Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 6 juli 2021
Voorstel: 2021-045

Zaaknummer: 1894/2021/2395910
Documentnummer: 1894/2021/2395911
Datum collegebesluit: 31 mei 2021

Onderwerp
Voorbereidingskrediet diverse woningbouwprojecten

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

1	Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de doorontwikkeling van woningbouwlocatie Kuukven te Baarlo.
2	Het krediet onder beslispunt 1 te dekken uit de reserve risico's grondexploitatie.
3	Een voorbereidingskrediet van € 110.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwontwikkeling op de locatie Panningen Zuid.
4	Het krediet onder beslispunt 3 te dekken uit de reserve risico's grondexploitatie.
5	Een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor de inbreidingslocatie Kerkstraat in Meijel.
6	Het krediet onder beslispunt 5 te dekken uit de reserve fonds strategische verwervingen.

Inleiding
In Baarlo, Panningen en Meijel liggen concrete kansen om woningbouwontwikkeling een impuls te geven. Op basis van de kaders die uw raad heeft vastgesteld en gesprekken met onze stakeholders kan hieraan – bij een positief besluit van onderhavig voorstel - invulling gegeven worden op de volgende locaties:

Doorontwikkeling Kuukven, Baarlo



Situatietekening Kuukven, Baarlo

In Baarlo is de behoefte aan nieuwe woningen (plannen) groot. Inmiddels zijn de laatste woningen in Kuukven Fase 2 gerealiseerd. Samen met het dorp en Wonen Limburg (die ook bezit hebben in het plangebied) willen we de plannen voor een doorontwikkeling van de bestaande woonomgeving concreet maken.

Het gevraagde voorbereidingskrediet is bedoeld voor een nadere verkenning ten behoeve van programma, ontwerp en fasering. Ook is er budget geraamd om e.e.a. direct te kunnen vertalen in een bestemmingsplan.

Panningen Zuid

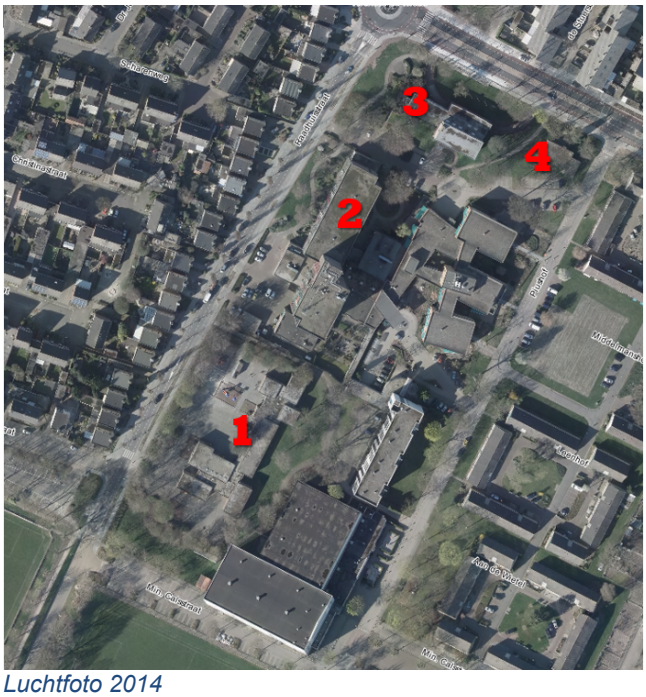
Panningen Zuid is een gebied naast Piushof met een 4-tal percelen 'herstructureringslocaties. De woningen van de corporatie Wonen Limburg (Kapellerhof) en die van De Zorggroep Piushof staan ook in het gebied. Het betreft de volgende herstructureringslocaties:

1) Voormalige basisschool Panningen Zuid
2) Voormalige verpleeghuis De Wietel
3) Voormalige Groene Kruis gebouw
4) Tijdelijk kantoorgebouw (Maison Makelaars)



Luchtfoto 2021

De



Luchtfoto 2014

gemeente heeft de locaties 1 en 4 in eigendom. Bij

de herstructurering van deze locaties wordt met name gedacht aan wonen. Inmiddels zijn er positief verkennende gesprekken met zowel De Zorggroep (eigenaar locatie 2 en 3) als ook Wonen Limburg. Deze gesprekken zien toe op een samenwerking in een integrale gebiedsontwikkeling die aansluit op de woon(zorg) behoefte en op het gedachtengoed waarmee op dit moment de gebiedsvisie Piuspark wordt vormgegeven.

