gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 14-12-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 16016
Zaaknr: Z/STH21/013037
Datum voorstel: 30-11-2021
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: Mevr. L. Leewering / mevr. M. van Mierlo

Onderwerp: Woningbouw Rouveen Zuid fase 1

Voorstel

1. Instemmen met het 'Stedenbouwkundig plan woningbouw Rouveen Zuid fase 1';
2. Kennisnemen van het 'Beeldkwaliteitskader Rouveen Zuid fase 1';
3. Instemmen met het 'Exploitatieoverzicht Rouveen Zuid fase 1';
4. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op het 'Exploitatieoverzicht Rouveen Zuid fase 1' (opgenomen als bijlage 8 bij dit voorstel) bekrachtigen, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto art.10 lid 2 onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur en vooraf met het college te overleggen voor zover de gemeenteraad voornemens is de geheimhouding niet te bekrachtigen.

Inleiding

Op 12 november 2019 heeft uw raad motie 'M57' aangenomen over het project Rouveen Zuid. U constateert een grote behoefte aan koopwoningen voor diverse doelgroepen en overweegt dat in Rouveen geen of beperkt kavels beschikbaar zijn. Ons college wordt gevraagd een bestemmingsplan op te stellen om woningbouw mogelijk te maken. Vervolgens heeft u op 30 maart 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het ruimtelijk plan voor Rouveen Zuid fase 1. De locatie en begrenzing van dit gebied kunt u vinden in bijlage 1.

Eerste stap om woningbouw mogelijk te maken is het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonwijk. Omdat het plangebied ligt in landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied, is gelijktijdig met de stedenbouwkundige visievorming een beeldkwaliteitskader uitgewerkt. Beide documenten worden, samen met het bijbehorend exploitatieoverzicht, op dit moment aan u voorgelegd.

Argumenten

1.1 | Het plan sluit aan bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied

De locatie Rouveen Zuid ligt in landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. De randen van de nieuwe woonwijk zijn goed zichtbaar vanuit het open landschap. Een deel van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid fase 1 ligt zelfs in het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'. Door de openheid is de zuidrand van de nieuwe woonwijk verder ook zichtbaar in combinatie met het beschermd gezicht. De planontwikkeling heeft dan ook direct gevolgen voor het beschermd dorpsgezicht.
Om te komen tot een goede invulling van de nieuwe woonwijk is als eerste het ruimtelijk beleid in beeld gebracht en is een ruimtelijke analyse gemaakt van het plangebied en de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteiten en aandachtspunten zijn hierbij in beeld gebracht. Op basis van de ruimtelijke analyse zijn vervolgens 3 schetsen met mogelijke invullingen van de nieuwe woonwijk opgesteld. Deze schetsen zijn in het kader van participatie voorgelegd aan belangstellenden, direct aanwonenden en overlegpartners (zie argument 1.3). Uit de participatie kwam een duidelijke voorkeur voor één van de schetsen naar voren. Deze schets is verder uitgewerkt en aangepast, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met belangen en wensen van de betrokken partijen (zie argument 1.2). Uitkomst hiervan is voorliggend 'Stedenbouwkundig plan woningbouw Rouveen Zuid fase 1' (zie bijlage 2).

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de inpassing van een brede, lange zichtlijn vanaf de Oude Rijksweg en een nauwkeurige afstemming op de verkavelingsstructuur (lange lijnen en hoekverdraaiing). Belangrijk onderdeel van het ontwerp is de inpassing van een volledige kavellijn/sloot tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Deze lijn loopt vanaf de bestaande boomsingel en sloot ten noorden van Oude Rijksweg 486B, via de middenas en de sloot/nieuwe toegangsweg ten zuiden van de MCR. Bij de planvorming is onder andere rekening gehouden met duurzaamheid & klimaat, verkeer & parkeren, waterberging en passend ontwerp van de woonkavels. In de 'Toelichting stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1' (zie bijlage 3) kunt u hier meer over lezen. Hier vindt u ook de ruimtelijke analyse en meer informatie over de drie opgestelde schetsen.

1.2 | Belangstellenden, direct aanwonenden en overlegpartners zijn betrokken bij de planvorming
Naast de ruimtelijke inpassing (zie argument 1.1) is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verschillende, soms tegenstrijdige, belangen en wensen van de betrokken partijen. De 'Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1' (zie bijlage 5) beschrijft hoe belangstellenden, direct aanwonenden en overlegpartners zijn meegenomen bij de planvorming. Samengevat konden belangstellenden meedenken over de 3 schetsen met mogelijke invullingen van de nieuwe woonwijk. Met de direct aanwonenden is gesproken over het concept stedenbouwkundig plan. De vragen, opmerkingen, aandachtspunten en/of zorgen die naar voren zijn gebracht leest u in de Participatienota. Hier is ook beschreven wat met de reacties is gedaan. Tevens hebben verschillende overlegpartners, zoals de Dorpsraad, de Vechthorst, lokale makelaars, de Rijksdienst en de provincie de mogelijkheid gehad om te reageren op de plannen. Er zijn diverse reacties ontvangen, die zijn beschreven in de Participatienota.

1.3 | Het programma sluit aan bij de lokale behoefte
Om tot een goede invulling van het plangebied te komen is voorafgaand aan de planvorming de woning-behoefte onderzocht. Als eerste hebben de lokale makelaars de behoefte in beeld gebracht. Hieruit blijkt een grote en diverse woningbehoefte in Rouveen. Er is met name vraag naar grondgebonden koop-woningen in alle segmenten, waarbij het zeker positief is als er vrije kavels beschikbaar gesteld worden. Voor starters biedt het bouwen van rijwoningen in CPO-verband kansen om de woningen betaalbaar te houden. Ook adviseren de lokale makelaars om huurwoningen te realiseren. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor mensen die in huidige overspannen woningmarkt geen woning kunnen kopen.

Ten tweede is, in aanvulling op de gemeentelijke woonvisie, een afzetbaarheidsonderzoek uitgevoerd door Atrivé (zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat ruimte is voor 75 tot 100 woningen in Rouveen-Zuid. Dit voorziet in de behoefte voor Rouveen, maar ook voor woningzoekenden uit bijvoorbeeld Staphorst. Er is vooral behoefte is aan vrijstaande koopwoningen en een beperkt aantal tweekappers op ruime kavels. Dit zijn woningen voor doorstromers. Die doorstromers wonen nu met name in bestaande rij- en hoekwoningen en willen graag een stap maken op de woningmarkt. Bij verhuizing van deze groep komen in de bestaande woningvoorraad woningen vrij voor starters. Daarnaast is er behoefte voor sociale huurwoningen in het plangebied.

Tot slot kunnen geïnteresseerden hun interesse in een woning kenbaar te maken via de gemeentelijke website. Het interesseformulier is 365 keer ingevuld. 38% is geïnteresseerd in een vrijstaande woning, 26% in een twee-onder-één kap woningen, 23% in een rijwoning en 13% in een ander type woning.

In het stedenbouwkundig plan zijn maximaal 82 woningen opgenomen. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen. Van deze rijwoningen worden er 10 afgenomen door de VechtHorst, bestemd voor sociale huur. De VechtHorst heeft deze rijwoningen opgenomen in de prestatieafspraken 2022. Het plan biedt flexibiliteit om twee-onder-één kap woningen om te ruilen voor vrijstaande woningen als de markt hierom vraagt.

2.1 | Het kader zorgt voor optimale samenhang tussen de omgeving en de nieuwe woonwijk
De locatie Rouveen Zuid ligt in landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied, zie argument 1.1. Hierom moet een goede inpassing in de omgeving en het voorkomen van een onevenredige aantasting van het beschermd gezicht worden geborgd. Daarom zijn de visievorming voor het stedenbouwkundig plan en het uitwerken van het beeldkwaliteitskader vanaf het beginnen gelijktijdig opgepakt. Door deze werkwijze ontstaat een optimale samenhang tussen de waardevolle omgeving en de nieuwe woonwijk.

In het beeldkwaliteitskader (zie bijlage 7) liggen de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit voor de woonwijk Rouveen Zuid fase 1 vast. Het beeldkwaliteitskader is vervolgens de leidraad voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor fase 1 van de nieuwe woonwijk. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan moet, samen met een nieuw bestemmingsplan, uiteindelijk worden vastgesteld door de gemeenteraad.

3.1 | Het vaststellen van een 'Wro exploitatieplan' is niet nodig
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat een exploitatieplan moet worden opgesteld en door de raad moet worden vastgesteld voor gronden, waarop een bouwplan is voorzien. Een exploitatieplan bevat regels over het omslaan van kosten over ontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals de kosten van bouw- en woonrijp maken. Het gaat hierbij om alle kosten die zijn toe te schrijven aan het plan. Hiervan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Alle gronden die behoren tot fase 1 van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid zijn in eigendom van de gemeente Staphorst. Enige uitzondering hierop is de grond van de nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van de MCR. De grond wordt verworven.

Voor de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid fase 1 is een exploitatieoverzicht opgesteld. Dit overzicht geeft inzicht in de te maken kosten en te verwachten opbrengsten, zie bijlage 8 **(geheim)**. U wordt gevraagd in te stemmen met het exploitatieoverzicht. Hierdoor is het vaststellen van een 'Wro exploitatieplan' niet nodig, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Om de nieuwbouw van woningen mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Uw raad stelt te zijner tijd het nieuwe bestemmingsplan vast. U wordt dan ook gevraagd om de exploitatieopzet formeel vast te stellen, omdat hier sprake is van actief grondbeleid (grondbezit gemeente en verkoop kavels door de gemeente).

4.1 | Geheimhouding beschermd de economische en financiële belangen van de gemeente
Openbaarheid is het uitgangspunt bij het handelen van het openbaar bestuur. Er kunnen echter redenen zijn om informatie niet te openbaren. Deze redenen zijn vastgelegd in de Wet openbaarheid van bestuur (WOB). Ons college heeft geheimhouding opgelegd op het Exploitatieoverzicht Rouveen Zuid fase 1' (bijlage 8 bij dit voorstel). Reden hiervoor is de bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij het project betrokken natuurlijke personen, rechtspersonen of derden. Uw raad wordt gevraagd de geheimhouding te bekrachtigen. Indien u de geheimhouding bekrachtigt, geldt de geheimhouding voor onbepaalde tijd. Als geheimhouding niet langer wenselijk is (bijvoorbeeld nadat het woningbouwproject is afgerond), kan de geheimhouding door de gemeenteraad worden opgeheven.

Kanttekeningen
1.1 | Direct aanwonenden aan de noordzijde vragen om meer afstand tot bestaande woningen
Aan de noordkant grenst de nieuwe woonwijk aan bestaande woningen aan de Goudenregenstraat en de Oude Rijksweg. In de participatie gesprekken en een aanvullende brief hebben de direct aanwonenden aan de noordkant gevraagd om meer afstand tot de bestaande woningen.

Vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Overijssel en het Oversticht zijn ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven om te komen tot een goede inpassing in het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'. Bestaande structuren (zoals aanwezige sloten) en zichtlijnen moeten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Het inpassen en ervaarbaar maken van de lange lijnen (kavels en sloten) en het respecteren van de hoekverdraaiing in het kavelpatroon behoren tot de hoofduitgangspunten. Dit betekent dat er niet zomaar geschoven kan worden in de hoofdopzet van het plan zonder hier afbreuk aan te doen.

