

Politieke Markt

Vergadering van 12 september 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Woningbouw Kalverstraat 19 in Steenwijk

Auteur

René Binnenmars

Overlegd met

Marja van der Broek, Arjan Saadhoff, Jan Schapelhouman

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

De Wetland Wonen Groep wil in Steenwijkerland zorgen voor een passend aanbod van sociale huurwoningen. Samen met de gemeente en grondeigenaar Junco is het plan ontwikkeld om aan de Kalverstraat in Steenwijk een complex met 13 huurappartementen te ontwikkelen. Dit betreft 2 en 3 kamer appartementen in de binnenstad. Daarbij zal de voormalige witgoedwinkel van Scheer en Foppen worden gesloopt en het zicht op de stallen van Spijkervet zal behouden blijven vanaf de Kalverstraat en Woldpromenade. De relatie met het achterliggende gebied wordt hiermee ook versterkt.

Dit plan is een uitwerking van het raadsbesluit van december 2018 (investeringsplan sociale huurwoningen) en dient als alternatieve locatie voor de huurwoningen aan het Bolwerk in Steenwijk. Tevens is het een vervolg op de gesloten intentieovereenkomst van december 2021 tussen de partijen, Wetland Wonen Groep, Junco en gemeente.

Beschrijving

Inleiding

De woningbouw in Steenwijkerland is een belangrijk thema, waarbij de sociale woningbouw ook een grote rol speelt. De gemeenteraad heeft voor de invulling van de sociale woningbouw afspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties die actief zijn binnen de gemeentegrenzen.

Als uitwerking van die afspraken is de inbreidingslocatie aan de Kalverstraat in beeld gekomen. Deze locatie betreft het voormalige winkelpand van Scheer en Foppen op de hoek van de Kalverstraat en de Woldpromenade in Steenwijk. In december 2021 is er een intentieovereenkomst getekend tussen Wetland Wonen Groep, Junco BV als eigenaar en gemeente Steenwijkerland om de ontwikkeling van sociale woningbouw op deze locatie te onderzoeken. Deze plannen zijn in een bestemmingsplan vastgelegd dat ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd. Deze locatie is een alternatieve

invulling voor de geplande sociale woningbouw aan het Bolwerk omdat die niet mogelijk bleek door de aanwezigheid van een gasvulpunt. Het college heeft op 14 januari 2020 besloten om een alternatieve locatie te zoeken voor het Bolwerk.

Gewenst resultaat

Het realiseren van sociale huurwoningen in Steenwijkerland in de vorm van 13 huurappartementen bestaande uit 2- en 3 kamerappartementen. De beleving van de Kalverstraat als prettige woonomgeving is toegenomen en het houdt daarbij rekening met de aanwezige Spijkervetstallen en de ontwikkeling daarvan. Ook is de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het achterliggende gebied toegenomen.

Argumenten

1.1 De sociale woningbouw op deze inbreidingslocatie is passend in de woonagenda en de afspraken tussen gemeente en Wetland Wonen Groep.

1.2 De financiële consequenties voor het beschikbaar stellen van bouwrijpe kavels voor sociale woningbouw is vastgelegd in het raadsbesluit van 18 december 2018 voor het investeringsplan sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk.

1.3 Binnen de gemaakte afspraken met de woningcorporaties zorgt de gemeente voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen. Wel is met de woningcorporaties afgesproken dat, wanneer een woningcorporatie zelf over grondposities beschikt welke geschikt zijn voor de bouw van sociale huurwoningen, deze hiervoor worden ingezet. Woonconcept beschikt over dergelijke grondposities in Steenwijk en Tuk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het besluit om een anterieure overeenkomst aan te gaan is op basis van de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van het college. Het college gaat deze overeenkomst aan met als opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar stelt.

1.2 Ook is als opschortende voorwaarde opgenomen dat er overeenstemming moet zijn tussen Junco en WWG voor de ontwikkeling van de 13 sociale huurwoningen.

1.3 Het totale plangebied wordt eigendom van de gemeente waarvan de ondergrond voor het wooncomplex, tuin en bergingen, bouwrijp wordt geleverd aan WWG. De overige ruimte wordt als openbaar gebied ingericht.

Duurzaamheid en social return

Dit betreft een inbreidingslocatie en een wijziging van de winkelfunctie naar wonen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt groen toegevoegd en er is sprake van een afname van de verharding.

Financiële toelichting

De opbrengst van de kavelverkoop voor de 13 appartementen, zijnde € 162.500, dient ook als dekking voor het totaal benodigde krediet. Het resterende krediet komt ten laste van de reserve volkshuisvesting. Dat betreft een bedrag van $€ 788.500 - € 162.500 = € 626.000$.

In deze reserve volkshuisvesting is rekening gehouden met de gemeentelijke bijdrage op de locatie aan het Bolwerk in het complex Woldmeenthe voor 8 eengezinswoningen. Deze gemeentelijke bijdrage is de uitwerking van uw raadsbesluit op 18 december 2018 (2018_RAAD-00060,

Beschikbaarstelling van een krediet voor het investeringsplan sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk).

De locatie Kalverstraat is daarvoor een alternatieve invulling voor de locatie op het Bolwerk. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2020 is het budget voor het Bolwerk van € 412.500, naar de reserve Volkshuisvesting teruggeboekt. De financiële gevolgen voor de gemeente bedroegen circa € 50.000 per woning in het besluit destijds. Een alternatieve locatie zou daarmee bij 13 wooneenheden op een totale gemeentelijke bijdrage van circa € 650.000 uit komen. Op deze alternatieve locatie zijn die gemeentelijk kosten daarmee vergelijkbaar ondanks de jaarlijkse prijsstijgingen vanaf 2018, de grondwaarde en de ligging van deze locatie als binnenstedelijke inbreiding. Voor het onderdeel archeologie is voorzien in een kostenpost van € 10.000.

Communicatie en participatie

De communicatie met de omgeving en betrokkenen is een vast onderdeel van de bestemmingsplan procedure.

Uitvoering en planning

Na het beschikbaar stellen van het krediet door de raad en vaststellen van het bestemmingsplan, op agenda van de gemeenteraad op 19 september 2023 is de planning als volgt:

- Publicatie raadsbesluit, oktober 2023
- bouwrijp maken terrein, november 2023
- levering kavel aan gemeente en WWG, december 2023
- start bouw, voorjaar 2024.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De anterieure overeenkomst door het college met Junco BV aan te gaan, om het bestemmingsplan Kalverstraat 19 te Steenwijk mogelijk te maken.
2. Het benodigde krediet van € 626.000 beschikbaar te stellen.
3. De dekking van het benodigde krediet te laste te brengen van de reserve volkshuisvesting.