raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: PRO - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-953736
Naam opsteller voorstel	: Theo Huijbers T.Huijbers@weert.nl / 0495-575348	Zaaknummer: 953727
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Woningbouw Sportstraat, Leuken.

Voorstel

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor 6 levensloopbestendige woningen.
2. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor een termijn van 10 jaar betreffende de niet openbare bijlage op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Wij hebben op 14 januari 2019 in principe ingestemd met een plan voor 16 houten sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige sporthal aan de Sportstraat in Leuken, nadat op 13 maart 2018 al was besloten om in principe in te stemmen met een plan voor 12 houten sociale huurwoningen. Uw gemeenteraad heeft op 13 maart 2019 ingestemd met het openen van een grondexploitatie voor deze ontwikkeling. Daarbij heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen om middels een visie voor aanvullende woningbouw de mogelijkheden te onderzoeken voor transformatie van het gebied zodat het overtollige parkeerterrein in zijn geheel kan vervallen en er plaats gemaakt kan worden voor groen. De visie heeft geresulteerd in de mogelijkheid voor 6 woningen. Hiervoor zal, in concurrentie, een marktpartij gezocht worden.

De ontwikkeling is juridisch/planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' dat ter vaststelling voorligt bij de gemeenteraad op 11 maart 2020. Tegen deze ontwikkeling zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/doel

Het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen in Leuken en het herinrichten en vergroenen van de omgeving.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
Beide structuurvisies zij qua woonbeleid gericht op het terugdringen van de planvoorraad. Voor nieuwe plannen geldt het 1 erbij 1 eraf principe. Gemeente Weert heeft nog een eigen contigent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen.

1.2 Er worden 6 levensloopbestendige koopwoningen toegevoegd.

De druk op de huizenmarkt is groot. Er is onder andere behoefte aan levensloopbestendige koopwoningen. Dit plan voorziet in die behoefte.

1.3 Het planvoornemen sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en een door de raad aangenomen motie.
Begin 2018 heeft een regionaal woningmarktonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten laten zien dat er ook een grote behoefte is aan levensloopbestendige koopwoningen. Dit plan sluit hier goed op aan. Verder heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin o.a. wordt opgeroepen om een ruim en gedifferentieerd aanbod zorggeschikte woningen op te nemen, o.a. te realiseren door nieuwbouw. Dit plan voorziet hierin.

1.4 De regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is van toepassing.
In de notitie Grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV is vastgelegd dat het startmoment waarop een grondexploitatie als Bouwgrond in exploitatie (BIE) mag worden verantwoord op de balans uitdrukkelijk is verbonden aan besluitvorming door de raad. Of anders gezegd, de raad dient een expliciet besluit te nemen om een grondexploitatie te starten.

1.5 De grondexploitatie is winstgevend.
De verwachte winst op eindwaarde is afgerond €125.000,-, afhankelijk van de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

1.6 Het afzet risico is nagenoeg nihil.
Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt verwachten we geen problemen met het in de markt zetten van deze ontwikkeling. Verschillende ontwikkelaars hebben hun interesse reeds kenbaar gemaakt.

2.1 De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.
Door geheimhouding op te leggen aan de grondexploitatie worden de financiële belangen van de gemeente beschermd.

Kanttekeningen en risico's

Zodra U akkoord gaat met het openen van een grondexploitatie gaan we, in concurrentie, een marktpartij zoeken die bereid is dit plan te ontwikkelen.

Financiële gevolgen

Een samenvatting van de grondexploitatie is als geheime bijlage toegevoegd.

Het gebied van de grondexploitatie is groter dan puur de gronden die nodig zijn voor de woningen en het woonrijp maken. In de grondexploitatie van de Nur Holz woningen is een deel van het parkeerterrein (1750 m2) meegenomen. Het restant van het parkeerterrein (3000 m2) wordt meegenomen in deze grondexploitatie. Het overtollige gedeelte van het parkeerterrein wordt in zijn geheel ontmanteld, de verharding wordt weggehaald en dit wordt als groene ruimte ingericht. Hiermee komen we tegemoet aan de ingediende motie van de raad van 13 maart 2019.

Duurzaamheid

In navolging van de Nur Holz woningen willen we ook hier kijken naar de mogelijkheden van houten woningen.

Met het vervallen van de atletiekbaan en de sporthal is een aanzienlijke overcapaciteit aan parkeren ontstaan, met alle gevolgen van dien (sociale onveiligheid). Wij zijn verder van

mening dat ontstening en vergroening (met ook aandacht voor de wateropgave) bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente en biodiversiteit in het gebied.

Uitvoering/evaluatie

Nadat de raad akkoord gaat met het openen van een grondexploitatie gaan we, in concurrentie, een marktpartij zoeken die bereid is dit plan te ontwikkelen. Het terrein wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd en de openbare ruimte wordt verder uitgewerkt en aangelegd door de gemeente.

Het voornemen is uiterlijk begin volgend jaar te starten met de bouw. De procedure is een Omgevingsvergunning (regulier).

Communicatie/participatie

Op 19 november 2019 heeft het laatste overleg plaatsgevonden met de omwonenden en de wijkraad. De stedenbouwkundige visie is voorgelegd en er bleek breed draagvlak voor dit plan. Tevens is de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan toegelicht. De inrichting van de omgeving zal in samenspraak met een vertegenwoordiging van de omwonenden en de nieuwe bewoners (huurders houten woningen) verder uitgewerkt worden.
De uitwerking van het plan zal projectmatig opgepakt worden met alle betrokken disciplines.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Openbaar:
Impressie situatie 6 woningen

Niet openbaar:
Samenvatting grondexploitatie

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de loco-burgemeester,
M.J.M. Meertens	G.J.W. Gabriëls

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: DJ-953736

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020

besluit:

3. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor 6 levensloopbestendige woningen.
4. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor een termijn van 10 jaar betreffende de niet openbare bijlage op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 april 2020.

De griffier,	De plaatsvervangend voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	P.J.H. Sijben