raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: PPS - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-595617
Naam opsteller voorstel	: Roeland Kolkmeijer R.Kolkmeijer@weert.nl / 0495-575330	Zaaknummer: 594010
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 11

Onderwerp

Woningbouw Tungeler Dorpsstraat.

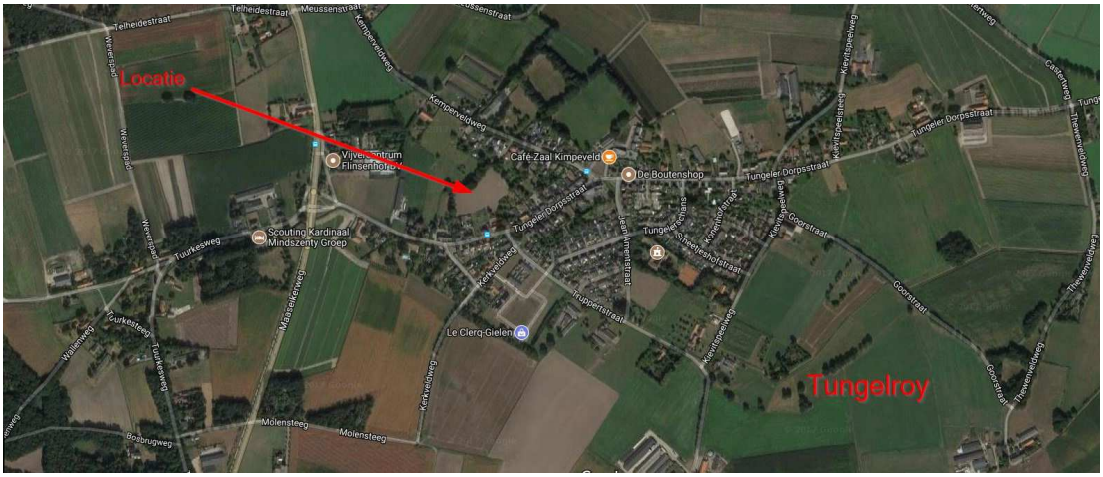
Voorstel

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het woningbouwplan aan de Tungeler Dorpsstraat.

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

In Tungelroy ligt achter de lintbebouwing van de Tungeler Dorpsstraat een terrein van 9.580 m². Dit terrein is in 2006-2007 door de gemeente verworven ten behoeve van woningbouw. Min of meer tegelijkertijd is de locatie 'Truppertstraat' geworven en herontwikkeld tot woningbouw. Beide locaties tezamen betroffen ruim 60 woningen en dit was meer dan waar behoefte aan was. Omdat, als gevolg van de crisis, de verkoop van bouwkavels in Tungelroy stilviel en vanwege de teruglopende prognoses, is de grond in 2013 afgewaardeerd naar landbouwwaarde.



Figuur: luchtfoto plangebied

Sinds 2017 is er een grote vraag naar woningen en zelfbouwkavels in Tungelroy. De kavels in het nabijgelegen woningbouwplan 'Truppertstraat' zijn bijna allemaal verkocht. Het is daarom weer opportuun op de betreffende locatie een woningbouwplan te ontwikkelen.

Beoogd effect/doel

Doel van het voorstel is het openen van een grondexploitatie voor een bouwplan op dit terrein, zodat in de woningbehoefte wordt voorzien. In het plan zijn vier vrije sectorkavels en 14 projectbouwwoningen voorzien in een landelijke setting, waarbij bouwhoogte en goothoogte lager zijn voorzien dan normaliter in de woonwijken (8,0 m en 5,5 m tegenover 9,0 m en 6,0 m). Dit woongebied ligt in de overgang naar het buitengebied. Het verkavelingsplan voorziet in een ruime opzet van de openbare ruimte, zodat bij de inrichting rekening kan worden gehouden met biodiversiteit en maatregelen in het kader van klimaatverandering.
Het schetsontwerp van de stedenbouwkundige situatie is als openbare bijlage opgenomen.

Argumenten

1.1 Er wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte.
Op grond van de 'Structuurvisie Weert 2025' en de 'Beleidsregel terugdringen planvoorraad' van mei 2016 is het plan 'Tungeler Dorpsstraat' in het 'rode' bakje terecht gekomen. Dit betekent dat het plan vervallen is. In de praktijk betekent het dat de locatie is afgewaardeerd naar landbouwwaarde. Het bestemmingsplan heeft echter wel de mogelijkheid voor woningbouw behouden.

Uit de prognoses van Etil 2017 blijkt dat Weert fors meer groeit dan in 2013 was geprognosticeerd, 1.775 huishoudens tot de top van het aantal huishoudens tegenover 710 huishoudens in 2013. In de regio is afgesproken dat vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe regionale Structuurvisie Wonen wordt geanticipeerd op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Daarmee is de weg vrij om het plan te activeren.

1.2 Het bestemmingsplan laat de voorgenomen woningbouw rechtstreeks toe.
De ontwikkeling was al opgenomen in het bestemmingsplan 'Altweerterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' uit 2013 (bestemming 'Woongebied') en is gedetailleerd opgenomen in het op 26 juni 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. Uw raad heeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een motie aangenomen waarin het college is opgeroepen een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren. Voor Tungelroy kan aan deze motie op relatief eenvoudige wijze uitvoering gegeven worden, door deze grondexploitatie te openen.

1.3 Er is een grote vraag naar woningen en kavels.
Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Er is een concrete behoefte in Tungelroy. Met name aan grondgebonden levensloopbestendige woningen en bouwkavels. Deze uitkomsten zijn besproken met het DorpsOverleg Tungelroy. Zij herkennen zich in de uitkomsten en hebben aangegeven dat het plan aan de Tungeler Dorpsstraat wordt onderschreven. Inmiddels hebben zich gegadigden voor de locatie gemeld bij de gemeente. Een aantal van hen wacht al langere tijd op het moment dat de woningen/kavels in de verkoop komen. Regelmatig wordt gevraagd naar de stand van zaken.

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.
Door de afwaardering naar landbouwwaarde in 2013 is het nu mogelijk om een winstgevende grondexploitatie te openen. De verwachte winst op eindwaarde is afgerond € 425.000,-, afhankelijk van de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

1.6 Het afzet risico is miniem.
Voor de vier bouwkavels hebben zich vijf geïnteresseerden gemeld, zonder dat er publiciteit heeft plaatsgevonden. Voor de projectbouw is met twee ontwikkelaars uit Weert, onder voorbehoud van een positief besluit van uw raad, een overeenkomst gesloten die de afname garandeert. De overeenkomsten kunnen door de gemeente worden geëffectueerd zodra de raad heeft besloten tot het openen van de grondexploitatie.

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

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Een samenvatting van de grondexploitatie is als niet-openbare bijlage opgenomen.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het gebied in het eerste half jaar 2019 bouwrijp gemaakt worden, zodat vanaf het 3e kwartaal met de woningbouw gestart kan worden. De verkoop van de woningen/kavels en de vergunningprocedures kunnen parallel lopen aan het bouwrijp maken.

Communicatie/participatie

Zoals eerder is aangegeven heeft overleg plaatsgevonden met het DorpsOverleg Tungelroy. De vrije sectorkavels zullen op reguliere wijze door de gemeente worden verkocht. De ontwikkelaars van de projectbouw nemen voor de verkoop van de projectmatig te bouwen woningen zelf de communicatie voor hun rekening. Belangstellenden zijn en worden op de hoogte gehouden.

Advies raadscommissie
De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk

Bijlagen

<u>Openbaar</u>
Stedenbouwkundige situatie.

<u>Niet-openbaar</u>
Samenvatting grondexploitatie.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: DJ-595617

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018;

besluit:

1. In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het woningbouwplan aan de Tungeler Dorpsstraat.

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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans