Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 10 december 2024 **Agendapunt**

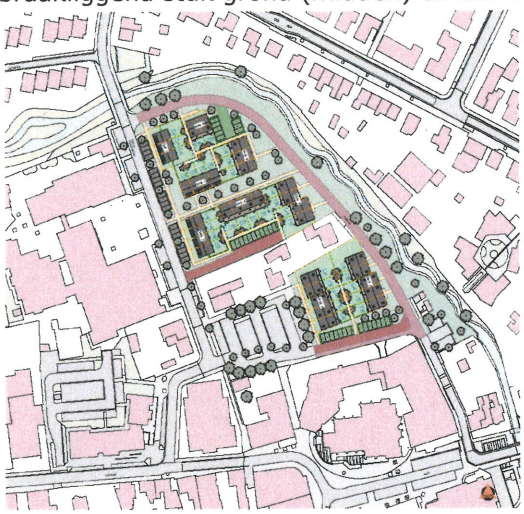
Onderwerp Faciliterende grondpositie Beeklaan Roggel
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Faciliterende grondpositie Beeklaan Roggel
Het voorliggende voorstel gaat in op de 'financiering van de openbare ruimte'. In deze ontwikkeling kiest de gemeente Leudal ervoor een proactieve faciliterende rol in te vullen. De proactieve faciliterende rol past, omdat deze ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de gemeentelijke ambities, dit terwijl de andere initiatiefnemers de grondexploitatie voeren.

2. Inleiding

Aanleiding
Aan de Beeklaan te Roggel liggen 20 gedateerde grondgebonden huurwoningen (noord), een braakliggend stuk grond (midden) en een voormalige winkel (zuid). In het voorliggende voorstel wordt de voormalige winkel (zuid) buiten beschouwing gelaten. Het in (her)ontwikkeling te brengen plangebied in het voorliggende voorstel heeft betrekking op de sloop van 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen.



Er is een opgave om het gekozen plangebied eenduidig te herontwikkelen, gericht op kwaliteitsverbetering, samenhang in de buurt, leefbaarheid en dynamiek in de kern.
Het initiatief ziet op de sloop van de 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd door Wonen Zuid en Nester. Voor het pand van de voormalige winkel geldt ook dat hier huur- of koopwoningen voor in de plaats kunnen komen met voorzieningen in de plint. Buiten het te realiseren programma ligt er ook een kans om de landschappelijke kwaliteit van de naastgelegen Roggelse beek te versterken en een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied te realiseren. Vooralsnog is besloten om deze landschappelijke kwaliteitsverbetering buiten het plangebied te houden en indien wenselijk is het mogelijk dit in een separaat traject op te pakken.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden.

In het eerdere voorstel is aangegeven dat de gebiedsvisie Beeklaan resulteert in de ontwikkeling van 34 sociale huurwoningen, 6 appartementen op het plangebied van restaurant de Beukelaar en een nog nader in te vullen woningbouwontwikkeling op de locatie van Modehuis Theelen. De ontwikkeling van de 6 appartementen zijn buiten het plangebied gehouden, omdat de initiatiefnemer nog niet zover is met de uitwerking van het plan. En de initiatiefnemer van de Beukelaar volgt zijn eigen proces en deze heeft in 2023 de omgevingsvergunning ingediend.

Op 19 juni 2024 is de realisatieovereenkomst tussen de gemeente Leudal, de Stichting Wonen Zuid en Stichting Nester gesloten. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente Leudal bereid is medewerking te verlenen aan de realisatie van het project, alsmede de voorwaarden waaronder de woningbouwcorporaties Wonen Zuid en Nester voor eigen rekening en risico zal overgaan tot het ontwikkelen van de projecten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd op welke wijze de ontwikkeling van het plangebied zal worden gerealiseerd.

Beoogd effect
Dit voorstel heeft betrekking op Programma 2.9 Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing – Passende woningbouw in al onze kernen: De nieuwe woningen passen bij de demografische ontwikkeling van de kernen. Ook krijgt het openbaar gebied rondom de woningen een kwaliteitsimpuls.

Proces
Voorliggend aan dit voorstel heeft het college in het B&W Z/24/148789/450317 ingestemd met het ontwerp omgevingsplan 'Beeklaan Roggel'. Het door het college vastgestelde ontwerp omgevingsplan 'Beeklaan Roggel' wordt aan uw gemeenteraad voorgelegd in de vergadering van 10 december 2024.

3. Voorstel aan de Raad

1. De faciliterende grondpositie 'realisatie plangebied Beeklaan Roggel' vast te stellen en te activeren;
2. Budgetten beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken voor het plangebied Beeklaan Roggel;
3. De opgelegde geheimhouding op bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), opheffen nadat de faciliterende grondpositie afgesloten is, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

4. Argumenten

Aan het activeren van de faciliterende grondpositie 'realisatie plangebied Beeklaan Roggel' en het beschikbaar stellen budgetten voor het woonrijp maken van het openbaar gebied liggen de navolgende argumenten ten grondslag:

Argument 1 Herontwikkeling plangebied
Aan de Beeklaan te Roggel liggen 20 gedateerde grondgebonden huurwoningen (noord), een braakliggend stuk grond (midden) en een voormalige winkel (zuid). In het voorliggende voorstel wordt de voormalige winkel (zuid) buiten beschouwing gelaten. Het in (her)ontwikkeling te brengen van het plangebied in het voorliggende voorstel heeft betrekking op de sloop van 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen.

Er is een opgave om het gekozen plangebied eenduidig te herontwikkelen, gericht op kwaliteitsverbetering, samenhang in de buurt, leefbaarheid en dynamiek in de kern. Het initiatief ziet op de sloop van de 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd door Wonen Zuid en Nester. Voor het pand van de voormalige winkel geldt ook dat hier huur- of koopwoningen voor in de plaats kunnen komen met voorzieningen in de plint. Buiten het te realiseren programma ligt er ook een kans om de landschappelijke kwaliteit van de naastgelegen Roggelse beek te versterken en een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied te realiseren. Vooralsnog is besloten om deze landschappelijke kwaliteitsverbetering buiten het plangebied te houden en indien wenselijk is het mogelijk dit in een separaat traject op te pakken.

Het nieuwe bouwplan bevat 34 sociale huurwoningen. Om uitvoering te geven aan de realisatie van het nieuwe bouwplan voor het plangebied Beeklaan Roggel dient er een transformatie plaats te vinden in het plangebied. De transformatie kan pas plaats vinden nadat de bestaande bouw in het plangebied gesloopt is. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door Wonen Zuid. Wonen Zuid sloopt de bestaande

opstallen/woningen en verwijdert eventuele boven- en ondergrondse obstakels. Hierna zal de gemeente Leudal het plangebied bouw- en woonrijp maken, zulks voor rekening van Wonen Zuid en Nester.

Argument 2 Bouw- en woonrijp maken plangebied
In overeenstemming met de gemaakte afspraken opgenomen in de getekende realisatieovereenkomst dient de gemeente Leudal het plangebied bouw- en woonrijp te maken. Om dit mogelijk te maken dient de gemeenteraad de faciliterende grondpositie te activeren en de budgetten voor het (bouw- en) woonrijp maken beschikbaar te stellen. Voor het plangebied dient de gemeente Leudal de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- Het bouwrijp maken van het plangebied op basis van de situatietekening en de bijbehorende kostenraming dat samen door de partijen (Wonen Zuid, Nester en de gemeente Leudal) opgesteld is, zulks voor rekening van Wonen Zuid en Nester. Deze situatietekening zal vervolgens door vertaald worden naar een bestek;
- Het woonrijp maken van het plangebied op basis van de situatietekening en de bijbehorende kostenraming dat samen door de partijen (Wonen Zuid, Nester en de gemeente Leudal) opgesteld is, zulks voor rekening van Wonen Zuid en Nester. Deze situatietekening zal vervolgens door vertaald worden naar een bestek.

In bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM) wordt nader ingegaan op de financiële afspraken en het beschikbaar stellen van de budgetten.

5. Risico's

Aan dit voorstel zijn een aantal risico's verbonden. De risico's zijn in kaart gebracht en er zijn ook maatregelen genomen om de risico's te verkleinen.

Risico 1: Prijsstijgingen en renteverlies
De bouw sector is in beweging en prijsstijgingen en renteverlies zijn mogelijk. Hiermee is in de interne raming rekening gehouden met een reservering voor onvoorziene kosten.

Risico 2: Omgevingsplan en vergunningen
Om de voorliggende gronden bouwrijp te maken en het openbaar gebied woonrijp te maken is een wijziging omgevingsplan opgesteld en vastgesteld door het college (zie B&W Z/24/148789/450317). De legeskosten hiervoor zijn opgenomen in de budgetten 'realisatie plangebied Beeklaan Roggel'. Bezwaar en beroep vormde een risico in dit proces.

Buiten de normale proces risico's ingeval van de vergunningsprocedure, bezwaarschriften of beroepschriften die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van het omgevingsplan, is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade (onder de Omgevingswet, nadeelcompensatie). Dit risico ligt niet bij de gemeente Leudal, maar bij Wonen Zuid en Nester. In de voorliggende faciliterende grondpositie is rekening gehouden met de kosten voor het wijzigingen van het (tijdelijke) omgevingsplan voor zover deze kosten toerekenbaar zijn aan dit plangebied. Indien sprake is van tegemoetkomingen nadeelcompensatie, zijn deze voor rekening en risico van Wonen Zuid en Nester.

6. Juridische context

Aanbestedingsbeleid
Na besluitvorming door (het college en) de gemeenteraad omtrent het activeren van de faciliterende grondpositie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget, wordt uitvoering gegeven aan de aanbestedingsprocedure in het kader van het woonrijp maken van het openbaar gebied.

Omgevingswet
Om de voorliggende investering mogelijk te maken op deze locatie is een wijziging omgevingsplan gefaseerd opgesteld en vastgesteld door het college (zie B&W Z/24/148789/450317).

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het activeren van de faciliterende grondpositie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget in dit verband, wordt uitvoering gegeven aan de voorbereiding van de aanbesteding in het kader van het woonrijp maken van het openbaar gebied. Na het afronden van de voorbereidende werkzaamheden wordt de opdracht in de markt gezet.

Geheimhouding opleggen
Geheimhouding opleggen op: bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid, totdat de faciliterende grondpositie afgesloten wordt bij de jaarstukken van het desbetreffende (boek)jaar. De argumenten voor het opleggen van geheimhouding zijn:

- het economisch en financieel belang van de gemeente, waar het gaat om concurrentiegevoelige gegevens die de (onderhandelings-)positie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden;
- het feit dat de opdracht in het kader van het woonrijp maken van het openbaar gebied nog aanbesteed dient te worden.

Op het moment dat het college informatie waarop geheimhouding rust met de gemeenteraad deelt, is de gemeenteraad verplicht om deze geheimhouding in acht te nemen. De gemeenteraad is evenwel vanaf het moment dat hij de geheime informatie van het college ontvangt exclusief bevoegd te beslissen over het voortduren, in de zin van het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Vandaar dat het voorstel wordt gedaan om de opgelegde geheimhouding op bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), pas op te heffen nadat de faciliterende grondpositie is afgesloten, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

7. Financiële toelichting

De financiële toelichting wordt opgenomen in bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel de budgetten beschikbaar te stellen ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het 'plangebied Beeklaan Roggel'.

8. Communicatie

Bijlage 2 Financiële toelichting (GEHEIM) is niet openbaar. Deze wordt pas openbaar nadat de grondexploitatie is afgesloten.

9. Vervolg

De vervolg stappen:

- Sloop bestaande opstallen/woningen door Wonen Zuid;
- Bouw- en woonrijp maken plangebied Beeklaan Roggel.

Gemeente leudal

10.Bijlagen

Bijlage(n)

1. Ontwerp raadsbesluit 'Faciliterende grondpositie Beeklaan Roggel'
2. Financiële toelichting **(GEHEIM)**

Heythuysen, 5 november 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger