

Raadsvoorstel

Raadsvergadering 30 september 2025

Documentnummer: D/25/208691

Zaaknummer: Z/22/027656

Onderwerp:	Variantkeuze en openen grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Thorn
Van:	College (portefeuillehouder Sniijckers)
Voorstel:	1. de uitbreidingsopgave voor de woonwagenlocatie in Thorn te realiseren in de vorm van de variant 'verlengen in een lijn'; 2. voor de realisatie van de uitbreiding een grondexploitatie te openen conform bijlage 2; 3. de voorziening 'verlies grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Thorn' te vormen om het verwachte verlies uit de te openen grondexploitatie af te dekken; 4. de vorming van deze voorziening ten laste te brengen van de in te trekken dekkingsreserve 'Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn', aangevuld met een bijdrage uit de 'Reserve Ontwikkelbedrijf'; 5. het op 11 juli 2023 gevoteerde uitvoeringskrediet van € 600.000 voor de uitbreiding van deze woonwagenlocatie in te trekken en de daarbij behorende dekkingsreserve op te heffen; 6. de door het college opgelegde plicht tot geheimhouding op bijlage 2 (grondexploitatie "Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn") op te heffen op het moment dat de kennisgeving van het besluit van het college over de uitkomst van de aanbesteding van de uit te voeren werken aan de inschrijvers is verzonden.



Inleiding:

Op 5 oktober 2021 heeft de raad het Plan van aanpak Woonwagen- en standplaatsenbeleid gemeente Maasgouw vastgesteld. In dit plan van aanpak is aangegeven dat er op de woonwagenlocatie Thorn behoefte is aan 6 extra standplaatsen. In de periode najaar 2021 tot voorjaar 2023 is gezocht naar mogelijkheden om deze behoefte in te vullen. In totaal zijn er vier varianten voor uitbreiding onderzocht. Behalve naar uitbreiding op de locatie zelf is ook gekeken naar verplaatsing van de locatie naar elders.

Het college heeft de raad in mei 2023 voorgesteld de uitbreiding te realiseren op de huidige locatie: enerzijds omdat het realiseren van een nieuwe woonwagenlocatie op de andere locaties ruimtelijk niet wenselijk werd bevonden, anderzijds vanwege de hoge kosten die met de realisatie van een geheel nieuwe locatie zouden zijn gemoeid. Voor de kredietraming die aan de financiële component van het raadsvoorstel ten grondslag lag, is gerekend met het realiseren van 6 nieuwe standplaatsen in een lijn met de 3 bestaande standplaatsen (zie figuur 1).



Figuur 1: uitbreidingsvariant “verlengen in één lijn” die ten grondslag lag aan de kredietraming dd mei 2023

In reactie op het collegebesluit van mei 2023 hebben de eigenaar, ontwikkelaar en exploitant van vakantiepark Maasresidence kenbaar gemaakt dat zij grote bezwaren hebben tegen de ligging van de nieuwe woonwagenstandplaatsen zó direct naast de entree weg naar het vakantiepark. De vertegenwoordiger van Maasresidence stelde in zijn spreektijd tijdens de commissievergadering van 27 juni 2023 dat de beoogde uitbreiding naar de mening van Maasresidence volledig in strijd is met de opgestelde kaders voor hoogwaardige verblijfsrecreatie, en dat bij de entree van Parc Maasresidence daarom juist gedacht zou moeten worden aan een hoogwaardige natuurlijke invulling in plaats van aan een uitbreiding van de woonwagenlocatie.

De raad heeft op 11 juli 2023 conform advies van het college gekozen voor uitbreiding op de huidige locatie, en heeft daarvoor een krediet van € 600.000 verstrekt. Wel heeft de raad daarbij de oproep gedaan samen met de bewoners en met vakantiepark Maasresidence te onderzoeken of er tot een alternatief schetsontwerp kan worden gekomen waarbij de wagens anders op het perceel worden geplaatst. Dit om meer tegemoet te komen aan de zorgen en wensen van het vakantiepark.

Op grond van deze oproep van de raad hebben er in de zomer van 2023 twee schetssessies plaatsgevonden met de bewoners en met de ontwikkelaar en architect van Maasresidence. In die schetssessies hebben deze partijen een voorkeur uitgesproken voor een alternatieve inrichtingsvariant in de vorm van een hofje. Realisatie van de uitbreiding in deze vorm is duurder dan het verlengen van het bestaande rijtje standplaatsen. Dit komt onder andere omdat er meer infrastructuur moet worden aangelegd en omdat de bestaande drie woonwagens verplaatst moeten worden. Maasresidence heeft aangeboden die meerkosten deels te compenseren door het deel van het gemeentelijke perceel dat niet langer nodig is voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie van de

gemeente aan te kopen. Maasresidence zou zo invulling kunnen geven aan hun wensen om het bestaande entreegebied op te waarderen en er een bedrijfswoning met opslagloods te realiseren.

Het afgelopen twee jaar is de wenselijkheid en haalbaarheid van deze hofjesvariant onderzocht. De technische haalbaarheid was vooral afhankelijk van de plannen van het waterschap met de achterliggende Maasdijk: eerst moest het ontwerp voor de nieuwe kering in ontwerp gereed zijn voordat kon worden aangegeven wat de uiterste ontwerpgrens voor de uitbreiding zou zijn. Die duidelijkheid is er in oktober 2024 gekomen: een zone van 5m vanuit de insteek van de huidige Thornerbeek moet vrij worden gehouden van bebouwing en beplanting. De hofjesvariant moest dus worden aangepast aan die vrij te houden zone.

In november 2024 heeft daarom een nieuwe schetssessie plaatsgevonden waarin een aangepast schetsontwerp is ontstaan, te noemen de variant 'woonwagenhofje' (zie figuur 2).



Figuur 2: uitbreidingsvariant 'woonwagenhofje' dd november 2024

In de variant 'woonwagenhofje' wordt wel een andere opstelling van de woonwagens gerealiseerd en wordt de door het waterschap aangewezen zone vrijgehouden. Aan de wens van Maasresidence om naast de entreeweg twee gebouwen op te richten ten behoeve van Maasresidence wordt echter niet tegemoet gekomen. De ontwikkeling van een bedrijfswoning en opslagloods wordt als niet wenselijk beoordeeld en wordt voorlopig ook niet noodzakelijk geacht. Het resterende deel van het nu nog agrarische perceel krijgt in deze variant een groene (natuur)functie en blijft eigendom van gemeente Maasgouw.

Technisch is deze variant haalbaar en ook het draagvlak is voor deze variant aanwezig. Feit is echter dat deze fors duurder is dan de variant 'verlengen in een lijn'. Vanwege de meerkosten van de variant 'woonwagenhofje' draagt het college de variant 'verlengen in een lijn' als voorkeursvariant voor aan de raad.

Beslispunten:

1. de uitbreidingsopgave voor de woonwagenlocatie in Thorn te realiseren in de vorm van de variant 'verlengen in een lijn';
2. voor de realisatie van de uitbreiding een grondexploitatie te openen conform bijlage 2;
3. de voorziening 'verlies grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Thorn' te vormen om het verwachte verlies uit de te openen grondexploitatie af te dekken;
4. de vorming van deze voorziening ten laste te brengen van de in te trekken dekkingsreserve 'Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn', aangevuld met een bijdrage uit de 'Reserve Ontwikkelbedrijf';
5. het op 11 juli 2023 gevoterde uitvoeringskrediet van € 600.000 voor de uitbreiding van deze woonwagenlocatie in te trekken en de daarbij behorende dekkingsreserve op te heffen;
6. de door het college opgelegde plicht tot geheimhouding op bijlage 2 (grondexploitatie "Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn") op te heffen op het moment dat de kennisgeving van het besluit van het college over de uitkomst van de aanbesteding van de uit te voeren werken aan de inschrijvers is verzonden.

Argumenten:

- 1.1 *De variant ‘verlengen in een lijn’ geeft invulling aan de wettelijke plicht van de gemeente te zorgen voor voldoende woonwagendstandplaatsen.*
Op grond van de Woningwet is de gemeente verantwoordelijk voor het woonbeleid: zij moet zorgen voor geschikte woningen voor haar inwoners. Dus ook voor woonwagendbewoners. Woonwagendbewoners zijn door het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) erkend als etnische groepering. Dit houdt in dat er een positieve verplichting rust bij overheden om de identiteit en de levensstijl van woonwagendbewoners te beschermen en te faciliteren. De gemeente heeft daarmee een wettelijke taak om te zorgen voor ‘voldoende woonwagendstandplaatsen’ die het wonen in familieverband faciliteren. In de variant ‘verlengen in een lijn’ voldoet de gemeente aan deze taak: er komt in deze variant immers ruimte voor zes extra woonwagens voor de kinderen en familieleden van de bestaande bewoners.
- 1.2 *Met de voorgestelde uitbreiding wordt volledig invulling gegeven aan de behoefte op deze locatie*
In het vierde kwartaal van 2019 is een Limburgse inventarisatie¹ gedaan naar de behoefte aan standplaatsen in 29 Limburgse gemeenten, zo ook in Maasgouw. In 2020 heeft gemeente Maasgouw een verdiepingsslag aangebracht in het regionale onderzoek, om zowel kwalitatief als kwantitatief zicht te krijgen op de behoefte per locatie. Op de locatie Thorn is behoefte aan 6 nieuwe standplaatsen: 3 koopstandplaatsen en 3 standplaatsen voor sociale huur. De behoefte van de bestaande bewoners was om op de bestaande locatie uit te breiden: er was geen draagvlak om naar een nieuwe locatie te verhuizen. De variant ‘verlengen in een lijn’ geeft invulling aan deze behoefte.

Hierbij moet wel vermeld worden dat enkele beoogde toekomstige bewoners informeel hebben aangegeven dat zij - omdat het realiseren van de uitbreiding zo lang duurt - ondertussen zijn gaan twijfelen of verhuizen naar de locatie nog past in hun eigen toekomstplannen. Zij hebben zich echter niet formeel uitgesproken van de wacht- en voorranglijst, dus tellen nog mee in de behoefte. Het college is daarom voornemens om in het op te stellen omgevingsplan de huidige officiële behoefte aan zes nieuwe standplaatsen planologisch mogelijk te maken, maar voordat de realisatie van de nieuwe standplaatsen daadwerkelijk start opnieuw te inventariseren wat op dat moment de concrete uitbreidingsbehoefte is en alleen dat aantal standplaatsen (binnen het planologisch maximaal mogelijke aantal) daadwerkelijk te realiseren.
- 1.3 *De variant ‘verlengen in een lijn’ is veel goedkoper dan de alternatieve variant ‘woonwagendhofje’*
De alternatieve variant kent een aantal grote kostenposten die in de variant ‘verlengen in een lijn’ niet van toepassing zijn. Zo kunnen de bestaande wagens in deze variant blijven staan (verplaatsing van de wagens kost een kleine twee ton), hoeft er veel minder boven- en ondergrondse infrastructuur te worden aangelegd, en hoeven de bestaande standplaatsen niet te worden opgeruimd en op hun nieuwe plek in het plan opnieuw worden ingericht. De variant ‘verlengen in een lijn’ is daardoor ruim vijfeneenhalve ton goedkoper dan de variant ‘woonwagendhofje’. Er is nog verkend of vakantiepark Maasresidence bereid is een financiële bijdrage te leveren aan het project om de meerkosten van de ‘woonwagendhofje’ voor de gemeentelijke begroting te verkleinen, maar dat heeft helaas niet tot een positief resultaat geleid. Maasresidence stelt zich op het standpunt dat zij via de toeristenbelasting zorgen voor een inkomensstroom richting gemeentekas en dat het voor het gemeentebestuur prima te verantwoorden moet zijn om een deel van die inkomsten te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rond het park.
- 1.4 *De meerkosten van de variant ‘woonwagendhofje’ zijn in de ogen van het college niet te verantwoorden.*
De raad heeft het plan van aanpak Woonwagen- en standplaatsenbeleid in oktober 2021 vastgesteld. In dat plan van aanpak is een ambitie geformuleerd om verspreid over de diverse bestaande locaties ruim 30 woonwagendstandplaatsen toe te voegen. Het college komt in zijn afweging op kosteneffectiviteit tot de conclusie dat de meerkosten van de variant ‘woonwagendhofje’ - in combinatie met de afname van de rijksbijdrage en met de algehele financiële opgave waar de gemeente voor staat - té hoog zijn om te kunnen verantwoorden.
- 1.5 *Deze variant is haalbaar in relatie tot de dijkverzwaringen van het waterschap*
Tussen de huidige woonwagenlocatie en het vakantiepark ligt de Maasdijk. In het kader van het hoogwaterschermingsprogramma (HWBP) zal deze dijk door Waterschap Limburg worden verhoogd en verbreed. Het waterschap heeft aangegeven welke zone nodig is voor deze en eventueel toekomstige dijkverzwaringen. Deze zone strekt zich vanuit de huidige dijk uit tot 5m aan de noordzijde van de huidige insteek van de Thornerbeek. Door de uitbreiding direct langs de Meers te realiseren, blijft de planontwikkeling ruim buiten deze zone. De belangen van het waterschap zijn daarmee geborgd.

¹ Behoeftetepeiling woonwagendstandplaatsen provincie Limburg

- 2.1 *Op grond van de meest recente inzichten is er een grondexploitatie nodig.*
In het project “Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn” worden de in bezit zijnde gronden van de gemeente Maasgouw omgevormd naar bouwrijpe gronden, die vervolgens worden verkocht aan particulieren en de woningbouwcorporatie met de bedoeling te worden bebouwd. Dit soort ontwikkelingen kwalificeren als ontwikkelingen waarvoor een grondexploitatie dient te worden opgesteld. Een grondexploitatie is een gedetailleerde financiële planning die de kosten en opbrengsten van de grondontwikkeling in kaart brengt. De grondexploitatie helpt om te bepalen of de ontwikkeling financieel haalbaar is, en hoe de ontwikkeling in de meerjarenbegroting moet worden vertaald. Alleen het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet blijkt op grond van de meest recente inzichten op basis van de BBV voorschriften niet voldoende. De grondexploitatie voor het project ‘Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn’ maakt onder geheimhouding deel uit van dit raadsvoorstel (bijlage 2). De bevoegdheid tot het openen van deze grondexploitatie ligt bij de raad.
- 3.1 *Het vormen van een voorziening is verplicht.*
De verwachting is dat deze grondexploitatie verliesgevend zal zijn. Geraamde tekorten dienen op grond van de verslaggevingsvoorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording - BBV) afgedekt te worden middels een voorziening. Tegelijk met het openen en vaststellen van de grondexploitatie ‘uitbreiding van de woonwagenlocatie in Thorn’ door de raad, dient de raad daarom ook een voorziening te vormen om het geprognosticeerde verlies te dekken.
- 4.1 *De vrijvallende dekkingsreserve was al bestemd voor de beoogde uitbreiding.*
Er was al een reserve gevormd om de jaarlijkse lasten van het krediet ‘Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn’ te kunnen dekken. Deze dekkingsreserve is niet meer nodig (zie argumenten 2.1 en 5.1). Het is het meest logisch om de € 600.000 die in deze reserve zat te benutten voor de te vormen voorziening ‘verlies grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Thorn’. Het bedrag dat daarna nog extra nodig is om het verwachte tekort op de te openen grondexploitatie uit bijlage 2 af te dekken, zal ten laste van de ‘Reserve Ontwikkelbedrijf’ worden gebracht. Het saldo van deze reserve is hiervoor toereikend.
- 5.1 *Het eerder beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet is niet meer nodig.*
Wanneer de raad de grondexploitatie heeft geopend, is het uitvoeringskrediet dat de raad op 11 juli 2023 heeft gevoteerd niet meer nodig. Dit wordt daarom met dit besluit ingetrokken. Ook wordt de dekkingsreserve opgeheven die was gevormd om de exploitatielasten van dit uitvoeringskrediet te dekken.
- 6.1 *Openbaarmaking van de interne ramingen kunnen het aanbestedingsproces verstoren.*
Op grond van artikel 87 van de Gemeenwet, kan (onder andere) het college op grond van een belang genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van de informatie die bij dat orgaan berust. Een van deze belangen is: de economische of financiële belangen van het bestuursorgaan, daar is in dit geval sprake van. De opgestelde grondexploitatie geeft namelijk inzicht in de gehanteerde ramingen voor de uit te voeren werken van bouw- en woonrijp maken van het projectgebied. Het is niet wenselijk deze interne ramingen in deze fase van het project openbaar te maken: de kans is dan immers zeer reëel dat dit de hoogte van de geoffreerde aanneemsom zal beïnvloeden. Vandaar dat het college geheimhouding heeft opgelegd op bijlage 2 bij dit raadsvoorstel (de grondexploitatie ‘Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn’).
- 6.2 *Op het moment dat informatie ten aanzien waarvan een verplichting tot geheimhouding geldt aan de raad is verstrekt, duurt die verplichting voort totdat de raad de geheimhouding opheft (artikel 89 Gemeentewet).*
Op het moment dat de uit te voeren werkzaamheden zijn aanbesteed en gegund, is er geen noodzaak meer de gehanteerde ramingen geheim te houden. Hoewel het college geheimhouding oplegt, is de raad het enige bevoegde orgaan dat de opgelegde geheimhouding op bijlage 2 weer kan intrekken. Om hiervoor te zijner tijd niet meer een nieuw raadsvoorstel in procedure te hoeven brengen, stelt het college de raad nu meteen voor de geheimhouding in te trekken zodra de aanbesteding van de uit te voeren werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken is afgerond en het aanbesteede werk definitief is gegund.

Risico's:

- 1.1 *De variant ‘verlengen in een lijn’ draagt niet bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Omgevingsvisie voor het gebied Land van Thorn als ambitie is gesteld.*
In de Omgevingsvisie is het gebied tussen Wessem en Thorn aangewezen als gebied met een veranderopgave. In dit gebied liggen verschillende opgaven, zoals waterberging, transformatie van leegstaande bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap. De ambitie in de Omgevingsvisie is erop gericht de kwaliteit van het buitengebied niet alleen te behouden, maar ook te versterken.

Basisprincipes voor deze kwaliteitsverhoging zijn ook benoemd in de omgevingsvisie. Op het vlak van ruimtelijke kwaliteit zijn dit bijvoorbeeld het inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap en het voorkomen van onnodige ‘verstening’ van het landschap. Op het vlak van wonen is in de omgevingsvisie de ambitie gesteld dat we de koers verleggen van kwantiteit naar kwaliteit van onze woon- en leefomgeving.

De variant ‘verlengen in een lijn’ draagt niet bij aan deze nagestreefde kwaliteitsverbetering. Aan de dijkzijde wordt de blik op de locatie weliswaar verzacht door aan te brengen groen, maar vanaf de weg is de visuele impact van het toevoegen van bebouwing in deze variant forser dan in de variant ‘woonwagenhofje’.

1.2 De keuze voor de variant ‘verlengen in een lijn’ zal voor de huidige en toekomstige bewoners en de directe burens een tegenvaller zijn.

Toen de raad in juli 2023 besloot om uit te breiden op de locatie zelf, maar daarbij wel te onderzoeken of er een andere inrichtingsvariant kan worden ontworpen die kan rekenen op meer draagvlak, is een participatietraject opgestart met huidige bewoners, toekomstige bewoners, en de directe burens. In dit participatietraject hebben partijen gezamenlijk de variant ‘woonwagenhofje’ gecreëerd.

Dit participatietraject kan tot verwachtingen bij de deelnemers hebben geleid. Ambtelijk is in de overleggen echter telkens duidelijk aangegeven dat het niet vanzelfsprekend is dat deze alternatieve variant gerealiseerd gaat worden, en dat het uiteindelijk een afweging van de raad is of het hiervoor benodigde extra geld daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld.

1.3 In het participatietraject is het draagvlak voor de variant ‘verlengen in een lijn’ verdwenen.

De alternatieve inrichtingsvariant ‘woonwagenhofje’ komt tegemoet aan de zorgen en wensen die partijen hadden op het moment dat de raad in juli 2023 een besluit nam over het uitbreiden van de locatie. Nu er een voor hen optimale inrichtingsvariant ligt, is het draagvlak voor de oorspronkelijke variant ‘verlengen in een lijn’ bij alle direct betrokken partijen verdwenen.

1.4 De variant ‘verlengen in een lijn’ leidt tot een planologische belemmering van de tegenover liggende agrarische gronden.

Ter bescherming van het leefmilieu dient er een afstand van 50 meter te worden gerespecteerd tussen agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gespoten en gevoelige functies zoals Wonen. Bij de keuze voor de variant ‘verlengen in een lijn’ leidt dit ertoe dat er in het op te stellen omgevingsplan op de agrarische percelen aan de overzijde van de weg Meers een spuitzone van ongeveer 20m breed zal worden gelegd. Dit leidt tot direct nadeel voor de grondeigenaar en -gebruiker. De gemeente is wettelijk verplicht dit nadeel financieel te compenseren, wat naar verwachting een bedrag beneden 10.000 euro zal betreffen. Deze nadeelcompensatie is niet aan de orde bij de variant ‘woonwagenhofje’ omdat in die variant de begrenzing van het nieuw te vormen planologische vlak Wonen al buiten de richtafstand van 50m ligt.

1.5 De uitvoering zal waarschijnlijk vertraging oplopen wegens juridische procedures.

Vanwege het gebrek aan draagvlak voor de variant ‘verlengen in een lijn’ is het risico reëel aanwezig dat partijen de benodigde planologische besluiten juridisch zullen aanvechten. Maasresidentie Thorn heeft al aangekondigd dit te gaan doen (zie bijlage 1), maar het risico van juridisch verweer vanuit andere partijen (bijvoorbeeld vanuit de tegenoverliggende agrariërs vanwege het opleggen van een spuitzone (zie risico 1.4)) is reëel aanwezig. Als juridisch verweer wordt gestart, kan dit mogelijk betekenen dat er, vanwege de lange wachttijden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, de komende jaren nog geen nieuwe woonwagendplaatsen kunnen worden aangelegd op de woonwagenlocatie in Thorn.

Het college wijst er daarbij wel op dat de kans op juridische procedures ook bij een keuze voor de variant ‘woonwagenhofje’ bestaat: het staat eenieder vrij om allereerst een zienswijze in te dienen en later ook een beroepszaak aan te spannen. Of de initiator van een dergelijke beroepszaak als belanghebbend en daarna ook onvankelijk wordt verklaard, wordt pas in de procedure zelf beoordeeld.

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

Het voorstel past in het coalitieakkoord ‘Samen bouwen aan een sterk, sociaal en duurzaam Maasgouw’: hierin is het uitvoeren van het Plan van Aanpak Woonwagen- en standplaatsenbeleid dat de gemeenteraad in 2021 heeft vastgesteld als concrete actie en project benoemd. Ook is het uitbreiden van het aantal woonwagendplaatsen als doel opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 - 2025 (zie paragraaf 3.3.2. van dat document). Bovendien geeft Maasgouw met dit besluit invulling aan een wettelijke verplichting die zij heeft om te zorgen voor voldoende standplaatsen om in de volkshuisvestelijke behoefte van woonwagendbewoners te voorzien.

De keuze voor de variant ‘verlengen in een lijn’ geeft echter geen invulling aan het streven naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het Land van Thorn zoals dat in de Omgevingsvisie is bepaald.

Communicatie:

- Met de direct betrokken stakeholders (huidige en toekomstige bewoners van de woonwagenlocatie en de directe burens van de locatie) wordt regelmatig overleg gevoerd over de voortgang. Zij zullen worden geïnformeerd over het raadsbesluit.
- Ook wordt Wonen Zuid als toekomstig eigenaar van de nieuwe huurstandplaatsen geïnformeerd en wordt met hen toegewerkt naar een realiseringsovereenkomst voor de drie huurstandplaatsen.
- Daarnaast wordt het besluit gecommuniceerd via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen.
- Binnen het traject opstellen omgevingsplanherziening wordt ook een omgevingsdialoog gehouden om het voornemen tot uitbreiding van de locatie breed kenbaar te maken. Over de precieze aard en inhoud van deze omgevingsdialoog dient het college nog te besluiten.

Financiën

Voor het project ‘uitbreiding woonwagenlocatie Thorn’ gelden enkele algemene aandachtspunten die voor beide varianten gelijk uitpakken. Daarnaast zijn er ook zaken die per variant anders zijn. Omwille van de leesbaarheid van deze paragraaf worden eerst de algemene zaken toegelicht. Om de raad goed inzicht te geven in de financiële consequenties van beide varianten, worden deze vervolgens allebei beknopt toegelicht.

Algemeen:

- **Intrekken van het in juli 2023 verstrekte krediet**
Voor het project dient door de raad een grondexploitatie te worden geopend (zie argument 2.1). Het verwachte verlies op deze grondexploitatie dient op grond van de verslaggevingsvoorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording - BBV) in één keer te worden afgedekt voor het vormen van een voorziening. Het project leidt dus niet tot structurele lasten in de begroting.

Het eerder verstrekte krediet van € 600.000 dat de raad in juli 2023 heeft gevoteerd dient te worden ingetrokken om de reden die genoemd is in argument 3.1, conform de verslaggevingsvoorschriften (BBV). De bijbehorende kapitaallasten ad € 24.000 (afschrijving € 600.000 in 25 jaar) vallen structureel vrij ten gunste van de post onvoorzien met ingang van 2025. De inkomsten ad € 24.000 vanuit de dekkingsreserve vervallen ook, waardoor het intrekken van het krediet voor de post onvoorzien in de gemeentelijke exploitatie budgettair neutraal verloopt.

De dekkingsreserve van € 600.000 die was gevormd om de kapitaallasten af te dekken valt in beginsel vrij ten gunste van de algemene reserve. Dit bedrag was reeds bestemd voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie. Voorgesteld wordt deze reserve als eerste te gebruiken om het tekort op de te openen grondexploitatie af te dekken en het dan nog resterende tekort in de nieuw te vormen voorziening te halen uit de ‘reserve Ontwikkelbedrijf’.

- **Uitgaven:**
Voor beide varianten heeft een extern adviesbureau op basis van de opgestelde ontwerpen een kostenraming gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied. Deze kostenramingen zijn vervolgens geïndexeerd om uit te komen op een raming prijspeil 2025. Aandachtspunt voor beide varianten is de autonome kostenstijging tussen het moment van openen van de grondexploitatie en het moment van daadwerkelijk uitvoeren van werken. Bij beide varianten dient eerst het omgevingsplan te worden herzien. De daadwerkelijke ‘schop in de grond’ zal pas kunnen worden gezet op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is. Als er tegen het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan beroep wordt ingesteld bij de Raad van State, loopt de uitvoering aanzienlijke vertraging op en kunnen de door te rekenen autonome kostenstijgingen oplopen.
- **Inkomsten:**
Het is uiteindelijk de bedoeling alle standplaatsen te verkopen omdat het bouwen en beheren van woningen geen taak is van gemeenten. De huurstandplaatsen zullen worden overgedragen aan Wonen Zuid. Het precieze overnamebedrag moet nog worden bepaald aan de hand van een uit te voeren taxatie. De inschatting van de te ontvangen inkomsten is gemaakt aan de hand van vergelijkbare transacties in de regio, maar ook die zullen uiteindelijk sterk afhankelijk zijn van het moment van daadwerkelijke aanleg.

Wel kan al worden opgemerkt dat de opbrengstprijis van bouwgrond voor standplaatsen beduidend lager ligt dan de prijs van bouwgrond die voor reguliere woningbouw wordt gebruikt.

Het is in deze variant 'verlengen in een lijn' op dit moment niet duidelijk of de standplaatsen die zijn bedoeld voor koop inderdaad gekocht zullen worden door de toekomstige bewoners. Er is bij hen geen draagvlak voor deze variant (zie de toelichting risico 1.3) en bovendien voldoet in deze variant de standplaats die voor hen beschikbaar komt niet aan de wensen qua kavelgrootte. Op dit moment is er daarom geen bereidheid de standplaats in de variant 'verlengen in een lijn' te kopen. Om die reden zijn er in de grondexploitatie geen inkomsten vanuit de verkoop van bouwkavels voor particuliere kopers ingecalculeerd. Mochten zij gaande het traject toch besluiten wel te kopen, dan zullen er dus meer inkomsten binnenkomen dan nu geraamd en kan de te vormen voorziening (zie hierna) worden verminderd.

- Te vormen voorziening:

Voor beide varianten geldt dat de uitgaven groter zullen zijn dan de opbrengsten. De grondexploitatie zal voor beide varianten dus verliesgevend zijn. Zoals onder argument 3.1 al is toegelicht, dient de raad tegelijk met het openen van de grondexploitatie ook een voorziening te vormen ter afdekking van het geprognosticeerde tekort. De vorming van deze voorziening zal ten laste van de in te trekken 'Reserve kapitaallasten uitbreiding woonwagenlocatie Thorn' worden gebracht. Het resterende tekort wordt aangevuld vanuit de 'Reserve Ontwikkelbedrijf'.

De twee doorgerekende varianten:

- Variant 'verlengen in een lijn':

De oorspronkelijke kredietraming dateert van voorjaar 2023. De autonome kostenstijging is in deze variant dus het grootst. Op grond van de huidige inzichten en nu geldende kengetallen zal de grondexploitatie voor de realisatie van deze variant naar verwachting sluiten op een verlies van € 790.000. Om de benodigde voorziening te vormen die dit geprognosticeerde verlies kan afdekken, moet er - naast de € 600.000 uit de dekkingsreserve voor te vervallen kapitaallasten - nog € 190.000 uit de reserve Ontwikkelbedrijf worden gehaald.

- Alternatieve variant 'woonwagenhofje':

Kostenverhogende aspecten van deze variant ten opzichte van de variant 'verlengen in een lijn' liggen in:

- het doorvoeren van de noodzakelijke herverkaveling in het projectgebied,
- het realiseren van drie nieuwe standplaatsen voor de bestaande bewoners,
- het verplaatsen van de bestaande wagens,
- het opruimen en op hun nieuwe plek herbouwen van de drie bestaande standplaatsen.

Besparingen ten opzichte van de variant 'verlengen in een lijn' liggen in het vervallen van een huurstandplaats: in deze variant is realisatie van een mantelzorgwoning op een van de koopstandplaatsen mogelijk waardoor er een huurstandplaats minder nodig is.

Op grond van de huidige inzichten en nu geldende kengetallen sluit de grondexploitatie voor de realisatie van deze variant naar verwachting op een verlies van € 1.373.500. Zou de raad in afwijking van het advies van het college toch besluiten deze variant te kiezen, dan moet er - naast de € 600.000 uit de dekkingsreserve voor te vervallen kapitaallasten - nog € 773.500 uit de reserve Ontwikkelbedrijf worden gehaald om de benodigde financiële voorziening afdoende te vullen.

Planning en uitvoering:

De streefplanning voor het vervolg ziet er als volgt uit:

2025:

- jan - okt : opstellen concept ontwerp wijziging Omgevingsplan²
- 30 sept : besluitvorming in raadsvergadering
- okt/nov : afronden ontwerp omgevingsplan
- december : terinzagelegging ontwerp omgevingsplan

2026:

- februari : einde zienswijzentermijn
- feb/mrt : beantwoorden ingediende zienswijzen
- Q2 2026 : vaststelling gewijzigd omgevingsplan door gemeenteraad
- Q3 2026 : bekend of omgevingsplan onherroepelijk is en dus of de realisatiefase kan beginnen

² Dit proces is al in gang gezet omdat er, los van welke variant er wordt gekozen, een herziening van het omgevingsplan voor het betrokken plangebied nodig is. De benodigde onderzoeken zijn of worden nu al uitgevoerd.

Bijlagen:

1. Brief advocaat Maasresidence d.d. 9 juni 2023
2. ONDER GEHEIMHOUDING: Grondexploitatie “Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn”;

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider