gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20-09-22
Kenmerk: ADV/22 - 16612
Zaaknr: Z34412
Datum voorstel: 6-9-2022
Portefeuillehouder: Wethouders H. Brinkman, ing. L. Mulder en mr. A. Mussche
Informant: dhr. G.J. Overweg

Onderwerp: Locatie Berkenlaan 1, Staphorst: verdere ontwikkeling en aangaan realisatieovereenkomst met VechtHorst.

Voorstel

1. Kennis te nemen van:
   a. de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het perceel Berkenlaan 1 te Staphorst;
   b. het door de omgevingskamer hierover uitgebrachte advies aan ons college om een positief standpunt in te nemen over dit plan;
   c. het besluit van ons college om in te stemmen met het positieve advies van de omgevingskamer.
2. Kennis te nemen van de uitkomsten op onderzoeken ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 12 april 2022 en de daarbij vastgestelde motie:
   a. onderzoek naar aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen nabij verkeersontsluiting op de Berkenlaan;
   b. onderzoek naar (extra) verkeersontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan;
   c. onderzoek parkeerdruk (op advies verkeersbureau);
   d. onderzoek naar vergroten woningdifferentiatie waardoor (op termijn) andere doelgroepen bediend kunnen worden.
3. In te stemmen met de realisatieovereenkomst ontwikkeling locatie Berkenlaan 1, Staphorst die met woonstichting VechtHorst wordt aan gegaan.
4. Het beschikbaar stellen van een krediet groot: € 80.000 voor de kosten van aanpassingen in of rondom de accommodaties om de gebruikers van het dienstencentrum tijdelijk op te kunnen vangen in de gebouwen van de bibliotheek, Venneland en het Noorderslag, Parallelweg.

Inleiding

Door uw raad is d.d. 12 april 2022 besloten het perceel Berkenlaan 1, Staphorst te ontwikkelen op basis van het globale schetsontwerp model 2-D. De plannen voorzien in de realisatie van 23 appartementen, een dienstencentrum met een bruto vloeroppervlak van 420 m2, omliggend groen en 48 parkeerplaatsen. De appartementen zijn verdeeld over drie woonblokken, waarbij het dienstencentrum in het blok aan de Berkenlaan op de begane grond is gesitueerd.
Bovenbedoeld schetsontwerp is verder uitgewerkt en d.d. 18 juli 2022 in de omgevingskamer behandeld. De omgevingskamer heeft ingestemd met het plan en ons college geadviseerd een positief standpunt in te nemen (zie realisatieovereenkomst: bijlage nr. 10). Uw college heeft d.d. 23 augustus 2022 besloten het positieve advies van de omgevingskamer over te nemen (zie bijlage 2).

gemeente Staphorst

I. Onderzoeken: uitkomsten

Bij de vaststelling van het globale stedenbouwkundige schetsontwerp is op voorstel van uw college en een door de raad vastgestelde motie besloten tot een drietal onderzoeken:

1. verkeersveilige ontsluiting Berkenlaan ter hoogte van de Boslaan;
2. mogelijke (extra) ontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan;
3. parkeerdruk (aanvullend toe besloten op advies van het verkeersbureau);
4. vergroten woningdifferentiatie waardoor (op termijn) andere doelgroepen bediend kunnen worden.

Door een verkeerskundig adviesbureau zijn de verkeerskundige gevolgen van de woningbouwontwikkeling aan de Berkenlaan onderzocht (zie realisatieovereenkomst: bijlage nr. 11). Dit adviesbureau heeft primair de technische uitgangspunten en verkeerskundige richtlijnen onderzocht. Andere relevante aspecten, zoals de stedenbouwkundige met name van belang bij het onderzoek naar een (extra) ontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan, zijn minder belicht omdat dit niet behoort tot de primaire expertise van het adviesbureau.

Ad. 1. onderzoek verkeersveilige ontsluiting Berkenlaan ter hoogte van de Boslaan

Het onderzoek is opgesplitst in twee delen:

1. uitritconstructie aan de Berkenlaan

Door het adviesbureau is geconcludeerd dat:

- de bouw van de 23 woningen en het dienstencentrum er voor zorgt dat er meer verkeer van de wegen rondom de nieuwe accommodatie, waaronder de Berkenlaan, gebruik van gaat maken. Dit geeft extra lichthinder door vertrekkend autoverkeer vanuit de uitrit en geluid van optrekkende voertuigen;
- de voorgestelde uitritconstructie aan de Berkenlaan is conform de landelijke richtlijnen en voldoet juridisch aan de kenmerken. De uitrit sluit aan op de Berkenlaan (erftoegangsweg) en is aan de straatzijde 10 meter breed en is daarmee voldoende breed voor twee personenauto's om elkaar te passeren. Ook kan een verhuisauto (vrachtwagen van 12 meter), brandweerwagen of vuilniswagen de uitritconstructie gebruiken;
- het langzaam verkeer wordt ontsloten door middel van een flauwe inrit van 1,20 meter diep en minimaal 1,20 meter breed. Hierdoor kunnen ook voetgangers met hulpmiddelen eenvoudig het dienstencentrum bereiken;
- de uitritconstructie ervoor zorgt dat bestuurders komende vanaf de parkeerplaats Berkenlaan 1 al het overige verkeer voor moeten laten gaan. Dit principe zorgt voor duidelijkheid en een veilige voorrangsregeling die past bij de situatie.

2. verkeersveiligheid fiets-/voetpad Boslaan op de Berkenlaan

De Boslaan wordt als fietspad door onder andere schoolgaande kinderen en hun ouders gebruikt. Mede om die reden is de verkeersveiligheid van de oversteek van het fiets-/voetpad Boslaan op de Berkenlaan in relatie tot de nieuw uitritconstructie onderzocht.

Het type kruispunt is een gelijkwaardig kruispunt. De verharding waar de Boslaan de rijbaan kruist is nu al vorm gegeven met een andere kleur bestrating.

De gereden snelheid van autoverkeer, dat het parkeerterrein bij Berkenlaan 1 verlaat, is laag door de uitritconstructie. Autoverkeer dat linksaf gaat vanuit het parkeerterrein rijdt op ongeveer zeven meter vanaf de fietsoversteek. Dit is voldoende ruimte om haaks op de fietsoversteek te staan en te zien of er een fietser aan komt. Bij de aanleg van de uitritconstructie worden rondom de oversteek de nu nog aanwezige zichtbeperkende objecten zoals bomen en groenvakken maximaal uit de zichtlijnen verwijderd.

gemeente Staphorst

Op 30 augustus j.l. vond een goed bezochte inloopavond voor de gebruikers en omwonenden van het dienstencentrum plaats. Naar aanleiding van reacties zal de verkeerssituatie en verkeersveiligheid in de Berkenlaan en dan met name ter hoogte van de kruising Berkenlaan/Boslaan nader worden onderzocht. Daarbij worden de omwonenden, met begeleiding van de aan te wijzen verkeersadviseur, in de gelegenheid gesteld mee te denken over het vervolgonderzoek. De uitkomsten hiervan worden met de omwonenden besproken. Vervolgens wordt uw raad hierover geïnformeerd, eventueel met een kredietvoorstel.

Ad. 2. onderzoek naar (extra) ontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan;
Onderzocht is of een (extra) ontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan mogelijk is. Er zijn een tweetal theoretische mogelijkheden:

1e. *een rijbaan aan de noordzijde tussen het nieuw te bouwen appartement (bouwblok 3) die is geprojecteerd in het verlengde van het gebouw van de Berghorst*
Belangrijkste bevindingen:
- de rijbaan komt (te) dicht op de woningen te liggen (circa 1.00 meter) en dat kan voor overlast zorgen zoals trillingen en weerkaatsing geluid voor zowel de toekomstige bewoners als ook die van de Berghorst;
- aanleg gaat ten koste het openbaar groen (350 m2) en
- de bewoners kunnen geen achtertuin ontwikkelen.

