

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wierds Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan “Centrum III, 2e herziening Schimmert” gewijzigd vast te stellen op basis van de opgestelde Nota van zienswijzen.
3. In te stemmen met de grondexploitatie voor het woningbouwplan Schimmert III;
4. Voor de uitvoering van de grondexploitatie BP Centrumplan III Schimmert:
 - a. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.450.000 uitgaven en € 5.450.000 inkomsten;
 - b. Een bedrag van € 1.250.000 in te zetten voor de afboeking van de huidige boekwaarde;
 - c. Een voorziening te treffen ad € 250.000 voor het voorziene tekort op de grondexploitatie en deze te vullen vanuit de reserve nog te bestemmen;
5. In te stemmen met begrotingswijziging 4.1/25;

Inleiding

Het plangebied Centrum III in de kern van Schimmert heeft sinds 2011 een woonbestemming met 96 harde bouwtitels, dat nooit tot concrete ontwikkeling is kunnen komen.

Bij besluit van 19 april 2022 heeft ons college besloten tot een integrale planherziening voor deze inbreidingslocatie, uitgaande van een woningbouwprogramma, dat beter aansluit bij de huidige behoefte aan betaalbare woningen en uitgaande van een planopzet, die voldoet aan de hedendaagse eisen v.w.b. duurzaamheid en de klimaat-adaptieve aspecten.

De integrale planherziening heeft in 2023 geleid tot de opstelling van een ontwerpbestemmingsplan met een woningbouwprogramma van 113 woningen en een groengebied van 15000 m², waarmee de klimaat-adaptieve aspecten (groen en blauw) worden geborgd.

Dit ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vervolgens op basis van de Wro gedurende een periode van 6 weken vanaf 21 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende deze periode vier zienswijzen ontvangen.

Tevens zijn in 2023 onderhandelingen gevoerd over de aankoop van de resterende gronden in het plangebied inclusief de verplaatsing van de aldaar aanwezige veestal. Met de Raadsinformatiebrief d.d. 6 november 2023, kenmerk Z/22/170666 350987 hebben wij u tussentijds geïnformeerd over deze onderhandelingen. Pas recent is finale overeenstemming bereikt over de koopovereenkomst, waarbij de kosten van de transactie per saldo voor de gemeente gelijk blijven.

Op basis van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gesloten koopovereenkomst is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wiert Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Voor de doorgevoerde planaanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 1) en het uiteindelijk stedenbouwkundige plan met in totaliteit 114 woningen (bijlage 2). Het woningbouwprogramma omvat nu 30 appartementen in de sociale huur, 13 gezinswoningen in sociale huur, 26 twee, drie of vier kapper-woningen, 4 vrijstaand, 22 nul-treden-woningen, 8 patiowoningen en 11 bouwkvavels.

De grondexploitatie voor het plan is geactualiseerd op prijspeil 2025.

Zoals blijkt uit onderstaande planexploitatie is nog steeds sprake van een sluitende grondexploitatie, uitgaande van de aangepaste kavelprijzen en de toegekende projectsubsidies en de gemeentelijke cofinanciering van in totaliteit € 1.030.000. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

In de afronding van de bestemmingsplanprocedure is daarnaast enige vertraging ontstaan, enerzijds als gevolg van een aangetroffen dassenburcht en anderzijds vanwege de stikstofwetgeving.

Met betrekking tot de aangetroffen dassen(bij-)burcht is in overleg met de dassenwerk-groep Nuth een plan van aanpak opgesteld, gericht op passieve verplaatsing van de das naar het buitengebied. Voor de uitvoering is een vergunning ingediend bij de Provincie Limburg.

Voor de stikstof berekening van de woningbouwontwikkeling is rekening gehouden met interne saldering (de huidige stikstofuitstoot voor het agrarisch gebruik is hoger dan de stikstofuitstoot bij de woningbouwontwikkeling). Bij de recente Raad van State uitspraak van december 2024 is gesteld dat er ook voor intern salderen een natuurwetvergunning noodzakelijk is. Deze uitspraak heeft geen gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure maar kan mogelijk wel gevolgen hebben voor het vergunnings-traject van de bouwplannen.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat onder deze condities sprake is van een planologisch en plan-economisch uitvoerbaar plan voor de woningbouwlocatie Centrum III.

Wij stellen uw Raad dan ook voor om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen, om het bestemmingsplan "Centrum III, 2^e herziening Schimmert gewijzigd vast te stellen en om in te stemmen met de grondexploitatie als opgenomen in onderstaande tabel.

Kosten		Opbrengsten	
• Boekwaarde € 1.250.000 • Restverwerving 500.000 • Bouw/woonrijp incl. V&T 2.850.000 • Plan- en apparaatskosten 350.000 • Onvoorzien 200.000 • Indexering 550.000		• Grondopbrengsten € 4.100.000 • Indexering 570.000 • KLC-subsidie 200.000 • Bouwimpuls 580.000 • Cofinanciering Gemeente 250.000	
Totaal	5.700.000		5.700.000

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wierds Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Argumenten

1.1 Nota van zienswijzen:

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt, waarbij aangegeven is of de zienswijze gegrond is en in welke vorm het bestemmingsplan op het gegronde onderdeel eventueel aangepast wordt.

1.2 Verkavelingsplan:

De planaanpassingen zijn van ondergeschikt belang en hebben geleid tot een kleine aanpassing van het verkavelingsplan (bijlage 3) aan de zuidzijde van het plangebied.
Het aantal wooneenheden bedraagt nu in totaliteit 114.

2.1 Middels de woningbouwontwikkeling van 114 woningen wil de gemeente voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen voor diverse doelgroepen.

Met dit planconcept wordt een nieuwe invulling gegeven aan het plangebied dat reeds bestemd was voor woningbouw. Het oorspronkelijke plan bestond uit 96 ruime kavels voor de middeldure en dure segment. Door de herverkaveling is de woningtypologie veranderd naar meer geschakelde, twee aan een gebouwde woningen en patio-woningen in het betaalbare segment.

2.2 Plan met meer ruimte voor het groen en de opvang van hemelwater:

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 'centrale' groenvoorzieningen met ruimte voor hemelwatervoorzieningen in de vorm van wadi's die met elkaar in verbinding staan. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk woonmilieu waarbij een groot deel van de woningen gesitueerd en georiënteerd zijn op dit centrale groen.

2.3 Verplaatsen van het agrarisch bedrijf is van groot belang voor de planontwikkeling.

Met de aankoop en sanering van de agrarisch veestal aan de Hoofdstraat 7 vervalt de voor woningbouw belemmerende geurcirkel en kan het plan integraal tot ontwikkeling worden gebracht.

2.4 Het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen leidt tot een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit.

In het nieuwe bestemmingsplan zal de agrarische bestemming van Hoofdstraat 7 worden omgezet in een woonbestemming. Hiermede wordt een einde gemaakt aan de voor de omgeving overlast veroorzakende bedrijfsactiviteiten.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse vrijstelling opgenomen zodat alsdan in de bestaande bebouwing van de carréboerderij (waar nu de bedrijfswoning is gevestigd) wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wierts Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

3.1 Verwervingskosten.

In de grondexploitatie zijn alle verwervingskosten uit het verleden ingebracht. De boekwaarde van het plangebied bedraagt afgerond per 1-1-2025 € 1.250.000.

Daarnaast bedragen de verwervingskosten conform de gesloten koopovereenkomst in totaliteit € 500.000 waarmee de totale verwervingskosten uitkomen op € 1.750.000.

3.2 In de grondexploitatie is rekening gehouden met risico posten.

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met mogelijke planrisico's. Ten aanzien van de prijsontwikkelingen zijn zowel de kosten als de opbrengsten over de looptijd geïndexeerd met een index van 3%.

3.3 Er is sprake van een sluitende grondexploitatie.

De grondexploitatie is met de groots mogelijke zorgvuldigheid opgesteld, op basis van actuele ramingen, prijspeil 2025. In de kostenopstelling is rekening gehouden met de vereiste investeringen incl. plan- en advieskosten, apparaatskosten alsmede met een post onvoorzien van in totaliteit € 200.000.

Voor wat betreft de grondopbrengsten is gerekend met bedragen, die gestoeld zijn op een onafhankelijk uitgevoerde marktconformiteitstoets.

4.1 Toegekende subsidies.

Voor het woningbouwplan is een tweetal subsidies toegekend. Het betreft een provinciale bijdrage van € 200.000 vanuit de regeling Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) en een bijdrage van € 580.000 vanuit de 5^e tranche van de BZK-regeling Woningbouwimpuls. Beide subsidies zijn verstrekt ter tegemoetkoming aan het dekkingstekort in de gemeentelijke grondexploitatie dat kan ontstaan als gevolg van lagere grondopbrengsten bij de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma.

Aan de toegekende subsidies is een gemeentelijke cofinanciering van € 250.000 verplicht gesteld.

Kanttekeningen en risico's:

Economische en marktrisico's

De woning-typologieën zijn zo goed mogelijk afgestemd op de marktbehoefte. Het voorgestelde woningbouwprogramma past binnen de regionale en lokale woonvisie 2023-2028.

Aangezien de realisatie gefaseerd uitgevoerd wordt kan het mogelijk zijn dat de vraag naar woningen afneemt. Indien dit het geval is zal de fasering en programmering hierop worden aangepast.

Bij de planuitwerking en -presentatie zijn verkennende gesprekken gevoerd met potentiële marktpartijen. De animo vanuit de markt is positief.

Bij schrijven van 24-03-2023 heeft woningbouwcorporatie Wonen Zuid reeds aangegeven te willen participeren in de realisatie van de sociale en betaalbare huurwoningen in het woningbouwplan Centrum III in Schimmert.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wierds Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Financiële risico's

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om een exploitatieplan op te stellen of moet aantonen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de gesloten koopovereenkomst is het opstellen van een exploitatieplan niet meer aan de orde.

Voor de planontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld die sluitend is. Voor de ontwikkeling zijn een tweetal subsidies verkregen. Deze maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De dekking van de kosten is daarmee in voldoende mate gewaarborgd.

Verwacht mag worden, dat met de realisatie van dit plan de al jaren binnen de gemeentelijke begroting openstaande boekwaarde van € 1.248.414 kan worden afgedekt.

Maatschappelijke risico's

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met het voornemen wordt een nieuwe invulling gegeven aan het plangebied dat reeds bestemd was voor woningbouw. Daarnaast wordt met het planvoornemen een algemeen maatschappelijk belang gediend, namelijk de huisvesting van inwoners van Beekdaelen of mensen die graag inwoner van Beekdaelen willen worden.

Procedurele risico's

Bij de aanvraag van de bouwvergunning voor de woningen zal een nieuwe stikstof beoordeling moeten worden gemaakt waarbij gekeken wordt of het betreffende project dat in de bouwvergunning wordt aangevraagd sprake is van een overschrijding zonder dat daarbij wordt gekeken naar intern salderen. Bij de bouwplannen zal daarvoor zoveel mogelijk gekeken moeten worden naar oplossingen zoals fasering en emissiearm bouwen.

Uitvoeringsrisico's

Voor de planrealisatie van het woningbouwplan Centrum III in Schimmert zijn vanwege de diversiteit in woningtypologieën (huur en koop), de nog niet afgewikkelde bouwclaim van Bouwfonds en het van toepassing zijnde Didam-arrest, naast de woningcorporatie meerdere marktpartijen betrokken. Dit betekent, dat de gehele planontwikkeling incl. het bouw- en woonrijp maken niet bij één van de ontwikkelende marktpartijen kan worden ondergebracht (het zgn. concessiemodel), maar dat er sprake moet zijn van een publieke grondexploitatie.

Het bouw- en woonrijp maken moet dus in opdracht en voor rekening en risico van de gemeente middels een openbare aanbesteding in de markt worden gezet.

Financiën:

Bovenstaande grondexploitatie wordt samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Binnen de vastgestelde grondexploitatie kunnen alsdan de noodzakelijke gemeentelijke (voor-) investeringen in de aanleg van de onder- en bovengrondse infrastructuur plaatsvinden.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wiert Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Voor wat betreft de gemeentelijke cofinanciering van € 250.000 wordt voorgesteld, om deze ten laste te brengen van een te vormen voorziening. De toevoeging aan de voorziening wordt gedekt door inzet van de reserve nog te bestemmen. De structurele rentelasten vanaf 2026 bedragen $3,05\% \times € 250.000 = € 7.625$ en komen ten laste van het begrotingsresultaat.

Vervoltraject en verantwoording:

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie door de raad kan er gestart worden met de aanbesteding voor het bouwrijp maken van het plangebied. Verder vinden er reeds gesprekken plaats met de woningbouwvereniging en Bouwfonds voor de bouwplannen voor de eerste fase conform onderstaande planning.

Planning:

Voor de realisatie van het woningbouwplan Centrum III in Schimmert is navolgende planning opgesteld:

PLANNING		
1.	Ontwerp bestemmingsplan in procedure	December 2023
2.	Aanbesteding infra	Juni 2025
3.	Start selectieprocedure uitgifte bouwkavels	Juni 2025
4.	Afronding bestemmingsplanprocedure	Juni 2025
5.	Start bouwrijp maken fase 1	Augustus 2025
6.	Start bouwfase 1 (43 woningen)	Januari 2026
7.	Start bouwrijp maken fase 2	Augustus 2026
8.	Start bouwfase 2 (40 woningen)	Maart 2027
9.	Start woonrijp maken fase 1	Augustus 2027
9.	Start bouwfase 3 (31 woningen)	Augustus 2028
10.	Start woonrijp maken fase 2	Januari 2030

Communicatie:

De Raad is lopende het planproces periodiek op de hoogte gebracht over het woningbouwplan Centrum III te Schimmert, via raadsinformatiebrieven en bestuurs-rapportages. Ook is de Raad geïnformeerd over de verschillende doorlopen subsidietrajecten voor dit plan.

De omwonenden rondom het plangebied zijn 15 november 2023 in een drukbezochte info-bijeenkomst uitgebreid geïnformeerd over de voorliggende planontwikkeling. De plannen zijn over het algemeen positief ontvangen. De omwonenden worden via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden over de voortgang.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Nota van Zienswijzen
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan Schimmert III; bureau Verbeek
- Bijlage 3: Vast te stellen bestemmingsplan “Centrum III, 2^e herziening, Schimmert”.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wendy Delsing Miel Wierds Joris Buurman Z/22/170666 383198	Datum stuk Afdeling Agendnummer	20 februari 2025 Ruimte 15 april 2025
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrumplan III 2e herziening Schimmert		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts