



Collegevoorstel

Onderwerp:	Het aanwijzen van een locatie in de kern Posterholt voor het plaatsen van 12 tijdelijke woningen.
Zaaknummer:	Z22-028523
Datum:	23 juni 2023
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	1. Conceptinrichting locatie Posterholt
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde locatie voor de tijdelijke woningen in Posterholt op het perceel aan de Willem Alexanderlaan, kadastraal bekend als Posterholt sectie D nummer 978.
2. In te stemmen met de aankoop van de gronden kadastraal bekend als Posterholt sectie D nummer 978.
3. Kennis te nemen van de concept inrichtingstekeningen
4. Geheimhouding op te leggen op dit collegevoorstel inclusief bijlagen tot 1 augustus 2023 conform hoofdstuk artikel 87 ev. van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, vierde lid van de Wet open overheid.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Het aanwijzen van een locatie in de kern Posterholt voor het plaatsen van 12 tijdelijke woningen. Het betreft de locatie kadastraal bekend als Posterholt sectie D nummer 978. Deze locatie grenst aan de straten Willem-Alexanderlaan en de Kloetenweg in Posterholt.

2. Inleiding

Tijdens de collegevergadering van 19 april 2022 is besloten om per kern 12 tijdelijke woningen te plaatsen om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne, statushouders en starters en speedzoekers uit onze gemeente.

Inmiddels zijn er voor de eerste drie locaties (Wassemweg Vlodrop, Schepersheuvel Sint Odiliënberg en Bartelstraat in Melick) vergunningen verleend voor de plaatsing van de woningen. De eerste woningen worden begin juli geplaatst in Vlodrop.

In Posterholt is op basis van de oorspronkelijke criteria in eerste instantie gekozen voor een groenvoorziening gelegen tussen de Karbaan, Trambaan en Vlodropperweg in Posterholt. Naar aanleiding van dorpsgesprekken is gekeken of er in Posterholt een geschiktere locatie kon worden gevonden.



3. Beslispunten

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorgestelde locatie voor de tijdelijke woningen in Posterholt op het perceel aan de Willem Alexanderlaan, kadastraal bekend als Posterholt sectie D nummer 978.
2. In te stemmen met de aankoop van de gronden kadastraal bekend als Posterholt sectie D nummer 978.
3. Kennis te nemen van de concept inrichtingstekeningen
4. Geheimhouding op te leggen op dit collegevoorstel inclusief bijlagen tot 1 augustus 2023 conform hoofdstuk artikel 87 ev. van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, vierde lid van de Wet open overheid.

4. Argumenten

1. De beoogde locatie is op basis van de nieuwe criteria de meest geschikte locatie.

Bij de start van het project tijdelijke huisvesting zijn er een aantal randvoorwaarden voor locaties meegegeven. Deze randvoorwaarden waren onder andere dat de woningen worden geplaatst op gronden in eigendom van de gemeente en binnen de zogenaamde kerngrens moesten liggen. De kerngrens is een grens opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Roerdalen en in de provinciale verordening waarbinnen gebouwd mag worden. Buiten deze grens is het bouwen niet mogelijk. Op basis van deze criteria was er in Posterholt slechts één locatie beschikbaar. De groenstrook tussen de Karbaan, Trambaan en Vlodropperweg in Posterholt.

De locatie vormt echter de ingang tot het dorp Posterholt. De oppervlakte van het terrein is 3.000m². Om 12 tijdelijke woningen te kunnen realiseren is een oppervlakte van ongeveer 2.000m² noodzakelijk. Het perceel is echter gezien zijn vorm en de aanwezigheid van drie omliggende wegen beperkend.

Met het loslaten van de criteria om te bouwen binnen de kerngrenzen en het eigen eigendom zijn er meerdere geschiktere locaties bekeken. De huidige locatie ligt in een mogelijk toekomstige uitbreidingsgebied. Het ligt in het verlengde van bestaande bebouwing, de huidige straten zijn doodlopend omdat er in het verleden een woongebied was voorzien. Hiermee komen de nieuwe woningen in een bebouwingslint te liggen op relatief korte afstand tot de voorzieningen. De gronden zijn voldoende ruim om de 12 woningen te plaatsen. Het perceel heeft een grootte van 10.555m². Voor plaatsing van de 12 tijdelijke woningen inclusief parkeerplaatsen, gezamenlijke berging en overige voorzieningen is ongeveer een oppervlakte van 2.000m² nodig. De resterende oppervlakte kan, als de kerngrenzen worden verplaatst, worden gebruikt als uitbreidinglocatie voor de kern Posterholt.

2. De locatie is aan te kopen

Inmiddels is mondelinge overeenstemming bereikt met de eigenaar van de gronden. Momenteel wordt de koopovereenkomst voorbereid. De teamleider Ruimtelijke Ordening is, na een positief besluit van het college, gemachtigd deze overeenkomst aan te gaan.

3. De locatie ligt in een potentieel uitbreidingsgebied.

Het college heeft verzocht om te onderzoeken of, op een aantal plaatsen, de kerngrenzen kunnen worden verlegd. Deze kern grenzen zijn opgenomen in onze 'Omgevingsvisie 2050 Roerdalen'. Het bouwen van woningen buiten deze kerngrenzen is in de basis niet mogelijk.

Door de kerngrenzen te verleggen komen er mogelijk meer woningbouwlocaties beschikbaar.

De beoogde locatie voor de bouw van de 12 tijdelijke woningen ligt in een gebied dat voorheen bedoeld was voor woningbouw. In de periode 2012-2018 werd de krimp van de inwoners in onze gemeente voorzien. Als gevolg van deze verwachting is de locatie geschrapt als uitbreidingslocatie. Daarmee ligt de locatie nu buiten de kerngrenzen, waar woningbouw niet is toegestaan. Met de huidige woningkrapte en de beperkte mogelijkheden om verder in te breiden (bouwen binnen de kerngrenzen) is deze locatie een potentiële uitbreidingslocatie.

5. Kanttekeningen

1. Er moeten nog onderzoeken plaatsvinden om na te gaan of er met de plaatsing van de tijdelijke woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Om een vergunning te kunnen verlenen voor de plaatsing van de woningen moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze wordt aangetoond met een ruimtelijke motivering voorzien van onderzoeken op het gebied van onder andere geluid, bodem, externe veiligheid en ecologie.

Voorafgaand aan dit voorstel is er een korte ruimtelijke scan gemaakt door een milieuadviesbureau. Het bureau geeft aan dat in het bijzonder gekeken moet worden naar verkeerslawaaï omdat de woningen relatief dicht bij de N293 liggen. De adviseur verwacht dat afhankelijk van de etmaalintensiteit van de N293 en met misschien wat maatregelen een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

2. De gronden worden pas tegen het eind van het jaar overgedragen aan de gemeente.

De eigenaar van de gronden wil de gronden pas aan het einde van dit jaar overdragen aan de gemeente. Dit houdt niet in dat alle voorbereidende werkzaamheden tot dan stil liggen. Er kan worden gestart met het samenstellen van de benodigde gegevens voor de aanvraag omgevingsvergunning. Hiervoor zijn onder andere onderzoeken noodzakelijk. Ook kan de aanvraag worden ingediend en de vergunning worden verleend. De werkvoorbereiding voor de uitvoering voor het bouw- en woonrijp maken kan eveneens worden gestart.

3. De koopovereenkomst is nog niet getekend.

Overheidsinformatie is in principe openbaar. In sommige gevallen kan het college echter geheimhouding opleggen (artikel 87 Gemeentewet). In dit geval kan openbaarmaking van de financiële paragraaf leiden tot een nadelige onderhandelingspositie voor de gemeente.

Geheimhouding ten aanzien van die informatie wordt tijdens de collegevergadering opgelegd door uw college. De geheimhouding geldt totdat uw college deze opheft. Zodra de overeenkomst getekend is kan de geheimhouding worden opgeheven. Omdat deze ondertekening op korte termijn is voorzien, wordt voorgesteld de geheimhouding op te leggen tot 1 augustus 2023.

6. Financiën

Algemeen

Momenteel zijn er € 558.000,-- aan rijksvergoedingen ontvangen voor de noodopvang van statushouders en aandachtsgroepen. De kosten voor de infrastructuur van de wooneenheden zijn hoog en er is nog geen zekerheid dat het Rijk nog meer middelen beschikbaar gaat stellen. Als blijkt dat de middelen onvoldoende zijn, dan komt het verschil ten laste van de algemene middelen. We lopen dus nog altijd een financieel risico dat we niet alle gemeentelijke kosten vergoed krijgen.

Aankoop locatie Posterholt

Met de eigenaar van perceel PTH D 978 is overeengekomen het perceel in eerste instantie aankoopt voor een bedrag van € 208.000-.

Daarnaast zijn we een drietal meerwaardeclausules, met een maximaal bedrag van € 214.000-, overeengekomen, te weten:

1. Mocht er binnen 25 jaar na het passeren van de akte woningbouw mogelijk zijn op de 2.500 m2 (ligging nabij Willem-Alexanderlaan), waarop de tijdelijke woningen worden gerealiseerd, dan zal de Gemeente de meerwaarde van € 5,--/m2 moeten voldoen aan verkoper.
2. Mocht er binnen 25 jaar na het passeren van de akte woningbouw mogelijk zijn op de achterliggende 8.055 m2 (ligging nabij Karkenerweg), dan zal de Gemeente de meerwaarde van € 25,--/m2 moeten voldoen aan verkoper.
3. Mocht er binnen 25 jaar na datum aktepassering tijdelijke woningen worden geplaatst op de achterliggende 8.055 m2 (ligging nabij Karkenerweg), dan zal de Gemeente de meerwaarde ad. € 20,--/m2 moeten voldoen aan verkoper.

De kosten voor notaris, kadaster en de adviseur van de verkopende partij komen voor rekening van de gemeente. Daarnaast zijn de partijen met elkaar overeengekomen dat de gemeente perceel MFT G 697, groot 2.33 hectare, verkoopt voor een bedrag van € 146.000-.

Ambtelijk advies

In 2023 betalen we een bedrag van € 208.000- voor de aankoop van het beoogde perceel, ontvangen we een bedrag van € 146.000- voor de verkoop van perceel MFT G 697 en vergoeden wij de kosten van ongeveer € 5000- voor notaris/kadaster en adviseur.

De akte passeert tegen het einde van dit jaar. Onderaan de streep zijn de totale kosten van de gemeente in 2023 € 67.000-. Deze kosten kunnen betaald worden uit het budget strategische aankopen, FCL 70810050 en ECL 33199, onder de voorwaarde dat de raad in de raadsvergadering van 6 juli 2023 een bedrag van € 300.000- beschikbaar stelt.

Voor het eventuele resterende bedrag van de in de verkoopovereenkomst opgenomen meerwaardeclausules is het voorstel om voor nu geen bedrag te reserveren. Als er woningbouw wordt gerealiseerd op deze locatie (zowel tijdelijk als regulier) kunnen deze kosten op dat moment worden opgenomen in de exploitatie.

7. Communicatie

De inwoners van Posterholt zijn uitgenodigd om op 5 juli 2023 de boogde inrichting te bekijken en mogelijke aandachtspunten mee te geven.

8. Planning en uitvoering

De gronden komen waarschijnlijk pas begin 2024 beschikbaar. Voordien kan een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend en verleend. Ook kunnen voorbereidingen worden getroffen voor het bouw- en woonrijp maken. Verwacht wordt om in kwartaal 1 van 2024 de woningen te kunnen plaatsen.

9. Afstemming

Afstemming is gezocht met de projectleider opvang vluchtelingen en tijdelijke huisvesting, het projectteam tijdelijke woningen, de beleidsmedewerker Grondzaken en de jurist RO. Tenslotte is het collegevoorstel met de portefeuillehouder besproken.

10. Bijlagen

1. Conceptinrichting locatie Posterholt