

Voortgangsrapportage KLC gemeente Gennep oktober 2023

Zaaknummer: 2022/3328

Beschikingsdatum: 05-09-2022

Resultaatafspraak beschikking	Feitelijke s.v.z. december 2022		Feitelijke s.v.z. oktober 2023	
	Inhoudelijke status	Uitgaven tot nu toe	Inhoudelijke status	Uitgaven tot nu toe
<p>a. Realisatie van 20 seniorenwoningen middels CPO en betaalbare huur aan de Kalboerstraat in Gennep. Het binnengebied van deze hof wordt groen ingericht, hemelwater wordt vastgehouden op de locatie en geïnfiltreerd om hittestress zo mogelijk te voorkomen.</p> <p>Realisatiedatum planning: Q4 2024</p>	<p>Het bestemmingsplan Kalboerstraat is (na een complexe zienswijzenbehandeling en opnieuw uit te voeren Aerius berekening stikstof realisatiefase na de uitspraak van de Raad van State van november 2022) vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2022.</p> <p>De provinciale toestemming (om eerder dan de normale wachttijd in verband met gewijzigde vaststelling) te publiceren is inmiddels ontvangen.</p> <p>De publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan is op 3 februari 2023 geweest. Beroep bij de Raad van State is nog mogelijk.</p> <p>De verwachting is dat er beroep wordt ingesteld.</p> <p>Het is een crisis- en herstelwet procedure, de verwachting is dat de Raad van State bij beroep binnen 6 maanden uitspraak doet.</p> <p>Met Stichting Destion is op 4 mei 2022 een overeenkomst getekend voor de verkoop van bouw kavels waar levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, een deel is samenspraak met aspirant-kopers in CPO-verband en een deel als sociale huurwoningen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is ook de Exploitatieopzet Kalboerhof Gennep vastgesteld. De gemeente maakt bouw- en woonrijp.</p> <p>Het ontwerp voor de inrichting openbare ruimte is opgepakt waarbij de uitgangspunten binnengebied groen inrichten, hemelwater vasthouden en infiltreren op locatie om hittestress te voorkomen wordt meegenomen.</p> <p>De planning is als volgt:</p> <p>Q1 2023 uitgangspunten ontwerp opstellen Q2/Q3 2023 ontwerp VO/DO Q3/Q4 2023 bestek en tekeningen Q1/Q2 2024 budgetcontrole en opdrachtverlening Q2/Q3 2024 start bouwrijpmaken Q4 2024/2025 Bouwen 2025 Woonrijpmaken</p> <p>Er is nog steeds sprake van seniorenwoningen en betaalbare huur. Het gaat om maximaal 20 seniorenwoningen waarvan tenminste 6 betaalbare huur. Afhankelijk van afspraken met de CPO groep kan het aantal huurwoningen nog stijgen. Dit zal in het vervolgtraject duidelijk worden.</p> <p>Bestemmingsplantechnisch is er ruimte voor maximaal 20 seniorenwoningen.</p> <p>In de Samenwerkingsagenda van 25 maart 2021 was hiervoor een project in Heijen, Nieuwwijkstraat opgenomen. Hier worden 12-16 woningen ontwikkeld. In het project Gennep Kalboerstraat worden meer woningen gerealiseerd dan in het project Heijen Nieuwwijkstraat.</p>		<p>Na publicatie van het bestemmingsplan (3 feb. 2023) is door een omwonende beroep aangetekend. Momenteel loopt het overleg tussen de omwonende en de ontwikkelaar en is een crisis- en herstelwet procedure ingesteld. De verwachting dat de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak zou doen is helaas niet uitgekomen. Er is nog geen uitnodiging voor zitting ontvangen. Ondertussen is het ontwerp voor de openbare ruimte opgepakt en is de actuele planning als volgt:</p> <p>Vóór 1-1-2024 bouwvergunning aanvragen Q4 2023 tekeningen ontwerp en bestek Q1 2024 bestek raming Q1 2024 aanbesteden Q2 2024 start bouwrijp maken Q4 2024/2025 Bouwen 2025-2026 Woonrijp maken</p> <p>Er is ruimte voor seniorenwoningen en betaalbare huur. Het gaat om maximaal 20 seniorenwoningen waarvan tenminste 6 betaalbare huur. Afhankelijk van afspraken met de CPO groep kan het aantal huurwoningen nog stijgen. Dit zal in het vervolgtraject duidelijk worden. Bestemmingsplan technisch is er ruimte voor maximaal 20 seniorenwoningen.</p>	<p>€ 55.870,76</p>

<p>b. Sloop van het verouderd gemeenschapshuis De Uitkomst.</p>	<p>Sloop van De Uitkomst kan plaatsvinden als de huidige gebruikers verhuisd zijn naar de te realiseren MFA in de kerk en voor de Vense Boys een nieuwe kleedruimte gereed is.</p> <p>Door de stijgende inflatie, kostenstijgingen materialen en stijgende lonen, et cetera is het oorspronkelijk begrote bedrag voor de realisatie van de MFA en de kleedruimte niet toereikend genoeg.</p> <p>Door de gemeente zal dit worden opgelost.</p> <p>Sloop van de Uitkomst kan pas beginnen als de huidige gebruikers verhuisd zijn. Als duidelijk is of de verbouwing van de kerk doorgang kan krijgen (met name afhankelijk van beschikbaar komen van voldoende budget) kan sloop van De Uitkomst daadwerkelijk worden geëffectueerd. De sloopkosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet De Uitkomst Ven-Zelderheide die met de vaststelling van het bestemmingsplan Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide in januari 2022 is vastgesteld. De sloop volgt na realisatie van de MFA in de kerk (zie verder onder f.) en verhuizing van de huidige gebruikers van De Uitkomst: Q3/Q4 2024.</p>	<p>€ 354.329,-</p>	<p>Voor de gebruikers van het verouderde gemeenschapshuis wordt gezocht naar een tijdelijk onderkomen zodat in het voorjaar van 2024 het huidige gebouw gesloopt kan worden. Medio oktober is een eerste gesprek met de locatie die ons het meest geschikt lijkt en waar het merendeel van de verenigingen hun activiteiten kan organiseren. Daarna (eind oktober/begin november) is er een sessie met afgevaardigden van de verenigingen om de uitkomsten van dit eerste gesprek te bespreken. Als dit allemaal positief verloopt kunnen we daarna een tweede gesprek met de locatie houder aangaan om specifiekere zaken als exploitatie, huurkosten etc. te bespreken. Rekening houdend met de wensen van de gebruikers blijft de Uitkomst in ieder geval t/m de carnaval 2024 geopend. We houden zoveel mogelijk rekening met de wensen en belangen van het verenigingsleven. We gaan ervan uit dat we overeenstemming bereiken over tijdelijke huisvesting. Dit vraagt van alle partijen een coöperatieve houding en zal mogelijk tijdelijk zorgen voor enkele ongemakken.</p>	<p>€ 363.095,-</p>
<p>c. Realisatie van 11 starterswoningen/doorstroom woningen en 4 half-vrijstaande woningen aan de Kleefseweg in Ven-Zelderheide.</p> <p>Realisatiedatum planning: Q4 2024</p>	<p>Het bestemmingsplan Kleefseweg 27-29, Ven Zelderheide is op 31 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en (inmiddels) onherroepelijk.</p> <p>De (ver)koopovereenkomst met Kolat Wonen voor de realisatie van 15 grondgebonden woningen is op 31 mei 2022 getekend. Er is een (marginale) wijziging in het programma ten opzichte van de Samenwerkingsovereenkomst van 25 maart 2021 en de in de provinciale beschikking opgenomen programmering. Er worden een 2 twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd, 2 blokken van 4 woningen in een rij en een blok van 5 woningen in een rij. Het betreft allemaal koopwoningen in de categorieën betaalbaar en middelduur. De bouw- en woonrijpmaakkosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet De Uitkomst Ven-Zelderheide die met de vaststelling van het bestemmingsplan Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide in januari 2022 is vastgesteld.</p> <p>Nu de sloop van De Uitkomst niet op zeer korte termijn te verwachten is, wordt door de gemeente in overleg met de ontwikkelaar onderzoek gedaan of een fasering van het bouw- en woonrijpmaken en bouwen mogelijk is. Het noordelijke deel van het terrein zou dan als eerste bebouwd kunnen worden en het zuidelijke deel na sloop van De Uitkomst.</p> <p>De start van het bouwrijpmaken is vooralsnog voorzien in Q3/Q4 2024.</p> <p>Oplevering van de woningen is dan voorzien in 2025/2026.</p>	<p>Kosten b. + c. samen.</p>	<p>Gefaseerd bouw- en woonrijp maken is niet mogelijk omdat om het noordelijke deel van het plangebied te kunnen realiseren het parkeerterrein van De Uitkomst - dat nog volop in gebruik is- moet worden opgeruimd om nutsvoorzieningen en riool aan te leggen. Verder komt de fundering van de nieuwe woningen te dicht op de bestaande bebouwing. Er is het risico bij later slopen van De Uitkomst dat er beschadigingen ontstaan aan de reeds aangelegde infrastructuur en/of woningen.</p> <p>Tenslotte brengt gefaseerd bouw- en woonrijp maken aanzienlijke meerkosten met zich mee, net als meerkosten in aanpassingen in het inmiddels zo goed als complete bestek en tekeningen. Als tijdelijke huisvesting voor de huidige gebruikers van de gemeenschapsaccommodatie wordt gerealiseerd kan de sloop van het gemeenschapshuis naar voren worden gehaald en staat de start het bouwrijp maken (inclusief sloop) in Q2 van 2024 op de planning.</p> <p>De actuele planning voor de vervolgstappen is als volgt: Vóór 1-1-2024 bouwvergunning aanvragen Q3 + Q4 2023 Afronden overleg met de Provincie Limburg als beheerder van de Kleefseweg</p>	<p>Kosten b. + c. samen.</p>

			<p>Q3 + Q4 2023 Omgevingsvergunning</p> <p>Q2 2024 Bouwrijp maken (start met sloop van De Uitkomst)</p> <p>Q3 2024 - Q3 2025 Bouwen</p> <p>Q4 2025 Woonrijp maken</p>	
d. Herprogrammering woningbouw Pagepark in Gennep naar 12 starterswoningen en 24 levensloopbestendige twee-onder-een kapwoningen.	Het project Rijssenbeeklaan wordt in het Q1 2023 opgeleverd.		Het project Rijssenbeeklaan is in Q1 2023 opgeleverd.	€ 65.320,-
e. Realisatie van 11 sociale huurappartementen in Milsbeek.	<p>Het bestemmingsplan Milsbeek Rijksweg 35 is vastgesteld op 31 januari 2022 en inmiddels onherroepelijk. Op 16 juli 2021 is de anterieure overeenkomst getekend met BV Janssen-Groesbeek Vastgoed. De bouw van het project Rijksweg 53 in Milsbeek wordt in Q2 2023 gestart.</p> <p>Het gaat naast 11 sociale huurappartementen om 3 vrijstaande levensloopbestendige woningen en 4 twee-onder-een-kap woningen Geplande oplevering is in 2024.</p>		De bouw is gestart in Q2 2023. Oplevering staat gepland in Q4 2024.	
f. Verbouwing van een leegstaand kerkgebouw tot Multi Functionele Accommodatie (verder MFA) in Ven-Zelderheide. Hierdoor wordt 550m2 leegstand opgeheven. De instandhouding van de kerk wordt middels een door de Monumentenwacht Limburg voor 1 januari 2023 op te stellen MeerJarenOnderhoudsProgramma (verder MJOP) geborgd.	<p>De overeenkomst van (ver)koop en ruiling betreffende grond, waaronder de ondergrond van het kerkgebouw met de Rooms-Katholieke Parochie Heilige Antonius Abt te Ven-Zelderheide Gemeente Gennep is op 28 april 2022 getekend. De aankoop van het kerkgebouw en de aangrenzende gronden overschrijden de oorspronkelijke kostenraming van €1 voor de aankoop. Er is circa € 200.000 (inclusief kosten koper) betaald voor het kerkgebouw en enkele omliggende gronden.</p> <p>Het architectonisch ontwerp voor de renovatie en verbouw van de kerk is inmiddels gereed en wordt beoordeeld aan de hand van het beschikbare budget, intern binnen de gemeente en door de toekomstige gebruikers (via de Dorpsraad) en beoogde beheerder. Een eerste analyse van de stichtingskosten geeft aan dat het beschikbare budget niet toereikend is voor de beoogde plannen. De strategie hoe realisatie van de plannen (verbouwing en instandhouding) doorgang kan vinden wordt voorbereid (ambtelijk en bestuurlijk). Uitgangspunt is een oplossing binnen het project te vinden.</p> <p>Aan de Monumentenwacht Limburg is gevraagd op basis van haar Inspectierapport uit 2021 een MJOP op te stellen. De offerte wordt binnenkort verwacht. Ons verzoek voor het opstellen van een offerte is gedaan. Monumentenwacht Limburg, heeft - onvoorzien- meer tijd nodig om dit te realiseren.</p> <p>De actuele planning voor de MFA in de kerk:</p> <p>Q1/Q2 2023 afronden technisch ontwerp</p> <p>Q2/Q3 2023 vergunning aanvraag en voorbereiden aanbesteding</p> <p>Q3 en Q4 budgetcontrole en zo nodig vergroten budget, opdrachtverlening</p> <p>Q4 2023, Q1 2024 start bouw</p> <p>Q1/Q2 2024 bouwen</p> <p>Q2/Q3 2024 verhuizen</p> <p>Q3/Q4 2024 in gebruik MFA</p>	€ 293.498,-	<p>Door het college van burgemeester en wethouders is op 18 juli 2023 het ontwerp voor de verbouwing vastgesteld. De gemeenteraad heeft hierover op 25 september 2023 een positief besluit genomen en is ook een aanvullend krediet van € 1.550.000 voor de MFA geaccordeerd. Gelijktijdig worden bestek en tekeningen en overige aanbestedingsstukken gemaakt. Monumentenwacht Limburg heeft een inspectie uitgevoerd en een MJOP opgesteld. De noodzakelijke, spoedig uit te voeren werkzaamheden zijn gedaan. Werkzaamheden die tijdens de verbouwing kunnen worden meegenomen zijn in het bestek en tekeningen verwerkt. De omgevingsvergunning is aangevraagd op 5 juli 2023.</p> <p>De actuele planning voor de MFA in de kerk is als volgt:</p> <p>Q3+Q4 2023 omgevingsvergunning traject</p> <p>Q3 2023 gemeenteraadsbesluit over aanvullend krediet</p> <p>Q3+Q4 2023 aanbesteden</p> <p>Q4 2023 opdrachtverlening</p> <p>Q1 2024 start bouw</p> <p>Q3 2024 oplevering bouw</p> <p>Q3 2024 opening MFA in de kerk</p>	€ 317.863,31
Realisatiedatum planning: Q1 2023				

<p>g. Herinrichting openbare ruimte rondom het voormalige kerkgebouw, opwaarderen groen en aanleg parkeerplaatsen en waterdoorlatende verharding.</p> <p>Realisatiedatum planning: Q3 2023</p>	<p>In de overeenkomst met de parochie (zie onder f.) is er ook circa 950 m2 grond aangekocht waar (een deel van) de beoogde herinrichting van de openbare ruimte kan plaatsvinden. Bij de verbouwing van de kerk zal hemelwater worden afgekoppeld in de directe omgeving.</p> <p>Bij de herinrichting van de openbare ruimte rondom de kerk zal in ieder geval een opwaardering van het groen, de aanleg parkeerplaatsen en waterdoorlatende verharding worden gerealiseerd.</p> <p>De planning is als volgt: Q1 2023 uitgangspunten opstellen Q2/Q3 2023 ontwerp door landschapsarchitect VO/DO Q3/Q4 2023 bestek en tekeningen Q1/Q2 2024 budgetcontrole en opdrachtverlening Q2/Q3 2024 realisatie</p>	<p>€ 239.022,-</p>	<p>Het afkoppelen van het hemelwater van de kerk is opgenomen in het bestek en tekeningen voor de verbouwing van de MFA. De van de kerk overgenomen gronden zijn inmiddels in het reguliere beheer opgenomen. Het gras, de bomen en de hagen worden goed onderhouden. De wadi ten noorden van de Spiekerbeek is gereed en in gebruik. Hiermee is de realisatie van deze resultaatverplichting goed op streek. Voor de nog resterende herinrichting openbare ruimte wordt een werkgroep ingericht met deelnemers vanuit de basisschool, dorpsraad, omwonenden, kermiscommissie, parochie en gemeente. Afhankelijk van de voortgang in dit participatietraject kan de afrondende realisatie voortvarend worden gedaan nadat de verbouwing van de MFA opgeleverd is. Hierbij streven we erna om dit traject in 2024 kunnen opstarten.</p>	<p>€ 249.241,01</p>
<p>h. Realisatie van de Dorpsgaard in Ven-Zelderheide met ontmoetingsplek en natuurspeelplaats inclusief aanplant van fruitbomen en vruchten dragende struiken.</p> <p>Realisatiedatum planning: Q4 2022</p>	<p>De realisatie van de Dorpsgaard als ontmoetingsplek en als natuurspeelplaats (in de vorm van speelaanleidingen verspreid over de Dorpsgaard), de aanplant van fruitbomen en vruchten dragende struiken is inmiddels gereed. Voor het onderhoud van de Dorpsgaard (medio 2022 werden de borden met de nieuwe naam onthuld: Het Ploegs veldje an de Graaf) wordt een beheersovereenkomst gesloten met de Stichting Dorpsraad Ven-Zelderheide. Het eerste concept is inmiddels ter beoordeling voorgelegd aan de Dorpsraad.</p> <p>De onderhoudsmaterialen zijn aangeschaft en het beheer buiten is inmiddels gestart.</p>	<p>Kosten g. + h. samen.</p>	<p>De onderhoudsmaterialen zijn volop in gebruik voor het zorgvuldige beheer van de Dorpsgaard. De beheersovereenkomst (en bruikleenovereenkomst) met de Stichting Dorpsraad Ven-Zelderheide zijn getekend in april 2023 en voorzien in het beheer voor een periode van vijf jaar. Hiermee is deze resultaatafspraken behaald.</p>	<p>Kosten g. + h. samen.</p>
<p>i. Schriftelijk en gemotiveerd melden van niet of niet geheel verrichten van gesubsidieerde activiteiten.</p>	<p>Niet aan de orde.</p>		<p>Alle activiteiten worden conform beschikking uitgevoerd.</p>	
<p>j. Schriftelijk en gemotiveerd melden van een wijziging van de looptijd van het project.</p>	<p>De verwachting is dat een deel van de activiteiten niet voor 31-12-2024 gerealiseerd is.</p> <p>Met name een deel van de activiteiten onder a, b, f en g loopt vertraging op door ruimtelijke procedures (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan onder a en nog te doorlopen kruimelgevallenregeling onder f), maar vooral de stijgende kosten ten gevolge van hogere materiaalkosten en duurdere arbeid maken het sluitend houden van de businesscase kritisch. De strategie hoe hiermee om te gaan is momenteel onderwerp van discussie (ambtelijk en bestuurlijk). (zie onder f.)</p> <p>Aanvullend hebben personele wijzigingen niet bijgedragen aan een continue doorloop van het project.</p> <p>De complexiteit en onderlinge relaties tussen de deelprojecten</p>		<p>De huidige looptijd van het project heeft een einddatum van 31 december 2024. Zoals in eerdere overleggen is besproken is deze datum niet haalbaar door verschillende aspecten binnen het project die vertraging hebben opgelopen. Wij willen u dan ook verzoeken de looptijd te verlengen tot 1-1-2027. Zie ook toelichting hierboven en verzoek tot wijziging in begeleidende brief.</p>	

	blijken in de praktijk weerbarstiger dan aan de voorkant ingeschat.		
k. Schriftelijk en gemotiveerd melden van wijzigingen van meer dan 20% of meer van de begrote kosten of opbrengsten.	<p>De verwachting is dat met de huidige inflatie, kostenstijgingen, stijging van materiaalkosten, krapte op de arbeidsmarkt met daarbij gepaard gaande loonkostenstijging de begrote kosten met meer dan 20% zullen stijgen.</p> <p>Bij de MFA (zie onder f.) geldt aanvullend dat de aankoop kerk niet voor het begrote bedrag van € 1 is gerealiseerd, maar voor circa €200.000.</p> <p>De gemeenteraad is bij de eerste en tweede trimesterapportage van 2022 al geïnformeerd over deze algemene kostenstijgingen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat alle begrotingen in het Gemeentelijk RioleringsPlan met 30% zijn verhoogd. In de jaarrekening 2022 zal de kostenstijging voor het project Dorpshart Ven-Zelderheide expliciet benoemd worden.</p>		Inmiddels is in meer detail bekend wat de prijsstijging ten opzichte van de eerder ingediende begroting gaat zijn. De kosten vallen ruim hoger uit dan verwacht wat ook heeft bijgedragen aan de vertraging van het project om de volledige financiering rond te krijgen. Zie ook begeleidende brief voor verzoek tot wijziging.
l. Zo spoedig mogelijk in het reguliere bestuurlijk overleg aangeven dat de benoemde resultaten niet (tijdig) worden gerealiseerd.	<p>We stellen voor dat direct na het indienen van deze voortgangsrapportage (uiterlijk 23 februari 2023) een bestuurlijk overleg is. 1 maart 2023 is inmiddels hiervoor vastgelegd in de agenda's.</p> <p>De frequentie van het bestuurlijk overleg kan dan ook bepaald worden.</p>		Zie begeleidende brief voor wijzigingsverzoeken.
m. In acht nemen Europese en/of nationale aanbestedingsregels.	Het inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Gennep (vastgesteld door B&W op 12 april 2022) wordt gevolgd alsmede de relevante Europese en/of nationale aanbestedingsregels.		Het inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Gennep (vastgesteld door B&W op 12 april 2022) wordt gevolgd alsmede de relevante Europese en/of nationale aanbestedingsregels.
n. Verantwoordelijk zijn en blijven voor opgenomen verplichtingen bij uitbesteding aan een derde partij, aan te tonen bij vaststelling van de subsidie (voor 1 juli 2025).	Als er wordt uitbesteed, dan worden de verplichtingen geborgd.		Als er wordt uitbesteed, dan worden de verplichtingen geborgd.