Het programma en ontwerp moeten voor deze locatie nader worden onderzocht. Als belangrijk uitgangspunt geldt dat ingezet wordt op een woonomgeving voor diverse doelgroepen. In het voorbereidingskrediet zijn ook de plankosten geraamd, zodat resultaten direct vertaald kunnen worden in een bestemmingsplan.

Kerkstraat Meijel
Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van krediet voor de inrichting en herinrichting van het gebied rond het Kindcentrum Meijel d.d. 9 februari 2021 is een motie ingediend. Met deze motie wordt het college opgedragen te voorzien in woningbouw op deze locatie. Vanuit het beleid “Wonen” is dit gebied/de omgeving ook meegenomen in onze inventarisatie van locaties waar op de korte/lange termijn een herinvulling voorzien wordt (herstructureringslocatie).

Op grond van de motie kunnen “plannen ingediend worden voor de realisatie van 6-10 (semi)permanente woonruimten en mag in zee gegaan worden met het voorstel waarbij de beste balans wordt geleverd tussen de maatschappelijke behoefte op het gebied van woningbouw en de financiële opbrengst”.

We gaan er voor zorgen dat we zo goed, snel en adequaat mogelijk tot uitvoering komen van de motie. Daarbij worden aspecten als type en aantallen woningen onderzocht. Ook wordt bekeken hoe de omgeving betrokken wordt bij verdere planvorming.

Beoogd effect
Regie voeren op de ontwikkeling van de genoemde locaties, opdat in het juiste tempo het juiste type woningen in een prettige woonomgeving worden gerealiseerd.

Argumenten

1 *Het voorstel sluit aan op onze beleidskaders en behoefte*
Wanneer de voorbereidingskredieten beschikbaar worden gesteld, dan stelt ons dit in staat om aan de slag te gaan om het juiste aantal woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plekken te realiseren – zoals dit ook geformuleerd staat in de kaderstelling Ruimte en Economie en uitgewerkt is in de lokale woonvisie. De ontwikkelingen voorzien in een aantoonbare behoefte, die blijkt uit marktonderzoek, uit de gesprekken met de dorpen en stakeholders.

2 *Het voorstel biedt kansen om op de locaties een passend aandeel sociale huur toe te voegen*
In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is vastgelegd dat een versnellingsteam aan de slag gaat om op korte termijn ruimte vinden en te gebruiken voor de realisatie van minimaal 100 sociale huurwoningen. Alle drie de locaties lenen zich voor een (bij het dorp en gebied passend) aandeel sociaal huurwoningen. Ze kunnen daarmee bijdragen aan de gezamenlijke opgave voor meer sociale huur.

3 *Het voorstel sluit aan op de motie extra stimulering woningmarkt*
Bij de behandeling van de kadernota 2021 stelde uw raad deze motie vast. U roept daarin het college op om te onderzoeken of middels exploitatie van gemeentegrond woningen aan (kleine) kernen kunnen worden toegevoegd.

4 *De locaties in Panningen en Baarlo maken reeds onderdeel uit van het woningbouwprogramma voor deze kernen*
De betreffende locaties (Panningen Zuid) en Kuukven maken deel uit van de woningbouwprogrammering. De locaties zijn daarmee ook regionaal afgestemd.

5 *Een verkenning van de stedenbouwkundige mogelijkheden bij de planontwikkeling Kindcentrum Meijel is uitgevoerd naar aanleiding van de aangenomen motie.*
Om deze woningbouwontwikkeling in de markt te kunnen zetten is het noodzakelijk om nadere uitgangspunten en randvoorwaarden te bepalen voor de invulling van deze locatie. De stedenbouwkundige invulling wordt afgestemd met de omgeving alvorens de markt benaderd wordt.

Kanttekeningen

1 *De effecten van de resultaten van de verkenningen zijn nog ongewis*
Op dit moment kan nog niet worden geduid wat de verkenningen gaan opleveren in kwantitatieve, kwalitatieve en financiële zin. Uiteraard wordt - conform de vastgestelde kaders, waaronder de moties- gestuurd op ontwikkelingen die voorzien in de woningbehoefte en ook recht doen aan de gerelateerde opgaven zoals klimaatadaptatie en de maatschappelijke uitdagingen. Uiteraard wordt uw raad van de bevindingen en de koers op de hoogte gesteld, nog voordat de plannen in een bestemmingsplan worden vervat.

Alternatieven

Het alternatief is dat de gemeente geen regie pakt op deze locaties en het aan de markt overlaat om op deze of andere geschikte locaties het juiste aantal en de juiste kwaliteit toe te voegen. Vanuit de wens om regie te voeren en daarmee kwaliteit in relatie tot tempo te kunnen bepalen is dit alternatief wat het college betreft geen vertrekpunt.

Financiën

Kostenraming

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn éénmalig en zijn als volgt samengesteld:

Meijel, Kerkstraat	
Nadere uitwerking en bestemmingsplan (incl. onderzoeken)	€ 50.000
Totaal	**€ 50.000**
Dekking: reserve fonds strategische verwervingen	
Baarlo, doorontwikkeling Kuukven	
Financiële en stedenbouwkundige verkenningen	€ 30.000
Bestemmingsplan, onderzoeken	€ 50.000
Marketing en communicatie	€ 10.000
Onvoorzien	€ 10.000
Totaal	**€ 100.000**
Dekking: reserve risico's grondexploitatie	
Panningen, herontwikkeling Panningen Zuid	
Financiële en stedenbouwkundige verkenningen	€ 40.000
Bestemmingsplan, onderzoeken	€ 50.000
Marketing en communicatie	€ 10.000
Onvoorzien	€ 10.000
Totaal	**€ 110.000**
Dekking: reserve risico's grondexploitatie	
Totaal voorbereidingskrediet	**€ 260.000**

Dekking

Bij de inbreidingsopgave in Meijel (Kerkstraat) is sprake van een herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Het benodigde krediet wordt daarom gedekt uit de *reserve fonds strategische verwervingen*. Deze reserve bedroeg op 1 januari 2021 € 500.000,-. Dit is voldoende om de totaalkosten van € 50.000 te dekken.

Bij ontwikkelopgaves in Baarlo en Panningen is sprake van een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente een deel van de grondposities in eigendom heeft. Het meest geëigende middel om het benodigde krediet uit te dekken is de *reserve risico's grondexploitaties*. De verkenning zal uitwijzen of de voorbereidingskosten uit de grondexploitaties kunnen worden gedekt.
De reserve risico's grondexploitaties exclusief claims bedroeg per 1 januari 2021 circa € 4 miljoen. Dit is voldoende om de totaalkosten van € 210.000 te dekken.

De raming van de voorbereidingskredieten zijn bedoeld om de opstart van het project mogelijk te maken en om te komen tot een grondexploitatie van het project. Er is bij de raming van de gevraagde voorbereidingskredieten geen rekening gehouden met bijdragen van derden. Voor deze projecten geldt dat wordt gekoerst op een aandeel in de sociale huur. De verdere verkenningen wijzen uit hoe dat aandeel en de samenwerking met (o.a. de woningcorporaties) eruit ziet. Op basis van de uitkomsten worden hierover verdere (financiële) afspraken gemaakt met de corporaties.

Juridische afwegingen
n.v.t.

Communicatie
Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet volgt communicatie via de gebruikelijke kanalen.

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(n):

Ter inzage: