Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20-04-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 15370
Zaaknr: Z/STH20/011441
Datum voorstel: 24-03-21
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. P. Nieuwenhuis

Onderwerp: Instemmen planuitwerking Levensboomlocatie

Voorstel

1 uit te spreken dat het uitgewerkte plan, op de kaders Geld en Waarde na, voldoet aan de door de raad gestelde kaders inzake de invulling van de Levensboomlocatie;
2 ten aanzien van de kaders Geld en Waarde, onder voorwaarden, in te stemmen met het voorstel van deze kaders af te wijken en over te gaan tot een gedeeltelijke verkoop van de kavel. Gevolg hiervan is een lagere opbrengst en structurele toename van onderhoudskosten openbaar groen in Rouveen;
3 het stedenbouwkundig advies van Het Oversticht als richtinggevend kader te laten functioneren bij de aanvraag omgevingsvergunning(en) in samenhang met de Welstandsnota Staphorst;
4 het college de bestemmingsplanprocedure op te laten starten onder voorwaarde dat het bestemmingsplan niet eerder voor vaststelling aan de raad wordt aangeboden dan dat de Realisatieovereenkomst, inclusief alle onderliggende overeenkomsten, door betrokken partijen zijn getekend;

Inleiding

U heeft op 28 november 2017 besloten de invulling van de Levensboomlocatie samen met de inwoners (lerende raad) op te gaan pakken. Een experiment op de bovenste trede van de participatieladder in de vorm van een interactieve democratie: het initiatief blijft bij het bestuur, de inwoner mag meedenken. Op 24 april 2018 heeft u voor dit participatietraject aan de hand van verbeeldingen de uitganspunten en kaders vastgesteld waarna in de zomer van 2018 het participatietraject is opgestart. Nadat een ieder is uitgenodigd om initiatieven in te dienen bleken er maar liefst 34 plannen te zijn binnengekomen. Om een goed proces te borgen heeft u op 11 december 2019 het besluitvormingsproces Levensboomlocatie vastgesteld. In deze vergadering is amendement Levensboomlocatie (Am 29) aangenomen, waarin u heeft bepaald dat deelnemende plannen niet tot in detail uitgewerkt hoeven te zijn en het niet nodig is op voorhand de (financiële) haalbaarheid van de plannen te weten.

De verkiezing op 21 januari 2019 was een groot succes (hoge opkomst) en kende een duidelijke winnaar: het gecombineerde plan ‘Rouveen voor Iedereen’ en ‘Wonen als thuis’ (welke zich later terug trok). Het participatie(leer)traject heeft u zelf in maart 2019 geëvalueerd. Ondertussen was Rouveen voor Iedereen (groep initiatiefnemers in samenwerking met zorgaanbieder Omega en ontwikkelaar Junco) begonnen met een eerste planuitwerking. In informerende raadsvergaderingen en aan de hand van raadsmemo’s bent u tussentijds geïnformeerd over het proces. Dit heeft uiteindelijk langer geduurd dan vooraf was voorzien, maar het is gelukt om, in samenwerking met de betrokken partijen, u een uitgewerkt plan op hoofdlijnen voor te leggen om tot invulling van de Levensboomlocatie te komen.

Argumenten

Alvorens tot de inhoud over te gaan wordt opgemerkt dat het plan op de 'oude' werkwijze (voor EPOS) is beoordeeld. Insteek was om ook dit plan volgens EPOS, via de Omgevingskamer en het college, aan uw raad voor te leggen. Echter was er op het moment dat de 1e integrale beoordeling plaats moest vinden, medio maart 2020, tijdelijk geen Omgevingskamer. Tijdens de 1e Corona-lockdown was veel onzeker en niet bekend hoe lang het ging duren voor (digitaal) integraal overleg weer mogelijk was. Omwille van de tijd (voortgang proces) is er toen voor gekozen terug te vallen op de 'oude' werkwijze voor EPOS. De zaakbehandelaar heeft input gevraagd bij alle betrokken vakspecialisten[1], dit gebundeld in één advies en deze in een gezamenlijk pfo met beide wethouders besproken.

Dit heeft geleid tot nadere overleggen en aanpassing van het plan, zoals u in de raadsmemo's is gedeeld. Omdat deze 'oude' werkwijze was ingezet en veel disciplines direct positief adviseerden is deze werkwijze nadien aangehouden. Disciplines waar nog nader overleg over nodig was, vooral grondzaken en sociaal domein (intern dus), bleven in het proces direct betrokken en hebben mee gewerkt aan dit voorstel.

1. *Het plan op hoofdlijnen voldoet aan de raadskaders*

De Levensboom is een uniek traject. Zo ook de toets aan de door u gestelde kaders. Er is voor gekozen om de volgorde op de Kadertekening aan te houden. Vanwege de leesbaarheid van dit raadsvoorstel is deze toets separaat, als bijlage 1, toegevoegd. De algehele conclusie is dat er plan ligt dat het gehele gebied kan invullen, maar vanuit de kaders Geld en Waarde niet voldoet aan de raadskaders.

2. *Afwijken van de kaders Geld en Waarde acceptabel is*

U heeft de woonfunctie als uitgangspunt mee gegeven, waarbij de hele kavel benut moet worden en het project zichzelf financiert. Dit in combinatie met het winnende plan, de bouw van een woonzorgcomplex, bezorgde de ontwikkelaar qua exploitatie een flinke uitdaging. Ontwikkelaar heeft de gemeente dan ook verzocht om tegemoet te komen in de grondprijs. In de Toets aan de kaders (bijlage 1) is onderbouwd dat hieraan onder voorwaarden mee gewerkt kan worden door minder m^2 grond te verkopen. Bijlage 2 geeft weer welke deel van de grond verkocht gaat worden. De twee grondstroken die gemeentegrond blijven kunnen vrijwel uitsluitend als openbaar groen worden ingericht, met (ongewenste) structurele onderhoudskosten tot gevolg. Dit in samenhang met lagere opbrengsten maakt dat het project niet in het geheel zijn eigen geld opbrengt.

U wordt voorgesteld op dit punt van uw eigen kaders af te wijken, zodat een positief vervolg gegeven kan worden aan het succesvolle participatietraject en het daaruit voortkomende burgerinitiatief. Wij hebben in de Intentieverklaring vastgelegd om met ontwikkelaar tot nadere afspraken te komen over de controle op de projectkosten zodat te allen tijde voorkomen wordt dat er sprake gaat zijn van staatssteun.

3. *Een goede inpassing van het project (Kwaliteit) dan beter geborgd is.*

Het perceel ligt in bestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen. Dit is geen beschermd Dorpsgezicht en vanuit de Welstandsnota geldt het reguliere regime. Vanuit het unieke participatietraject is het gewenst om ook voorafgaand aan de planprocedure aan een ieder sfeerbeelden van het nieuwe complex te laten zien. Vandaar dat Het Oversticht begin 2020 gevraagd is stedenbouwkundige kaders op te stellen (bijlage 3) voor de invulling van deze locatie, rekening houdend met het winnende plan. Op 1 april 2021 is de tekeningenset (bijlage 4) voorgelegd aan Het Oversticht en het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden.

---

[1] Vakspecialisten: Dorpsbouwmeester (Het Oversticht), beleidsmedewerkers Volkshuisvesting, Verkeer, Grondzaken, Water en de coördinator team Beheer (allen gemeente) en beleidsmedewerker Milieu (Omgevingsdienst IJsselland). Vanuit Sociaal Domein en RO waren de beleidsmedewerkers als zaakbehandelaar al aangehaakt. Extern is tevens bij de overlegpartners (Provincie Overijssel en WDO Delta) advies gevraagd. Zij stemden in.

Deze tekeningenset is nog niet in beton gegoten. Dit is voor de bestemmingsplanprocedure niet nodig. Het stedenbouwkundig advies wordt wel als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen en kan zo, in aanvulling op de Welstandnota, dienen als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning. Pas dan ook dient het plan tot in detail uitgewerkt te zijn. Eventuele input op detailniveau (vanuit gemeente, Dorpsbouwmeester en/of omwonenden) kan dan ook na uw besluitvorming nog prima meegenomen worden in het Projectplan.

Helaas kan vanwege de Corona-maatregelen geen inloopavond voor een ieder gehouden worden om kennis te nemen van het plan en de bijbehorende sfeerbeelden. Vandaar dat er voor gekozen wordt om de tekeningenset wel aan dit voorstel te koppelen. Een ieder kan, voorafgaand aan de planprocedure, zo kennis nemen van het plan. Direct belanghebbenden zijn door initiatiefnemer, met inachtneming van de Corona-maatregelen, wel actief geïnformeerd. Dit voorafgaand aan (publicatie van) de raadsvergadering zodat men de stukken gezien heeft en mee kan laten wegen in de keuze wel of niet in te spreken op de ontwikkeling als geheel.

4. *Met het tekenen van de Realisatieovereenkomst meer zicht is op een uitvoerbaar plan*

De Intentieverklaring is een eerste, belangrijke stap richting projectrealisatie. Echter dienen partijen nog vele stappen te maken. Onder regie van de ontwikkelaar wordt gewerkt aan een Projectplan en gaan alle partijen met elkaar in overleg om te komen tot de benodigde nadere afspraken. Deze worden vastgelegd in de Realisatieovereenkomst, en alle onderliggende overeenkomsten. Normaal wordt gewacht met de start van een planprocedure tot deze overeenkomst is getekend.

Nu stellen wij voor dit proces gelijk op te laten gaan met de planprocedure. Dit omdat er inmiddels twee jaar verstreken zijn sinds de verkiezingen in 2019 en er met de getekende Intentieverklaring voldoende zicht is op een haalbaar en uitvoerbaar plan. Zo wordt nog meer tijdverlies ingeperkt. Volgordelijk is het wel van belang dat eerst de Realisatieovereenkomst wordt getekend. U kunt het bestemmingsplan pas vaststellen als de (maatschappelijke en economische) uitvoerbaarheid is aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening kent een termijn van orde, bij eventueel uitstel van uw besluit inzake de vaststelling is er dus geen risico op een van rechtswege vastgesteld bestemmingsplan of iets soortgelijks.

Kanttekeningen en Risico's

Partijen spannen zich, met het tekenen van de Intentieverklaring, in om het project gezamenlijk tot een goed einde te brengen. Echter dienen er wel degelijk nog nadere afspraken tussen partijen gemaakt te worden die impact kunnen hebben op de intentie van partijen. Vanuit dit oogpunt gelden vanuit het Projectplan risico's voor ontwikkelaar, woonstichting en gemeente ten aanzien van de haalbaarheid van gemaakte afspraken (kwaliteitseisen en financieel). Vanuit Sociaal Domein is specifieke aandacht nodig voor de bekostigingsvorm van beschermd Wonen Wmo, omdat hierbij ook afspraken in de regio een rol spelen, en een mogelijk doordecentralisatie.

Keuze en effect

Met het instemmen met dit raadsvoorstel kan een vervolg gegeven worden aan het succesvol doorlopen participatietraject. Mocht u besluiten vast te houden aan de vooraf gestelde kaders dan is het winnende burgerinitiatief niet uitvoerbaar. Vanuit ontwikkelaar is onderbouwd dat afname van de hele kavel, tegen de gehanteerde grondprijs per m^2 voor sociale woningbouw, niet mogelijk is. Dit zou betekenen dat er vanuit het winnende plan geen invulling van de locatie mogelijk is. Uw raad zal over de dan ontstane situatie met de winnaars in gesprek moeten treden.

Beleid- en regelgeving
Alle relevante wet- en regelgeving is benoemd in bijlage 1 Toets aan de Kaders.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Voorstel is de kavel zoals weergegeven op bijgevoegde situatietekening d.d. 30-03-2021 via een ABC-overeenkomst onder voorwaarden te verkopen aan woonstichting VechtHorst. Belangrijke voorwaarde is dat de gemeente en de ontwikkelaar nadere afspraken maken over de controle op de daadwerkelijke projectkosten. Wij zijn bereid, op basis van de aangeleverde kostenraming, tegemoet te komen aan ontwikkelaar door minder grond te verkopen. Er dient dan wel een goede controle op de cijfers te komen zodat (het vermoeden van) staatssteun wordt voorkomen. Te meer omdat we afzien van verhoging van de m^2-prijs van de grond die wel verkocht wordt (zonder de 'restgrond' neemt de waarde per m^2 toe).

Er wordt nu eerst instemming op het plan gevraagd. Na positieve besluitvorming wordt alles concreet uitgewerkt in de Realisatieovereenkomst. Pas dan ook worden de exacte opbrengsten / kosten duidelijk en kan bepaald worden ten laste van welke budgetten deze komen. Dit wordt in de bestuurlijke besluitvorming die dan volgt nader gespecificeerd en afgestemd met het team Financiën. In algemene zin geldt dat de kosten die wij maken inzake het bestemmingsplan uit het beschikbaar gestelde budget kunnen worden voldaan. Conform uitgangspunten worden deze verhaald op de ontwikkelaar en worden voor de te voeren planprocedure de reguliere leges geheven. De openbaar blijvende gronden worden vanuit het project, op kosten van ontwikkelaar, ingericht. Dit alles is vastgelegd in de Intentieverklaring.

Uitvoering
Nadat uw raad in heeft gestemd met dit voorstel start het college de bestemmingsplanprocedure op. Tegelijkertijd zullen partijen beginnen met het uitwerken van het Projectplan en de overeenkomsten die moeten leiden tot de Realisatieovereenkomst.

Communicatie
Met team Communicatie is aandacht gegeven aan het tekenen van de Intentieverklaring. Vanwege de Corona-maatregelen zijn uitsluitend de direct omwonden door Rouveen voor Iedereen rechtstreeks geïnformeerd. Dit voorafgaand aan deze raadsvergadering(en). Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in Staatscourant, Staphorster en de gemeentelijke website.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
1. Toets aan kaders (o)
2. Situatietekening d.d. 30-03-2021 (o)
3. Stedenbouwkundig advies Het Oversticht, d.d. 27-01-2020 (o)
4. Tekeningenset VO Levensboom d.d. 21-03-2021 (o)
5. (NO) Intentieverklaring(NO)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

G.J. Kok MDR , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.