2e. *een ontsluiting naar de parkeerplaats van de accommodatie*
Deze ontsluiting zou dan tussen de bouwblokken van het hierboven genoemde appartement (bouwblok 3) en het appartement in het verlengde van Ebbinge Wubbenlaan (bouwblok 1) komen.
Belangrijkste bevindingen:
- aanleg gaat ten koste het openbaar groen (320 m2) en vijf parkeerplaatsen komen hierdoor te vervallen. Compensatie van de vijf parkeerplaatsen gaat aanvullend ten koste van het openbaar groen;
- de ontsluiting zorgt voor extra conflictpunten tussen langzaam- en autoverkeer en voor een verminderde verblijfskwaliteit op het terrein;
- oneigenlijk gebruik van het parkeerterrein die bedoeld is voor de bewoners en bezoekers dienstencentrum.

Daarnaast geldt voor beide mogelijkheden dat een (extra) ontsluiting voor het autoverkeer vanaf het parkeerterrein op de Ebbinge Wubbenlaan aanzienlijke nadelige gevolgen heeft voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plan. De ontsluiting doet afbreuk aan de gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten en het daarop ontwikkelde harmonieuze bouwplan. Hierdoor neemt de aantrekkelijkheid en daarmee de leefbaarheid van de ontwikkellocatie voor bewoners, de directe omgeving en het perceel van de Berghorst af.
Op basis van bovengenoemde bevindingen en de nadelige ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten adviseert ons college om geen (extra) ontsluiting voor het autoverkeer aan de Ebbinge Wubbenlaan in de planvorming op te nemen. Wel wordt voorgesteld een ontsluiting voor het langzame verkeer (fiets- en wandelpad) gesitueerd aan de linkerzijde van het bouwblok (blok nr. 1) aan de Ebbinge Wubbenlaan te realiseren.

Ad. 3. parkeerdrukmeting

De parkeerbehoefte die de herontwikkeling Berkenlaan 1 (woningen en bestaand dienstencentrum) met zich mee brengt wordt, conform de nota parkeerkengetallen, ingevuld op eigen terrein. Daarmee is voldaan aan de eisen die hiervoor gesteld zijn.

Ons college heeft aanvullend uitvoering gegeven aan het advies om te onderzoeken in hoeverre het parkeerterrein bij kerk de Bron incidenteel als extra parkeerruimte gebruikt kan worden om de gevolgen van een hogere parkeerdruk bij piekmomenten (zie realisatieovereenkomst bijlage nr. 13).

De beschikbare parkeercapaciteit (openbare parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied) en het aantal geparkeerde voertuigen voor de omwonenden vormen de basis voor het onderzoek. Een dergelijk onderzoek (meetmomenten) is in de avonduren uitgevoerd omdat de bezetting van de parkeerplaatsen in de avonduren en 's nachts het hoogst is. Hierbij is gebleken dat:

- de parkeerdruk op alle momenten laag is waarbij het gemiddelde ligt deze tussen de 12% en 18%;
- dat de parkeerdruk bij de parkeerplaats van kerk de Bron zodanig laag is dat deze incidenteel als overloopfunctie kan dienen.

Ad. 4. onderzoek vergroten woningdifferentiatie waardoor (op termijn) andere doelgroepen bediend kunnen worden.

In de vorm van een memo heeft VechtHorst een onderbouwde reactie gegeven (zie relisatieovereen-komst bijlage nr. 12).

Samenvattend stelt VechtHorst dat hiermee wordt voldaan aan de grote vraag naar woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. In het ontwikkelde stedenbouwkundig plan, waarbij met uitzondering van de woningen in de kap aan de E. Wubbenlaan, alle woningen een bruto vloeroppervlak van 70 m2 met drie kamers waarvan twee slaapkamers, een brede doelgroep bediend wordt te weten:

- jongeren;
- ouderen;
- startende gezinnen en
- de vraag naar zorg-gerelateerde woningen;

Hiermee is ruimschoots uitvoering gegeven aan de vastgestelde Woonvisie 2020 – 2024 waarbij is overeen gekomen dat de te realiseren sociale woningbouw primair bedoeld is voor de doelgroepen ouderen en jongeren.

Tenslotte is er sprake van een fysieke differentiatie doordat de woningen op de begane grond de beschikking hebben over een tuin.

II. Realisatieovereenkomst

Om VechtHorst in staat te stellen het plan te ontwikkelen en te realiseren dient in deze fase een realisatieovereenkomst overeen te worden gekomen.

Doel van deze realisatieovereenkomst is te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het projectgebied Berkenlaan 1 te Staphorst door sociale woningbouw en een accommodatie voor maatschappelijke functie(s). In deze overeenkomst zijn de onderdelen waarbij respectievelijk VechtHorst of de gemeente Staphorst zorg voor dragen c.q. de verantwoordelijkheden hebben vast gelegd.

Verder zijn bepalingen opgenomen zoals: planologisch kader, (project)organisatie, planning, fiscaliteit, (kosten van) ontbinding, planschade en kostenverhaal en geschillen.

De realisatieovereenkomst tussen VechtHorst en gemeente Staphorst heeft de status van de overall-overeenkomst. In de door ons college nog af te sluiten erfpacht- en huurovereenkomst van het dienstencentrum worden de specifieke uitvoeringsbepalingen geregeld (zie realisatieovereenkomst

bijlagen nrs. 8 en 9). In dit kader informeren wij u kort over enkele relevante bepalingen in de beide overeenkomsten.

1. *Erfpachtovereenkomst*

   In de erfpachtovereenkomst geeft de gemeente Staphorst in erfpacht uit aan de erfpachter (VechtHorst) het recht van erfpacht voor bepaalde tijd namelijk de duur van 50 jaar van het perceel bouwgrond Berkenlaan 1 te Staphorst. In deze overeenkomst (akte van erfpacht) wordt de rechtsverhouding tussen de eigenaar (gemeente Staphorst) en de erfpachter (VechtHorst) vast gelegd. Verder wordt in deze overeenkomst onder andere geregeld:

   - de hoogte van door erfpachter jaarlijks de te vergoeden en te indexeren erfpachtcanon gebaseerd op de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ad. € 28.910 (prijspeil november 2021). De erfpachtcanon staat gelijk aan en is gekoppeld aan de huurprijs van het dienstencentrum. Zie 2. Huurovereenkomst: 3e aandachtstreepje en Financiën.
   - dat in het 35e kalenderjaar na datum van de akte van erfpacht de eigenaar (gemeente Staphorst) en de erfpachter (VechtHorst) in overleg treden over de mogelijke verlenging van het recht van erfpacht;
   - het gebruik en de bestemming zoals, wonen in een gebouw met drieëntwintig (23) woonappartementen voor de sociale huursector, een ruimte op de begane grond voor een maatschappelijke functie (het dienstencentrum) en achtenveertig (48) parkeerplaatsen;
   - de verplichtingen van de erfpachter waaronder het onderhouden van de opstallen.

2. *Huurovereenkomst dienstencentrum*

   Het grondperceel en tevens bouwlocatie Berkenlaan 1 blijft, op basis van het erfpachtmodel, eigendom van de gemeente Staphorst.

   - VechtHorst zal eigenaar worden van de te realiseren opstallen op deze locatie te weten 23 appartementen sociale huur + 420 m2 bruto vloeroppervlak nieuwbouw voor een dienstencentrum met een 6-tal inpandige bergingen opgenomen in een van de andere woonvleugels (bouwblokken);
   - Het dienstencentrum wordt door de verhuurder (VechtHorst) casco opgeleverd en door de huurder (gemeente Staphorst) gehuurd van verhuurder;
   - De aanvangshuurprijs ad. € 45.360 is op de ingangsdatum van het gehuurde gekoppeld aan en staat tegenover de door VechtHorst op jaarbasis te betalen erfpachtcanon minus de gemeentelijke bijdrage door afschaling van het aantal woningen. Zie ook 1. Erfpachtovereenkomst; 1e aandachtstreepje en Financiën.
   - De huurperioden lopen maximaal door en is in overeenstemming met de limiet van de erfpachtperiode van 50 jaar en overeenkomstig de na 35 jaar (erfpacht) door partijen gekozen route voor de erfpachtconstructie. Zie ook 1. Erfpachtovereenkomst; 2e aandachtstreepje.

III. Kosten uitplaatsing gebruikers dienstencentrum

Op basis van een daartoe strekkend amendement is bij besluit van uw raad d.d. 22 juni 2021 besloten het voorgestelde krediet voor de uitplaatsingskosten van de gebruikers van het dienstencentrum uit het raadsbesluit te verwijderen. Belangrijke overweging daarbij was dat het gevraagde bedrag ad. € 150.000 als hoog werd beoordeeld.

Het krediet betreft aanpassingskosten in en bij de uitplaatsingslocaties bibliotheek, Venneland en het Noorderslag, Parallelweg.

Om in de tijdelijke periode van, naar inschatting plm. 1,5 á 2 jaar voor de gebruikers van het dienstencentrum in de beide accommodaties te kunnen voorzien, zijn een aantal

aanpassingsmaatregelen noodzakelijk zodat deze accommodaties v oor de gebruikers op een redelijk niveau geschikt zijn.
Er is hier sprake van een project omdat de uitvoering van dit plan niet tot het reguliere werk behoort. De geraamde kosten voor ambtelijke ondersteuning ad. € 50.000 zijn in de begroting opgenomen.
Belangrijkste aanpassingen in het gebouw van de bibliotheek zijn het treffen van klimatologische maatregelen door plaatsing airco-installaties op de bovenverdieping. In de accommodatie het Noorderslag betreft het onder andere: aanbrengen van aanvullende berg- en kastruimten, geschikt maken van de vergaderruimten en aanleg eenvoudige jeu de boules-baan. De eenmalige kosten zijn geraamd op: € 80.000. Belangrijkste bijstelling ten opzichte van het vorige voorstel is het niet flexibiliseren van de vergaderruimten (schuifwand tussen commissie- en bestuurskamer). Zie bijlage 3: toelichting krediet: kosten uitplaatsing gebruikers dienstencentrum naar bibliotheekgebouw en het Noorderslag.

Argumenten

1.1 op basis van model 2-D wordt door VechtHorst het plan verder ontwikkelt.

De verdere ontwikkeling en de door VechtHorst te realiseren bebouwing wordt uitgevoerd op basis van het nader tot definitief ontwerp uit te werken stedenbouwkundig plan model 2-D (geoptimaliseerd), alsmede op basis van de te verlenen omgevingsvergunningen activiteit bouwen.

2.1 hierdoor is uitvoering gegeven aan het besluit van uw raad d.d. 12 april 2022 tot het doen van een drietal onderzoeken en een aanvullend onderzoek.

a. *onderzoek naar aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen nabij verkeersontsluiting ontsluiting op de Berkenlaan.*
Het advies om de bij de aanleg van de uitritconstructie rondom de oversteek de nu nog aanwezige zichtbeperkende objecten zoals bomen en groenvakken zo veel mogelijk uit de zichtlijnen te verwijderen wordt over genomen.

b. *onderzoek naar een (extra) verkeeersontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan.*
Het advies om geen (extra) ontsluiting voor het autoverkeer aan de Ebbinge Wubbenlaan te realiseren wordt overgenomen. Aldaar wordt een ontsluiting voor het langzame verkeer (fiets- en wandelpad) aan gelegd.

c. *onderzoek parkeerdruk.*
Voor kennisgeving aannemen de uitkomsten van het onderzoek waarbij:
- de parkeerdruk voor de omwonenden op alle momenten laag is en waarbij het gemiddelde ligt tussen de 12% en 18%;
- dat de parkeerplaats van kerk de Bron zodanig laag is dat deze parkeerplaats incidenteel als overloopfunctie kan dienen.

d. *onderzoek naar het vergroten van de woningdifferentiatie waardoor (op termijn) andere doelgroepen bediend kunnen worden.*
Onderschreven wordt dat in het nu voorgestelde ontwikkelde stedenbouwkundig plan een groot aantal doelgroepen kan bedienen.

3.1 hierdoor wordt VechtHorst, na instemming Raad van Commissarissen van VechtHorst, in staat gesteld uitvoering te geven aan de verder planvorming en realisatie op deze locatie.

De Raad van Commissarissen van VechtHorst (hierna RvC) zal volgens planning hierover d.d. 27 oktober a.s. besluiten. Bij positieve besluitvorming van de RvC wordt het traject vervolgd zoals:
- de planvorming concreet uitwerken en
- de procedures opstarten voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning en wijziging van het bestemmingsplan.

4.1 *beide accommodaties (bibliotheekgebouw en het Noorderslag) dienen voor de opvang te worden aangepast en ingericht.*
Om de huisvesting voor de gebruikers van het dienstencentrum op een acceptabele wijze te faciliteren dienen een aantal aanpassingen in en rondom beide accommodaties plaats te vinden.

Kanttekeningen

Bestuurlijke besluitvorming plan Berkenlaan 1 moet nog plaats vinden door VechtHorst

Naar verwachting zal, op basis van een daartoe strekkend voorstel van het MT de directeur-bestuurder, het plan Berkenlaan 1 voorlopig vaststellen en deze zal het ter goedkeuring voorleggen in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen.
De Raad van Commissarissen van VechtHorst bespreekt op 27 oktober a.s. het plan. Het is nu niet bekend hoe de besluitvorming van VechtHorst op het plan en de overeen te komen drie overeenkomsten (realisatie-, erfpacht- en huurovereenkomst) zal zijn.
Na goedkeuring door de Raad van Commissarissen stelt de directeur-bestuurder het plan definitief vast.

Verzoek St. Welzijn Staphorst maakt geen onderdeel uit van dit voorstel

Het bestuur van de Stichting Welzijn Staphorst heeft verzocht om het nieuwe dienstencentrum te vergroten. Dit verzoek wordt nader onderzocht en maakt geen onderdeel uit van dit voorstel.

Keuze en effect

Door in te stemmen met een drietal overeenkomsten wordt VechtHorst in de gelegenheid gesteld een appartementencomplex met 23 woningen en een ruimte voor maatschappelijke activiteiten inclusief 48 parkeerplaatsen met openbaar groen te ontwikkelen en te realiseren.

Beleid- en regelgeving

- Woonprestatieafspraken VechtHorst en gemeente Staphorst;
- Burgerlijk Wetboek;
- Wet Ruimtelijke Ordening.
- Besluit Begroting en Verantwoording

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

1. *Te ontvangen jaarlijkse erfpachtcanon en te betalen jaarlijkse huursom nieuw dienstencentrum*
   Uitgangspunt en gebaseerd op prijspeil november 2021 was dat zowel de hoogte van de jaarlijks van VechtHorst te ontvangen erfpachtcanon als de door de gemeente Staphorst te betalen jaarlijkse huur voor het nieuwe dienstencentrum beide samen en gelijk oplopen. Daarbij is de jaarlijkse index voor de huur gelijk aan de index van de erfpachtcanon.
   Door het besluit van uw raad tot afschaling van het aantal woningen (model 2-D) is d.d. 12 april 2022 door uw raad gelijktijdig besloten tot verlaging van de erfpachtcanon op jaarbasis met € 16.450 zodat de erfpachtcanon bedraagt: € 28.910 (prijspeil nov. 2021).

2. *Erfpachtovereenkomst: bij besluit tot beëindiging na afloop van het 50e jaar*
   De erfpachtperiode is 50 jaar waarbij in het 35e jaar VechtHorst en de gemeente Staphorst

ieder afzonderlijk besluiten over al of niet verlenging na het 50e jaar. Bij opzegging door een van de partijen na afloop van het 50e jaar is de gemeente Staphorst op basis van het Burgerlijk Wetboek artikel 5:87 lid 2 als eigenaar van de ondergrond verplicht de waarde in het economisch verkeer van de opstallen, die het recht van erfpacht dan heeft, te vergoeden aan de erfpachter (VechtHorst of diens rechtsopvolger).

3. *Gemeentelijke voorbereidingskosten (bouwrijp maken)*
   Bij besluit d.d. 22 juni 2021 is door uw raad een krediet van € 300.000 beschikbaar gesteld voor de te maken kosten verband houdende met het bouwrijp opleveren van het perceel Berkenlaan 1 zoals: onderzoekskosten, verplaatsen trafo, sloop accommodatie, bouwrijp opleveren terrein en ambtelijke ondersteuning.
   Binnen een periode van 5 jaar na levering van de bouwlocatie, zal er vanuit de projectexploitatie van VechtHorst een verrekening plaatsvinden middels vijf gelijke jaartermijnen.

4. *Kosten aanpassing uitplaats-locaties voor huisvesting gebruikers dienstencentrum*
   - Bibliotheekgebouw: klimaatmaatregelen bovenverdieping;
   - Noorderslag: aanleg (eenvoudige) jeu de boules-baan, aanbrengen kast- en bergruimten en aanpassing vergaderruimten.

   De eenmalige aanpassingskosten zijn geraamd op € 80.000.
   Dekking: reserve zonder bestemming.

Uitvoering

Op 6 september heeft over dit onderwerp een informerende raadsbijeenkomst plaats gevonden.
Het voorstel wordt op 20 september 2022 opiniërend en 4 oktober 2022 besluitvormend behandeld.
Bij instemming door uw raad en de Raad van Commissarissen van woonstichting VechtHorst worden de drie overeenkomsten ondertekend.

Communicatie

- Op 22 augustus is de stichting Welzijn Staphorst over de planvorming en ontwikkelde indeling van het dienstencentrum geïnformeerd;
- Via een Nieuwsbrief (nr. 7) zijn alle omwonenden, de eigenaren van panden, de gebruikers van het dienstencentrum en wijkraad Noord uitgenodigd voor een inloopavond op 30 augustus j.l.;
- Op 15 september worden de bewoners en het management van de Berghorst over de ontwikkelingen geïnformeerd;
- Tegelijk met de verzending van deze agenda naar uw raad worden de direct omwonenden, de eigenaren van woningen en de gebruikers actief over de behandeling van dit onderwerp in uw raad geattendeerd.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Realisatieovereenkomst met bijbehorende bijlagen locatie Berkenlaan 1, Staphorst;
2. Positief standpunt ingenomen door het college d.d. 23 augustus 2022 op het instemmend advies van de omgevingskamer over het verzoek om de herontwikkeling van de locatie Berkenlaan 1 te Staphorst overeenkomstig het stedenbouwkundig van KAW d.d. 8 juli 2022 en het plan nader uit te werken;

3. Toelichting krediet: kosten uitplaatsing gebruikers dienstencentrum naar bibliotheekgebouw en het Noorderslag.

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.