Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 15 oktober 2024
Voorstel: 2024-101

Zaaknummer: 1894/2022/2644377
Documentnummer: 1894/2024/3005787
Datum collegebesluit: 26 augustus 2024

Onderwerp
Grondexploitatie Nelisveld Beringe

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van bijlagen ‘Toelichting naam Nelisveld’ en ‘Grondexploitatie Nelisveld’

Voorstel
1 De grondexploitatie Nelisveld Beringe vast te stellen

Inleiding
Om de woonbehoefte in Beringe in kaart te brengen heeft de werkgroep Wonen van dorpscoöperatie Steingood in 2022 een enquête uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in bijgesloten grafiek (bijlage 1).
Ondanks dat dit een momentopname is liet de enquête zien dat het thema erg leeft in Beringe. Het coalitieakkoord 2022-2026 geeft ook ruimte voor eigen initiatief van inwoners en het toevoegen van woningen in alle elf dorpen, zowel in de kernen als aan de randen van het dorp.

Op basis van bovenstaande zijn de werkgroep Wonen Beringe en gemeente met elkaar in gesprek gegaan. Uitkomst van deze gesprekken was om de locatie ‘hoek Peelstraat–Kampweg’ nader te onderzoeken. Inmiddels is deze locatie omgedoopt tot het plan Nelisveld; in bijlage 2 is de toelichting op deze naam opgenomen.

De locatie is in eigendom van de gemeente en heeft de enkelbestemming “Groen” (Bestemmingsplan Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust). Daarnaast heeft het de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”, ligt er op een zuidelijk deel van het perceel de functieaanduiding “Waterberging” en op een noordelijk deel van het perceel de gebiedsaanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 1”.

Schetsontwerp
Inmiddels is samen met de werkgroep Wonen Beringe een concept schetsontwerp voor dit plangebied opgesteld.
Nelisveld is een woningbouwontwikkeling op de hoek van de Peelstraat en de Kampweg in Beringe. Er is eerst goed gekeken naar de huidige situatie en ruimtelijke context.
Het plangebied is nu een grasveld, deels omheind, en aangeplant met een aantal jonge bomen. Op dit moment is een deel van het plangebied in gebruik als wadi waar regenwater, afkomstig van de Kampweg, op een duurzame manier infiltreert in de bodem. Het plangebied grenst in het noorden en oosten aan de bebouwde kom; deze wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met een dorps karakter. In het zuiden en westen grenst het plangebied aan het buitengebied, getypeerd door vrijstaande bebouwing en open ruimte. In het schetsontwerp is deze context meegenomen. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande context en ruimte gereserveerd om de wadi binnen het plangebied te handhaven.

Het basisprincipe van het schetsontwerp gaat uit van een kleinschalige dorpse structuur tegen de bestaande kern aan. Omlijst met grotere woningen en openheid waarin ruimte is voor groen en water. Om het plangebied onderdeel te maken van de bestaande wijk zijn goede verbindingen voor voetgangers noodzakelijk. Daarom is een oost-west verbinding voorzien die de Waalsestraat

verbindt met het plangebied. Autoverkeer komt uitsluitend via de Peelstraat het plangebied in met direct daaraan de parkeerplaatsen, om zo verharding in het plangebied te minimaliseren. Er blijft op deze manier meer ruimte voor groen en water en daarmee een klimaatbestendig plan. De wadi ligt deels op haar huidige plek en vormt een buffer tussen de nieuwe woningen en de bestaande agrarische woningen in het buitengebied. Door de wadi te omlijsten met groen en een wandelpad dat aansluiting zoekt op bestaande structuren ontstaat ook voor omwonenden meerwaarde.

De opzet van het schetsontwerp resulteert in een drietal bouwvelden die, uitgaande van het basisprincipe, ingevuld kunnen worden naar de behoeftes van het dorp. De exacte invulling in woningtypen heeft nog enkele vrijheden. De huidige opzet is indicatief en geeft een idee van maat en schaal en de mogelijkheden voor de invulling van de bouwvelden.

Met dit schetsontwerp is een invulling gevonden die tracht recht te doen aan de bestaande dorpse context, de noodzaak van klimaatbestendig bouwen en de woningbehoefte van de Beringse gemeenschap.





Aandachtspunten

Type woningen en uitgifte kavels

Het exacte woningbouwprogramma wordt nog in samenspraak met het dorp en de werkgroep Wonen Beringe bepaald. Er wordt gezocht naar een programmering welke tegemoet komt aan onze beleidsuitgangspunten (2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur) en de woonbehoefte in Beringe. De genoemde bouwvelden liggen wel vast.
Ook de wijze waarop de uitgifte en toedeling van kavels plaatsvindt wordt nader verkend; aandachtspunt hierbij is het Didam-arrest.

Locatie Peelstraat 44

De tegenover het plangebied gelegen locatie Peelstraat 44 heeft de enkelbestemming “Agrarisch-grondgebonden” (Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas). Deze bestemming vormt een belemmering voor een gedeelte van het te ontwikkelen woningbouwplan (afstand 50 meter vanaf het bouwvlak). Met de eigenaren van deze locatie is inmiddels overeenstemming bereikt om een gedeelte van de huidige agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar Wonen, waardoor de aan te houden afstand van 50 meter niet meer van toepassing is.

Energie en duurzaamheid

De doorlooptijd voor aansluiting op het elektriciteitsnetwerk is lang.
In het kader van duurzaamheid kan ook gezocht worden naar (combinaties met) andere oplossingen.

Op welke manier verder exact invulling wordt gegeven aan het aspect duurzaamheid wordt nog bekeken.

Planning
De globale planning is als volgt:

-	voorbereiding schetsontwerp	tot en met augustus 2024
-	vaststelling grondexploitatie door de raad	oktober 2024
-	uitvoeren onderzoeken (archeologie, stikstof, geur, geluid, bodem, water, flora en fauna, spuitzones)	november 2024 – maart 2025
-	van schetsontwerp via VO naar DO	november 2024 – mei 2025
-	start procedure Omgevingsplan	Q2 – 2025
-	vaststelling Omgevingsplan door de raad	Q4 - 2025
-	bestek schrijven en aanbesteding	Q1 – 2026
-	(voorbereiden) uitvoering bouwrijp maken	Q2/Q3 – 2026
-	verkoop kavels	vanaf Q3 – 2026

Dit is een globale planning; gedurende het traject wordt deze planning specifieker. Mogelijkheden om de planning te versnellen zullen zeker benut worden.

Beoogd effect
In de kaderstelling Ruimte is als doel gesteld om de bestaande en nieuwe woningvoorraad in balans te brengen met de vraag en het aanbod van nu en voor de toekomst. Het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek en voor de juiste doelgroep sluit aan bij de uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, diversiteit, duurzaamheid en beschikbaarheid. Ook is in deze kaderstelling als programmadoel opgenomen dat de fysieke leefomgeving klimaatadaptief en klimaatbestendig is.
Het plan Nelisveld draagt bij aan deze doelen.

Argumenten

1.1 *Grondexploitatie vaststellen in plaats van voorbereidingskrediet*
Normaal gesproken wordt aan uw raad een voorbereidingskrediet gevraagd om een gebiedsontwikkeling te onderzoeken en wordt in het vervolgproces de grondexploitatie voorgelegd. Het direct vaststellen van de grondexploitatie zorgt ervoor dat er sneller daadwerkelijk woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarom wordt er voor gekozen om op basis van een schetsplan de grondexploitatie op te stellen en deze ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.

1.2 *Ontwikkeling plangebied draagt bij aan de opgaven uit de Omgevingsvisie Peel en Maas*
In de Omgevingsvisie Peel en Maas zijn de volgende opgaven vastgelegd:

- We brengen vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek voor de juiste doelgroep. We stimuleren het levensloopbestendig (ver)bouwen en verduurzamen van woningen en/of we creëren kansen voor doorstroming.
- We passen onze fysieke leefomgeving aan het klimaat aan; klimaat adaptief is de standaard.

Het plan Nelisveld draagt bij aan deze opgaven.

1.3 *Dit plan past in de woonbehoefte in Beringe*
Uit de woonagenda 2023-2024 blijkt, dat er in Beringe tot 2030 nog behoefte is aan 15 nieuwe woningen. Het plan Nelisveld, waarin momenteel wordt uitgegaan van 13 woningen, past in deze behoefte.

Kanttekening

1.1 *Een schetsontwerp is de basis voor de grondexploitatie*
Omdat de grondexploitatie gebaseerd is op een schetsontwerp moet er uitgegaan worden van aannames en kengetallen. Dit brengt het risico met zich mee dat gedurende de planvormingsperiode de grondexploitatie moet worden bijgesteld. Over het schetsontwerp is overeenstemming met de werkgroep Wonen Beringe

waardoor naar verwachting bijstellingen als gevolg van planwijziging niet groot zullen zijn.

Alternatieven
N.v.t.

Financiën
Er is een initiële grondexploitatie opgesteld voor het plan Nelisveld conform de bepalingen in de BBV(Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies). De looptijd wordt ingeschat op 4 jaar (2024-2027). Het plan laat een voorlopig klein positief resultaat zien van afgerond € 12.000. Er zit geen boekwaarde op de gronden in het plangebied en daarom is sprake van een positief resultaat.
In bijlage 3 is de openbare grondexploitatie opgenomen en in bijlage 4 de niet openbare. In de grondexploitatie staan de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten opgenomen. Opbrengsten worden gerekend vanaf 2026.

Juridische afwegingen
Dit voorstel gaat over het vaststellen van de grondexploitatie. Tegen het besluit van vaststelling grondexploitatie is geen beroep of bezwaar mogelijk. Zodra het plan verder is uitgewerkt zal dit planologisch geregeld moeten worden. Dit Omgevingsplan, waarin de exacte invulling en het stedenbouwkundig plan is opgenomen, wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Bij deze procedure gelden de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden (zienswijze en beroep).

Communicatie
Het is belangrijk de directe omgeving en het dorp op een zorgvuldige manier mee te nemen in het proces. De communicatieaanpak zal samen met de werkgroep Wonen van dorpscoöperatie Steingood worden vormgegeven. Zo sluiten we waar mogelijk dan wel nodig aan bij bijeenkomsten van Steingood of organiseren we eigen (inloop)momenten.
Ook wordt op de gemeentelijke website een projectpagina gemaakt en wordt in de nieuwsbrief Wonen aandacht aan dit plan besteed.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlagen:
1. Resultaten enquête werkgroep Wonen Beringe
2. Toelichting naam Nelisveld (geanonimiseerde versie)
3. Grondexploitatie Nelisveld (openbare versie)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:
4. Toelichting naam Nelisveld (integrale versie)
5. Grondexploitatie Nelisveld (integrale versie)