



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 615082

Onderwerp:	Schetsontwerp Leesten Schouwbroek en extra voorbereidingskrediet
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Lebbink, Gertrude	
	Tel: 0612510458	E-mailadres: G.Lebbink@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	2024-15

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Het schetsontwerp Leesten Schouwbroek inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” vast te stellen;
2. Een extra voorbereidingskrediet van € 400.000,00 voor het project Leesten Schouwbroek beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te dekken uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten;
3. De begroting 2024 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2024-15).

Inleiding

De afgelopen twee jaar is in zorgvuldige samenwerking, vanuit participatie, stakeholders en het projectteam het schetsontwerp Leesten Schouwbroek inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” voor de verder planvorming van Leesten Schouwbroek ontstaan. Tijdens de Beeldvormende vergadering op 24 augustus 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over het doorlopen proces en de bestuurlijke besluitvorming. Dit heeft geleid tot het schetsontwerp (bijlage 1) inclusief het "voorkeursmodel ontwikkelkader" (bijlage 2).

Voor de planvorming maken we kosten. Hiervoor is op 15 maart 2022 een voorbereidingskrediet verstrekt van € 440.000,- met inbegrip van een amendement. Aangezien het resterende budget van dit voorbereidingskrediet onvoldoende is om de planvorming af te kunnen ronden is extra voorbereidingskrediet nodig om een uitvoerbaar voorlopig ontwerp, een beeldkwaliteitsplan en een ontwerp omgevingsplan voor Leesten Schouwbroek in 2024 op te leveren.

Beoogd effect

Het vaststellen van het schetsontwerp inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” als het stedenbouwkundig en planologisch kader voor verdere planvorming om te komen tot woningbouwontwikkeling op de locatie Schouwbroek.

Argumenten

1.1 Voor de verdere planvorming in de ontwikkeling van Schouwbroek tot woningbouwlocatie dient de gemeenteraad het schetsontwerp inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” vast te stellen.

Het schetsontwerp inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” is uitgewerkt met inachtneming van het amendement van de gemeenteraad d.d. 25 april 2022 en de contractuele verplichtingen die de gemeenteraad is aangegaan bij de verwerving van de gronden. Onderstaand de opsomming van de punten uit het amendement en de borging dat deze zijn meegenomen in de uitwerking.

1. Woningbouw, recreatief groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie worden in het ontwerp integraal uitgewerkt.

Status schetsontwerp: is meegenomen in de uitwerking. Voor additionele toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

2. De door de Raad vastgestelde Woonvisie 2019-2024 is uitgangspunt voor de nadere uitwerking. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de in december 2021 in de Raad uitgesproken wens om meer betaalbare woningen te bouwen.

Status schetsontwerp: is meegenomen in de uitwerking, voor additionele toelichting inzake het doorlopen proces tot woonprogrammering van het schetsontwerp verwijzen wij naar bijlage 4.

3. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt onder meer onderzocht of een relatief groot aantal kleinere woningen kan worden ingepast voor starters en een- en tweepersoons huishoudens.

Status schetsontwerp: is meegenomen in de uitwerking. Voor additionele toelichting verwijzen wij naar bovenstaande bullet 2.

4. Tevens wordt uitgewerkt hoe kan worden voorzien in de sociale voorzieningen voor deze nieuwbouwwijk.

Status schetsontwerp: is meegenomen in de uitwerking. Voor additionele toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

5. Na de keuze van een bureau wordt als eerste actie een communicatie- en participatieplan uitgewerkt, waarin de omwonenden en participanten bij alle fasen van het ontwerpproces worden betrokken.

Status schetsontwerp: is meegenomen in de uitwerking. Voor additionele toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

2.1 Voor de verdere planvorming in de ontwikkeling van Schouwbroek tot woningbouwlocatie een extra voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Bij de aanvraag van het voorbereidingskrediet in 2022 werd er vanuit gegaan dat de grondexploitatie in 2023/2024 geopend zou worden. Door het later openen van een grondexploitatie (voorzien per 1-1-2025) is een aanvullend voorbereidingskrediet van € 400.000,- nodig om de planvormingskosten op te kunnen vangen.

Voor het intensieve participatieproces is meer tijd uitgetrokken en kende daardoor een langere doorlooptijd. Het aanvullend voorbereidingskrediet wordt ingezet voor ambtelijke inzet en additionele onderzoeken en adviezen. Tot de planvorming behoren o.a. de kosten voor het communicatie- en participatieproces, het stedenbouwkundig plan, ambtelijke inzet, onderzoeken en procedures (vormvrije-MER en Omgevingsplan). Van het eerste voorbereidingskrediet is nog € 46.000,- over. Voor onderbouwing van het genoemde bedragen verwijzen wij naar het onderdeel “financiën”. Zodra de grondexploitatie wordt geopend, worden de gemaakte kosten daar in ondergebracht.

2.2 Dit besluit sluit aan bij onze woningbouwopgave.

In regionaal verband hebben wij afspraken gemaakt om in de periode tot 2030 circa 2700 woningen te bouwen. Een gedeelte van deze opgave voorzien wij in Schouwbroek, ten oosten van de huidige woonwijk Leesten Oost en daarvoor is extra voorbereidingskrediet nodig.

2.3 en 3.1 Dit is een bevoegdheid van de raad.

Het budgetrecht ligt op grond van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet bij de raad.

3.2 De begroting wordt daarmee geactualiseerd voor 2024.

Zodra een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld moet de meerjarenbegroting 2024-2027 aangepast worden, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2024; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

2.1 Bij het niet herbestemmen naar woningbouw wordt de grondexploitatie gesloten en komen de gemaakte kosten ten laste van de Reserve Grondzaken en exploitatieresultaten.

Voor het herbestemmen naar woningbouw is onder andere een voorlopig ontwerp, een beeldkwaliteitsplan, een vormvrije-m.e.r. en een Omgevingsplan nodig. Het kan zijn dat de bezwaren uit de samenleving zo zwaar zijn dat herbestemming niet mogelijk is. Dit betekent dat de gewenste ontwikkelingen zoals vermeld in de bestuursopdracht Leesten Schouwbroek niet worden gerealiseerd. Dan wordt de grondexploitatie afgesloten en wordt het voorbereidingskrediet en de kapitaallasten van het voorbereidingskrediet, in 5 jaar tijd, ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken exploitatieresultaten.

Financiën

Onderbouwing extra voorbereidingskrediet (vooruitlopend op de grondexploitatie):

Personeelskosten	€ 290.000,-
Onderzoeken*	€ 156.000,-

Totaal	€ 446.000,-
Restant voorbereidingskrediet € 46.000,- -/-	
Aan te vragen extra voorbereidingskrediet	€ 400.000,-**

* excl. nadere onderzoekskosten

**excl. de civiele uitwerking en de architectonische uitwerking van het bouwprogramma

De kapitaallasten van € 4.000,-- dekken we uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten. Na besluitvorming is de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten nog € 5.392.000,--

Communicatie

De communicatie- en participatie van het project is beschreven in het communicatie- en participatieplan dat het college bij het projectplan op 10 januari 2023 heeft vastgesteld.

Uitvoering

Zie communicatie.

Evaluatie

Als vervolg hierop wordt een grondexploitatie opgesteld. Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Hiervoor leggen wij te zijner tijd een separaat voorstel aan de raad ter besluitvorming voor. Na het openen van een grondexploitatie vindt rapportage van de voortgang plaats door middel van de Meerjaren Prognose Grondzaken (MPG). Deze bieden wij twee maal per jaar aan de raad aan. Het vaststellen van het definitief Omgevingsplan is ook een bevoegdheid van de raad.

Bijlage(n) raad

615082 - bijlage 1 - Schetsontwerp Leesten Schouwbroek d.d. 25 maart 2024

615082 - bijlage 2 - Voorkeursmodel ontwikkelkader Leesten Schouwbroek d.d. 25 maart 2024

615082 - bijlage 3 - Begrotingswijziging 2024-15

615082- bijlage 4 - Toelichting bij argument 4 raadsvoorstel SO + extra voorbereidingskrediet Schouwbroek

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 615082;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Het schetsontwerp Leesten Schouwbroek inclusief het “voorkeursmodel ontwikkelkader” vast te stellen;
2. Een extra voorbereidingskrediet van € 400.000,00 voor het project Leesten Schouwbroek beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te dekken uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten;
3. De begroting 2024 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2024-15).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,