VOORSTEL AAN DE RAAD:

NR.: RI-23-00891

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Gutjesweg	Agendapunt	**13.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2023-70**

Voorstel:

In te stemmen met

1. de grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Gutjesweg
2. Met het onttrekken van € 1.470.637 uit de algemene reserve woningbouwexploitatie t.b.v. de in te stellen verliesvoorziening Gutjesweg
3. het instellen van de verliesvoorziening Gutjesweg voor en bedrag van € 1.470.637

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	: REO
		Auteur	: M. Hartjes
Datum	: 14 november 2023		

Bijlage(n) :

1 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Gutjesweg – Mr. Stir, d.d. 4 april 2023
2 Concept inrichtingsplan Gutjesweg – Geonius, d.d. 27 oktober 2023
3 Memo grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Gutjesweg – gemeente Nederweert, d.d. 2 november 2023
4 Prospectie Gutjesweg raadsvoorstel 2023

Rapportage bij: Gebiedsontwikkeling Gutjesweg
Raadsvoorstel nr: RI-23-00891

Voorstel
In te stemmen met de grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Gutjesweg

Inleiding
Op 26 januari 2021 stemde het college via B&W-voorstel BW-21-03329 in met een onderzoek naar de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling aan de Gutjesweg te Budschop, samen met Wonen Limburg. Het gaat om het terrein van de voormalig gemeentewerf en de voormalige brandweerkazerne, in eigendom van de gemeente. Doel van deze gebiedsontwikkeling is om een sterke impuls te geven aan woningbouw voor doelgroepen die het momenteel zeer moeilijk hebben op de woningmarkt en waarbij de vraag naar woningen groot is. De ontwikkeling is daarmee volledig in lijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 (hierna: Structuurvisie Wonen) en de Woondeal Limburg.

Vervolgens zijn drie varianten van het plangebied opgesteld met een divers woningbouwprogramma. Deze drie varianten gingen uit van het toevoegen van circa 60 – 70 wooneenheden. Op 30 november 2021 zijn de varianten en de financiële verkenningen van de grondexploitatie gepresenteerd aan het bestuur van Wonen Limburg en het vorige gemeentebestuur. Er werd besloten dat er voldoende basis was om de woonwagenbewoners en de omgeving te informeren over de varianten en feedback te vragen in het kader van de omgevingsdialoog.

Op 30 november 2021 zijn de varianten en de financiële verkenningen van de grondexploitatie gepresenteerd aan het bestuur van Wonen Limburg en het college van B&W. Er geconstateerd dat er voldoende basis was om de woonwagenbewoners en de omgeving te informeren over de varianten en feedback te vragen in het kader van de omgevingsdialoog.
Er was een bijeenkomst met de woonwagenbewoners op 24 maart 2022 en een inloopbijeenkomst op 31 maart 2022.

Na het ophalen van reacties tijdens diverse bijeenkomsten met woonwagenbewoners en de omgeving is een voorkeursvariant opgesteld (bijlage 1).

Op 6 december 2022 stemde het college via B&W-voorstel BW-22-04199 in met de voorkeursvariant en het verlengen van de intentieovereenkomst met Wonen Limburg.

Op 8 december 2022 zijn de woonwagenbewoners d.m.v. een bijeenkomst in de raadszaal op de hoogte gebracht van het besluit van het College. De woonwagenbewoners hebben dit besluit positief ontvangen. Op dezelfde dag heeft ’s avonds een bijeenkomst plaatsgevonden waar de gehele buurt kennis heeft kunnen nemen van de voorkeursvariant.

De voorkeursvariant is het vertrekpunt geweest voor een verdere uitwerking van het stedenbouwkundige en civieltechnisch plan als onderlegger voor het opstellen van een grondexploitatie en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Ook is het woningprogramma in overleg met Wonen Limburg nader uitgewerkt. Dit ziet er nu als volgt uit:

- 20 appartementen – sociale huur
- 10 eengezinswoningen – sociale huur
- 5 levensloop bestendige woningen – sociale huur
- 8 standplaatsen met woonwagens
- 6 levensloopbestendige woningen – midden huur (< €1.050,--/mnd)
- 6 levensloopbestendige woningen – betaalbare koop (< € 355.000,-- V.O.N.)
- 10 eengezinswoningen – betaalbare koop (< 355.000,-- V.O.N.)
- 4 vrije sector kavels.

Beoogd effect
In 2025/2026 hebben we een nieuwe woonwijk gerealiseerd met 61 nieuwe woningen en 8 woonwagenstandplaatsen die volop kansen biedt aan een breed scala aan doelgroepen die op dit moment niet of nauwelijks aan bod komen op de woningmarkt. Door de ruime en natuurlijke opzet van het plan hebben we tevens een voorbeeld gecreëerd van hoe met actuele thema’s als klimaatadaptie, biodiversiteit en warmtestress om te gaan in nieuw te realiseren woonwijken.

Argumenten
1.1 De Kosten en opbrengsten van het plan zijn onderzocht en in beeld gebracht

Een grondexploitatieberekening is een document waarin de kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelplan inzichtelijk worden gemaakt. De grondexploitatie vormt daarmee de begroting van een ruimtelijk ontwikkelproject. De term exploitatie geeft aan dat het een dynamische begroting betreft waarbij voorspellingen over kosten- en prijsstijgingen over meerdere jaren worden meegenomen in de berekening.
Tijdens de initiatieffase is veel uitzoekwerk verricht ten aanzien van de te verwachte kosten, risico's en opbrengsten van dit project. In de eerste twee kwartalen van 2023 is met name gewerkt aan de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en het voorbereiden van de planologische procedure met het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken. Naar verwachting kan tegen het einde van het vierde kwartaal een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Al deze voorbereidende werkzaamheden hebben er toe geleid dat we nu een goede inschatting kunnen maken van de te verwachten kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkeling Gutjesweg.

1.2 Het plan sluit goed aan bij de lokale woningbouwopgave en woonbeleid
De gebiedsontwikkeling aan de Gutjesweg draagt in belangrijke mate bij aan de woningbouwopgave in Nederweert, met een focus op diverse sociale doelgroepen. Het plan kent een hoofdzakelijk sociaal woningbouwprogramma bestaande uit sociale huurwoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en woonwagenstandplaatsen. Het plan draagt bij aan het aanpakken van de huidige lokale woningnood en het creëren van een gevarieerd aanbod aan woningen.
Het programma sluit goed aan bij de afspraken uit de Structuurvisie Wonen en de afspraken in de Woondeal Limburg. Maar liefst 95 % van het plan is betaalbare woningbouw waarmee het plan zich in positieve zin onderscheidt als het gaat om het bedienen van doelgroepen. De Woondeal Limburg gaat uit van de realisatie van 2/3 betaalbare woningbouw binnen een plan waarvan 30 procent sociale huur. Dit plan gaat nog verder; het woningbouwprogramma bestaat uit 62% sociale huur, 9% midden huur en 23% betaalbare koopwoningen. De overige 6% zijn vrije sector kavels. Met de realisatie van 8 woonwagenstandplaatsen realiseren we zelfs 16,3% ten opzichte van het landelijke aantal nieuwe woonwagenstandplaatsen (t.o.v. 2022). Met dit plan maakt Nederweert een inhaalslag op het gebied van sociale en betaalbare woningbouw.

1.3 Plan sluit aan op actuele thema's rondom duurzaamheid
Het stedenbouwkundig plan speelt in op de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, parkeren en bouwen. Zo worden grote voorzieningen aangelegd voor de opslag van hemelwater en is veel ruimte voor groen wat ten goede komt aan de woonkwaliteit en biodiversiteit en het voorkomen van hittestress. In het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig waarbij ook rekening gehouden wordt met elektrische oplaadpalen. De woningen die Wonen Limburg realiseert kennen een bovenwettelijke ambitie qua duurzaamheid. De woningen voldoen aan de norm BENG. Dit houdt in dat er extra geïsoleerd en dat extra PV-panelen geïnstalleerd worden, wat leidt tot een lager energieverbruik. Een lager energieverbruik leidt weer tot lagere woonlasten wat de financiële weerstand van de bewoners verbeterd. Bovendien worden extra voorzieningen getroffen om hittestress tegen te gaan.

1.4 Tegengaan "rotte plek" in wording
Met het wegvallen van de brandweerkazerne en het vervallen van de gemeentewerf functie raakt de locatie langzaam in verval. Daarbij komt kijken dat door het gebruik van de locatie de bodem verontreinigd is geraakt. Het herontwikkelen van de locatie zorgt voor een nieuwe functie en verplicht tot het saneren van de bodem.

1.5 Onderzoeken zijn uitgevoerd
In het kader van het voorbereidende werk voor de bestemmingsplanprocedure is o.a. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hiermee is inzicht verkregen in de bodemgesteldheid van de locatie en kunnen uitvoeringsrisico's worden gekwantificeerd.

Kanttekeningen
1.1 Financiële Risico's
Hoewel er uitgebreid onderzoek is verricht naar de te verwachten kosten en opbrengsten, blijven er altijd financiële risico's verbonden aan grootschalige ontwikkelingsprojecten. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat de financiële modellen realistisch zijn en dat er voldoende middelen zijn voor onvoorziene omstandigheden. Inmiddels is bekend dat de slechte bodemgesteldheid van de locatie een bodemsanering onvermijdelijk maakt. Dit brengt hoge kosten met zicht mee. De vastgestelde bodemverontreiniging is veroorzaakt door de functie en gebruik van de locatie als brandweerkazerne en gemeentewerf en heeft te maken met het werken met vervuilende stoffen. Deze bodemsanering is inclusief onvoorziene werkzaamheden geraamd op € 797.875,--.

1.2 Lange Doorlooptijd
Het proces tot nu toe heeft al enige tijd in beslag genomen, en er wordt verwacht dat de ontwikkeling pas tegen het einde van het vierde kwartaal van 2023 tot een ontwerp bestemmingsplan zal leiden. Lange doorlooptijden kunnen leiden tot veranderende marktomstandigheden en onzekerheid.

1.3 Wisselvallige woningmarkt
De woningmarkt kan wisselvallig zijn en onderhevig aan schommelingen. Het is belangrijk om rekening te houden met mogelijke veranderingen in de vraag naar woningen en de impact daarvan op het project.

1.4 Functies gemeentewerf
Met het herontwikkelen van deze locatie verdwijnen de nog reeds aanwezige gemeentelijke functies op de voormalige gemeentewerf, zoals de zoutloods. Bezien moet worden of deze voorzieningen nog in dezelfde omvang door de gemeente elders moeten worden gerealiseerd, kunnen worden versoberd of dat deze bij derden kunnen worden ondergebracht. In 2024 volgt hiervoor een separaat voorstel met bijbehorend dekkingsvoorstel.

Uitvoering
Na het instemmen met de grondexploitatie zijn de benodigde budgetten beschikbaar en bereiden we het bestemmingsplan verder voor en zetten we de civieltechnische uitwerking verder in gang.

Naar verwachting kan aan het einde van het vierde kwartaal van 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. Tegelijkertijd werken we het plan civieltechnisch uit en vindt de aanbesteding plaats van de werkzaamheden in de markt.

Wonen Limburg zal op hun beurt de ontwikkeling van de sociale woningbouwprojecten ter hand nemen. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan Wonen Limburg voor de woningen een omgevingsvergunning aanvragen.

Nadat de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan doorlopen is, leggen we het bestemmingsplan ter vaststelling voor aan de Raad. Na vaststelling rest nog een beroepstermijn. Zonder beroep kan vervolgens gestart worden met de uitvoering zodra de benodigde vergunningen voor de sloop van de panden, de aanleg van civieltechnische werkzaamheden en realisatie van de woningen zijn afgegeven.

De woningen zullen we in eerste instantie promoten via lokale (media) kanalen. Hierdoor vergroten we de kans dat de woningen terecht komen bij inwoners van Nederweert. De toewijzing van de woonwagenstandplaats gaat aan de hand van een kandidatenlijst (volgordelijk) die beheerd wordt door de gemeente.

Hieronder worden de belangrijkste mijlpalen weergegeven:

Vaststelling Grondexploitatie door Raad:	12 december 2023
Ter visie legging bestemmingsplan:	december 2023
Uitwerking civieltechnische plannen:	Q1 2024
Vaststelling bestemmingsplan:	Q3 2024
Start uitvoering:	Q4 2024

Communicatie en participatie
Er is aanzienlijke inspanning gedaan om de woonwagenbewoners en de omgeving te betrekken bij het proces, met bijeenkomsten en inloopbijeenkomsten. De positieve ontvangst van het besluit door de woonwagenbewoners en de betrokkenheid van de buurt getuigen van een inclusief proces. De plannen zijn diverse keren aangepast naar aanleiding van input van de omgeving.

Financiële gevolgen
De grondexploitatie laat een verlieslatend exploitatieresultaat zien van € 1.470.637. Zoals in de nota reserves & voorzieningen 2022 is vastgelegd worden te korten in de grondexploitatie gedekt uit de algemene reserve woningbouwexploitatie voor de vorming van een verliesvoorziening Gutjesweg. Voor zowel de onttrekking uit de algemene reserve woningbouwexploitatie als het vormen van de verliesvoorziening Gutjesweg is een raadsbesluit noodzakelijk.

Grootboeknr	Kosten-soort	Inkomsten/ Uitgaven	Structureel / Incidenteel	2023	2024	2025	2026	Dekking
Algemene reserve woningbouw		Inkomsten	Incidenteel	1.470.637				Reserves
Voorziening Gutjesweg		Uitgaven	Incidenteel	1.470.637				Voorziening

Bijlagen
1 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Gutjesweg – Mr. Stir, d.d. 4 april 2023
2 Concept inrichtingsplan Gutjesweg – Geonius, d.d. 27 oktober 2023
3 Memo grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Gutjesweg – gemeente Nederweert, d.d. 2 november 2023
4 Prospectie Gutjesweg raadsvoorstel 2023

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat er behoefte bestaat aan de realisatie van een gevarieerd en sociaal woningbouwprogramma op de locatie van de voormalige Brandweerkazerne en Gemeentewerf aan de Gutjesweg te Budschop;

Gezien het voorstel nr. 2023-70 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023

Besluit

1. De Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Gutjesweg vast te stellen.
2. Een bedrag van € 1.470.637 te onttrekken ui de algemene reserve woningbouwexploitatie t.b.v. de in te stellen verliesvoorziening Gutjesweg
3. De verliesvoorziening Gutjesweg voor een bedrag van € 1.470.637 in te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2023,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. T. (Thijs) Deckers B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak