

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/24/542016

Onderwerp

Grondexploitatie Ontwikkellocatie Kleine Steeg

Voorstel

De gemeenteraad besluit:

1. Het collegebesluit over de grondexploitatie (hierna: GREX, zie bijlage 2) van de ontwikkellocatie Kleine Steeg te Sittard te bekrachtigen;
2. Een verplichting tot blijvende geheimhouding op te leggen op bijlage 2 (de GREX) behorende bij dit collegevoorstel op grond van artikel 87 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.

Inleiding

Het college heeft op 27 juli 2022 ingestemd met het definitieve ambitiesdocument Ontwikkellocatie Kleine Steeg en opdracht gegeven voor de definitiefase. In de definitiefase wordt de haalbaarheid getoetst aan de hand van het stedenbouwkundig plan. De ambities voor deze ontwikkellocatie zijn hierin uitgewerkt.

BGSV bureau voor stedenbouw B.V. heeft een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt (zie bijlage 1). Op 5 maart 2024 heeft het college ingestemd met het concept schetsontwerp stedenbouwkundig plan ontwikkellocatie Kleine Steeg als basis voor het doorlopen van het participatietraject met buurtbewoners en andere belangstellenden. Op 18 maart 2024 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten is input opgehaald voor het nader uit te werken stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en plan voor de inrichting van het openbare gebied.

Beoogd effect

1. *Vaststellen van de GREX behorende bij het definitief schetsontwerp stedenbouwkundig plan Ontwikkellocatie Kleine Steeg*

Met het vaststellen hiervan kan het vervolgtraject voor de herontwikkeling van de ontwikkellocatie Kleine Steeg ingezet worden.

2. *Geheimhouding van de GREX*

De kosten en baten voor de gemeente zijn niet openbaar.

Burgemeester,

mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris,

J.A.M. Heesen

Argumenten

1. *De GREX is opgesteld aan de hand van het definitief schetsontwerp stedenbouwkundig plan.* Hiermee worden de kosten en opbrengsten van het herontwikkelen van de ontwikkellocatie Kleine Steeg in beeld gebracht. Het woonprogramma is in het plan doorgerekend. Dit gaat om woningaantallen en -typen. Deze bepalen in hoge mate de grondopbrengsten. De kosten worden grotendeels bepaald door de ambities voor inrichting van het openbare gebied en het bouwrijp maken van de uit te geven kavels.

2. *De GREX is geheim.*

De GREX is blijvend geheim aangezien de financiële belangen van de gemeente door openbaring onevenredig zouden worden benadeeld bij een tender van de opstalontwikkeling en onderhandelingen met marktpartijen. Het schetsontwerp stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) is niet geheim, maar wordt vanwege de behandeling samen met de GREX voor nu geheim behandeld.

Kanttekeningen

1. *De GREX is blijvend aangezien de financiële belangen van de gemeente door openbaring onevenredig zouden worden benadeeld.*

- a. De doorrekening van het stedenbouwkundig plan is nodig voor de haalbaarheid van het plan op basis van de bepaling van de kosten en baten. Deze worden bijgesteld bij wijzigingen die hierop van invloed zijn gedurende de looptijd van het plan. De GREX kent een tekort.
- b. Het tijdelijk inzetten van Kleine Steeg 11 en pas in 2029 beschikbaar komen van de locatie drukt op de voorinvestering in het openbare gebied terwijl de opbrengsten later genomen kunnen worden.
- c. De locatie Rijksweg Zuid 28 is het enige perceel in het plangebied dat geen eigendom is van de gemeente. Er lopen gesprekken met de eigenaar over de herontwikkeling van deze locatie binnen het stedenbouwkundig plan.
- d. Bij de uitwerking van de input van de stakeholders zal ook een onderzoek naar mogelijke aanspraak op planschade worden meegenomen.

2. *Agenda technisch is het nodig het gehele collegevoorstel als geheim te behandelen, hoewel het schetsontwerp stedenbouwkundig plan openbaar is.*

Inclusie

Inclusie speelt door de hele gebiedsontwikkeling van de ontwikkellocatie Kleine Steeg. Denk aan de afweging voor de herontwikkeling tot tijdelijke locatie voor Oekraïense ontheemden, het stedenbouwkundig plan en inrichting openbaar gebied met hellingbanen of de keuze voor woningtypologieën. Vooral is ingezet op een groot aandeel betaalbare woningen voor een brede doelgroep waaronder levensloopbestendige nultreden woningen.

Duurzaamheid

Het opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het Ambitiedocument ontwikkellocatie Kleine Steeg (27 juli 2022). In dit ambitiedocument zijn hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit omschreven. Het plan is natuur inclusief en voorgesteld is in te spelen op klimaatverandering. En transformatie van het plangebied naar een autoluw gebied. Bij het onderzoek naar het behouden of verwaarden ((deels) afbreken en herontwikkelen), van de

bestaande gebouwen is duurzaamheid een zware wegingsfactor geweest. Voor het pand Rijksweg Zuid 26 is de afweging tussen behoud en afbreken gemaakt. In dit geval is afbreken voorgesteld, omdat de technische toestand van het gebouw en de indeling niet geschikt zijn voor de ambities van de opgave op deze locatie voor woningen op een ondergrondse parkeer laag. Ook voor de schoollocaties Kleine Steeg 8 en 11 wordt verwaarden voorgesteld. Waarbij Kleine steeg 11 voor de duur van 5 jaren is ingezet voor de herhuisvesting van Oekraïense ontheemden. Kleine Steeg 13 kan mogelijk gedeeltelijk behouden blijven. Het afbreken van bestaande panden geschied binnen de geldende (duurzame) regelgeving. Hierbij wordt afkomend sloopmateriaal gescheiden afgevoerd. Schadelijke materialen als asbest worden op de wettelijke verplichte wijzen gesloopt, afgevoerd en verwerkt. Volledig circulair slopen is nu nog niet haalbaar. Daar werkt de gemeente Sittard-Geleen gefaseerd naar toe tot aan 2050. De wet- en regelgeving met betrekking tot circulaire sloop worden wel gevolgd.

Bij de inrichting van het openbare gebied wordt duurzaamheid meegenomen in het voorstel voor onder andere het vasthouden van water in het plangebied, de groeninrichting en het beperken van autoverkeersstromen.

Financiën

De voorbereidingskosten zijn gedekt uit de reserve stedelijke ontwikkelprojecten en worden verrekend met het resultaat van de GREX Ontwikkellocatie Kleine Steeg.

De boekwaarde Rijksweg Zuid 26 is ingebracht in de GREX. De boekwaarde Kleine Steeg 11 wordt afgeschreven in de exploitatietermijn van de tijdelijke huisvesting Oekraïense ontheemden 2024-2028. De panden Kleine Steeg 8 en 13 hebben geen boekwaarden meer.

Het resultaat van de GREX wordt na bekrachtiging door de raad voorzien uit de bestemmingsreserve ontwikkelprojecten.

Er is sprake van een areaalmutatie zodra de openbare ruimte aangepast wordt en dit van invloed is op de beheerkosten. Het inrichtingsplan past in het beleid van de gemeente voor vergroening en verduurzaming. Bij het voorlopig ontwerp van het openbare gebied zal hiervoor een doorrekening worden gemaakt. Dit heeft gevolgen voor de exploitatiekosten.

Communicatie en Participatie

Het participatietraject is opgestart in de ambitiefase. Op 27 juni 2022 heeft het college het ambitiedocument Ontwikkellocatie Kleine Steeg vastgesteld. Bij het opstellen van het ambitiedocument is gesproken met omwonenden en andere belangstellenden over hun wensen en ideeën voor deze wijk. Sindsdien is onderzocht hoe het gebied inrichten kan worden en hoe dat eruit kan zien. Deze bevindingen zijn verwerkt in het concept stedenbouwkundig schetsontwerp. Op 18 maart 2024 is het concept stedenbouwkundig schetsontwerp voor ontwikkellocatie Kleine Steeg aan omwonenden en andere belangstellenden gepresenteerd door BGSV. Dat gebeurde tijdens een informatiebijeenkomst in Odasingel 90. Tijdens de avond was er ruimte om vragen te stellen en mee te denken over de inrichting van het openbaar gebied en thema's als bebouwing en duurzaamheid. Aangedragen aandachtspunten en suggesties gingen onder meer over thema's als parkeren, geluid, water in het gebied, privacy, woningtypes, het aantal bouwlagen en de aandacht voor een prettige, lichte en veilige leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. De opgehaalde ideeën en suggesties worden gebruikt om het schetsontwerp verder uit te werken naar een voorlopig ontwerp. Het verslag van de bijeenkomst wordt gedeeld met de deelnemers van de bijeenkomst en is gepubliceerd.

Verdere actieve externe communicatie en participatie vinden vooral plaats tijdens de definitiefase. Interne communicatie heeft voortdurend plaats om mede sturing te geven aan het ontwikkelproces. De raad wordt periodiek geïnformeerd, onder meer via raadsrondes, voortgangrapportages en collegebrieven. Dit is afgestemd met de communicatieadviseur. De GREX wordt voorgelegd aan de Raad ter bekrachtiging. Het college wil in verband met de economische en financiële belangen de GREX geheimhouden. Op deze manier heeft het college de mogelijkheid de GREX te behandelen.

Vervolg

Het definitief stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Op basis van het definitief stedenbouwkundig plan wordt de bestemming gewijzigd. De kaders voor de gronduitgifte van de diverse kavels worden opgesteld en de afzonderlijke plandelen die uitgegeven worden middels een tender. Het streven is om het stedenbouwkundig ontwerp, inrichting openbaar gebied en beeldkwaliteitsplan aan het eind van 2024 definitief te laten vaststellen door het college.

Bijlagen

1. Definitief schetsontwerp stedenbouwkundig plan
2. Samenvatting GREX (geheim en ter inzage bij de griffie)
3. Verslag informatiebijeenkomst Kleine Steeg van 18 maart 2024
4. Brief aan de raad getekend

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : 	Registratienummer : Z/24/542016/ DOC-242048474
Telefoon : 	Reg. datum : 28 maart 2024
E-mail : 	Reg.nummer(s) bijlagen :
Cluster : Omgeving	- Bijlage 1 DOC-242048482
	- Bijlage 2 DOC-242048473
	- Bijlage 3 DOC-242048478
	- Bijlage 4 DOC-242057468
Burgemeester:	Gemeentesecretaris:
mr. J.Th.C.M. Verheijen	J.A.M. Heesen