

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 13 mei 2025

Kenmerk: ADV200964020

Zaaknr: Z/STH25/053492

Datum voorstel: 22 april 2025

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Woningbouw Rouveen Zuid - Fase 2

Voorstel

1. een voorbereidingskrediet van €745.000,- exclusief btw beschikbaar stellen voor de gebiedsontwikkeling van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 2.

Inleiding

Uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt tot 2030 voor de gehele gemeente een behoefte van circa 1000 woningen. Specifiek voor de kern Rouveen is er behoefte aan 215 woningen. Op 26 juni 2024 heeft uw raad de 'Stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefte onderzoek 2024 – 2030' vastgesteld. Rouveen Zuid – Fase 2 is hierin opgenomen als nieuwbouwlocatie voor circa 100 woningen. Ook in de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' is het gebied Rouveen - Zuid Fase 2 aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Omdat er kosten gemaakt moeten worden, voordat de inkomsten uit de kavelverkoop binnenkomen is een krediet nodig. Uw raad wordt daarom gevraagd om een voorbereidingskrediet van €745.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor Rouveen Zuid – Fase 2. Uit dit krediet wordt de planvorming, onderzoeken, procedure, ambtelijke uren en overige voorbereidingskosten voor een periode van 3 jaar betaald.

Geheimhouding

De 'Geschatte kosten gebiedsontwikkeling Rouveen Zuid – Fase 2' (bijlage 1) is geheim ter bescherming van de economische en financiële belangen en de onderhandelingspositie van de gemeente. Ons college heeft daarom besloten geheimhouding op te leggen op grond van art. 87 Gemeentewet in samenhang met art. 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid. De geheimhouding kan worden opgeheven nadat het project volledig is afgerond en de grondexploitatie is afgesloten.

Argumenten

1.1 | Het krediet is noodzakelijk om het project te kunnen voorbereiden en op te starten

Om tot een goede invulling van Fase 2 van de nieuwe woonwijk te komen moet een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Tevens moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd en is aanpassing van het Omgevingsplan met bijbehorende juridische procedure noodzakelijk. Daarnaast moet de infrastructuur en openbare ruimte ontworpen en voorbereid worden. De planvorming, participatie, procedure en overige stappen tot en met de start van de kavelverkoop duurt naar verwachting circa 3 jaar.

Het opstellen van deze plannen, ontwerpen en onderzoeken gebeurt door externe partijen. Ook komen de ambtelijke uren ten laste van het project. Al deze kosten worden gemaakt, voordat de opbrengsten zijn ontvangen. Uw raad wordt daarom gevraagd om een voorbereidingskrediet van €745.000,- exclusief BTW. Uit dit krediet worden de kosten voor een periode van 3 jaar betaald. Voor een overzicht van de kosten die uit het voorbereidingskrediet worden betaald, wordt verwezen naar bijlage 1 (geheim).

Kantttekeningen

1.1 | De inschatting van de kosten is een grove raming

In bijlage 1 (geheim) vindt u de kosteninschatting. Het betreft een grove raming die wordt bijgesteld op basis van aan te vragen offertes. In de geschatte kosten is uitsluitend rekening gehouden met de 'eerste' onderzoeken. Indien aanvullend/vervolg onderzoek nodig is brengt dit extra kosten met zich mee.

1.2 | Versnelling Fase 2A : 17 rijwoningen nog niet gerealiseerd

Omdat er woningnood is onder diverse doelgroepen, is in 2024 samen met Woonstichting VechtHorst gewerkt aan het versneld mogelijk maken van sociale huurwoningen op Fase 2A. Op 22 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 17 rijwoningen op Fase 2A. De woningen zijn nog niet gerealiseerd. Tegen de vergunning is namelijk eerst bezwaar bij de gemeente en vervolgens beroep bij de Rechtbank ingesteld. Ons college ziet de afhandeling van het beroep met vertrouwen tegemoet.

Keuze en effect

De gebiedsontwikkeling van Rouveen Zuid – Fase 2 opstarten door een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Beleid- en regelgeving

De Omgevingsvisie stelt als doel binnen de kernen nieuwe woonomgevingen te creëren vanuit kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) en vanuit kwantiteit (meer woningen). De Omgevingsvisie wil een 'geweldig' woonmilieu en een fijne leefomgeving aan haar inwoners bieden. In de Omgevingsvisie is het gebied Rouveen Zuid – Fase 2 aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Financien

Uw raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, zie argument 1.1. De kosten voor de gebiedsontwikkeling worden betaald uit dit krediet. De voorbereidingskosten worden gedekt uit de grondexploitatie. Het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie zal ten gunste (bij winst) of ten laste (bij verlies) van de reserve grondexploitaties worden gebracht.

In 2024 is Staphorst, maar ook omliggende gemeenten, tot de conclusie gekomen dat het ontwikkelen van woningbouwlocaties niet per definitie een sluitende grondexploitatie oplevert. Naast een stijging van de kosten is ook de toename van goedkope en betaalbare woningen hier debet aan. Hierdoor zijn de grondopbrengsten per m² lager. Daarnaast is er door milieu- en uitvoeringstechnische oorzaken zoals water- en bodem sturend meer oppervlakte voor groen en waterberging benodigd. Hierdoor komt de oppervlakte uitgeefbaar terrein onder druk. Dit resulteert in hogere kosten en lagere opbrengsten.

Er zijn diverse knoppen om aan te draaien om het project zo sluitend mogelijk te krijgen, zoals het uitgeefbaar gebied vergroten, de grondprijs verhogen of een andere grondprijsmethodiek. Tijdens de planvorming worden de mogelijkheden onderzocht. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor subsidies.

Tegelijk met het stedenbouwkundig plan wordt de exploitatieopzet ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Hierdoor heeft u aan de voorkant inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van het plan en het geprognostiseerde resultaat van het project.

Risico's

De belangrijkste risico's voor het project zijn:

1. Naar verwachting is voor Rouveen Zuid - Fase 2 een natuurvergunning (i.v.m. stikstof) van de provincie nodig. Door onduidelijkheid in de nationale stikstofopgave kan dit vertraging geven.
2. Over het plangebied 2 ligt een geurcontour. Om woningbouw mogelijk te maken moeten de geurnormen worden aangepast of moet van deze normen worden afgeweken. Dit kan vertraging veroorzaken.
3. Om woningbouw mogelijk te maken moet het Omgevingsplan worden gewijzigd. Doordat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is nog veel onduidelijk omtrent het technisch en inhoudelijk wijzigen van het Omgevingsplan. Daarnaast kunnen zienswijzen worden ingediend. Dit punt kan leiden tot vertraging.
4. Er moet onderzocht worden of er voldoende capaciteit is t.a.v. nuts- en drinkwatervoorzieningen en of er een wachttijd is voor nieuwe aansluitingen. Dit kan vertraging geven.

Uitvoering

Nadat u een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld, wordt gestart met de gebiedsontwikkeling van Rouveen Zuid – Fase 2. De gebiedsontwikkeling (planvorming, participatie, procedure en overige stappen tot en met de start van de kaververkoop) duurt naar verwachting circa 3 jaar.

Communicatie

Over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet wordt niet gecommuniceerd. Geïnteresseerden worden via een nieuwsbrief periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen in de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid (Fase 1 en 2).

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Geschatte kosten gebiedsontwikkeling Rouveen Zuid – Fase 2 (geheim)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate, burgemeester.

M.T. van de Wetering, secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH25/053492

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-04-25

Gelet op:

dat uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt dat tot 2030 voor de gehele gemeente een behoefte van is circa 1000 woningen. Specifiek voor de kern Rouveen is er behoefte aan 215 woningen.

dat in de 'Stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefte onderzoek 2024 – 2030' de locatie Rouveen Zuid – Fase 2 is opgenomen als nieuwbouwlocatie voor circa 100 woningen.

dat in de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' op de locatie Rouveen Zuid – Fase 2 is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw;

dat de kosten voor gebiedsontwikkeling moeten worden gemaakt, voordat de opbrengsten in de exploitatie zijn ontvangen.

B E S L U I T:

1. een voorbereidingskrediet van €745.000,- exclusief btw beschikbaar stellen voor de gebiedsontwikkeling van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 2.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 27-05-25

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier