

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 27 juni 2024
Voorstel: 2024-077

Zaaknummer: 1894/2021/2374560
Documentnummer: 1894/2024/2920545
Datum collegebesluit: 6 mei 2024

Onderwerp

Herontwikkeling locatie De Pas in Helden

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versie van de grondexploitatie

Voorstel

- 1 De grondexploitatie voor de herontwikkeling van locatie De Pas in Helden tot 20 sociale huurwoningen in een groene omgeving vast te stellen.
- 2 Het tekort van de grondexploitatie van € 17.000 te dekken uit de reserve huisvestingsfonds.

Inleiding

Voor de herontwikkeling van locatie De Pas in Helden stelde ons college op 19 april 2022 de kaders vast. Kernpunt daarvan is de bouw van sociale huurwoningen door de actieve corporatie in dat gebied, Wonen Limburg, in samenspel met de klimaatopgave.

Enkele maanden later spraken Wonen Limburg en de gemeente via een intentieovereenkomst af om gezamenlijk een plan uit te werken en de haalbaarheid daarvan te toetsen. Die uitwerking is gereed en de realisatie van 20 sociale huurwoningen in een aantrekkelijke groene omgeving blijkt voor beide partijen haalbaar.



Illustratie definitief ontwerp (DO) herontwikkeling De Pas (Burobol, 13 november 2023)

Tegen die achtergrond is het college – na positieve besluitvorming over de exploitatie - voornemens met Wonen Limburg in een realisatieovereenkomst afspraken te maken over de vervolgstappen die leiden tot de verkoop van de bouwgrond en de realisatie van de woningen en buitenruimte.

De vervolgfase bestaat enerzijds uit de technische planuitwerking, door Wonen Limburg. De gemeente draagt komende periode zorg voor het bouwrijp maken, inclusief de sloop van het huidige schoolgebouw en opstellen en vaststellen van een nieuw omgevingsplan om de bestemming van maatschappelijk (onderwijs) in wonen te wijzigen.

De locatie komt overigens pas in ontwikkeling als het Buurtcollege is verhuisd naar haar tijdelijke schoolgebouw dat in voorbereiding is. Dat is naar verwachting in het voorjaar van 2025.

Beoogd effect

Herontwikkeling van de locatie van voormalige basisschool De Pas tot een groene woonomgeving met 20 sociale huurwoningen.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling van locatie De Pas past in de Lokale Woonvisie en Omgevingsvisie*
Beleidsmatig kader vormen onderdelen uit de Lokale Woonvisie en de Omgevingsvisie. Dat geldt voor bijvoorbeeld de ambities voor een gezonde leefomgeving, beschikbaar houden van voldoende kwalitatieve woningen, klimaatadaptieve omgeving en focus op herstructureringslocaties. Die beleidsonderdelen vormen een kader voor de ontwikkeling en de ontwikkeling geeft daar op haar beurt invulling aan.
- 1.2 *De afspraken met Wonen Limburg dragen bij aan de Versnellingsopgave*
De afgesproken versnellingsopgave om invulling te geven aan de huisvestingsopgaven met sociale huurwoningen blijft gemeentebreed actueel. De herontwikkeling van deze locatie draagt daar aan bij, op concrete wijze.
- 1.3 *De grondexploitatie geeft inzicht in het resultaat van de ontwikkeling*
De grond in het volledige plangebied is eigendom van de gemeente. In de grondexploitatie zijn uitgaven en inkomsten opgenomen. Ook worden (financiële) risico's ingeschat. Op basis van kencijfers krijgen we een goed inzicht in het resultaat.
- 1.4 *De vaststelling van de grondexploitatie maakt het benodigde budget beschikbaar*
Om de nodige onderzoeken en uitwerkingen te kunnen laten doen zijn er financiële middelen nodig. Interne uren en opdrachten aan derden worden gedekt uit de grondexploitatie.
- 2.1 *De grondexploitatie van het plan sluit met klein tekort*
De grondexploitatie laat een tekort zien van afgerond € 17.000. Daarbij zijn risico's ingeschat en zijn meegenomen in de grondexploitatie. Dit tekort kan worden gedekt uit de reserve huisvestingsfonds omdat dit volledig uit sociale huurwoningen bestaat en daarmee voldoet aan de voorwaarden van het huisvestingsfonds.

Kanttelingen

Geen

Alternatieven

Er worden geen alternatieven voorgesteld.

Financiën

Er is een initiële grondexploitatie opgesteld conform de bepalingen in de BBV (Besluit begroting en verantwoording gemeenten en provincies). De ontwikkeling kan met een tekort van € 17.000 worden gerealiseerd en wordt gedekt uit de reserve huisvestingsfonds.

Juridische afwegingen

Grondexploitatie: Het BBV (Besluit begroting en verantwoording gemeenten en provincies) bepaalt dat er een grondexploitatie door de raad moet worden vastgesteld. Er worden gronden van de gemeente omgezet van normale grond naar bouwgrond. Er is dan sprake van bouwgrond in exploitatie (BIE)

Omgevingsplanprocedure: Een wijziging van het huidige omgevingsplan met de bestemming 'maatschappelijk' is nodig. Dat vraagt om een wijziging van het omgevingsplan en daarvoor gestelde wettelijke procedure, inclusief latere besluitvorming door uw raad over de gewenste vaststelling van dat nieuwe omgevingsplan.

Communicatie

De omwonenden zijn in de planuitwerking betrokken geweest. Hun input en zorg heeft ook invloed gehad om het uiteindelijke plan (beperkte hoogte bebouwing, goede parkeervoorzieningen). De omwonenden zijn recent opnieuw geïnformeerd via een bewonersbrief.

Via de bestaande projectsamenwerking zijn Wonen Limburg en het Buurtcollege Maas en Peel volledige op de hoogte.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Grondexploitatie (openbare versie)

Niet openbaar/alleen ter inzage voor de raad:

- Grondexploitatie (integrale versie)