

Onderwerp Activeren grondexploitatie 't Heukske in Kelpen-Oler
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Activeren grondexploitatie 't Heukske in Kelpen-Oler

De locatie van de voormalige sportvelden is vrijgekomen door de fusie van de voetbalverenigingen en de verplaatsing naar een nieuw sportcomplex. De locatie biedt de ruimte en de mogelijkheid een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren aan de rand van de kern Kelpen-Oler. Het gehele stedenbouwkundig ontwerp voor de voormalige sportvelden van Kelpen-Oler bevat 12 twee-onder-een-kapwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 11 sociale huurwoningen) en 5 particuliere zelfbouwkavels (totaal 37 woningen). De 11 sociale huurwoningen en 5 particuliere zelfbouwkavels zullen op een andere wijze worden uitgegeven. Met de realisatie van het gehele stedenbouwkundig plan krijgt de kern Kelpen-Oler een mooie aanvulling met een gevarieerde woonwijk.

2. Inleiding

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal heeft op 9 oktober 2021 het besluit genomen om een intentieovereenkomst aan te gaan met de Stichting Wonen Kelpen-Oler en de woningcorporatie Nester, voor het verkennen van de haalbaarheid van een integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) voor Kelpen-Oler. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 juni 2023 kennisgenomen van het integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) en bijkomende vervolgstappen voor de verdere uitwerking van het IDOP Kelpen-Oler.

Begin 2024 is een marktconsultatie gestart voor de herontwikkeling van de voormalige voetbalvelden in Kelpen-Oler op grond van het stedenbouwkundige plan uit het IDOP.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 28 januari 2025 besloten om het plan van HVG aan te merken als winnende plan van de marktconsultatie en met HVG de onderhandelingen te starten om te komen tot een overeenkomst en de uitvoering van de projectmatige woningbouw.

Momenteel is aan een adviesbureau opdracht gegeven voor de ruimtelijke onderzoeken en de uitwerking van het definitief ontwerp.

Beoogd effect

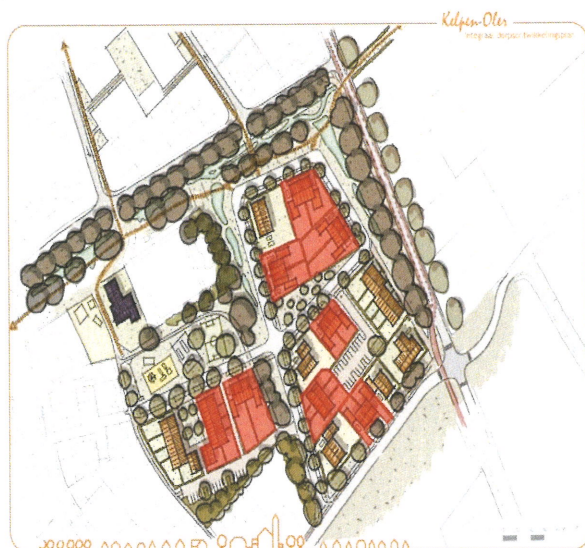
Dit voorstel heeft betrekking op Programma 'Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing' – Passende woningbouw in al onze dorpen: De nieuwe woningen passen bij de demografische ontwikkeling van de kernen.

Proces tot nu toe

Realisatie sociale huurwoningen

Oorspronkelijk zou woningcorporatie Nester participeren in dit plan. Echter deze hebben aangegeven dat zij niet deel zullen nemen aan de realisatie van 11 sociale huurwoningen, omdat de locatie niet past binnen hun areaal. De realisatie van de sociale huurwoningen wordt uitgevoerd door Wonen Limburg. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen zullen partijen (gemeente Leudal en Wonen Limburg) op korte termijn een overeenkomst sluiten.

Marktconsultatie



Figuur 1: Verdeling stedenbouwkundig ontwerp

De gemeente heeft in 2024 een marktconsultatie (Z/24/147420/446446: Start marktconsultatie woningbouw-ontwikkeling voormalig sportvelden Kelpen-Oler) doorlopen voor het woningbouwplan in Kelpen-Oler. Deze marktconsultatie is in samenwerking met de dorpsraad Kelpen-Oler tot stand gekomen. Middels deze marktconsultatie zijn partijen voor de projectmatige woningen gevraagd een bieding te doen (voor de realisatie van 20 woningen) bestaande uit een voorgenomen plan en een prijs aan te leveren voor de invulling van een gedeelte van de woningbouwlocatie, zoals weergegeven in figuur 1. De marktconsultatie gaat over de 12 twee-onder-een-kapwoningen en 8 rijwoningen. Bij de gunning heeft er een optimalisatie plaatsgevonden van plus 1 rijwoning. Daarmee komt er ook aan de overkant plus 1 sociale huurwoning.

Resultaten marktconsultatie

De ingediende plannen zijn eind 2024 beoordeeld door de Stichting Wonen Kelpen-Oler en de gemeente Leudal. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat het integraal Dorpsontwikkelingsplan (waarin onder andere de eisen, wensen en uitgangspunten voor Kelpen-Oler zijn beschreven) in samenwerking met de Stichting Wonen Kelpen-Oler opgesteld is.

Op grond van de beoordeling van de ingediende plannen is het bouwplan van HVG aangemerkt als het winnend plan van de marktconsultatie, zo blijkt uit het collegevoorstel (Z/25/170809/515608) d.d. 28 januari 2025.

Onderhandeling starten met HVG

Naar aanleiding van het genomen collegebesluit (Z/25/170809/515608) d.d. 28 januari 2025 zijn de onderhandelingen gestart om te komen tot een overeenkomst en de uitvoering van de projectmatige woningbouw. Deze onderhandelingen bevinden zich in een afrondende fase.

Woningbouwplan voormalige voetbalvelden Kelpen-Oler

Een belangrijk aandachtspunt bij de realisatie van het woningbouwplan is dat een spuitzone over dit plangebied ligt. Hierover zijn gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de aangrenzende agrariër, maar dit heeft nog niet geresulteerd in overeenstemming. Om verdere vertraging te voorkomen heeft er, rekening houdend met de spuitzone(s), een aanpassing plaatsgevonden in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit wordt door adviesbureau nu verder uitgewerkt.

3. Voorstel aan de Raad

1. De grondexploitatie 't Heukske in Kelpen-Oler' (inclusief de financiële gevolgen) vast te stellen en te activeren;
2. Budget beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken, aanleggen van de (openbare) infrastructuur en verkopen van bouwrijpe grond;
3. De opgelegde geheimhouding op bijlage 1 Financiële toelichting (GEHEIM), opheffen nadat de grondexploitatie afgesloten is, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

4. Argumenten

Aan het activeren van de grondexploitatie 't Heukske Kelpen-Oler' en het beschikbaar stellen budgetten voor het bouwrijp maken van het plangebied liggen de navolgende argumenten ten grondslag:

Argument 1+2. Voormalige sportvelden Kelpen-Oler 't Heukske en activering van de grondexploitatie

Het gehele stedenbouwkundig ontwerp voor de voormalige sportvelden van Kelpen-Oler 't Heukske bevat 12 twee-onder-een-kapwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 11 sociale huurwoningen) en 5 particuliere zelfbouwkavels (totaal 37 woningen). Alle woningen dienen te voldoen aan: 1) de ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen in het integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) en 2) de algemene criteria van de Versnellingsagenda Wonen 2023-2025. Uit de uitwerking blijkt dat het maken van een hoogwaardig woonmilieu en het creëren van goede overgangen naar de directe omgeving prioriteit hebben bij de transformatie van de voormalig sportpark 't Heukske naar woongebied. Teneinde hieraan invulling te geven zijn alle criteria die het beleid bevat van toepassing op deze ontwikkeling en zijn om die reden ook meegenomen in de nadere (financiële) uitwerking van het plangebied.

In bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM) wordt de financiële uitwerking van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de (financiële) uitwerking wordt inzichtelijk gemaakt wat de benodigde budgetten zijn voor het plangebied ten behoeve van:

- i. Kosten van de planvorming,
- ii. Kosten voor het bouwrijp maken,
- iii. Kosten voor het aanleggen van de (openbare) infrastructuur,
- iv. Opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe gronden.

Het college van burgemeester en wethouders wordt gevraagd kennis te nemen van de benodigde budgetten en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

5. Risico's

Aan dit voorstel zijn een aantal risico's verbonden. De risico's zijn in kaart gebracht en er zijn ook maatregelen genomen om de risico's te verkleinen.

Risico 1: Prijsstijgingen en renteverlies

De bouw sector is in beweging en prijsstijgingen en renteverlies zijn mogelijk. Hiermee is in de interne raming rekening gehouden met een reservering voor onvoorziene kosten.

