Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 04-10-22
Kenmerk: ADV/22 - 16652
Zaaknr: Z/STH21/013037
Datum voorstel: 20-9-2022
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. L. Leewering

Onderwerp: Woningbouw Rouveen Zuid - Fase 1

Voorstel

1. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1' te bekrachtigen, op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto art. 5.1 lid 2 onder b. van de Wet open overheid;
2. het bestemmingsplan 'Rouveen Zuid – Fase 1', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.5102022001-VS01, op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ongewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.5102022001-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1' vast te stellen;
6. conform de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1' een totaal uitvoeringskrediet van € 8.550.000,- exclusief BTW beschikbaar stellen voor het verwerven, bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
7. het beeldkwaliteitsplan 'Rouveen Zuid – Fase 1' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen en toe te voegen aan de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' en daarbij te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan 'Rouveen Zuid – Fase 1' de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' voor het plangebied Rouveen Zuid – Fase 1 vervangt.

Inleiding

In de Omgevingsvisie 'Staphorst 'voor elkaar!' is het gebied Rouveen Zuid aangewezen als uitbreidings-locatie voor woningbouw. U heeft op 18 januari 2022 het stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 1 vastgesteld. In de nieuwe woonwijk komen maximaal 80 woningen. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 34 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen.

Het plangebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Om woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast en een nieuw beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan en het nieuwe beeldkwaliteitsplan hebben samen de procedure doorlopen en zijn klaar voor besluitvorming.

Argumenten

1.1 | Geheimhouding beschermt 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 open overheid (Woo). U wordt gevraagd de door ons college opgelegde geheimhouding op de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1' (zie bijlage 5) te bekrachtigen. Reden hiervoor is de bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente.

2.1 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan.
Het voorontwerp bestemmingsplan is voor het (wettelijk verplichte) vooroverleg verzonden aan onder andere de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie, het waterschap en buurgemeenten. Er zijn 10 overlegreacties ontvangen, naar aanleiding waarvan de toelichting van het plan op een aantal punten is aangevuld en verduidelijkt. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan nogmaals toegestuurd aan de overlegpartners. Alle overlegpartners kunnen instemmen met het plan.

2.2 | Er zijn geen zienswijzen ingediend.
In het voortraject heeft een uitgebreide burgerparticipatie plaatsgevonden. Inwoners, de dorpsraad, de lokale makelaars en andere betrokken partijen konden op meerdere momenten meedenken over de opzet van de nieuwe woonwijk. Diverse inhoudelijke ideeën en suggesties zijn verwerkt in het plan. Dit heeft geleid tot een plan wat past bij Rouveen. Wij ontvingen veel positieve reacties en een groot aantal mensen heeft interesse om in de nieuwe woonwijk te gaan wonen. Inmiddels hebben al bijna 500 mensen zich aangemeld voor de nieuwsbrief.

In aanvulling daarop zijn direct omwonenden meerdere keren betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Direct omwonenden betreuren het verlies van het uitzicht en zijn kritisch over de afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Zij zien echter ook de grote behoefte aan nieuwe woningen. Waar mogelijk is rekening gehouden met de wensen van de direct omwonenden.

Als sluitstuk van de burgerparticipatie heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon toen de plannen bekijken, vragen stellen en indien nodig een zienswijze indienen. Er zijn geen reacties en/of zienswijzen ontvangen.

2.3 | Er zijn geen (milieu) belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan.
Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 80 nieuwe woningen mogelijk. De toelichting van het bestemmingsplan onderbouwt dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de omgeving en andersom geredeneerd geen hinder veroorzaakt voor omliggende percelen / bedrijven. Daarnaast zijn de milieuaspecten in het bestemmingsplan beoordeeld en de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

2.4 | De bestemmingsplanregeling is flexibel.
Voorliggend bestemmingsplan is primair geschreven om de uitvoering van het vastgestelde stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Om in te kunnen spelen op eventueel gewijzigde (markt) omstandigheden, biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit. In het plan is vastgelegd hoeveel woningen er maximaal in het plangebied mogen komen. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in aantallen vrijstaande- of twee-onder-één-kapwoningen.

2.5 Er zijn hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Oude Rijksweg.
Een deel van de nieuwe woningen liggen binnen de geluidszones van de Oude Rijksweg en de Stadsweg. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op de gevels van 7 nieuwe woningen wordt overschreden. Het gaat om de woningen die op de nieuwe erven direct aan de Oude Rijksweg worden gebouwd.
De normaal toelaatbare geluidsbelasting van een weg is in stedelijk gebied 48 dB. De geluidsbelasting vanwege de Oude Rijksweg is maximaal 54 dB. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden.

De Wet geluidhinder biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid om een hogere geluidsbelasting op nieuwe woningen toe te staan. Dit heet een hogere grenswaarde. Hiervoor is, samen met de bestemmingsplan procedure, een procedure hogere grenswaarde doorlopen. Op 8 september 2022 zijn de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

3.1 | Vaststelling digitale ondergrond.
Vaststelling van de ondergrond voor de verbeelding is van belang voor toetsing en handhaving. Voor de ondergrond van de verbeelding moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele versie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). Na verloop van tijd kan een verschil ontstaan tussen de oorspronkelijke kaartondergrond en de actuele kaartondergrond. Het kan dan wenselijk zijn om terug te vallen op de oorspronkelijke ondergrond binnen dezelfde omgeving. De oorspronkelijke kaartondergrond voor het desbetreffende plangebied is in een afzonderlijke laag oproepbaar. Juridisch gezien wordt deze kaartondergrond daarom als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

4.1 | Het opstellen van een exploitatieplan is niet verplicht, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat regels over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken.

De Wro biedt uw raad ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voor dit plan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. De grond van de nieuwe woonwijk is in eigendom van de gemeente Staphorst. De gesprekken over de verwerving van de grond voor de nieuwe ontsluiting ten zuiden van de MCR zijn in een vergevorderd stadium. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is een exploitatie opgesteld. De exploitatie heeft een positief resultaat (winst). Het exploitatieoverzicht is opgenomen in bijlage 5 (geheim).

Voor de planontwikkeling en de bijbehorende onderzoeken is reeds budget beschikbaar gesteld, zie kopje financiën.

5.1| De exploitatie heeft een positief resultaat.
Zoals beschreven in argument 4.1 is voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk een exploitatie opgesteld. De exploitatie heeft een positief resultaat (winst). In bijlage 5 (geheim) vindt u de exploitatieopzet. De exploitatieopzet geeft inzicht in de (te maken) kosten en de te verwachten opbrengsten. Uw raad moet deze exploitatieopzet vaststellen, omdat hier sprake is van actief grondbeleid (grondbezit gemeente en verkoop kavels door de gemeente).

6.1 | Een uitvoeringskrediet is noodzakelijk om het plangebied bouw- en woonrijp te kunnen maken.
Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan het gebied bouw- en woonrijp gemaakt worden. Het terrein wordt dan geschikt gemaakt voor de bouw van de woningen, bijvoorbeeld door de aanleg van riolering en wegen. Het bouwrijp maken wordt echter uitgevoerd voordat de inkomsten uit de kavelverkoop bij de gemeente binnen komen. Uw raad wordt daarom gevraagd een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. De totale verwachte kosten worden gedekt uit de verwachte opbrengsten, aangezien de exploitatieopzet een positief resultaat (winst) heeft.

7.1 Het beeldkwaliteitsplan borgt de ruimtelijke kwaliteit.
Op dit moment geldt voor het plangebied de ‘Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst’. Deze Welstandsnota is niet toegespitst op de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking het reeds vastgestelde 'Beeldkwaliteitskader woningbouw Rouveen Zuid fase 1'.

Omdat de nieuwe woonwijk direct grenst aan en gedeeltelijk zelfs ligt in het Rijks beschermd dorpsgezicht 'De Streek' is het beeldkwaliteitsplan opgesteld in nauwe samenwerking met Het Oversticht en besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie. Het beeldkwaliteitsplan is positief ontvangen door de overlegpartners. Ook zijn er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan staan de eisen van welstand, waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd, zonder dat alles al tot op het detail wordt vastgelegd. Toekomstige plannen worden door de Dorpsbouwmeester binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en getoetst. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee zowel naar buurtbewoners als nieuwe bewoners zekerheid over de kwaliteit van de nieuwe woonwijk.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op elkaar afgestemd. Dit heeft geleid tot een verdere verfijning van het stedenbouwkundig plan. Enige aanpassingen is de nokrichting in het woongebied. De twee nieuwe erven direct aan de Oude Rijksweg vallen hier niet onder. Op het stedenbouwkundig plan hebben alle vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen in het woongebied dezelfde nokrichting. In de verdere uitwerking van het plan blijkt dat variatie in nokrichtingen voor een groot deel van de woningen mogelijk is. Dit betekent dat de koper zelf de nokrichting van de nieuwe woning mag bepalen. Voor een aantal beeldbepalende kavels op hoeken is wel een verplichte nokrichting vastgelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de historische structuur van het slagenlandschap.

De variatie in de nokrichting is besproken met het Oversticht, de provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Alle partijen zijn het er over eens dat variatie in de nokrichtingen bijdraagt aan de beeldkwaliteit van de nieuwe woonwijk.

Kanttekeningen
5.1 | Het positieve resultaat in de exploitatie 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 met name de financieringsmogelijkheden van de potentiele kopers een rol.

Verder is het resultaat van de exploitatie lager dan eerder begroot, gezien hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en recente marktontwikkelingen ten aanzien van de grondprijzen.

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken de nieuwbouw van maximaal 80 woningen binnen het plangebied van Rouveen Zuid - Fase 1 mogelijk.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'. Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
<u>Wro exploitatieplan</u>
Het vaststellen van een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is niet nodig, zie argument 4.1.

<u>Winst uit de exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1</u>
Voor de volledige ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is een sluitende exploitatie opgesteld. De

exploitatie heeft een positief resultaat (winst). Conform de normale werkwijze wordt de winst die behaald wordt in de exploitatie Rouveen Zuid – Fase 1 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 de exploitatieopzet in bijlage 5 (geheim). Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een gecalculeerde winst, zie kanttekening 5.1.

Reeds gemaakte kosten

Voor de woningbouw Rouveen Zuid is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van €240.000,- exclusief BTW beschikbaar gesteld. Onder andere de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende onderzoeken zijn betaald uit het voorbereidingskrediet. Daarnaast is de grond van fase 1 reeds aangekocht. De reeds gemaakte kosten en bijbehorend voorbereidingskrediet worden verrekend met het totaal krediet van € 8.550.000,-.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere grenswaarde worden gelijktijdig 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep ingesteld worden. Omdat geen zienswijzen zijn ingediend wordt geen beroep verwacht. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt via een publicatie in de Staphorster, het (digitale) Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook wordt een digitale nieuwsbrief verstuurd aan iedereen die zich heeft aangemeld als geïnteresseerde. Direct omwonenden worden via een brief geïnformeerd. Op de gemeentelijke website is tevens een projectpagina ingericht met meer informatie over het plan.

Communicatie

Zie uitvoering.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan Rouveen Zuid – Fase 1 (22 pdf bestanden) (o);
2. Beeldkwaliteitsplan Rouveen Zuid – Fase 1 (1 pdf bestand) (o);
3. Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 1 (1 pdf bestand) (o);
4. Besluit hogere grenswaarde Rouveen Zuid – Fase 1 (1 pdf bestand) (o);
5. Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 1 (1 pdf bestand) (geheim);

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.