Onderwerp Raadsvoorstel inzake Woningbouwontwikkeling Steskensstraat Stein
Vergaderdatum 13 juni 2024
Zaaknummer 20240508148627

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Akkoord te gaan met een CPO-woningbouwontwikkeling voor ouderen (60+) aan de Steskensstraat tussen nr. 33 en 41 te Stein. Dit houdt in uitwerking van de volgende onderdelen:
    a. Uitwerking ruimtelijk model door op te richten CPO-ontwikkelvereniging
    b. Opstellen publiekrechtelijk kostenverhaal
    c. Definitieve verwerving Steskensstraat 37 (kadastraal Stein C4600 en C4598) en het voorste deel van Steskensstraat 35 (kadastraal Stein C4575 en C4574)
    d. Planologische uitwerking
    e. Verdere afstemming met omwonenden door op te richten CPO-ontwikkelvereniging
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €760.000,- voor de verwerving en verdere planvorming;
3. In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

Dit jaar is het woningbouwproject Meerdel in Elsloo afgerond. Dit is het eerste project in onze gemeente waarbij de ontwikkelingsvorm Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (kortweg CPO) is toegepast. Het resultaat mag er zijn; zowel ruimtelijk als sociaal. De formele evaluatie van dit project wordt binnenkort opgeleverd.

Door de inzet van DOP Stein liggen er nu de contouren voor een nieuw CPO-project aan de Steskensstraat in Oud-Stein. Daar waar bij Meerdel echter werd ingezet op de doelgroep starters, is dit nieuwe project bedoeld voor 60-plussers die een economische of maatschappelijke binding hebben met onze gemeente.
De haalbaarheidsfase is nu afgerond. In dit raadsvoorstel tonen wij u de resultaten van deze fase en vragen uw raad om de noodzakelijke besluiten te nemen om het project te kunnen starten.

Beoogd effect
Op basis van de resultaten uit de afgeronde haalbaarheidsfase, de op te richten CPO-ontwikkelvereniging de mogelijkheid te geven om binnen de gestelde kaders hun woningen ter plaatse te realiseren.

Argumentatie
Hieronder worden de argumenten per individueel voorstel aangegeven. Argumenten die betrekking hebben op het eerste voorstel zijn genummerd als 1 met een volgnummer per argument. Argumenten die betrekking hebben op het tweede voorstel zijn genummerd als 2 met een volgnummer per argument. En zo verder.

1.1 De contouren van de woningbouwontwikkeling zijn bekend.
Voor de belangstellenden voor dit woningbouwproject hebben wij een brochure opgesteld. In deze brochure staat alle informatie over het project zoals die op dit moment bekend is. Denk hierbij aan de voorgeschiedenis, de ontwikkelingsvorm, de beoogde doelgroep, het woningbouwprogramma, etc. Kortheidshalve verwijzen wij naar de inhoud van de brochure die als bijlage B is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

1.2 De globale ideeën zijn meermaals besproken met de direct omwonenden.
Met de direct omwonenden hebben, naast sommige individuele gesprekken, een drietal gezamenlijke overleggen plaatsgevonden (6 juli 2023, 26 oktober 2023 en 15 april 2024). De eerste uitnodiging, de presentaties en de verslagen van deze bijeenkomsten zijn toegevoegd als bijlage A bij dit raadsvoorstel. Voor de inhoud van de overleggen met de omwonenden verwijzen wij naar deze verslagen.
Afgesproken is dat de geuite wensen en bezwaren in redelijkheid worden meegenomen bij het verdere proces om te komen tot een stedenbouwkundig plan.
De gemeente is ook bereid om, onder nader te bepalen voorwaarden, restgedeelten van het plangebied te verkopen aan direct omwonenden. Dat zou dan kunnen voor de aangrenzende eigenaren aan de Dirgelen en Steskensstraat 41. In de globale planopzet is hier al rekening mee gehouden. De woningen aan de Steeg beschikken al over grote (en diepe) percelen. Bij de uitgifte van deze gronden zal wel een stelselmatige verkaveling in acht worden genomen (m.a.w. door de uitgifte mogen geen onlogische eigendomsverhoudingen ontstaan, versnippering moet worden voorkomen).

1.3 Met de eigenaren van de te verwerven percelen zijn inmiddels koopovereenkomsten afgesloten.
Het gaat dan om het perceel met woning Steskensstraat 37 en het voorste deel van het daarnaast gelegen braakliggend perceel (tussen nr. 37 en 33). Beide eigenaren willen echter wel op korte termijn definitieve duidelijkheid hebben over de aankoopintenties van de gemeente. Daarom is uiteindelijk 15 juni 2024 overeengekomen als uiterste datum waarop de gemeente dit moet aangeven richting de eigenaren. De afgesloten overeenkomsten zijn vertrouwelijk in te zien bij de griffie.
Voorwaarden vanuit de gemeente in de overeenkomst zijn:

- Gemeente moet zowel Steskensstraat 37 alsook het voorste deel van het daarnaast gelegen perceel (tussen nr. 37 en 33) kunnen verwerven;

- Uw gemeenteraad dient de benodigde middelen ter beschikking te stellen in de raadsvergadering van 13 juni 2024;
- Uit het verrichte bodemonderzoek blijkt dat er geen sanering nodig is op de aan te kopen percelen.

1.4 *Er is gepeild of er voldoende concrete interesse is voor dit CPO-project voor ouderen in Stein.*
Hiervoor is op 17 mei 2024 een algemene informatieavond gehouden voor geïnteresseerden in dit CPO-woningbouwproject voor ouderen. Belangstellenden die aan de criteria voldoen (zie hiervoor bijlage B) kunnen zich uiterlijk 2 juni 2024 (18:00u) inschrijven om vervolgens mee te doen aan de loting in week 23. Bij het schrijven van dit voorstel was het eindresultaat van deze peiling nog niet bekend. Deze zullen bij de beeldvormende raadsvergadering op 5 juni met u gedeeld worden zodat u dit kunt meenemen in uw besluitvorming op 13 juni.

1.5 *De planontwikkeling is financieel haalbaar.*
Voor deze woningbouwontwikkeling is een businesscase opgesteld. Deze is als bijlage C toegevoegd bij dit raadsvoorstel. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van in totaal 14 woningen. Daarvan worden maximaal 2 woningen gerealiseerd op het perceelgedeelte tussen nr. 37 en 33 dat in eigendom blijft van de huidige (particuliere) eigenaar. Voor het parkeren zijn er twee oplossingen aangehouden: een (half-) verdiepte parkeergarage of parkeren op maaiveld.
Conclusie is dat deze financiële haalbaarheidsstudie sluitend is.
Overigens ontvingen wij op 25 april 2024 van de Rijksoverheid de toekenning van onze aanvraag Woningbouwimpuls 6e tranche. Met het toegekende bedrag van ruim 1,9 miljoen euro wordt de gemeente Stein in staat gesteld om, in de periode 26 april 2024 tot en met 26 april 2034, de realisatie van 270 woningen te faciliteren. Het gaat dan om ongeveer € 7.000 per woning. Een van de opgevoerde projecten is dit CPO-project Steskensstraat. De toegekende aanvraag biedt ruimte om eventuele latere financiële tegenvallers enigszins te kunnen opvangen.

2.1 *Voor de vervolgfase is budget nodig om te verwerven en diverse werkzaamheden uit te (laten) voeren.*
Het gaat naast de verwervingskosten om bijvoorbeeld kosten voor het (laten) ontwerpen en uitwerken van de aan te leggen openbare ruimte en het bouwrijp maken van het plangebied. Voorheen werden deze kosten ten laste gebracht van de grondexploitatiebegroting, nadat deze werd vastgesteld door uw raad (bij vaststelling bestemmingsplan).
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, hebben er een aantal wijzigingen plaats gevonden, onder andere is er geen exploitatieplan meer. De termen grondexploitatie en grondexploitatiekosten worden niet meer gebruikt, die zijn vervangen door: "kosten die gemaakt worden voor werken, werkzaamheden en maatregelen in de openbare ruimte".
Het publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het is op dit moment nog niet duidelijk welk instrument wij gaan inzetten om de

woningbouwontwikkeling feitelijk mogelijk te maken[1]. Wel is het zo dat de Omgevingswet meer mogelijkheden biedt om het kostenverhaal op maat te regelen dan bij de eerdere Wro (Wet ruimtelijke ordening).
We onderscheiden feitelijk twee vormen:

1. Publiekrechtelijk kostenverhaal voor gebiedsontwikkelingen *met een tijdvak*, dit is feitelijk de variant uit de oude WRO. De plannen hebben een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum, daardoor is het goed mogelijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen.
2. Publiek kostenverhaal voor gebiedsontwikkelingen *zonder tijdvak*. Dit zijn plannen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum. Het gaat hier om plannen met een globale functieaanduiding die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. Dat maakt het moeilijk om de kosten en opbrengsten van zo'n gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen.

Voor deze gebiedsontwikkeling is het wel duidelijk dat we een fasering, begin en einddatum hebben en valt deze dan ook de eerste categorie, waarbij we wel een goede inschatting kunnen maken in de verwachte kosten en opbrengsten.

2.2 *In het kader van de rechtmatigheid in enig jaar geen uitgaven mogen worden gedaan zonder dat hiervoor in dat jaar middelen beschikbaar zijn gesteld.*
Voor de verdere planvorming en verwerving dienen we te beschikken over een budget voor de (voorbereidings-)kosten. Derhalve wordt aan u voorgesteld om een voorbereidingskrediet van € 760.000 beschikbaar te stellen.
Conform de richtlijnen van de BBV worden deze (voorbereidings-)kosten geactiveerd als immateriële vaste activa.

3.1 *Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet een wijziging van de programmabegroting betekent.*
Daarom wordt expliciet voorgesteld deze begrotingswijziging, die als bijlage D is toegevoegd, vast te stellen. Deze begrotingswijzing betreft de kapitaallasten (rente) die deze activering met zich mee brengt.

Kanttekeningen
Hierna worden, op dezelfde wijze als bij de argumenten, de kanttekeningen per voorstel aangegeven.

1.1 *Wat gebeurt er als uw raad niet instemt met dit voorstel?*
Dan gaat de aankoop van het perceel met woning Steskensstraat 37 en het voorste deel van het daarnaast gelegen braakliggend perceel (tussen nr. 37 en 33) niet door. Wij stellen voor om dan enkel het gemeentelijke perceel (voormalig terrein autosloperij Keulers) te ontwikkelen. Het te realiseren woningaantal vermindert dan

[1] *Zowel bij een herziening van het omgevingsplan als bij een BOPA-procedure dient uw gemeenteraad te zijner tijd nog een besluit te nemen. Het gaat dan om het vaststellen van de omgevingsplanherziening die deze woningbouwontwikkeling daadwerkelijk planologisch mogelijk maakt of om het afgeven van een bindend advies bij een BOPA-procedure.*

tot maximaal 5 à 6. Het realiseren van het benodigd aantal woningen vanuit de aanvraag Woningbouwimpuls wordt hierdoor wel moeilijker. In de andere opgevoerde projecten moeten dan meer woningen gerealiseerd worden of (een deel van) het ontvangen subsidiebedrag moet worden terugbetaald.

1.2 Stel dat vanuit het verrichte bodemonderzoek blijkt dat er toch sanering noodzakelijk is?
Bij het opstellen van dit raadsvoorstel zijn de resultaten van het bodemonderzoek nog niet bekend. Deze zullen wel bekend zijn voor de beeldvormende raadsvergadering van 5 juni zodat uw raad dit kan meenemen in uw besluitvorming. Hierbij zijn vooral de eventuele saneringskosten belangrijk en of het project dit financieel kan dragen. De afgesloten overeenkomsten bieden geen ruimte om hierover dan verder te onderhandelen met de eigenaren na 15 juni.

Financiële onderbouwing
Voor de werving en verdere planvorming is een voorbereidingskrediet nodig van € 760.000. Conform de richtlijnen van de BBV worden deze (voorbereidings-)kosten geactiveerd als immateriële vaste activa. De bijgevoegde begrotingswijziging omvat de rentelasten, die deze activering met zich meebrengt.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:
Dit woningbouwproject draagt in meerdere opzichten bij aan de toekomstvisie, in die zin dat woonmilieus worden afgestemd op de toekomstige bevolkingssamenstelling en de omgevingskwaliteiten worden opgewaardeerd. Bovendien is er sprake van vraaggestuurd bouwen (CPO).

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

A. Verslagen omgevingsdialogen
B. Wervingsbrochure
C. Business case
D. Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Wim Ploeg
op 23-05-2024

de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 23-05-2024