

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Bestemmingsplanherziening 'Kern Stein'
Vergaderdatum 5 juni 2024
Wijziging A **Naar aanleiding Beeldvormende vergadering 5 juni 2024**
Zaaknummer 20240520148788

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" ontvankelijk en (on)gegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen **wijz.A** en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp";
- In te stemmen met de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" zoals vermeld in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen **wijz.A** en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp";
- In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Zaam Wonen Nieuwdorp";
- Het bestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp", met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPBruisendHart-0003, vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen);
- Het bestemmingsplan "Zaam Wonen Nieuwdorp", met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPZaamWonen-0003, vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen);
- De grondexploitatie Bruisend Hart Nieuwdorp vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlage;
- De meerjarenbegroting te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

Mijn Nieuwdorp is een grootschalige gebiedsontwikkeling van de wijk Nieuwdorp en voor het thema wonen verdeeld over '3 gebiedsvlekken'. Woonstichting Zaam Wonen is voor deze ontwikkeling de initiatiefnemer en trekt hierin nauw samen op met de gemeente.

Vlek 1 en 2 voorziet in een herstructureringsopgave om de huidige woningvoorraad (370) toekomstbestendig te maken. Dit middels renovatie (224), sloop (86) en nieuwbouw (36).

Op vlek 1 is het renoveren-verduurzamen van de huurwoningen op 2 oktober 2023 gestart en is een subsidie(isoleren)regeling voor de 73 particulieren in vlek 1 door de Raad vastgesteld.

Voor vlek 2 heeft Zaam Wonen een plan gemaakt met sloop van de aanwezige bestaande (sterk verouderde) woningen en hiervoor het realiseren van 32 levensloopbestendige grondgebonden nultreden woningen. Het planvoornemen is tot stand gekomen in brede samenspraak met de



omwonenden en de toekomstige 1^e bewoners. Welstandsoverleg over het bouwvolume en het stedenbouwkundig ontwerp heeft plaatsgevonden (op 26 april 2023). Voor de verdere uitwerking van het plan is een gewijzigd bestemmingsplan noodzakelijk.

Vlek3 (Bruisend Hart) voorziet in een nieuwbouwprogramma voor 67 zorggeschikte woningen op huidige kerklocatie en school(plein)locatie en maatschappelijke plint met het buurtcentrum centraal gelegen aan het kerkplein.

De dubbelbestemming van de kerklocatie ingevolge het bestemmingsplan Erfgoed Stein is aanleiding geweest om (een deel van) de kerk te behouden. Mede op advies van de welstand- en monumentencommissie is gekozen voor behoud van het westwerk. Hiermee blijft de (historische) bouwmassa van de kerk herkenbaar. In het westwerk komt het buurtcentrum.

De opzet van het totaalplan is in maart 2023 inhoudelijk besproken in het College in het kader van de besluitvorming rondom de KLC Stein samenwerkingsagenda met de Provincie. Welstandsoverleg over het bouwvolume en het stedenbouwkundig ontwerp heeft 2 keer plaatsgevonden (op 14 juni 2023 en 26 juli 2023). Op 11 oktober 2023 is het totaalplan breed gepresenteerd aan de wijk. Voor de verdere uitwerking van het plan is een gewijzigd bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd effect

Het geldende bestemmingsplan Kern Stein voor beide locaties aanpassen door het vaststellen van de voorliggende ontwerpbestemmingsplannen Bruisend Hart Nieuwdorp en Zaam Wonen Nieuwdorp.

Argumentatie

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

De plannen zijn in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling, als concept of in de vorm van stedenbouwkundige modellen, breed gepresenteerd aan de wijk en daarnaast meermaals besproken met de direct omwonenden. Daar waar mogelijk zijn de wensen en aanbevelingen in de ontwerpplannen ingepast en/of wordt daarmee bij de planuitvoering rekening gehouden.

De bestemmingsplanwijzigingen "Bruisend Hart Nieuwdorp" en "Zaam Wonen Nieuwdorp" zijn in het najaar van 2023 als voorontwerp aangeboden aan diverse instanties en organisaties die daar mogelijk een belang bij hebben. Ook zijn de plannen ter beoordeling voorgelegd aan de RUDZL. Hun ontvangen opmerkingen en adviezen zijn voor zover mogelijk en noodzakelijk in de ontwerpplannen verwerkt. Vervolgens zijn beide ontwerpbestemmingsplannen vanaf 21 december 2023 zes weken lang voor een ieder ter inzage gelegd.

In de verstuurde raadsinformatiebrief met datum 20 december 2023 is de raad geïnformeerd over het in procedure brengen van de bestemmingsplanherziening 'Kern Stein', meer specifiek het ter inzage leggen van beide ontwerpbestemmingsplannen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening per 21 december 2023.

Per 31 januari 2024 is de inzagetermijn verstreken. Alleen op het ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" zijn zienswijzen (4 stuks) binnengekomen.

Op het plan "Zaam Wonen Nieuwdorp" zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is door de Provincie Limburg geadviseerd de door de Woonbond gehanteerde begripsomschrijving van een nultredenwoning in de regels op te nemen. Voorgesteld wordt dit (ambtshalve) aan te passen.

Op het plan "Bruisend Hart Nieuwdorp" zijn gedurende de hiervoor genoemde termijn 4 zienswijzen ingediend. In bijgevoegde "Nota van zienswijzen_wijz.A" en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp" zijn de zienswijzen



samengevat weergegeven en is het collegestandpunt ten aanzien daarvan verwoord. Daarnaast zijn in de nota **wijz.A** een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de nota **wijz.A** en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals in de nota **wijz.A** is omschreven.

Vaststellen bestemmingsplannen

De besluiten tot vaststelling worden zes weken na dato bekend gemaakt en vanaf dat moment zes weken ter inzage gelegd. Dan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, worden de vastgestelde bestemmingsplannen direct na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Grondexploitatie

De grondexploitatie is de financiële vertaling van het ruimtelijk plan waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd.

Grondexploitatie Bruisend Hart Nieuwdorp

Kosten		
Verwerving	€ 121.250	
Tijdelijk beheer	€ 120.000	
Bouw- en Woonrijp maken	€ 226.618	
Plankosten (deel grondexploitatie)	€ 1.944.000	
Rentekosten	€ 52.498	
Kostenstijging	€ 195.800	
Totaal kosten		€ 2.660.166
Opbrengsten		
Uitgifte van gronden	€ 720.000	
Bijdrage derden	€ 535.500	
Totaal opbrengsten		€ 1.255.500
Bijdrage Provincie (KLC)	€ 600.000	
Bijdrage Rijk (WBI)	€ 469.000	
	€ 1.069.000	
Resultaat op eindwaarde (tekort)		€ 335.666

In de bijlage zijn de uitgangspunten voor deze grondexploitatie, een toelichting op de individuele posten en een risico-inventarisatie inclusief beheersmaatregelen opgenomen.

Meerjarenbegroting

In onderstaand overzicht zijn de financiële consequenties voor de meerjarenbegroting 2024 - 2027 weergegeven:

Financiële consequenties (+ =voordelig /- nadelig)	2024	2025	2026	2027
Vrijval kapitaallasten inbreng grond Don Bosco	0	2	2	2
Vrijval kapitaallasten voorbereidingskrediet Bruisend Hart	2	4	4	4
Effect op het exploitatiesaldo	2	6	6	6



Bovenstaande financiële mutaties worden middels bijgevoegde begrotingswijziging in de Meerjarenbegroting 2024 - 20227 verwerkt.

Kanttekening

De raad wordt gevraagd de te nemen besluiten, als voorgesteld in de **twee stuks** bijgevoegde **concept raadsbesluiten**, pas te nemen in haar vergadering van **4 juli 2024**. Reden hiervoor is dat pas op 26 juni 2024 de Raad van Commissarissen van woningstichting Zaam Wonen een definitief besluit neemt over:

- a. de aankoop en het bijbehorende aankoopbedrag van de kerklocatie;
- b. de financiële projectafspraken met de gemeente voor beide projectlocaties.

Voorafgaand aan de raadsvergadering van 4 juli 2024 zal de besluitvorming van Zaam Wonen aan het college en de gemeenteraad worden medegedeeld. De raad wordt wel gevraagd om in de raadsvergadering van 13 juni 2024 al een oordeel te geven over het raadsvoorstel **wijz.A**.

Noot

- Een positief besluit van de Raad van Commissarissen van Zaam Wonen over beide items is van belang voor het instemmen van de Provincie met onze definitieve aanvraag begin juli 2024 voor de gereserveerde KLC bijdrage van € 600.000.
- Zowel de zekerheid van de KLC bijdrage als de borging van de financiële projectafspraken tussen gemeente en Zaam Wonen maken onverkort deel uit van de grondexploitatie Bruisend Hart Nieuwdorp.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

De herontwikkeling van beide locaties draagt in meerdere opzichten daar aan bij, in die zin dat er een duurzame herontwikkeling plaatsvindt. Woonmilieus worden afgestemd op de toekomstige (regionale) bevolkingssamenstelling en de omgevingskwaliteiten worden opgewaardeerd. Tevens voorziet de herontwikkeling van beide locaties in een gewenste uitvoering van de, op 28 september 2023, vastgestelde Woonzorgvisie Stein 2023-2028. In de toelichtingen van de bestemmingsplannen wordt daar nader op ingegaan.

Financiële onderbouwing

Definitieve overeenkomst voor het vaststellen van het exploitatieplan

Voor de financiële uitvoerbaarheid van beide planvoornemens wordt met Zaam Wonen nog een tweetal privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten. Daarin is ook het verhalen van een eventuele planschadevergoeding geregeld. Vooruitlopend hierop zijn de project- en financiële afspraken gemaakt over de realisering van het planvoornemen op vlek 2 en 3 (inclusief sloop van de bestaande opstallen), de realisering van de openbare ruimte en een 'groene' inpassing van vlek 2.

Beide overeenkomsten worden opgesteld na een positieve besluitvorming door zowel de Raad van Commissarissen van Zaam Wonen (op 26 juni 2024) als de gemeenteraad (op 4 juli 2024).

Zaam Wonen Nieuwdorp

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Zaam Wonen Nieuwdorp wordt met de woningcorporatie Zaam Wonen enkel bovengenoemde overeenkomst afgesloten.

Bruisend Hart Nieuwdorp

Voor de locatie Bruisend Hart Nieuwdorp is naast bovengenoemde overeenkomst tevens een grondexploitatiebegroting opgesteld. Daarnaast valt een deel van de totale plankosten onder een investeringskrediet van ca. € 550.000 waarvoor in de begroting van 2024 al een activering is aangemaakt. Dit betreft het parkeerterrein voor de kerk en de buurtuin.



Grondexploitatiebegroting

De grondexploitatiebegroting heeft als startdatum 5 juli 2024. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met een kostenstijging van 4% in 2024, 3% in 2025 en meerjarig 2% in 2026 en verder. Een eventuele opbrengstenstijging is niet opgenomen in het kader van het voorzichtigheidsprincipe.

De grondexploitatiebegroting Bruisend Hart Nieuwdorp sluit met een negatief resultaat van € 335.666. Tekorten op de grondexploitatiebegroting dienen te worden afgedekt door de voorziening "Te verwachten verliezen". Conform de nota "Reserves en voorzieningen" wordt deze voorziening op peil gebracht door aanwending van de Algemene Reserve.

Meerjarenbegroting

De voorgestelde vaststelling van de grondexploitatie Bruisend Hart heeft ook financiële consequenties voor de meerjarenbegroting 2024-2027:

- De vervroegde afschrijving van boekwaarde grond Don Bosco wordt afgedekt door het inbrengen van de restant boekwaarde € 96.250 in de voorliggende grondexploitatie;
- De vervroegde afschrijving van de boekwaarde van het voorbereidingskrediet Bruisend Hart wordt afgedekt door het inbrengen van de boekwaarde 31-12-2023 € 22.215 in de voorliggende grondexploitatie;
- Door de vervroegde afschrijving en vrijval restant van het voorbereidingskrediet Bruisend Hart en de vervroegde afschrijving van de grondkosten voormalig Don Bosco vallen de onderstaande structurele kapitaallasten vrij.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- Zienswijzen (4 stuks) ontwerpbestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp;
- Nota van zienswijzen **wijz.A** en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Bruisend Hart Nieuwdorp;
- Het ontwerpbestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" met identificatienummer, NL.IMRO.0971.BPBruisendHart-0003 (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen);
- Het ontwerpbestemmingsplan "Zaam Wonen Nieuwdorp", met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPZaamWonen-0003 (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen);
- Grondexploitatiebegroting Bruisend Hart Nieuwdorp;
- Begrotingswijziging Bruisend Hart Nieuwdorp;
- **Concept Raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan "Zaam Wonen Nieuwdorp";**
- **Concept Raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan "Bruisend Hart Nieuwdorp" inclusief bijbehorende grondexploitatie en begrotingswijziging.**

Burgemeester en Wethouders,

ValidSigned door Wim Ploeg
op 11-06-2024

de Secretaris,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 11-06-2024

de Burgemeester,

