

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 14 november 2023

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

19 2023_B&W_00826 Woningbouw in Sint Jansklooster - informeren**Samenstelling:**

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, burgemeester en voorzitter; de heer M. Smit, wethouder; mevrouw T. Jongman, wethouder; de heer B. Harmsma, wethouder; de heer M. Scheringa, wethouder; mevrouw H. de Jong, plv. gemeentesecretaris

Samenvatting

De woningbouw in Sint Jansklooster zit met de bouw van 20 sociale huur- en koopwoningen in 2024 in de lift. De woonbehoefte voor de komende jaren is echter nog niet gedekt. Daarom richten we de blik ook op de ontwikkeling van Molenkampen IV. Grenzend aan het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. Naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning zijn we in overleg gegaan over een alternatief plan. Daarmee zou – in afwachting van een gemeentelijke ontwikkeling van Molenkampen IV – de behoefte aan, met name betaalbare, woningen voor de komende jaren kunnen worden ingevuld. Naar aanleiding hiervan heeft de eigenaar een alternatief voorstel gedaan voor een integrale ontwikkeling van het eigen perceel en het gemeentelijk plangebied Molenkampen IV. Dit voorstel is nader uitgewerkt.

We hebben ook onderzocht om de ontwikkeling van Molenkampen IV zelfstandig te doen. Daarvoor zijn meerdere varianten onderzocht, maar een gezamenlijke ontwikkeling is het wenselijkst. De eigenaar van het agrarisch bedrijf ontwikkelt op eigen terrein woningen en de gemeente ontwikkelt Molenkampen IV met een gevarieerd aanbod voor diverse doelgroepen.

Ook zonder medewerking van de eigenaar van het agrarisch bedrijf kan de gemeente Molenkampen IV zelfstandig ontwikkelen. De integrale aanpak verdient echter de voorkeur. Dat willen we verder uitwerken. Mochten we niet tot overeenstemming komen, dan ontwikkelen we Molenkampen IV zelfstandig.

Informatienota

Inleiding

Met deze informatienota praten we u bij over woningbouw in Sint Jansklooster.

De behoefte aan nieuwe woningen in Sint Jansklooster is groot. Dat blijkt uit het woononderzoek dat we hebben gedaan om de Woonagenda te kunnen opstellen. Met name jongeren zijn op zoek naar (betaalbare) woningen. De wens voor de (versnelde) bouw daarvan hebben zij veelvuldig kenbaar gemaakt richting de politiek en ook in media. En die wens vinden we als college meer dan begrijpelijk. Ook jongeren willen graag wonen in de kern waar ze geboren en opgegroeid zijn.

In de Woonagenda staat dat er in Sint Jansklooster zo'n 55 tot 75 woningen gebouwd moeten worden om voor de periode 2021 – 2031 in de woonbehoefte te kunnen voorzien. Ons en uw uitgangspunt daarbij is dat we de kansen pakken die zich voordoen om dit te realiseren.

Waar staan we als het gaat om woningbouw in Sint Jansklooster

Nog dit jaar worden de laatste 7 woningen op Molenkampen III opgeleverd. Wetland Wonen Groep wil in 2024 starten met de bouw van 12 sociale huurwoningen en 8 starterskoopwoningen.

Daarmee zit de woningbouw in Sint Jansklooster in de lift. Tegelijkertijd weten we dat we met deze nieuwe woningen nog niet de woonbehoefte voor de komende jaren gedekt hebben. Daarom richten we onze blik ook op de ontwikkeling van Molenkampen IV dat we – aansluitend op Molenkampen III – als potentieel woongebied op het oog hebben.

Waar staan we als het gaat om de ontwikkeling van Molenkampen IV

Zoals u weet is het perceel van Molenkampen IV op basis van een reguliere pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd verpacht. Concreet betekent dit dat als er voor 17 december 2028 een bestemmingsplan voor woningbouw wordt vastgesteld er een nabetalingsplicht geldt. Onze inzet is om ook voor de toekomst in de woonbehoefte van Sint Jansklooster te voorzien. Daarom hebben we gekeken welke kansen er liggen voor deze ontwikkeling.

Kernboodschap

Gezamenlijke ontwikkeling: Molenkampen IV en agrarisch erf

Grenzend aan het plangebied van Molenkampen IV bevindt zich een agrarisch bedrijf. Naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning zijn we in overleg gegaan over een alternatief plan. Daarbij is – naast een extra woning – de mogelijkheid geboden om op een naastgelegen erf drie vrijstaande woningen en meerdere (starters)woningen te ontwikkelen. Daarmee zou – in afwachting van een gemeentelijke ontwikkeling van Molenkampen IV – de behoefte aan, met name betaalbare, woningen voor de komende jaren kunnen worden ingevuld. Naar aanleiding hiervan heeft de eigenaar in overleg met een adviseur en een ontwikkelaar een voorstel gedaan waarbij het agrarisch bedrijf wordt gestaakt en er een integrale ontwikkeling is van het eigen perceel en het gemeentelijk plangebied Molenkampen IV. Uw raad heeft hier tijdens de Politieke Markt van 16 mei 2023 aandacht voor gevraagd. Samen met de ontwikkelaar is het voorstel verder uitgewerkt.

Gemeentelijke ontwikkeling: Molenkampen IV

Naast de uitwerking van het bovengenoemde voorstel hebben we ook de mogelijkheden onderzocht om de ontwikkeling van Molenkampen IV zelf te doen. Daarvoor zijn meerdere varianten in beeld gebracht.

Hoe gaan we verder

Als college vinden we een gezamenlijke ontwikkeling het wenselijkst en heeft de voorkeur. Daarbij krijgt de eigenaar van het agrarisch bedrijf de mogelijkheid om op het naastgelegen terrein een zogenaamde woonerf te realiseren en een tweede woning op het huiskavel te bouwen. Het agrarisch bedrijf wordt gestaakt en de bedrijfsopstallen gesloopt. Daarmee komt de geurcirkel te vervallen. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om Molenkampen IV zelfstandig te ontwikkelen tot een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk met een gevarieerd aanbod van circa 65 woningen voor diverse doelgroepen.

Als de eigenaar van het agrarisch bedrijf afziet van een gezamenlijke ontwikkeling zullen we als gemeente Molenkampen IV zelfstandig ontwikkelen. Onderzoek wijst uit dat dit ook zonder medewerking van de eigenaar van het agrarisch bedrijf kan. Omdat in die variant het agrarisch bedrijf wordt voortgezet moet wel rekening worden gehouden met de aanwezige geurcirkel. Dit betekent dat het aantal te bouwen woningen iets daalt. Dat neemt niet weg dat we nog steeds de behoefte uit de Woonagenda kunnen realiseren en er – ondanks een nabetalingsverplichting en verplaatsing van een pachter – sprake is van een haalbaar plan.

Consequenties voor de gemeente

In deze fase zijn er nog geen consequenties voor de gemeente.

Communicatie

De informatienota komt pas beschikbaar voor de gemeenteraad (en daarmee openbaar) nadat een gesprek met de initiatiefnemers van Erve Roskam heeft plaatsgevonden. Vervolgens kan ook een persbericht worden verspreid.

Vervolg

Omdat we vinden dat de integrale aanpak de voorkeur verdient, gaan we de variant Molenkampen IV en het agrarisch erf met de initiatiefnemers uitwerken. Mochten we daarbij niet tot overeenstemming komen, dan zullen we uw raad een voorstel voorleggen om Molenkampen IV zelfstandig te ontwikkelen. In beide gevallen zal dit ertoe leiden dat er voor inwoners ook in de toekomst voldoende woningen zijn.

Besluit

In te stemmen met de informatienota over de woningbouw in Sint Jansklooster.