

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		12
		Datum vergadering:		29-08-2017
		Hamer-/bespreekstuk		Bespreekstuk
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan Sint Jansklooster, Molenstraat e.o.			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan Sint Jansklooster, Molenstraat e.o. en het in procedure brengen daarvan;			
Financiële consequenties	Kosten:	-		
	Dekking	-		
Samenvatting:	De locatie aan de Molenstraat te Sint Jansklooster ligt al jarenlang braak. Wetland Wonen Groep is voornemens op de locatie 14 sociale huurwoningen te realiseren. Het onderhavige bestemmingplan maakt dit planologisch mogelijk. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de planologische regeling voor fase II; de sloop van 19 verouderde huurwoningen en bouw van 20 nieuwe sociale huurwoningen.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: ontwikkelplan / voorontwerpbestemmingsplan			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	29-08-2017		29-08-2017
	Raadscommissie			
	Raad			
Vorbereid met:	Mirjam Meijerink			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Henk Kloosterman	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Brus	paraaf	
Besluit B&W:	CONFORM ADVIES			

Collegeadvies:

Inleiding

Op 1 november 2016 heeft u ingestemd met de, in opdracht van Stichting Wetland Wonen Groep (WWG) opgestelde, ontwikkelvisie voor een locatie aan de Molenstraat te Sint Jansklooster alsmede het sluiten van een realisatieovereenkomst voor de gefaseerde herontwikkeling van de locatie.

Argumenten

Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijziging te worden doorgevoerd. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 14 sociale huurwoningen (eerste fase) in de vorm van een hof en de bouw van 20 sociale huurwoningen (tweede fase).

De locatie voor de eerste fase ligt al een aantal jaren braak. Voor de realisatie van de tweede fase dienen 19 verouderde huurwoningen te worden gesloopt. WWG heeft de huurders geïnformeerd over de voorgenomen sloop waarbij een sociaal statuut van kracht is op grond waarvan de huurders 2 jaar de gelegenheid krijgen om te verhuizen. De huidige bewoners wordt tevens de mogelijkheid geboden t.z.t. te verhuizen naar fase I.

Kanttekeningen

De 14 sociale huurwoningen in fase I worden in een hof gebouwd waarbij de nadruk ligt op het nabuurschap: de woningen liggen rondom een openbare binnenruimte. Het ontwerp van de woningen is besproken met een klankbordgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van de werkgroep seniorenhuisvesting, bewonerscommissie, huurdervereniging en plaatselijk belang) en biedt de mogelijkheid van het creëren van een slaapkamer op de begane grond of het aanbrengen van een lift. WWG heeft daarbij nadrukkelijk aangegeven dat dit door de huurders zelf dient te worden gerealiseerd. Voor huurders met een wens voor een woning met een volledig programma op de begane grond heeft WWG voldoende alternatieven in Sint Jansklooster.

Het ontwerp voor de woningen in de tweede fase dient nog te worden opgesteld. Uitgangspunt is eengezinswoningen bestaande uit twee lagen en een kap. Ook het ontwerp van deze woningen zal met de klankbordgroep worden besproken. Omdat deze woningen hoger zullen worden dan de huidige, te slopen woningen, is er voor gekozen de planologische procedure te starten met een voorontwerp. Dit biedt aanwonenden de mogelijkheid in een vroegtijdig stadium een inspraakreactie te kunnen indienen en WWG de gelegenheid de plannen eventueel te heroverwegen.

Duurzaamheid en “social return”

Bij het ontwerp van de woningen is/zal WWG aandacht besteden aan het aspect duurzaamheid. In de aanbesteding van de inrichting van het openbaar gebied zal het aspect social return worden opgenomen.

Financiële toelichting

WWG is op grond van de realisatieovereenkomst verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van het bestemmingsplan en de sloop en realisatie van de woningen. De gemeente Steenwijkerland is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbare gebied. Hiertoe heeft de raad op 13 december 2016 een stelpost van € 450.000 vrij gegeven.

Kostenverhaal

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad tevens worden verzocht in te stemmen met het feit dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld aangezien het kostenverhaal is geregeld in de met WWG gesloten realisatieovereenkomst.

Communicatietraject en openbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader van de inspraak gedurende 6 weken aan ingezetenen en belanghebbenden ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt men in de

gelegenheid gesteld op- en of aanmerkingen kenbaar te maken. De start van de procedure publicatie zal zowel in de Steenwijkerland Expres als de Nieuwsbode worden gepubliceerd.

Op 18 juli 2017 heeft WWG een informatiebijeenkomst voor belangstellenden in Dorpshuis Sint Janskamp gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht door de architect, hebben huurders informatie ontvangen over de mogelijkheden in aanmerking te komen voor de huur van de woningen. Daarnaast hebben medewerkers van afdeling MO, mede op verzoek van de klankbordgroep, informatie gegeven over de (voorwaarden van de) WMO en zijn de mogelijkheden voor woningaanpassingen in het kader van de campagne "Lang zult u leven" toegelicht.

Uitvoering en planning

Na instemming door uw college zal het voorontwerp ter inzage worden gelegd en gelijktijdig, in gevolge art. 3.1.1. Bro, aan de overlegpartners worden voorgelegd.

Na afloop van de ter inzagelegging zullen de ontvangen inspraakreacties worden beoordeeld en verwerkt in een inspraaknota. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Bijlagen	ontwikkelplan
	voorontwerpbestemmingsplan