

Doelstellingen gericht op vergroting van de verkeersveiligheid, verbetering van de verkeersmobiliteit, verbetering van de bereikbaarheid van het centrum, realisatie van woningen in en nabij het centrum, klimaatadaptatie en realisatie van waterbergingsvoorzieningen vormen belangrijke aanleidingen voor deze integrale planontwikkeling. De gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o. is opgenomen op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Mooiland wenst haar binnen dit gebied gelegen sociale huurwoningen te slopen en nieuwe, duurzame en levensloopbestendige, woningen te realiseren. Uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is daarbij het uitgangspunt. De opgave voor diverse rioolvervangingswerkzaamheden en de externe waterbergingsopgave komen voort uit het geactualiseerde verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
De woningbouw levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Er is een grote behoefte aanwezig aan woningen in of nabij het centrum. De voorgestelde plannen dragen bij aan een hogere verkeersveiligheid en een duurzame goede bereikbaarheid en ontsluiting van het centrum van Boxmeer tegen aanvaardbare kosten. Daarnaast wordt ook het nieuw te realiseren plan Bakelgeert via de te realiseren rotonde Koorstraat op een veilige manier ontsloten op de Burg. Verkuijlstraat.
De planuitwerking voorziet in maatregelen om de wateroverlast te voorkomen. Met de herinrichting van de diverse straten wordt invulling gegeven aan de taakstelling om de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten. Naast wateroverlast moeten we ook werk maken van het probleem 'hitte'. Op 5 maart 2020 is dit tijdens de werkbijeenkomst met de raad ook nog eens duidelijk neergezet.

Rol van de gemeente
Beslisser

Alternatieven en afwegingen
Er is voor gekozen om dit gebied gelet op de onderlinge relaties in samenhang te beschouwen. Alternatief kan zijn om enkele onderdelen eruit te lichten of achterwege te laten. Echter juist de integrale benadering leidt tot de beoogde kwaliteitsverbetering van dit deel van Boxmeer. Materialen in de openbare ruimte zijn in meerdere straten versleten. Meerdere doelstellingen worden bereikt.

Er is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt waarbij is ingestoken om maximaal te vergroenen. Daarbij vormen ook de uitgangspunten zoals tijdens de werkbijeenkomst in juni 2019 aan u gepresenteerd een basis. Enkele uitgangspunten / invullingen zijn:
- Reconstructie Burg. Verkuijlstraat, aanleg rotonde en aanleg fietsstraat;
- Realisatie levensloopbestendige woningen, mix qua doelgroepen, huidige uitwerking voorziet in 45 woningen (variant koopappartementen) of 28 woningen (variant patiowoningen);
- Nieuwbouw 36 sociale huurwoningen (toename van 12);
- Realisatie 4 tiny houses;
- Voorzien in parkeerbehoefte;
- Behoud bestaande platanen (ontmoetingsplek);
- Invulling waterbergingsopgave (deels zichtbaar in wadi's, deel ondergronds);
- Tegengaan hittestress: label B, 40-50% schaduw (het plan voorziet in de aanplant van circa 155 bomen);
- Maximaal verwijderen verhardingen openbare ruimte.

Voor 1 plandeel zijn twee varianten uitgewerkt: een variant met koopappartementen en een variant met patiowoningen. Op dit moment wordt uitgegaan van de variant met koopappartementen. We willen hierbij mede de markt leidend laten zijn voor de daadwerkelijke realisatie. Het definitief stedenbouwkundig plan en een toelichting zijn bijgesloten.

Wettelijke basis
Gemeentewet

Financiën
Naast de grondexploitatie zelf, vinden in de direct naaste omgeving diverse grootschalige investeringen plaats om uiteindelijk een toekomstbestendige, robuuste leefomgeving te creëren. In de Grondnota 2021 is de grondexploitatie gebaseerd op oude planvorming.
In het investeringsschema van de begroting 2021 en het VGRP is rekening gehouden met diverse investeringen.

In de grondexploitatie die nu ter besluitvorming voorligt, is rekening gehouden met hedendaagse eisen zoals klimaatlabel B en waterberging. Dit heeft een effect op zowel de kosten als de opbrengsten. Aanlegkosten zijn aanzienlijk hoger dan in 2019 geraamd, o.a. door

(forse) kostenstijgingen en planwijzigingen. Tevens zijn V.O.N. prijzen gestegen.

Varianten

	Grondexploitatie				Buiten grondexploitatie		
Variant	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2021	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2021	Totaal	Tlv VGRP	Tlv Algemene dienst/IVS
Patio	31-12-2025	€ 61.717	€ 1.757.651	€ 1.591.959	€ 1.425.848	€ 1.002.000	€ 423.848
Appartementen	31-12-2025	€ 61.717	€ 1.538.662	€ 1.393.614	€ 1.430.865	€ 1.002.000	€ 428.865
		Verschil:	**€ 218.989**	**€ 198.345**	**€ -5.017**	**€ -**	**€ -5.017**

In bovenstaand overzicht worden voor de volledigheid beide varianten weergegeven. De variant met koopappartementen resulteert in een voordeliger eindresultaat van € 219.000. Bij de kosten is bekeken welke toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie, het VGRP en de Algemene dienst.

Effect gekozen variant (koopappartementen)

Variant: Appartementen						
Beschikbaar bedrag	Benodigd bedrag	Beschikbaar bedrag	Beschikbaar te stellen krediet	Effect begroting		Toelichting
Grondexploitatie	€ 4.558.967	€ 3.485.394	€ 1.073.573	€ 251.057	I	Vorming verliesvoorziening
VGRP	€ 1.002.000	€ 1.002.000	€ -	€ -		tlv VGRP
IVS 2021	€ 428.865	€ 365.000	€ 63.865	€ 3.193	S	Kapitaallasten
	€ 5.989.832	**€ 4.852.394**	**€ 1.137.438**	**€ 254.250**		

Voorziening in verband met gecalculeerde verlies in relatie tot actuele calculatie			
Omschrijving complex	Opgenomen	Benodigd	Verschil
2. Bakelgeert	€ 1.287.605	€ 1.538.662	€ 251.057
Totaal:	**€ 1.287.605**	**€ 1.538.662**	**€ 251.057**

Complex	Benodigd krediet						Beschikbaar bedrag Grondnota 2021	Beschikbaar te stellen krediet
	Grond-verwerving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering	Totaal		
2. Bakelgeert	€ 1.388.825	€ 952.801	€ 1.569.501	€ 581.307	€ 66.533	€ 4.558.967	€ 3.485.394	€ 1.073.573
	€ 1.388.825	**€ 952.801**	**€ 1.569.501**	**€ 581.307**	**€ 66.533**	**€ 4.558.967**	**€ 3.485.394**	**€ 1.073.573**

Vanwege het gecalculeerde resultaat dient er ten opzichte van de Grondnota 2021/jaarrekening 2021 een extra verlies van € 251.000 te worden gevormd. Voorstel is om dit tekort te dekken uit de algemene reserve.

In de investeringen van het VGRP is rekening gehouden met uitgaven voor vervanging van diverse rioleringen, afkoppelen en het creëren van waterberging.

Middels het investeringsschema is er een krediet van € 315.000 beschikbaar gesteld voor de realisatie van de fietsstraat, waarbij het uitganspunt is dat er € 50.000 subsidie wordt ontvangen. Daarnaast voorziet deze gebiedsontwikkeling in het tegengaan van hittestress (klimaat bestendige inrichting openbare ruimte) in bestaand stedelijk gebied. Middels het investeringsschema is er voor het tegengaan van hittestress een bedrag van € 346.500 beschikbaar gesteld. Van dit krediet wordt € 50.000 ingezet voor deze gebiedsontwikkeling. De raming ten opzichte van de beschikbare gestelde kredieten valt nu € 64.000 hoger uit. Het voorstel is om dit tekort te dekken uit de bestemmingsreserve IVS 2021.
Ten opzichte van de Grondnota 2021 dient er voor de grondexploitatie een aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld van € 1.074.000. Voor investeringen van het VGRP behoeft geen

aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld. Wel worden de diverse kredieten van het VGRP die betrekking hebben op deze gebiedsontwikkeling administratief samengevoegd. Voor de fietsstraat en het tegengaan van hittestress dient er een aanvullend krediet van € 63.865 beschikbaar te worden gesteld. De kapitaallasten kunnen ten laste gebracht worden van de bestemmingsreserve "Dekking kapitaallasten IVS". In deze reserve is dan nog een bedrag van € 305.167 aan kapitaallasten beschikbaar wat overeenkomt met een krediet van € 270.000 rekening houdend met een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

Samengevat betekent bovenstaande dat er in z'n totaliteit een aanvullend krediet van € 1.137.438 beschikbaar dient te worden gesteld. Het incidenteel effect op de begroting bedraagt € 254.250. Structureel effect bedraagt € 3.193. Dit bedrag kan ten laste worden gebracht van de bestemmingsreserve "Dekking kapitaallasten IVS".

Wet arhi
Het voorstel heeft instemming van de fusiepartners en zal vervolgens na akkoordbevinding door uw raad voor goedkeuring naar de Provincie worden verzonden.

Afstemming andere projecten / derden
Onderlinge afstemming zal blijvend plaatsvinden, ook om tijdens de uitvoering de overlast zoveel mogelijk te beperken en de bereikbaarheid van het centrum Boxmeer zo optimaal mogelijk te houden. Echter enige overlast is niet te voorkomen.

Met Mooiland vindt nauw contact plaats over de uitwerking. Zij heeft inmiddels 100% akkoord op het Sociaal Plan gehaald bij de huidige huurders.

Met de Wijkraad Boxmeer-West heeft meermaals overleg plaatsgevonden en zij is een belangrijke partner bij de communicatie.

Voor de gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o. en de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Hiertoe wordt een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Inzet is vaststelling van dit bestemmingsplan in de vergadering van de gemeenteraad in oktober 2020.

Duurzaamheid
Door integrale planuitwerking zoveel mogelijk samen te laten vallen met maatregelen vanuit het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte, wordt duurzaamheid integraal meegenomen bij de werkzaamheden. Thema's als het tegengaan van wateroverlast en hittestress hebben daarbij een prominente plek. Bij de integrale planuitwerking is veel aandacht voor afkoppelen van bestaande verhard oppervlak en wordt door middel van planten van meer bomen ingespeeld op het bestrijden van hittestress. Nieuwbouw van de woningen dient te voldoen aan de BENG eis conform het Bouwbesluit.

Voorlichting
In het najaar van 2020 is de integrale planontwikkeling Burgemeester Verkuijlstraat e.o. omgeving op verschillende momenten gepresenteerd aan diverse groepen omwonenden en belanghebbende. Tevens heeft het plan op de website van de gemeente Boxmeer gestaan (https://www.boxmeer.nl/organisatie/bekendmakingen_42548/item/planuitwerking-burgemeester-verkuijlstraat-eo_62053.html).

In de periode van 30 september 2020 tot en met 29 oktober 2020 heeft het integrale plan ter inzage gelegen. Op de plannen zijn over het algemeen mondelinge reacties ontvangen welke in een reactie-nota zijn opgenomen en beantwoord/besproken met de betreffende partijen.

Wij stellen voor:
1. de grondexploitatieopzet Bakelgeert vast te stellen;
2. voor de uitvoering van de gebiedsexploitatie Bakelgeert e.o een krediet beschikbaar te stellen van € 1.137.438;
3. het tekort van de grondexploitatie te dekken uit de algemene reserve;
4. het aanvullend krediet ten behoeve van de fietsstraat en het tegengaan van hittestress te dekken uit de bestemmingsreserve IVS 2021.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
A.J.M. Reintjes	K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp 'Voorstel tot het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 1.137.438 ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o.' horen de volgende bijlagen:

- Concept raadsbesluit
a. Stedenbouwkundig plan variant koopappartementen
b. Stedenbouwkundig plan variant patiowoningen
c. Toelichting op stedenbouwkundig plan
d. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
e. Exploitatiebegroting Bakelgeert (vertrouwelijk)