

Collegevoorstel

Onderwerp reservering kaveldvelden aan CPO-initiatief plan Heijackerstraat	portefeuillehouder:	Anouk Huijs
	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller:	Bart Peelen
	datum vergadering:	7 maart 2023
	zaaknummer:	0889313981

Samenvatting

het huidige openbare groen aan de Heijackerstraat wordt herontwikkeld met nieuwbouw voor grondgebonden woningen in diverse prijsklassen. Bij de herontwikkeling wordt de plek voor een deel ingericht met woningen waarbij voldoende ruimte beschikbaar blijft voor de inpassing van de speelvoorzieningen.

Het college heeft op d.d. 5 april 2022 besloten om de procedure voor bestemmingswijziging op te starten uitgaande van een verkaveling met circa 20 woningen. De gemeenteraad heeft op 15 november 2022 voor deze ontwikkeling ingestemd met het openen van de grondexploitatie.

Parrallel aan het ruimtelijke spoor heeft een interesse peiling plaatsgevonden waarbij de mogelijkheden zijn gepresenteerd voor het realiseren van rij- en geschakelde woningen middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Dit collegevoorstel gaat over de definitieve reservering van een deel van de kavels (kaveldvelden) voor een CPO-initiatief. Het besluit tot reservering e gunning aan een CPO-initiatief zal in verband met Didam arrest gedurende 20 kalenderdagen gepubliceerd moeten worden.

Voorstel / advies

- Kaveldvelden 1 en 2 binnen het schetsplan Heijackerstraat tot 15 juli 2023 te reserveren voor realisatie middels CPO en aansluitend om de kaveldvelden te verkopen aan de CPO-ontwikkelvereniging.
- Kaveldvelden 1 en 2, bij geen CPO- interesse tot 15 juli 2023, uit te geven voor projectmatige ontwikkeling.
- Kennisnemen van het reglement voor CPO-deelname en de uitgiftemethodiek van de vrije sector kavels.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Parallel aan het ruimtelijke spoor is een interesse peiling gedaan om de behoefte aan ontwikkelen middels collectief particulier opdrachtgeverschap gedaan.

Tijdens een informatieavond op 29 november 2022 en 16 februari 2023 is het plan gepresenteerd waarbij de vervolgstappen en ontwikkelmogelijkheden zijn uitgelegd.

Voor het samenbrengen van de interesse en het vormen van een CPO-initiatief heeft de gemeente een externe partij gevraagd hierin te bemiddelen (Wij ontwikkelen samen).

De interesse peiling liep tot 24 februari 2023. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in ruim 30 geïnteresseerden waarvan circa 10 kandidaten die zich willen verenigen in CPO om gezamenlijk de bouwvelden te gaan ontwikkelen.

2. Doelstelling

Een eventueel CPO-initiatief de mogelijkheid geven kavelveld 1, 2 of beide kavelvelden te kunnen realiseren. Dit betekent dat het college hiervoor een expliciet besluit dient te nemen wat wordt gepubliceerd.

Bekendmaking van het besluit tot reservering is gepland tot 6 april 2023.

Indien er uiterlijk 15 juli 2023 geen zicht is op een CPO-initiatief of haalbare ontwikkeling zal de reservering komen te vervallen en zal bekeken worden op welke de kavels kunnen worden uitgegeven om er projectmatige rij- en geschakelde woningen te realiseren ten behoeve van verkoop door een ontwikkelaar / bouwer.



3. Uitgangssituatie

De gemeente reserveert de kaveldvelden voor een CPO-groep tot uiterlijk 15 juli 2023 zodat deze groep hierop zelf een plan kan uitwerken voor de realisatie van rij en /of geschakelde woningen. Voor deze datum dient het CPO-initiatief zich dan te verenigen in een ontwikkelvereniging.

Onderbouwing waarom wordt gekozen voor een reservering in plaats van een selectieprocedure:

- Uit de interesse peiling blijkt een grote behoefte aan een bouwlocatie welke middels particulier opdrachtgeverschap kan worden ontwikkeld.
- De gemeente heeft gefaciliteerd en geïnformeerd over CPO met als doel dat zich uiteindelijk voldoende kandidaten melden voor het verenigen in een CPO stichting "Heijackerstraat".
- De aangewezen bouwvelden een onderlinge afhankelijkheid hebben waardoor ontwikkeling middels CPO hiervoor een geschikte realisatievorm is.
- De deelnamemogelijkheden voor het CPO-initiatief breed gepubliceerd zijn en nog doorloopt totdat de bezwaarperiode op besluit tot reservering van de bouwvelden verstreken is.
- De gemeente hiermee ruimte geeft aan de initiatieven vanuit het dorp.
- De gemeente hiermee beoogd te bouwen vanuit behoefte
- De gemeente hiermee beoogd ruimte te geven voor betaalbare starterswoningen en levensloopbestendige woningen.
- De overige "vrije sector" kavels binnen het plangebied middels een aparte toewijzing en loting worden uitgegeven voor zelfbouw.

Om bovenstaande redenen wordt afgeweken van een selectieprocedure en worden de bouwvelden gereserveerd voor de CPO-ontwikkeling. De CPO-groep zal zich vooraf moeten organiseren waarna de reservering kan worden omgezet naar een kavel toewijzing aan de CPO-groep.

Voor de toewijzing eist de gemeente een CPO-ontwikkelvereniging met professionele begeleiding, overige regels dienen binnen de CPO-initiatief (stichting) te worden afgedaan.

Vanuit Didam-arrest dient de gemeente het besluit tot reservering te publiceren gedurende 20 kalenderdagen.

4. Rol gemeente

Gemeente is eigenaar van de grond en bevoegd gezag voor het wijzigen van de bestemming en uitgifte van de grond.

5. Toelichting

Het verkavelingsplan biedt ruimte een diverse woningtypen met een samenhangende beeldkwaliteit. Bij de uitwerking streeft de gemeente naar een gedifferentieerde opbouw die aansluit bij de actuele behoefte zoals deze in het dorp aanwezig is.

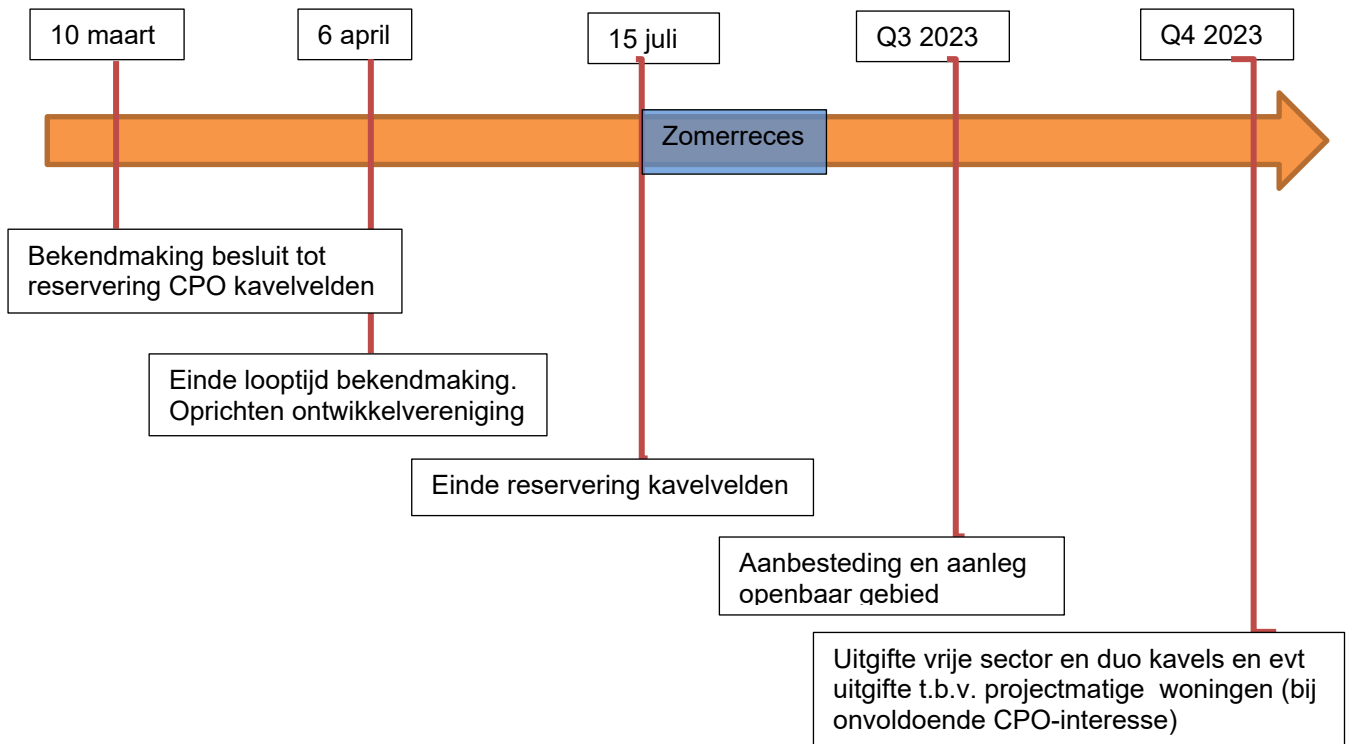
Bij de uitgifte zullen de vrije sector kavels en de duo-kavels daarom separate loting worden uitgegeven. Dit proces zal pas plaatsvinden zodra de infrastructuur (bouwweg) nagenoeg gereed is.

De rij- en geschakelde woningen zijn geprojecteerd in kavelveld 1 en 2. We willen kandidaten de mogelijkheid bieden om op innovatieve wijze de woningen (zelf) te ontwikkelen. Een geëigende methode is het realiseren en ontwikkelingen middels collectief particulier opdrachtgeverschap CPO.

CPO-initiatief heeft zekerheid en tijd nodig om e.e.a. te organiseren en de plannen verder uit te werken. Om deze reden willen we reeds nu al een reservering toewijzen welke de (toekomstige) CPO-groep perspectief biedt.

Mocht blijken dat er uiterlijk 15 juli 2023 toch geen interesse te zijn voor een CPO-initiatief dan zullen 1 of beide kaveldvelden op een andere wijze in de markt worden gezet met als doel hierop projectmatige rij- en geschakelde woningen te realiseren.

Bij de uitgifte en realisatie van het plan wordt onderstaande tijdslijn nagestreefd



6. Visie Blij in Beesel

Fijn Wonen

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De ontwikkeling van de locatie is opgenomen in het collegeprogramma. Vanuit de raad is de oproep (motie) gedaan innovatieve wijze van ontwikkelen ruimte te geven.
- b. Financieel
De uitgifteprijs is vastgesteld door de gemeenteraad en verwerkt in de grondexploitatie Heijackerstraat.
Het traject tot vorming van een CPO-initiatief heeft de gemeente gefaciliteerd middels externe deskundigheid en een interesse peiling. Deze kosten zijn meegenomen in de grondexploitatie. Vanaf het moment dat de CPO-vereniging is opgestart zijn alle kosten voor de vereniging. CPO leidt dus niet tot additionele kosten/opbrengsten t.o.v. de kosten en ontvangsten die reeds in de GREX zijn opgenomen.
- c. Juridisch
Reservering van de kavels en de motivatie van de reservering dienen gedurende 20 kalenderdag te worden gepubliceerd om te voldoen aan didam-arrest.
- d. Risico's
Tegen het besluit tot reservering van de kavelvelden t.b.v. CPO is bezwaar en beroep mogelijk.

- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
 - Tijdens de algemene informatieavond op 11 januari 2022 is iedereen meegenomen in de plannen voor de herontwikkeling tot woningbouw
 - De ter inzage legging van de plannen zijn gecommuniceerd in de omgeving
 - Tijdens de informatieavond voor geïnteresseerden op 29 nov 2022 is het plan gepresenteerd waarbij de vervolgstappen en ontwikkelmogelijkheden zijn uitgelegd.
 - Het kernoverleg en de gemeenteraad zijn periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen en de vervolgstappen.

8. Toegankelijkheid

NVT

9. Duurzaamheid

Het is aan de CPO-groep om de wensen qua duurzaamheid mee te nemen bij de ontwikkeling van de woningtypen. Binnen het bestemmingsplan zijn hiervoor geen extra eisen opgelegd. Feitelijk geldt het geldend bouwbesluit voor de toetsing van de bouwaanvraag

Bijlagen

- Info en uitgifteregels kavels en CPO Heijackerstraat