

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 16 september 2025

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

12 2025_B&W_00626 Informatienota woningbouwontwikkelingen Sint Jansklooster - informeren

Samenstelling:

Aanwezig:

Melvin Smit, locoburgemeester en voorzitter; Trijn Jongman, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; Miriam Slomp-Dekkers, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Afwezig:

Rob Bats, burgemeester

Samenvatting

Er is veel vraag naar woningen in Sint Jansklooster. In het najaar worden 12 sociale huurwoningen aan de Van Isselmudenstraat en Bonkehavenweg en 8 starterskoopwoningen opgeleverd aan de Monnikenweg. Daarnaast is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van Erve Roskam, de eerste fase van de ontwikkeling van Molenkampen IV.

Informatienota

Inleiding

De behoefte aan woningen in Sint Jansklooster is een onderwerp dat al langer speelt. In 2022 en 2023 is hier door jongeren uit Sint Jansklooster aandacht voor gevraagd. Hun oproep aan het college om actief te werken aan woningbouwplannen tijdens de Politieke Markt van 16 mei 2023 werd door de raad breed gedragen. Daarnaast zijn er vanuit de fractie van de CPB vragen aan het college gesteld. In de beantwoording op deze vragen hebben we aangegeven dat we, naast de nieuwbouw door Wetland Wonen van 12 sociale huurwoningen en 8 starterskoopwoningen in het centrum van Sint Jansklooster, in gesprek waren met een particulier initiatief op en rond een bestaand agrarisch erf. In deze Informatienota schetsen we een totaalbeeld voor de woningbouwontwikkelingen in Sint Jansklooster.

Kernboodschap

Er is perspectief voor woningzoekers in Sint Jansklooster. Dit jaar worden 20 woningen, gebouwd door Wetland Wonen, in het centrum van Sint Jansklooster opgeleverd. Daarnaast is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van 22 woningen aan de Schaarweg, genaamd Erve Roskam, in combinatie met de transformatie en beëindiging van een agrarisch erf. De ontwikkeling van Erve Roskam sluit aan op de toekomstige ontwikkeling van Molenkampen IV, waarmee de toekomstige behoefte aan woningbouw in Sint Jansklooster ruimschoots kan worden ingevuld.

Daarnaast wordt elders in Sint Jansklooster de mogelijkheid van een transformatie van een agrarisch erf onderzocht.

De ontwikkeling van Molenkampen IV is een gemeentelijke ontwikkeling die, mede vanwege de nabetalingsverplichting en een noodzakelijke beëindiging van een pachtovereenkomst vanaf 2029 ingevuld wordt. Uiteraard starten we tijdig met de voorbereidingen.

De ontwikkeling van Erve Roskam voorziet in de bouw van 22 koopwoningen waarvan 15 onder de landelijke betaalbaarheidsgrens (68%). De plannen omvatten 17 rijwoningen in verschillende (prijs)varianten, 4 twee onder één kapwoningen en één vrijstaande woning. Streven is om het TAM-IMRO Omgevingsplan voor het eind van het jaar in procedure te brengen. Onderdeel van het Omgevingsplan is de transformatie van het bestaande agrarische erf, waaronder de toevoeging van een vrijstaande woning en de sloop van (een deel) van de bestaande gebouwen. Nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is, zal de geldende milieuvergunning worden ingetrokken en de agrarische bedrijfsvoering worden gestaakt.

Met het intrekken van de milieuvergunning vervalt ook de daarmee samenhangende "stankcirkel" waardoor Molenkampen IV op termijn beter kan worden ontwikkeld.

Onderstaande situatietekening geeft een doorkijk naar de toekomstige woningbouwontwikkelingen, waarbij de invulling van Molenkampen IV enkel een beeld schetst van een mogelijke invulling. De uiteindelijke plannen moeten nog worden uitgewerkt. De situatietekening is vooral ook bedoeld om de integraliteit en onderlinge samenhang van de plannen te duiden. De plannen voor de ontwikkeling van Erve Roskam zijn concreter, maar moeten nog verder (technisch) worden uitgewerkt. Zo zijn er op dit moment bijvoorbeeld nog geen woningontwerpen beschikbaar.



Consequenties voor de gemeente

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is met de eigenaren en de door hen ingeschakelde ontwikkelaar, van de Kolk Ontwikkeling B.V., een Anterieure Overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de voorwaarden waaronder de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Zo is de

ontwikkelaar verantwoordelijk voor alle (voorbereidende) werkzaamheden, waaronder alle onderzoeken voor het TAM-IMRO Omgevingsplan, het ontwerp en de bouw van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. De gemeente is verantwoordelijk voor de beoordeling van de ontwerpen en het in procedure brengen van het TAM-IMRO Omgevingsplan. Nadat het volledige plan is gerealiseerd neemt de gemeente het eigendom en beheer van het openbaar gebied over.

Communicatie

De communicatie over de plannen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de procedure met betrekking tot het Omgevingsplan. De ontwikkelaar van Erve Roskam is verantwoordelijk voor het participatietraject richting omgeving, de communicatie over het woningaanbod en de uitvoering van de werkzaamheden. Deze informatienota sturen we ook naar Plaatselijk Belang en vertegenwoordigers van de groep woningzoekenden in Sint Jansklooster.

Vervolg

Zodra de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en de stukken door de gemeente zijn beoordeeld kan het (ontwerp) TAM-IMO Omgevingsplan worden gepubliceerd.

Besluit

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