Alternatief is dat het realiseren van meer afstand tot de bestaande woningen ten kosten gaat van het aantal woningen in de nieuwe woonwijk. Dit is vanuit de woningbehoefte en uitvoerbaarheid van het plan niet wenselijk. Meer informatie over dit punt kunt u lezen in paragraaf 2.3 en 2.4 van de 'Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1' (zie bijlage 5).

3.1 | De winst is niet gegarandeerd
De haalbaarheid van de geprognosticeerde en verwachte positieve exploitatie-uitkomst is mede afhankelijk van de snelheid waarmee de laatste kavel uitgegeven zal worden. Hierbij spelen de financieringsmogelijkheden van de potentiele kopers een rol. De begrote kosten zal de gemeente zoveel mogelijk proberen te beïnvloeden door gebruik te maken van de huidige marktomstandigheden.

Keuze en effect
Nieuwe woningbouw mogelijk maken op de locatie Rouveen Zuid fase 1.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de Omgevingsvisie 'Staphorst 'voor elkaar!'. In de Omgevingsvisie is het gebied Rouveen Zuid aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. De Omgevingsvisie stelt als doel binnen de kernen nieuwe woonomgevingen te creëren vanuit kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) en vanuit kwantiteit (meer woningen). De Omgevingsvisie wil een 'geweldig' woonmilieu en een fijne leefomgeving aan haar inwoners bieden.

Het plan past ook binnen het coalitieakkoord 2018–2022 "Samen, voor elkaar!". In het coalitieakkoord streven we naar betaalbare koopwoningen en voldoende huurwoningen voor starters in alle kernen. Met de realisatie van de woningen in Rouveen Zuid wordt invulling gegeven aan deze ambitie.

Voor meer informatie over het relevante ruimtelijk beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de 'Toelichting stedenbouwkundigplan plan Rouveen Zuid fase 1' (zie bijlage 3).

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Wro exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is niet nodig, zie argument 3.1.

Winst uit de exploitatie Rouveen Zuid fase 1

Conform de normale werkwijze wordt de winst die behaald wordt in de exploitatie toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. De exacte hoogte van de toevoeging aan de reserve is pas bekend nadat alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn. Voor de hoogte van de winst, wordt verwezen naar het exploitatieoverzicht in bijlage 8 **(geheim)**. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een gecalculeerde winst, zie kanttekening 3.1.

Uitvoering

Nadat u heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan wordt een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld om de nieuwe woningbouw mogelijk te maken. Ook de benodigde onderzoeken (zoals voor stikstof, bodem en flora- en fauna) zijn/worden uitgevoerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan worden voor vooroverleg opgestuurd naar de (relevante) overlegpartners. Deze partijen zijn ook betrokken bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, zie argument 1.2. Tegelijkertijd wordt het voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid de plannen te bekijken, vragen te stellen en te reageren. Ingekomen reacties worden te zijner tijd beoordeeld en kunnen leiden tot aanpassing van de plannen.

Het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden hierna nogmaals ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Deze worden te zijner tijd beoordeeld en kunnen leiden tot aanpassing van de plannen. Het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden uiteindelijk ter besluitvorming (vaststelling) aan u voorgelegd.

Communicatie

De terinzagelegging van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad, de Staphorster en op de gemeentelijke website. Direct aanwonenden worden via een brief geïnformeerd. Ook wordt een nieuwsbrief verzonden aan de mensen die zich hebben aangemeld als belangstellenden voor het plan. Ter informatie wordt de nieuwsbrief te zijner tijd ook met uw raad gedeeld.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Locatie en begrenzing plangebied Rouveen Zuid
2. Stedenbouwkundig plan woningbouw Rouveen Zuid fase 1
3. Toelichting stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1

4. Parkeerbalans Rouveen Zuid fase 1
5. Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1
6. Afzetbaarheidsonderzoek Rouveen Zuid
7. Beeldkwaliteitskader Rouveen Zuid fase 1

Geheime bijlage:

8. Exploitatieoverzicht Rouveen Zuid fase 1 **(geheim)**

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.