Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16-01-24
Kenmerk: ADV/23 - 17745
Zaaknr: Z/STH23/016539
Datum voorstel: 19-12-2023
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Krediet Rouveen Zuid - Fase 2A

Voorstel

1. Het gebied Rouveen Zuid – Fase 2A incl. inbrengwaarde toe te voegen aan de ontwikkeling van Rouveen Zuid - Fase 1;
2. een krediet van € 526.000,-- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken en bijkomende kosten ten behoeve van de woningbouw Rouveen Zuid – Fase 2A;
3. de inbrengwaarde Rouveen Zuid - Fase 2A en het beschikbaar gestelde krediet bij de herziening van de grondexploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 in 2024 te verwerken in de grondexploitatie.

Inleiding

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 1 wordt op dit moment gerealiseerd. Als vervolg hierop wordt in 2024 gestart met de planvorming voor de tweede fase van de woonwijk.

Omdat er woningnood bestaat onder meerdere doelgroepen werkt de gemeente Staphorst samen met Woonstichting VechtHorst aan het versneld realiseren van sociale huurwoningen. Op Rouveen Zuid – Fase 2 is er de mogelijkheid om aan de noordkant (grenzend aan Fase 1 en de MCR) versneld 17 sociale huurwoningen te bouwen, zie bijlage 1. Op 19 december 2023 heeft ons college een positief standpunt ingenomen over dit plan. Aansluitend vond EPOS-raadsconsultatie plaats.

In de huidige situatie heeft Rouveen Zuid – Fase 2 een agrarische bestemming. Voor het versneld realiseren van de 17 huurwoningen is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen in afwijking van het bestemmingplan. De VechtHorst is bezig met de voorbereiding van de vergunningsaanvraag. Verder moet de locatie bouw- en woonrijp gemaakt worden. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente. Uw raad wordt gevraagd hiervoor een krediet van €526.000,-- beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1. | Het plan voor Rouveen Zuid – Fase 2A geeft uitvoering aan de doelen van motie 'M146'

Uw raad heeft op 8 november 2022 motie 'M146' aangenomen. Het college wordt gevraagd om in het plangebied Rouveen Zuid – Fase 2 naast de Multifunctionele Combischool Rouveen (MCR) flexwoningen te realiseren. Hierdoor ziet u kans om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en naast de MCR ruimte te houden om de school in de toekomst uit te kunnen breiden.

Het plan voor Rouveen Zuid – Fase 2A voldoet aan de doelen van motie 'M146'. Ten eerste voorziet het plan in het versnelt realiseren van 17 (reguliere) sociale huurwoningen. Het gaat om grotendeels fabrieksmatig gebouwde woningen met een snelle productie en plaatsing. Hierdoor kunnen de woningen naar verwachting al in 2024 gerealiseerd worden.

Ten tweede is het plan voor Rouveen Zuid – Fase 2A besproken met de schooldirecteuren van de Levensboom en Triangel en met de Stichting dagelijks beheer MCR. Het plan is positief ontvangen. In de toekomst is uitbreiding van de MCR op het eigen terrein gewenst. Hier zijn meerdere ideeën en mogelijkheden voor, die (in een later stadium) verder worden uitgewerkt.

Omdat de 17 sociale huurwoningen versnelt worden gerealiseerd (vooruitlopend op de ontwikkeling van Rouveen Zuid – Fase 2) wordt voorgesteld het gebied van Fase 2A incl. inbrengwaarde toe te voegen aan de ontwikkeling van Rouveen Zuid - Fase 1.

1.2 | Het plan voor Fase 2A geeft een goede ruimtelijk kwaliteit
De 17 sociale huurwoningen worden gesitueerd grenzend aan bestaande bebouwing, bestaande wegen van Fase 1 en nabij bestaande nutsvoorzieningen. Tussen Fase 1 en Fase 2A is ruimte voor een groenzone, in het verlengde van de water/groenzone van Fase 1 ten oosten van de MCR. Deze groenzone accentueert de zichtlijn vanaf de Stadsweg naar de Kerktoren en biedt ruimte voor waterberging. Daarnaast draagt de water/groenzone (en de aansluitende wandelpaden) bij aan het woon- en leefklimaat en Fase 1 en 2 en biedt het ruimte voor spelen, ontmoeten en bewegen. Deze zone legt de basis voor verdere uitwerking in Fase 2 en 3 van de nieuwe woonwijk.

In het plan voor Fase 2A is ook aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Vooruitlopend op Fase 2 wordt een deel van de bomen al aangeplant. Deze sluiten aan bij groenstructuren in Fase 1 en bieden een goede aanzet voor de verdere ontwikkeling van de landschappelijke inpassing van de woonwijk als geheel en aansluiting op de omgeving. Verder dragen een tijdelijke struikrand en een tijdelijk speelveld bij aan de verdere inpassing van de rijwoningen. Het tijdelijke speelveld (circa 1000 m²) kan in de toekomst verkavelt worden ten behoeve van betaalbare koopwoningen. Hiervoor moet echter eerst het Omgevingsplan worden aangepast.

De Omgevingskamer heeft positief geadviseerd over het plan voor Rouveen Zuid – Fase 2A.

2.1. | Het krediet is noodzakelijk om de woningen versneld te kunnen realiseren.
Uw raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van €526.000,--. Hierdoor kunnen in Rouveen Zuid – Fase 2A, vooruitlopend op de ontwikkeling van de gehele tweede Fase, versneld 17 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Het kostenoverzicht zoals opgenomen in bijlage 1 (geheim) geeft u inzicht in de verwachte kosten en onderbouwt het gevraagde krediet.

Het kostenoverzicht zoals opgenomen in bijlage 1 is geheim ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente. Ons college heeft daarom besloten geheimhouding op te leggen op het kostenoverzicht op grond van art. 25 lid 2 Gemeentewet juncto art. 5.1 lid 2 onder b. van de Wet open overheid. De geheimhouding kan worden opgeheven nadat alle werkzaamheden rondom het bouw- en woonrijp maken zijn uitgevoerd.

Kanttekeningen
Zie kopje Financiën.

Keuze en effect
Doordat u een krediet beschikbaar stelt voor Rouveen Zuid – Fase 2A kunnen hier, vooruitlopend op de ontwikkeling van de gehele tweede fase, versneld 17 sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Beleid- en regelgeving
In de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' is het gebied Rouveen Zuid – Fase 2 aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Kosten en inbrengwaarde
De verwachte kosten voor het bouw- en woonrijp maken (en bijbehorende kosten) betreffen € 526.000,-- excl. BTW en zijn nader gespecificeerd in bijlage 1 (geheim). In de raadsvergadering van 6 december 2022 is een krediet beschikbaar gesteld voor de aanschaf van strategische grond. Een deel van deze aangeschafte grond (Fase 2A) wordt ingebracht in de lopende grondexploitatie Rouveen Zuid - Fase 1 voor een waarde van afgerond € 335.000,--.

Opbrengsten uit kavelverkoop
De 17 kavels voor sociale huurwoningen worden (conform de grondprijs Rouveen Zuid – Fase 1) voor €165,- per m² excl. BTW verkocht aan de VechtHorst. Dit levert een opbrengst op van circa €310.000,-- excl. BTW.

Dekking
Om uitvoering te geven aan motie 'M146' stelt het college voor om versneld 17 sociale huurwoningen te realiseren. De opbrengsten uit kavelverkoop en kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de inbrengwaarde van Fase 2A worden daarom meegenomen in de grondexploitatie Rouveen Zuid - Fase 1. Het verwachte resultaat van Fase 1 zal hierdoor naar verwachting negatief worden beïnvloed.

Risico's
Mocht bij de herziening van de grondexploitatie blijken dat Fase 1 verliesgevend wordt, dan zal een verliesvoorziening gevormd moeten worden. Voor de vorming van een verliesvoorziening vindt een onttrekking aan de reserve grondexploitaties plaats.

Uitvoering
De gemeente zorgt dat het terrein bouwrijp wordt gemaakt. Dit betekent dat er onder andere riolering, stroom en water wordt aangelegd. Hierna (en nadat de benodigde vergunning is verleend) worden de woningen gebouwd in opdracht van de VechtHorst. Nadat de bouw is afgerond wordt het terrein in opdracht van de gemeente woonrijp gemaakt.

Communicatie
Geïnteresseerden worden via een nieuwsbrief periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen in de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid. Eind december 2023 zijn de plannen voor de tweede fase en het positieve standpunt van het college in de nieuwsbrief benoemd.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
Bijlage:
1. stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 1 + 2A (o);
2. kostenoverzicht bouw- en woonrijp maken Rouveen Zuid – Fase 2A (geheim);
3. (concept) raadsbesluit (o).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH23/016539

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19-12-23

Gelet op:
dat de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 1 op dit moment gerealiseerd wordt;

dat in 2024 wordt gestart met de planvorming voor Rouveen Zuid – Fase 2;

dat er woningnood is onder diverse doelgroepen en de gemeente Staphorst samen met Woonstichting VechtHorst werkt aan het versneld realiseren van sociale huurwoningen;

dat het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt heeft ingenomen over het versneld realiseren van 17 sociale huurwoningen op Rouveen Zuid – Fase 2A;

dat het terrein bouw- en woonrijp gemaakt moet worden, om de realisatie van de 17 sociale huurwoningen mogelijk te maken en daarvoor een krediet noodzakelijk is;

B E S L U I T:

1. Het gebied Rouveen Zuid – Fase 2A incl. inbrengwaarde toe te voegen aan de ontwikkeling van Rouveen Zuid - Fase 1;
2. een krediet van € 526.000,-- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken en bijkomende kosten ten behoeve van de woningbouw Rouveen Zuid – Fase 2A;
3. de inbrengwaarde van het gebied Rouveen Zuid - Fase 2A en het beschikbaar gestelde krediet bij de herziening van de grondexploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 in 2024 te verwerken in de grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 30-01-24

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier