

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Aanpassing grondexploitatie Q1061 Milhezerweg
Registratienummer:	1312373
Op voorstel B&W d.d.:	13 september 2022
Datum vergadering:	8 november 2022
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Financiële aanpassing van grondexploitatie Q1061 Milhezerweg vast te stellen.

Samenvatting

Met het vaststellen van het [Zomerbericht 2019](#) opende de raad de grondexploitatie (GREX) Milhezerweg om innovatie en een andere woonvorm te faciliteren.

Het CPO-initiatief Allemansland beoogt de realisatie van een innovatief woningbouwconcept voor 24 kleine woningen met gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijk gebouw op gemeentelijke grond nabij Milhezerweg 76, op kavels V 327, V 328, V 329 en V1029. Met verkoop van het grootste deel van deze percelen aan (de leden van) Allemansland wordt het faciliteren van het initiatief beoogd. Daarnaast, verkoopt de gemeente de kavel afgebeeld linksonder op naastliggend plaatje ten behoeve van één grotere vrijstaande woning.



Het college acht de nieuwe ontwikkeling haalbaar. Zoals voorspeld en gecommuniceerd bij het openen van de GREX leidt de voorgestelde verkoopprijs voor de ontwikkelde plannen tot een substantieel lagere opbrengst van de GREX. Het aanpassen van de GREX is een bevoegdheid van de raad.

Bijlagen

1. Toelichtingsdocument aangepaste grondexploitatie
2. Commissieadvies

1. Voorstel

1. In hoofdlijnen in te stemmen met afgebeelde stedenbouwkundig opzet;
2. financiële aanpassing van de Netto Contante Waarde (NCW) van grondexploitatie Q1061 Milhezerweg van € 1.614.141 naar € 1.152.357 en de eindwaarde van € 1.709.118 naar € 1.220.163 vast te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

2. Beoogd effect

Gemeentelijke grondposities inzetten om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ruimte te geven. Het innovatieve karakter van de herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de uitvoering van de Woonvisie.

3. Argumenten

De woningbouwontwikkeling behelst additionele maatschappelijke meerwaarde passend bij bestaand beleid.

- Totale plan helpt met woningtekort: 25 woningen in plaats van 8 woningen, de wijziging maakt 17 extra woningen mogelijk.
- De beoogde plannen van het innovatief woonconcept passen binnen de prioritering en kaders van de vastgestelde [Woonvisie 2019](#):
 - innovatie en andere woonvormen faciliteren;
 - tegemoetkomen aan daadwerkelijke vraag (CPO-initiatief), waarbij in de Woonvisie is opgenomen dat CPO-projecten zoveel mogelijk worden gefaciliteerd.
 - type woningen zijn divers, met diverse prijklassen van betaalbaar tot dure koop (in het bijzonder geschikt voor de doelgroepen ouderen en jongeren).
- Het innovatief woonconcept en bijbehorende plan maakt een andere woonvorm mogelijk die het buitengebied ruimtelijk en ecologisch verrijkt.

De woonvorm ondersteunt een gemeenschap die zorgt draagt voor elkaar, wat sociale cohesie en samen- en zelfredzaamheid (van ouderen) vergroot. Fysiek uit dit zich in private woningen/percelen die kleiner zijn dan gebruikelijk in Deurne, met als aanvulling een gemeenschappelijke tuin en voorzieningen die samen worden beheerd.

Door gedeeld gebruik kan de ontwikkeling het aantal kubieke meters bebouwing verlagen ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan en het hoeveelheid groen/natuur vergroten. Dit terwijl er meer dan drie keer zoveel woningen komen. Verder past het ontwerp in het buitengebied en de omgeving doordat het de indeling en uiterlijke kenmerken van een boerenerv heeft.

In de bouw en in gebruik streeft Allemansland het maken van duurzame, ecologische keuzes na en wil de wijze waarop zij dit doen delen met buurtbewoners. Daarnaast wordt publiekrechtelijk geborgd dat de beplanting en erfafscheidingen dit concept ondersteunt. Denk aan toepassing van inheemse beplanting en eisen aan de erfafscheidingen.

4. Kanttekeningen

Er wordt een lagere opbrengst van de grond verwacht dan via het huidige bestemmingsplan haalbaar is: de NCW ligt €461.784 lager.

5. Financiën

In de laatste Zomerbericht, 2022, is het programma van 25 woningen opgenomen. Het financiële resultaat van de GREX was echter gebaseerd op een verkoopprijs van het oorspronkelijke programma bestaande uit de 8 woningen: NCW € 1.614.141 / Eindwaarde € 1.709.118. Dit in afwachting tot beoordeling van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief. Kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn hierin opgenomen, als zijnde voor rekening van de gemeente.

Door het college wordt de nieuwe ontwikkeling haalbaar geacht. Zoals voorspeld bij het openen van de GREX leidt de gemaakte taxatie van de ontwikkelde plannen tot een substantieel lagere verkoopprijs, en een lagere GREX: NCW € 1.152.357 / Eindwaarde € 1.220.163. De kosten voor het doorlopen van een bestemmingsplan-procedure zijn meegenomen in de herziene plankosten. Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn niet opgenomen. De initiatiefnemer nemen deze kosten voor hun rekening.

Een nader toelichting van de kosten treft u aan in de bijlage Toelichtingsdocument aangepaste grondexploitatie.

6. Communicatie & participatie

Kenbaarheid van het initiatief zal via het Weekblad voor Deurne plaatsvinden. Daarnaast zal een passende omgevingsdialoog gehouden worden in het kader van de herziening van het bestemming-/omgevingsplan.

7. Vervolg en evaluatie

Onder voorbehoud van het herzien van het bestemming-/omgevingsplan wordt de grond verkocht. Na het opstellen van het ontwerp bestemming-/omgevingsplan en het ter inzage leggen van de plannen zal deze aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halffman G.T. Buter

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2022, nr. 62;

gehoord het advies van de commissie Omgeving van 11 oktober 2022;

gelet op de afbeelding van de stedenbouwkundige opzet in het raadsvoorstel;

BESLUIT

1. In hoofdlijnen in te stemmen met afgebeelde stedenbouwkundig opzet;
2. Financiële aanpassing van de Netto Contante Waarde (NCW) van grondexploitatie Q1061 Milhezerweg van € 1.614.141 naar € 1.152.357 en de eindwaarde van €1.709.118 naar € 1.220.163 vast te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 november 2022.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G.T. Buter)