Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

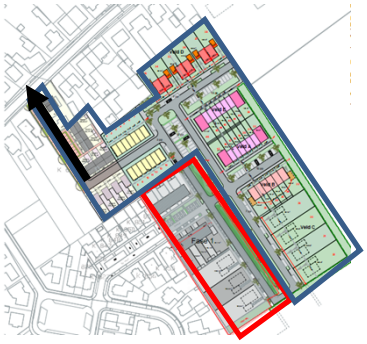
Raadsvergadering d.d.	:	26 januari 2023
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Wensen en bedenkingen project Kapelledries 3
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
In juli 2022 werden de woningen in het plan Kapelledries 2 op de Weebosch opgeleverd. Op dit moment wordt het plangebied woonrijp gemaakt. Gelijktijdig met de start van de bouw van deze woningen werden gesprekken opgestart om te komen tot een doorontwikkeling in een volgende derde fase. Het gevoerde overleg heeft inmiddels geleid tot een principe overeenstemming met grondeigenaren. Deze overeenstemming heeft betrekking op de rol van de betrokken partijen in de ontwikkeling, het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig plan. De rol van de gemeente betreft de verwerving van gronden, het dragen van de plankosten, het voor rekening en risico uitvoeringen van het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied en het (zorgdragen voor het) realiseren van sociale huurwoningen. Omdat deze rol een grote invloed kan hebben op de gemeente moet het college de gemeenteraad in de gelegenheid stellen om hierover wensen en bedenkingen in te brengen.

Voorstel
1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen ten aanzien van de verwerving van gronden benodigd voor de ontwikkeling van het plan Kapelledries 3;
2. Als dekking voor de aankoop van de gronden de te zijner tijd vast te stellen grondexploitatie Kapelledries 3 aan te wijzen.

Beoogd effect
Met deze voorgestelde besluitvorming ontstaat duidelijkheid over de gemeentelijke rol in de ontwikkeling, die moet leiden tot een nieuw aanbod woningen op de Weebosch.

Argumenten
1.1 Het opgestelde stedenbouwkundig plan past in de woningbouwopgave en is ruimtelijk in principe inpasbaar.
Het concept-stedenbouwkundig plan voor Kapelledries 3 sluit aan op de inmiddels gerealiseerde fase 2. Het totale stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 58 woningen. Essentieel voor de ruimtelijke haalbaarheid van het plan is het realiseren van een tweede ontsluiting van de hele wijk Kapelledries. Deze mogelijkheid is gevonden via het perceel Weebosch 41, waar bestaande bebouwing zal worden gesloopt en een nieuwe ontsluiting van de wijk zal worden gerealiseerd:



Kapelledries 2, gerealiseerd, 14 woningen (6 sociale huur, 3 starters koop, 5 vrije sector)

Kapelledries 3, 58 woningen (14 sociale huur/16 goedkope huur-starterskoop/8 senioren (patio)/20 vrije sector

Nieuwe 2e onsluiting wijk Kapelledries ter hoogte van Weebosch 41.

Totaal programma Kapelledries (fase 2 en 3):

Segment	Aantal	Aandeel
Sociale huur	20	27,5%
starterskoop/goedkope huur/senioren	27	37,5%
Vrije sector	25	35%
Totaal	72	100%

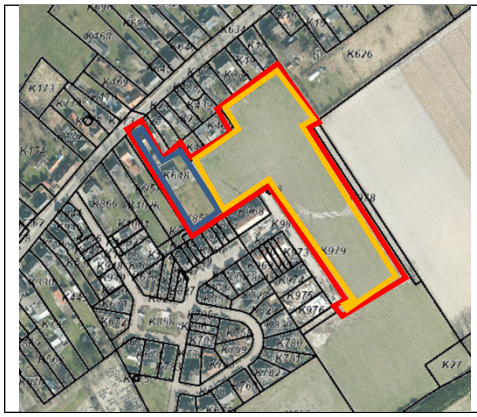
Het totale programma Kapelledries 2 en 3 benadert daarmee de met ons volkshuisvestingsbeleid nagestreefde programmering: 30% sociale huur, 30% overige doelgroepen en 40% vrije sector.

1.2 De omgeving is geïnformeerd over de plannen tijdens een informatieavond op 30 november 2022.
Tijdens een goed bezochte informatieavond zijn de plannen en het vervolgproces toegelicht aan omwonenden/bewoners van de Weebosch. Het plan is daar goed ontvangen. Opmerkingen zijn gemaakt over de veiligheid van de aan te leggen tweede ontsluiting van de wijk en zijn zorgen geuit over aantasting van de privacy.

Ten aanzien van de verkeerveiligheid zien wij geen bijzondere risico's: de Weebosch wordt heringericht tot 30-kilometer-zone en een extra zijstraat zal niet leiden een verkeersonveilige situatie.

Ten aanzien van de vrees voor aantasting van de privacy kan over het algemeen worden gesteld dat in een gebouwde omgeving altijd in enige mate privacy in achtertuinen niet voor 100% is gegarandeerd. In het plan is voorzien in woningen die met de achterzijde grenzen aan achtertuinen bij bestaande woningen. Dit is een algemeen geaccepteerd principe. Wel is de ontwikkelende partij gevraagd om in het ontwerp van de nieuwe woningen met het privacy-aspect zoveel als mogelijk rekening te houden door bijvoorbeeld kritisch te kijken naar de plaatsing van ramen op de verdiepingen.

2.1 In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaren wordt de rolverdeling, de financiering/kostenverhaal en het programma vastgesteld.
Er zijn op dit moment twee eigenaren in het plangebied. Met één van deze eigenaren is door Van Wanrooij Projectontwikkeling BV een koopovereenkomst gesloten en Van Wanrooij Projectontwikkelaar BV is daarmee onze gesprekspartner geworden. De andere partij is Gispro BV, die met de eigenaar van het perceel Weebosch 41 een koopovereenkomst heeft gesloten voor een deel van het perceel Weebosch 41.



Plangebied (ca. 20.420 m²)

Eigenaar 1 (ca. 3.420 m²)

Eigenaar 2 (ca. 17.000 m²)

Met de twee grondeigenaren is een overeenkomst gesloten (anterieure overeenkomst) waarin afspraken zijn gemaakt over de rolverdeling in de ontwikkeling en realisatie van het stedenbouwkundig plan. De overeenkomst bevat in essentie de volgende afspraken:

1. De gemeente draagt het risico in de grondexploitatie voor het plangebied;
2. De gemeente verwerft de voor de aanleg van de tweede ontsluiting van de wijk Kapelledries benodigde gronden in het plandeel Gispro BV);
3. De gemeente verwerft alle gronden, inclusief de uit te geven kavels in het plandeel Van Wanrooij Projectontwikkeling BV;
4. Van Wanrooij Projectontwikkeling BV krijgt het recht tegen een vastgesteld bedrag kavels voor koopwoningen van de gemeente te verwerven (‘bouwclaim’)
5. Gispro BV realiseert op eigen grond woningen.
6. De gemeente voert overleg met de woningcorporaties over afname van kavels en opvolgende realisatie voor/van 14 sociale huurwoningen en draagt hierin het risico.
7. Ontbindende voorwaarden zijn het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan, de geschiktheid van de bodem voor de beoogde woonfunctie en zekerheid over de tweede wijkontsluiting.

De overeengekomen bedragen voor de verwerving zijn onafhankelijk beoordeeld op marktconformiteit. Het taxatierapport is als vertrouwelijke bijlage bij dit voorstel gevoegd evenals de raming van de grondexploitatie en de overeenkomst.

3.1a Omdat een besluit tot aangaan van de anterieure overeenkomst ingrijpende consequenties kan hebben voor de gemeentelijke begroting moet de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van dit besluit aan het college te uiten.
Het aangaan van overeenkomsten is volgens artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet een bevoegdheid van het college. Indien de uitoefening van die bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente bepaalt artikel 169, lid 4, Gemeentewet dat het college geen definitief besluit neemt dan nadat de overeenkomst is voorgelegd aan de raad met de uitnodiging om ten aanzien van het voorgenomen besluit wensen of bedenkingen te uiten. In de overeenkomst is daarom opgenomen dat, indien de gemeenteraad naar de mening van het college overwegende wensen en bedenkingen heeft geuit tegen de voorgenomen aankoop van gronden, de overeenkomst kan worden ontbonden.

Uit onderhandelingen is gebleken dat een actieve rol van de gemeente noodzakelijk is om tot ontwikkeling van dit plan te komen, waarbij met name de exploitatie onder het segment sociale huurwoningen van doorslaggevend belang is geweest. De gemeente Bergeijk voert momenteel een situationeel grondbeleid. Per geval wordt bekeken of een actieve of passieve grondpolitiek wordt gevoerd. Daarbij wordt een afweging gemaakt op aspecten als potentiële winstmogelijkheden, risico’s en maatschappelijk belang. De winstmogelijkheden voor de gemeente zijn nagenoeg afwezig: de geraamde grondexploitatie sluit op basis van de afspraken uit de anterieure overeenkomst op ‘neutraal’/‘licht positief’. Vooral vanwege het maatschappelijk belang (het komen tot de realisatie van woningen, en specifiek sociale huurwoningen, binnen de kern de Weebosch) is hier het motief om te kiezen voor een ‘actief beleid’ en het nemen van een risicodragende rol in de ontwikkeling.

3.1b Dekking voor de aankoop moet worden gevonden in de te zijner tijd vast te stellen grondexploitatie Kapelledries 3.
De afnameverplichting van gronden van de huidige eigenaren ontstaat pas nadat een bestemmingsplan dat het woningbouwplan mogelijk maakt onherroepelijk wordt. Op dat moment zal de gemeenteraad ook hebben besloten over de opening van een grondexploitatie Kapelledries 3 waarmee dekking voor het effectueren van de overeenkomst tot aankoop ontstaat. Mocht de gemeenteraad niet besluiten tot vaststelling van een bestemmingsplan en grondexploitatie kan de overeenkomst met de grondeigenaren worden ontbonden.

Financiën
Er ontstaat met het aangaan van de overeenkomst een verplichting tot verwerving van gronden van derden. Deze verplichting tot werkelijke verwerving ontstaat pas na vaststelling van een bestemmingsplan en daarmee nadat de gemeenteraad (naast het nemen van een besluiten over het bestemmingsplan) ook heeft besloten over het openen van een grondexploitatie. De grondexploitatie wordt daarmee dekking voor de verwerving.

Op basis van de huidige raming van de grondexploitatie sluit deze neutraal/licht negatief. Mocht te zijner tijd op basis van nadere uitwerking blijken dat sprake is van een exploitatie met een negatief resultaat, zal bij vaststelling de reserve grondexploitatie naar rato moeten worden opgehoogd.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Niet van toepassing

Uitvoering
Na besluitvorming door de gemeenteraad conform voorstel in januari wordt gestart met het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan. Vaststelling van het plan kan dan in een optimistisch scenario worden gepland in december 2023, waarna in 2024 kan worden gestart met het bouwrijp maken van het plangebied en de verkoop van woningen.

Bijlagen
1. Verkavelingsplan.
2. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk ter inzage)
3. Taxatie kosten verwerving (vertrouwelijk ter inzage)
4. Raming grondexploitatie (vertrouwelijk ter inzage)

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 10 januari 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 26 januari 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

J.J. van der Windt	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris ad interim	Burgemeester