

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan voor de Jan Steenstraat e.o in de Politieke Markt op 17 mei 2022 zijn er o.a. door de fractie van het CDA vragen gesteld en enkele opmerkingen gemaakt. In reactie daarop geven wij u onderstaand een aanvullende toelichting op het raadsvoorstel.

Waarom heeft de behandeling van het bestemmingsplan zo lang op zich laten wachten ?

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen vaststellen is het noodzakelijk dat het kostenverhaal is verzekerd. Het sluiten van de realis

Er is onduidelijkheid over het aantal woningen. In het stuk worden verschillende aantallen woningen genoemd.

Er worden 66 woningen gesloopt en 78 nieuwe woningen gebouwd. Het betreft 18 studio's (in een appartementengebouw van 3 lagen) voor de doelgroep jongeren, 8 seniorenwoningen en 52 eengezinswoningen (geschikt voor kleine gezinnen, maar ook voor alleenstaanden/starters).

Naast verdichting is er sprake van extra aandacht voor klimaatadaptatie, vergroening en de opvang van water.

Kan de doorlooptijd van dit soort projecten korter ?

In het onderhavige project gaat het om sloop en nieuwbouw. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren zullen in de eerste instantie de woningen moeten worden gesloopt. Nadat de huurders door Woonconcept op de hoogte zijn gesteld van het sloopbesluit treedt het sociaal plan in werking. Tijdens de looptijd van het sociaal plan krijgen huurders voorrang bij de toewijzing van een andere woning en hebben ze recht op een verhuisvergoeding. Het sociaal plan duurt 2 jaar. Voor de Jan Steenstraat eindigt het sociaal plan per 1 september 2022. Vanaf het moment dat de huurders het sloopbesluit hebben ontvangen zijn er huurder vertrokken, maar zijn er ook huurders verhuisd naar de nieuwbouw in de Bloemenbuurt.

Vanaf september zal worden gestart met de sloop van de woningen. Daarbij moet ook asbest worden verwijderd en nutsaansluitingen worden verwijderd. Daarna kan het terrein bouwrijp worden gemaakt (o.a. vervanging van de riolering, aanpassing van de wegen en verlegging en verzwaring van de nutsvoorzieningen). Volgens planning wordt in april 2023 gestart met de bouw van de nieuwe woningen.

De verwachting is dat een deel van de huurders van de volgende fase (Rembrandtstraat en Paul Krugerstraat) die over een aantal jaren is voorzien, zullen verhuizen naar de nieuwe woningen in de Jan Steenstraat.

Waarom de Realisatieovereenkomst niet beschikbaar ?

In de realisatieovereenkomst zijn naast het kostenverhaal in het kader van de planologische procedure (artikelen 6 en 7), een regeling ten aanzien van de verkoop van gronden tussen partijen (artikelen 3 t/m 5) alsmede een regeling ten aanzien van de kosten voor het inrichten van het openbaar gebied opgenomen. (artikel 8) Conform de afspraken die zijn gemaakt bij het sluiten van de Wijkvisie Steenwijk West, legt de gemeente het openbaar gebied aan en betaalt Woonconcept de daarmee gepaard gaande kosten (voor het deel dat in eigendom van Woonconcept was). Voor de inrichting van het gemeentelijk deel is in het van de wijkvisie Steenwijk West in het verleden al een krediet beschikbaar gesteld.

Vanwege deze financiële afspraken is de realisatieovereenkomst niet openbaar. Uiteraard is het stuk wel beschikbaar voor de raad. We hebben de overeenkomst naar de griffie gezonden met het verzoek deze vertrouwelijk ter inzage te leggen.

De kosten die voortvloeien uit een eventuele planschadeclaim zijn op dit moment niet te voorzien omdat tot 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim worden ingediend, maar zijn op grond van de overeenkomst volledig voor rekening van Woonconcept.

De inrichtingskosten voor de openbare ruimte welke voor rekening van Woonconcept komen zijn gebaseerd op de inrichtingsschets.

In het raadsvoorstel wordt geen aandacht geschonken aan het aspect social return

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan speelt het aspect social return geen rol. Dit is vooral van toepassing bij de uitvoering van de werkzaamheden. Woonconcept is verantwoordelijk voor de bouw van de woningen. Uit navraag blijkt dat zij zeker openstaan voor de toepassing van social return en hierover met de aannemer zullen afstemmen.

De vervanging van de riolering en de inrichting van het openbaar gebied wordt verzorgd door de gemeente. Hierbij wordt het gemeentelijk aanbestedingsbeleid gevolgd waarvan social return een onderdeel vormt.

Vertrouwende u met deze aanvullingen en toelichtingen nader geïnformeerd te hebben.

