gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 15-02-22
Kenmerk: ADV/22 - 16161
Zaaknr: Z34412
Datum voorstel: 3-2-2022
Portefeuillehouder: Wethouders ing. L. Mulder en mr. A. Mussche
Informant: dhr. G.J. Overweg

Onderwerp: Locatie Berkenlaan 1: vaststellen globaal stedenbouwkundig schetsontwerp

---

Voorstel

1. Kennis nemen van een tweetal globale schetsontwerpen (model 2B en 2C) voor de herontwikkeling van de locatie Berkenlaan 1;
2. Te besluiten tot het verder uitwerken van het globale stedenbouwkundig schetsontwerp nr. 2C;
3. Te besluiten een verkeersveilige ontsluiting nader uit te werken;
4. Te besluiten op het perceel Berkenlaan 1 de erfpachtconstructie en huurovereenkomst voor gebruik ruimte sociaal maatschappelijke functie toe te passen;
5. Te besluiten tot het in de begroting 2024 en volgende opnemen van aanvullende structurele dekkingsmiddelen van € 13.125 (basis prijspeil 2022).

Inleiding

1. Inleiding en kaderstelling raad

Op 22 juni 2021 is door uw raad ingestemd met een intentieovereenkomst tussen Woonstichting VechtHorst (hierna te noemen VechtHorst) en Gemeente Staphorst (hierna te noemen gemeente) om de locatie Berkenlaan 1 te herontwikkelen. Deze herontwikkeling bestaat uit de bouw van een appartementencomplex met daarin opgenomen een accommodatie voor uitvoering sociaal maatschappelijke functies. In deze accommodatie zal het bestaande dienstencentrum zich vestigen.
Uw raad heeft daarbij een aantal kaders mee gegeven.

- De hoogte van 3 bouwlagen alleen toe te passen in de kap van het nieuwe appartementencomplex en bij het plaatsen op de kavel rekening te houden met de afstand en de verhouding in relatie tot de omgeving;
- Er in de buitenruimte van het nieuwe dienstencentrum ruimte is voor spel en ontmoeting die de leefbaarheid ten goede komt;
- Samen met VechtHorst een participatieplan te ontwikkelen voor de betrokkenheid van omwonenden waarbij wordt uitgegaan van trede 2 (raadplegen) van de participatieladder;
- De gemeenteraad voor vaststelling van de realisatieovereenkomst te informeren over de uitvoering van deze motie.

In dit voorstel is uitvoering gegeven aan het uitgangspunt bij de op 17 november 2020 vastgestelde nota "strategische visie gebouwen 2020 – 2024" namelijk dat de gemeente de regie over deze locatie wil houden door deze niet te verkopen. Door middel van de erfpachtconstructie wordt hier uitvoering aan gegeven.

2. Stuurgroep (extern)

Door de hiervoor ingestelde externe stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers van VechtHorst (directeur, manager vastgoed en projectleider) en de gemeente Staphorst (wethouder en projectleider) is in de afgelopen periode onderzocht hoe de herontwikkeling op de genoemde locatie kan worden gerealiseerd.

3. Haalbaarheid (financiële)

De eerste en belangrijke stap betrof het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan om op deze locatie 30 sociale huurwoningen met op de begane grond een ruimte ter grootte van plm. 420 m2 (= 6 appartementen) voor invulling van sociaal maatschappelijke activiteiten (huidig dienstencentrum) te realiseren. Nu de ondergrond in eigendom van de gemeente Staphorst blijft is gekozen voor een erfpachtconstructie. Dit laatste vormde een nieuw element bij het onderzoek. Na een intensief traject is er op stuurgroep-niveau over de financiële haalbaarheid overeenstemming bereikt zodat het project verder kon worden uit gewerkt. Belangrijkste uitkomsten op hoofdlijnen daarbij:

- VechtHorst hanteert binnen haar toetsingskaders de laagste ondergrens met betrekking tot het minimale rendement;
- De looptijd van de erfpachtperiode is bepaald op 50 jaar; een kortere looptijd is financieel niet mogelijk. In het 35e jaar is er een afwegingsmoment waarbij uw raad besluit de erfpacht na het 50e jaar al of niet te verlengen;
- De door de gemeente Staphorst te betalen huur voor de 420 m2 (6 appartementen) aan VechtHorst voor gebruik sociaal- en maatschappelijke activiteiten is gelijk aan de te ontvangen opbrengst uit de te ontvangen erfpacht canon;
- Bovenstaande financiële constructie is mogelijk bij 36 appartementen waarbij 30 woningen door VechtHorst worden verhuurd. Een lager aantal woningen geeft een lagere opbrengst van de erfpacht canon;
- Bij beëindiging van de erfpachtperiode zal de waarde van de opstallen alsdan niet nihil zijn.

4. Schetsontwerpen

Als voorbereiding op het participatie- en communicatietraject en om daarbij te beschikken over een "tastbaar" vertrekpunt zijn door een stedenbouwkundig architectenbureau een drietal globale schetsontwerpen (modellen 1 tot en met 3) met elk een specifiek karakter (model 1: L-vormig, model 2: U-vorming en model 3: 2 losstaande gebouwen) ontwikkeld. Bij al deze ontwerpen kunnen het vastgestelde maximale aantal woningen van 30 en voor invulling sociaal- en maatschappelijke activiteiten: 420 m2 worden gerealiseerd. Gedurende het participatietraject en de contacten met de stedenbouwkundige van de Omgevingskamer heeft er een proces van "trechtering" plaats gevonden waarbij model 2 (U-vorming) als meest realistische is aangemerkt. Stedenbouwkundig is het plan evenwichtig; bij verder afschaling is deze niet meer in balans. De stedenbouwkundige invulling heeft een bepaalde massa nodig als overgang tussen de (grote) gebouwen van de Berghorst, de overzijde van de Ebbinge Wubbenlaan en een afschaling aan de Berkenlaan. Dit model 2 is vervolgens uitgewerkt naar twee mogelijkheden (model 2C en model 2D). Voor de inhoudelijke toelichting op de behandeling in de Omgevingskamer; zie punt 6.

5. Participatie- en communicatietraject

Ter uitvoering van het door uw raad bepaalde kader (trede 2 van de participatieladder: raadplegen) hebben in de afgelopen periode (december 2021 t/m februari 2022) met de omwonenden Berkenlaan 1,

de eigenaren van naastgelegen panden en gebruikers dienstencentrum een drietal online-bijeenkomsten plaats gevonden.

Trede 2: Raadplegen
Het horen van meningen of ideeën. Geprobeerd wordt door de gemeente om die meningen en ideeën mee te nemen. Er is echter geen verplichting om de plannen aan te passen.
Rol burger: geconsulteerde



Daarnaast zijn alle hierboven genoemde betrokkenen gedurende dit traject actief geïnformeerd door middel van een viertal Nieuwsbrieven.

bijeenkomst	**wanneer plaats gevonden**	**Samenvatting bijeenkomsten**
1e bijeenkomst	6 december 2021	- Presentatie van drie globale schetsontwerpen. - Omwonenden en gebruikers werden in de gelegenheid gesteld hun mening hierover te geven.
2e bijeenkomst	12 januari 2022	- Bespreking van de ontvangen reacties naar aanleiding van de bijeenkomst van 6 december. - Terugkoppeling besprekingen met de stedenbouwkundige van de Omgevingskamer. - Presentatie aanvullend schetsplan.
3e bijeenkomst	2 februari 2022	- Melding ontvangen reacties naar aanleiding van de bijeenkomst van 12 januari. - Presentatie nieuwe schetsontwerpen: model 2C en model 2D. - Afstemming keuze schetsontwerpen om tot een gezamenlijk voorkeursmodel te komen.

Reacties omwonenden op de voorgestelde herontwikkeling
Tijdens de drie bijeenkomsten en de ontvangen reacties hebben omwonenden aan gegeven minder positief tegenover deze herontwikkeling te staan. Samenvattend richten de bezwaren zich tegen: bestemming sociale huurwoningen op deze locatie en het aantal in Staphorst Noord, de hoeveelheid appartementen op deze locatie en de doelgroep (1 á 2 persoons huishoudens); onvoldoende parkeerruimte, toename van verkeer(sonveiligheid), de bouwhoogte (3e woonlaag in de kap), de massaliteit (bouwvlak) van het complex, aantasting privacy, veronderstelde waardedaling en het ontbreken van compensatie aan spelgelegenheid en groenvoorzieningen.
Al de genoemde onderwerpen zijn specifiek in de 2e bijeenkomst besproken en toegelicht. Om tegemoet te komen aan deze reacties en het advies van de stedenbouwkundige van de Omgevingskamer is het aantal woningen neerwaarts bijgesteld van 30 woningen en 420 m2 voor sociaal maatschappelijke functie naar 25 of 23 woningen en 420 m2.

Tijdens de 3e bijeenkomst heeft een niet openbare peiling (digitaal) plaats gevonden. Daarbij hebben de gebruikers van het dienstencentrum en andere betrokkenen op een enkele reactie na als voorkeur model 2D ingebracht. De omwonenden hebben zich nagenoeg unaniem onthouden van deze keuzemogelijkheid door geen voorkeurmodel kenbaar te maken.

6. Omgevingskamer

Parallel aan het participatie-traject is pro-actief contact gezocht met het stedenbouwkundig lid van de Omgevingskamer. Deze heeft de ontwerpen vanuit stedenbouwkundig oogpunt getoetst. Daarbij bleek dat een van de ontwerpen: nr. 1 = L-vormig geen realistische mogelijkheden bood voor verdere ontwikkeling. Hierdoor resteerden twee modellen: ontwerp 2: U-vormig en ontwerp 3: twee vrijstaande gebouwen. Mede gelet op de reacties/inbreng tijdens de participatie-bijeenkomsten en het advies van de stedenbouwkundige is gekozen voor verdere uitwerking van model 2. Het aantal woningen is daarbij terug gebracht van 30 naar 25 (ontwerp 2C) en naar 23 woningen (ontwerp 2D). Zie bijlagen 2 en 3.
Op maandag 17 januari jl. is ontwerp 2C behandeld in de Omgevingskamer. De Omgevingskamer heeft een positief advies uitgebracht over de massastudie en het stedenbouwkundige plan. Wel is de Omgevingskamer van mening dat er nog een verdere uitwerking van het ontwerp nodig is. Deze verdere uitwerking van het ontwerp 2C of 2D zal vervolgens ook weer in de Omgevingskamer besproken worden. Zie voor het advies Omgevingskamer bijlage 4.

7. Voorstel college b & w

Op basis van een integrale afweging, waarbij de belangen van de omwonenden nadrukkelijk zijn betrokken, stelt ons college voor te kiezen voor model 2C. Overwegingen daarbij onder andere:

- het door de Omgevingskamer uitgebrachte positieve advies over dit plan;
- efficiënte benutting van de schaarse grond door een passende inbreiding op een hiervoor geschikte locatie;
- door een hoger aantal woningen wordt uitvoering gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave zoals vastgelegd in de Woonvisie waarbij onder andere is bepaald dat in de periode tot 2024 door VechtHorst 50 woningen worden toegevoegd;
- borging van de voorziening voor uitvoering sociaal maatschappelijke activiteiten en daarmee de leefbaarheid van de wijk. Er is overeenstemming met VechtHorst dat deze in het kader van versterking van de wijkfunctie een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie van deze ruimte voor haar huurders zal doen;
- lagere structurele financiële lasten bij 25 dan bij 23 woningen;

8. Vervolgproces: realisatie-overeenkomst en wijziging bestemmingsplan

Op basis van het besluit van uw raad wordt in de komende periode de realisatieovereenkomst verder uitgewerkt die naar verwachting medio dit jaar voor besluitvorming aan uw raad wordt voor gelegd. Daarnaast kan uw raad een voorstel tot herziening van het huidige bestemmingsplan (Staphorst Dorp – Rouveen 2016) tegemoet zien.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de intentieovereenkomst

Ter uitvoering van de intentieovereenkomst is onderzocht op welke wijze de herontwikkeling van de locatie Berkenlaan 1 voor sociale woningbouw en tevens ruimte voor sociaal maatschappelijke invulling kan worden gerealiseerd.

1.2 *Woningstichting VechtHorst stemt met de ontwerpen in*
Gezamenlijk is door beide partijen: Woningstichting VechtHorst en gemeente Staphorst het onderzoek naar de herontwikkeling locatie Berkenlaan 1 uitgevoerd. Vechthorst kan met beide ontwerpen (2C en 2D) instemmen.

1.3 *Uw raad wordt aan de voorkant van het (ontwikkel)proces actief geïnformeerd*
Door uw raad te laten besluiten over een globaal schetsplan wordt deze aan de voorkant actief in dit proces mee genomen.

1.4 *De uitkomsten van dit onderzoek en uw besluit vormen mede input voor de realisatieovereenkomst*
De volgende stap in dit traject is het afsluiten van een realisatieovereenkomst die de gemeente Staphorst en VechtHorst aan zullen gaan. De basis hiervoor vormen mede de uitkomsten van dit onderzoek en het besluit over het schetsontwerp van uw raad.

1.5 *Conform kaderstelling is uitvoering gegeven aan trede 2 van de participatieladder: raadplegen*
Door middel van een drietal bijeenkomsten met de omwonenden, eigenaren gebouwen rondom Berkenlaan 1 en gebruikers van het dienstencentrum zijn betrokkenen actief geïnformeerd en was er gelegenheid een reactie geven op de gepresenteerde plannen. Dit heeft mede geleid tot aanpassing van het plan. Ook via een viertal Nieuwsbrieven zijn betrokkenen geïnformeerd.

2.1 *Het voorgestelde ontwerp past in grote lijnen binnen het huidige bestemmingsplan*
Het huidige bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen 2016 (vastgesteld 26 januari 2016) heeft deze locatie als maatschappelijk bestemd. Binnen dit huidige bestemmingsplan past het nu voorgestelde bouwplan 2C in belangrijke mate. Zie presentatie bijeenkomst omwonenden en gebruikers d.d. 2 februari sheet nrs. 15 en 16.

a. huidige bestemmingsplan: te bebouwen oppervlakte op basis van model 2C

bebouwde oppervlakte	m2
op basis van huidige bestemmingsplan is toegestaan	1.780 m2
huidige bebouwde oppervlakte	1.070 m2
te bebouwen op basis van plan 2C	1.175 m2

b. huidige bestemmingsplan: bouwhoogte op basis van model 2C

omschrijving	toegestane maximale bouwhoogte op basis van huidig best.plan	bouwblok 1 (langs E.W.-laan)	bouwblok 2 (langs Berkenlaan)	bouwblok 3 (verlengde Berghorst)
goothoogte	6,00 m	6,70 m	4,40 m	3,80 m
nokhoogte	9.00 m	11,70 m	9,60 m	9,00 m

2.2 *Op basis van advies Omgevingskamer is er nog een verder uitwerking van het stedenbouwkundige plan nodig*
Het ontwerp waarover de Omgevingskamer heeft geadviseerd, was op een aantal punten nog niet volledig uitgewerkt. Om tot een gebruikelijk integraal advies te komen zal het globale stedenbouwkundige ontwerp nog verder uitgewerkt moeten worden. De Omgevingskamer kan

instemmen met een verder afschaling van het aantal woningen zoals bij model 2C. Op basis van uw keuze zal de gekozen variant verder uitgewerkt worden.

3.1 *Door toepassing van een erfpachtconstructie blijft de gemeente eigenaar van de ondergrond.*
Erfpacht is een recht waarmee de erfpachter (VechtHorst) een onroerend goed dat aan de erfverhuurder (gemeente) toebehoort voor een daarvoor afgesproken periode mag gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor aan de erfverhuurder een geldsom (erfpachtcanon) op vaste tijdstippen.
Aan de gestelde voorwaarde dat de gemeente de ondergrond van de locatie Berkenlaan 1 niet wil verkopen wordt door middel van de erfpachtconstructie uitvoering gegeven.

4.1 *Een verdere afschaling in volume is niet reëel*
Een verdere afschaling in aantal woningen van de gepresenteerde ontwerpplannen is niet realistisch:
- VechtHorst heeft aan gegeven dat de financiële ondergrens van dit project zowel vanuit de realisatie- als exploitatiekosten bij 23 woningen en 420 m2 voor sociaal maatschappelijke functies ligt;
- door deze constructie blijft de voorziening voor sociaal maatschappelijk functie in stand en wordt beschikt over een vernieuwde accommodatie;
- het plan zorgt voor doorstroming in de woningvoorraad;
- het plan geeft bij verdere afschaling een mindere invulling aan de volkshuisvestelijke taak;
- stedenbouwkundig is het plan dan niet meer in balans. De stedenbouwkundige invulling heeft een bepaalde massa nodig als overgang naar de Berkenlaan;
- geeft invulling aan de maatschappelijk verplichting (en bijbehorende verantwoordelijkheid) van een effectieve benutting van schaarse bouwgrond op een goede locatie.

Kanttekeningen

1. *Het door uw raad bepaalde kader voor de mogelijkheid van een 3e bouwlaag in de kap wordt voor een derde deel benut.*
   In de nu voorliggende plannen wordt uitsluitend bij het bouwblok aan de Ebbinge Wubbenlaan-zijde in de kap de 3e bouwlaag toegepast. Bij de 2 andere bouwblokken: langs de Berkenlaan en in het verlengde van de Berghorst (2/3 deel van het plan) wordt de 3e bouwlaag niet benut.

2. *Neerwaartse bijstelling van het aantal woningen heeft financiële gevolgen*
   De verlaging van het aantal woningen (5 of 7 woningen) heeft tot gevolg dat de te betalen huur voor de sociaal-maatschappelijke functies niet meer volledig wordt gecompenseerd via de te ontvangen jaarlijkse erfpacht canon. Zie financiën.

Risico's

1. *Partij(en) trek(t)en) zich uit het project terug*
   De nog uit te werken realisatieovereenkomst kan voor een of beide partijen aanleiding zijn zich alsnog uit het project terug te trekken.
2. *Vertraging traject*
   Het project kan vertraging oplopen zoals bij de door te lopen procedures.
3. *Financiële risico's*

Door de raad is op 22 juni 2021 een krediet ad. € 300.000 beschikbaar gesteld voor onder anderen de kosten van voorbereiding en het bouwrijp opleveren van het terrein en verplaatsing transformatorstation. Inmiddels zijn kosten gemaakt zoals onderzoekskosten (bodem, flora en fauna) en kosten participatie-communicatietraject. Bij het niet doorgaan van het project blijven deze kosten voor rekening van de gemeente.

Financiën (subsidies, belastingen)

Structureel nadelig effect bij lager aantal woningen

In de nog uit te werken en uw raad voor te leggen realisatieovereenkomst worden onder andere de financiële aspecten van het project die ook voor onze gemeente van belang zijn opgenomen en vast gelegd.

Het is van belang dat uw raad bij het nu voorgelegde besluit kennis heeft van de directe financiële gevolgen van de te ontvangen erfpacht canon bij de keuze van de modellen 2C of 2D.

De grondslag voor de bepaling van de jaarlijks te ontvangen erfpacht canon vormt de vastgestelde waarde van het perceel. Op 1 september 2021 is het perceel Berkenlaan 1 getaxeerd op basis van het uitsluitend mogen bouwen van appartementen voor de sociale huur. Over deze waarde is een rendementspercentage van ruim 3,5% berekend. De te ontvangen erfpacht is bij een totaal van 30 woningen gelijk aan de te betalen huursom voor de 6 appartementen voor sociaal maatschappelijke functies. Hierdoor worden deze gemeentelijke kosten volledig worden gecompenseerd. Deze regeling geldt voor de gehele erfpachtperiode.

Naar aanleiding van het participatietraject met de omwonenden en gebruikers en het advies van de stedenbouwkundige is het aantal woningen van 30 naar 25 of 23 terug gebracht. Deze neerwaartse bijstelling geeft een structureel nadelig financieel effect bij model 2C van € 13.125 en bij model 2D is dat: € 16.450. Dit op basis van het huidige prijspeil; door trendmatige verhogingen wordt het te verrekenen bedrag jaarlijks aangepast.

Uitvoering

Het architectenbureau werkt op basis van uw besluit het globale schetsontwerp uit waarbij rekening wordt gehouden met de adviezen van de Omgevingskamer.

Communicatie

Via een Nieuwsbrief worden de omwonenden, eigenaren gebouwen rondom het perceel Berkenlaan 1 en de gebruikers van het Dienstencentrum over de besluitvorming van uw raad geïnformeerd.

Raad

Het voorstel wordt door uw raad op 15 februari opiniërend en 8 maart besluitvormend behandeld.

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

gemeente Staphorst

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.