Risico 2: Omgevingsplan en vergunningen

Om de voorliggende gronden bouwrijp te maken dient een BOPA opgesteld en vastgesteld te worden door het college. De legeskosten hiervoor zijn opgenomen in de budgetten 'Grondexploitatie Kelpen-Oler - 't Heukske'. Bezwaar en beroep vormt een risico in dit proces.

Buiten de normale proces risico's ingeval van de vergunningsprocedure, bezwaarschriften of beroepschriften die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van het omgevingsplan, is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade (onder de Omgevingswet, nadeelcompensatie).

6. Juridische context

Aanbestedingsbeleid

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget, wordt uitvoering gegeven aan de aanbestedingsprocedure in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied.

Omgevingswet

Om de voorliggende investering mogelijk te maken op deze locatie wordt een BOPA opgesteld en vastgesteld door het college.

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget in dit verband, wordt uitvoering gegeven aan de voorbereiding van de aanbesteding in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied. Na het afronden van de voorbereidende werkzaamheden wordt de opdracht in de markt gezet.

Geheimhouding opleggen

Geheimhouding opleggen op: bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM), op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid, totdat deze grondexploitatie afgesloten wordt bij de jaarstukken van het desbetreffende (boek)jaar. De argumenten voor het opleggen van geheimhouding zijn:

- het economisch en financieel belang van de gemeente, waar het gaat om concurrentiegevoelige gegevens die de (onderhandelings-)positie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden;
- het feit dat de opdracht in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied nog aanbesteed dient te worden.

Op het moment dat het college informatie waarop geheimhouding rust met de gemeenteraad deelt, is de gemeenteraad verplicht om deze geheimhouding in acht te nemen. De gemeenteraad is evenwel vanaf het moment dat hij de geheime informatie van het college ontvangt exclusief bevoegd te beslissen over het voortduren, in de zin van het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Vandaar dat het voorstel aan de gemeenteraad wordt gedaan om de opgelegde geheimhouding op bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM), pas op te heffen nadat deze grondexploitatie is afgesloten, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

7. Financiële toelichting

De financiële toelichting wordt opgenomen in bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM) behorende bij het college- en raadsvoorstel, omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel de budgetten beschikbaar te stellen ten behoeve van het bouwrijp maken van het 'plangebied voormalige sportvelden Kelpen-Oler 't Heukske'.

Bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM) is niet openbaar. Deze wordt pas openbaar nadat deze grondexploitatie is afgesloten.

8. Communicatie

Na besluitvorming in de gemeenteraad worden HVG, Wonen Limburg en de stichting Wonen Kelpen-Oler geïnformeerd over het genomen besluit.

9. Vervolg

De vervolg stappen:

- Opstellen en afsluiten van een realisatieovereenkomst met HVG
- Opstellen en afsluiten van een realisatieovereenkomst met Wonen Limburg
- Sloop bestaande opstallen, zijnde een gebouw met terreinverharding (in gebruik bij de postduivenvereniging)
- Doorlopen planologische procedure
- Bouw- en woonrijp maken plangebied voormalige sportvelden Kelpen-Oler 't Heukske.

10. Bijlagen

Bijlage(n)

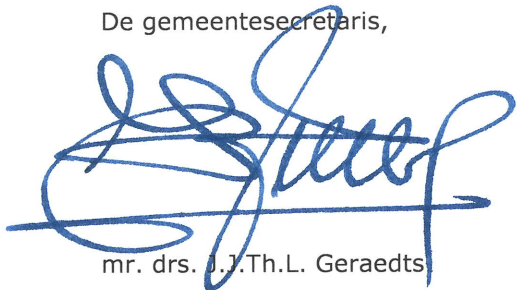
1. Ontwerp raadsbesluit 'Activeren grondexploitatie 't Heukske Kelpen-Oler'
2. Financiële toelichting **(GEHEIM)**

Heythuysen, 2 september 2025

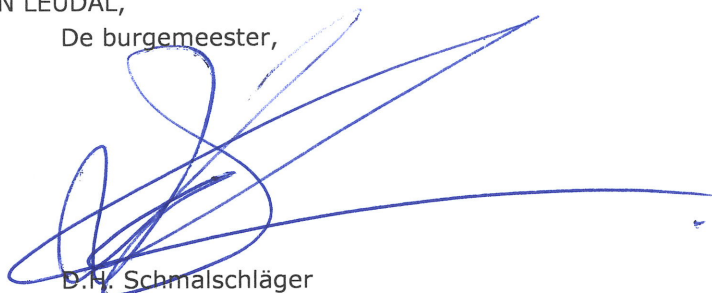
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger