

Afdelingen	: PRO – Projecten/Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1745604
	Lisette Thijssen en Orte Hermus	
Naam opsteller voorstel	: l.thijssen1@weert.nl / 0495-575313 o.hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 1620411
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Grondexploitaties locaties Zevensprong en J.W. Frisolaan.

Voorstel

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (67 gestapelde sociale huurwoningen) op locatie Zevensprong aan de Christinelaan, en het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (36 gestapelde sociale huurwoningen) aan de J.W. Frisolaan.
2. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor een termijn van 10 jaar betreffende de grondexploitatie Zevensprong (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling Zevensprong") en de grondexploitatie J.W. Frisolaan (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling J.W. Frisolaan") op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.
3. In te stemmen met het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking van kapitaallasten openbaar gebied in Keent-Moesel en deze reserve te voeden met de winstnemingen van de grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan.

Inleiding

Het openen van de grondexploitaties vloeit voort uit de door de gemeenteraad op 8 februari 2021 vastgestelde Gebiedsvisie Keent & Moesel. Deze visie is in samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg opgesteld. Hierbij zijn de professionals in de wijk, stakeholders en de inwoners nauw betrokken geweest. In de Gebiedsvisie is vastgelegd hoe de portieketagewoningen in de wijken Keent en Moesel (in totaal 656 woningen) de komende 15-20 jaar toekomstbestendig worden gemaakt. Dit gebeurt grotendeels door sloop en nieuwbouw. De visie heeft daarnaast betrekking op de openbare ruimte en op sociale en leefbaarheidsaspecten. Met de demografische ontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden.

Om een verhuisbeweging snel op gang te kunnen brengen wordt eerst nieuwbouw gerealiseerd op drie locaties in Keent & Moesel, allen eigendom van de gemeente Weert. Dit zijn de 'fase 0' locaties, te weten de locaties J.W. Frisolaan/Laurenborg (JOP), Zevensprong en voormalig Microhalcomplex.

Uitgifte van deze gronden ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen door Wonen Limburg markeert de start van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Nieuwbouw van woningen creëert de verhuismogelijkheid van bewoners waardoor de bestaande locaties kunnen worden aangepakt. Een overzicht van de totale fasering en bijbehorende locaties is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Voorgesteld wordt de grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan te openen. Hiervoor zijn de plannen nu in zoverre concreet dat de massastudies gereed zijn en aan de wijk gepresenteerd en toegelicht zijn. De ontwikkelingen zijn ook juridisch/planologisch verankerd in twee aparte bestemmingsplannen, waarvan de procedure inmiddels is opgestart. Er is een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan J.W. Frisolaan voorbereid voor de raad van 5 oktober 2022.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel betreft een uitwerking van twee van de fase 0 projecten, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Keent & Moesel en speelt in op de waarden: 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Iedereen doet mee', uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Beoogd effect

Op locaties de Zevensprong en J.W. Frisolaan realiseren van een woningbouwprogramma van respectievelijk 67 en 36 gestapelde sociale huurwoningen. Initiatiefnemer is Wonen Limburg. De beoogde realisatie c.q. oplevertermijn is 2024. De schetsontwerpen van de stedenbouwkundige situaties zijn als bijlage opgenomen.

De volgende (meer specifieke) effecten zijn opgenomen in de Gebiedsvisie Keent & Moesel:

- Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
- Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
- Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.

De vast te stellen grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan dragen hieraan bij.

Te meten als volgt:

Dit moet nog nader geformuleerd worden, hiervoor is onder andere een nulmeting nodig. Het traject om te komen tot een nulmeting is nog niet in gang gezet.

Beoogd(e) doel(en)

1. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
2. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

Te meten als volgt:

1. Aantal (sociale huur)woningen
2. Aantal levensloopbestendige woningen
3. Jaar van oplevering
4. Energielabel

Argumenten

1.1 De woningbouw is noodzakelijk voor het op gang brengen van de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

In de Gebiedsvisie is vastgelegd dat er eerst nieuwe woningen gebouwd worden op 3 locaties in Keent & Moesel, voordat met sloop en nieuwbouw van verouderde portieketagewoningen kan worden gestart. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

De actuele plannen voorzien in de mogelijkheid voor maximaal 67 sociale huurappartementen in maximaal 5 bouwlagen en 3 gebouwen op de locatie Zevensprong en 36 sociale huurappartementen in maximaal 5 bouwlagen in 1 gebouw aan de J.W. Frisolaan.

1.2 Er wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte.

Met de grondexploitaties met daarin het voorgestelde woningbouwprogramma met appartementen spelen we in op de actuele woningbehoefte.

Het aantal kleine huishoudens (1 en 2 personen) groeit het meest en er is sprake van vergrijzing. Dat betekent dat er steeds meer huishoudens met ouderen zijn. De bewoners zullen ook langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als er beperkingen zijn. Wonen dicht bij de voorzieningen is dan ook belangrijk. De gemeente heeft daarnaast nog een flinke opgave om woningen toe te voegen, naast de vervangingsopgave van de portieketagewoningen in Keent & Moesel.

We kiezen in Moesel niet voor de bouw van grondgebonden seniorenwoningen/bungalows, dit heeft wel de voorkeur van direct omwonenden. Indien we deze wel zouden bouwen dan is er veel meer ruimte nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen. Deze ruimte is niet beschikbaar in het stedelijk bebouwd gebied. Op grotere afstand bouwen, bijvoorbeeld in het buitengebied aan de andere zijde van de Ringweg-Zuid, heeft niet alleen aantasting van het landelijk gebied tot gevolg, maar ook dat de voorzieningen verder weg van de woningen liggen. Dit is onwenselijk. Daarnaast kent de structuur van de wijken Keent en Moesel reeds een mix van laagbouw en hoogbouw (tot 6 lagen).

1.3 In de ontwerpbestemmingsplannen wordt de voorgenomen woningbouw planologisch geregeld.

Voor de locaties zijn twee afzonderlijke ontwerpbestemmingsplannen opgesteld. Deze plannen hebben in de periode medio/eind juli tot en met begin september ter inzage gelegen voor het geven van zienswijzen. Er is een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan J.W. Frisolaan voorbereid voor de raad van 5 oktober 2022.

Het bestemmingsplan Zevensprong wordt naar huidige verwachting in november aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

1.4 De regelgeving van 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. Uw raad dient een expliciet besluit te nemen om een grondexploitatie te starten.

1.5 De grondexploitaties zijn winstgevend.

De grondexploitatie Zevensprong kent een verwacht positief saldo van € 699.000,- op eindwaarde. De grondexploitatie J.W. Frisolaan eindigt naar verwachting op € 365.200,- positief.

1.6 Het afzetrisico is miniem.

De voorgenomen verkoop vindt plaats aan Wonen Limburg in het kader van de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Voor de samenwerking wordt een aparte

samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin uitgangspunten voor de samenwerking, (financiële) verantwoordelijkheden en planning worden vastgelegd. Deze overeenkomst wordt separaat maar gelijktijdig met dit voorstel aan u ter besluitvorming voorgelegd, samen met de formele bestuursopdracht.

2. De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Door geheimhouding op te leggen aan de grondexploitaties worden de financiële belangen van de gemeente beschermd. Dit belang weegt in dit geval zwaarder dan het belang van het openbaar maken van informatie.

3. Inzet positieve resultaat grondexploitaties.

De winsten vanuit de grondexploitaties worden gereserveerd ter dekking van de kapitaallasten van het toekomstig aan te leggen openbaar gebied in/bij de overige fase 0 tot en met 5 projecten uit de Gebiedsvisie Keent & Moesel, om op deze manier de lasten te dekken met de in deze fase 0 projecten gerealiseerde baten. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is ook als ambitie opgenomen dat de wijken een bovengemiddelde kwaliteit van de leefomgeving krijgen ter compensatie van grote aantallen kleine woningen. Dit betreft onder andere een zodanige verdeling van recreatie- en speelruimte over de wijk dat bij clusters sociale huurwoningen en scholen extra speelmogelijkheden aanwezig zijn. De winsten vanuit de grondexploitatie kunnen hiervoor worden ingezet.

Kanttekeningen en risico's

1. Er zijn mogelijke risico's voor de grondexploitaties.

In de niet-openbare toelichting op de grondexploitaties worden eventuele risico's benoemd. Bij het bepalen van de kansen en risico's dient gedacht te worden aan een gevoeligheids-analyse met financieel-economische effecten op de grondexploitatieberekening. Hierbij dient gedacht te worden aan:

- Gevoeligheidsrisico's; dit betreffende de parameters.
- Spreidingsrisico's; daarbij gaat het bij de kosten en opbrengsten om de kans op wijziging van de posten qua realisatie en prijsvorming.
- Onzekere gebeurtenissen; Hieronder vallen aspecten als beleid(swijziging), politiek, sociaal-economische aspecten en procedure risico's.

Financiële gevolgen

Bij dit raadsvoorstel is een samenvatting van de grondexploitaties als niet openbare bijlage opgenomen. Hierin staan de financiële gevolgen.

De bestemmingsreserve kapitaallasten wordt gevuld met de winstnemingen van de grondexploitaties. De bestemmingsreserve wordt gebruikt ter dekking van kapitaallasten van alle toekomstige investeringsbudgetten van realisatie openbaar gebied binnen het programma van wijkontwikkeling Keent-Moesel.

Participatie en communicatie

Op 25 mei 2022 vond een eerste inloopbijeenkomst vanuit Wonen Limburg en de gemeente plaats over de plannen voor beide locaties.

Doel van deze bijeenkomst was het presenteren van de voorlopige plannen in de vorm van 2 massastudies, en het horen van de reacties van de wijkbewoners daarop. Veel wijkbewoners maakten positieve opmerkingen over de plannen, vaak in relatie tot de woningcrisis en de behoefte aan woningen die beter geschikt zijn voor ouderen. Ook werden er bedenkingen geuit, over met name de hoogte van de woongebouwen. Van de inloopbijeenkomst is een verslag opgesteld welke samen met de presentaties op de projectsite www.keentmoesel.nl is gepubliceerd.

Bij deze bijeenkomst waren ruim 35 huishoudens (+/- 80 personen) aanwezig die vervolgens ook zijn uitgenodigd voor verdiepende bijeenkomsten. Bij deze verdiepende bijeenkomsten waren ruim 15 huishoudens aanwezig.

Omwonenden en overige belanghebbenden zijn tevens in het kader van de ter visie legging van de ontwerp bestemmingsplannen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. De deelnemers aan de inloopbijeenkomsten zijn voorafgaand persoonlijk op de hoogte gesteld van de ter visie legging.

De plannen voor de inrichting van de openbare ruimte direct rondom de te verkopen percelen bespreken we in de loop van 2023 met de omwonenden. De uitwerking van de bouwplannen door Wonen Limburg wordt samen met de gemeente Weert projectmatig opgepakt. Ook hierover zal regelmatig communicatie en overleg met de betrokken stakeholders en omwonenden plaatsvinden, naar verwachting vanaf oktober-november 2022.

Planning en uitvoering

Naar verwachting kunnen beide locaties in het tweede kwartaal van 2023 bouwrijp gemaakt worden en vindt de grondoverdracht aan Wonen Limburg plaats in de tweede helft van 2023. Deze planning is afhankelijk van de termijn waarop het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk kan zijn, en de termijn waarbinnen Wonen Limburg het definitief ontwerp en de omgevingsvergunningaanvragen gereed kan hebben. Daadwerkelijke verkoop en overdracht vindt plaats nadat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn.

Voor de locatie J.W. Frisolaan is het woonrijp maken voorzien voor de tweede helft van 2024. Voor de Zevensprong wordt het woonrijp maken waar mogelijk in samenhang met de rioleringsvervanging opgepakt, in 2023.

Evaluatie

Evaluatie c.q. eventueel benodigde bijstelling van de grondexploitaties vindt plaats bij de jaarlijkse actualisering met het Meerjaren perspectief Grondexploitaties.

Bijlage(n)

Openbare bijlagen:

1. Stedenbouwkundige situaties Zevensprong en J.W. Frisolaan (JOP).
2. Overzicht fasering woningbouwlocaties, Gebiedsvisie Keent & Moesel 2021.

Niet-openbare bijlagen waarvoor geheimhouding wordt opgelegd:

1. Grondexploitatie Zevensprong ("Memo toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling Zevensprong").
2. Grondexploitatie J.W. Frisolaan ("Memo toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling J.W. Frisolaan").

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022

besluit:

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (67 gestapelde sociale huurwoningen) op locatie Zevensprong aan de Christinelaan, en het openen van een grondexploitatie voor een woningbouwplan (36 gestapelde sociale huurwoningen) aan de J.W. Frisolaan.
2. Het bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor een termijn van 10 jaar betreffende de grondexploitatie Zevensprong (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling Zevensprong") en de grondexploitatie J.W. Frisolaan (memo "Toelichting grondexploitatieberekening ontwikkeling J.W. Frisolaan") op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.
3. In te stemmen met het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking van kapitaallasten openbaar gebied in Keent-Moesel en deze reserve te voeden met de winstnemingen van de grondexploitaties Zevensprong en J.W. Frisolaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2022.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken