

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Voortgang woningbouwontwikkeling Klimaatdijk te Streefkerk
Zaaknummer	:	1153194
Datum	:	29 september 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Projecthouder	:	Wethouder Johan Quik
Behandelend ambtenaar	:	Weslie Gerrits, Edwin Kraaijeveld en Lia de Kievit

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Graag informeren wij u met deze Raadsinformatiebrief (RIB) over de voortgang van het woningbouwproject Klimaatdijk (Dorpsstraat Oost) te Streefkerk, onderdeel van het project Centrum Ontwikkeling Streefkerk. In uw vergadering van 20 april 2021 heeft u het bestemmingsplan voor ontwikkeling van deze locatie unaniem vastgesteld. Wij informeren u specifiek over het woningbouwprogramma op deze locatie.

Woningbouwprogramma

U heeft als Raad aandacht gevraagd voor het te realiseren woningbouwprogramma op deze locatie, specifiek voor het realiseren van een betaalbaar/sociaal programma. In lijn met de vastgestelde Woonvisie ziet u graag een substantieel aantal sociale/betaalbare woningen ontwikkeld worden. Vanwege contractuele afspraken met de eigenaar (Jachthaven Liesveld b.v.) die zijn gemaakt voor de actualisatie van de Woonvisie is de 40 procentnorm niet afdwingbaar. De wethouder heeft daarop aan uw Raad toegezegd om met de eigenaar het gesprek aan te gaan en aandacht te vragen voor een gedifferentieerd programma. In dit gesprek heeft de eigenaar aangegeven binnen het totaal programma differentiatie te realiseren, met ruimte voor sociale/betaalbare woningen. In de afgelopen maanden is door Blokland Bouwpartners (die het ontwikkelrecht van de Jachthaven Liesveld heeft overgenomen) een bouwplan ontwikkeld voor deze locatie, passend binnen de kaders van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig raamwerk.

Bouwplan

Blokland Bouwpartners heeft een plan ontwikkeld dat goed past op deze bijzondere locatie. Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd van opzet, maar kent in eerste instantie geen sociale/betaalbare woningen. De ontwikkelaar is, conform de toezegging, gevraagd om betaalbare woningen in te passen in het bouwplan. Ontwikkelaar ziet daartoe mogelijkheden en ziet het zelfs als een verrijking van het programma. En daar ligt ook de uitdaging. De locatie is duur om te ontwikkelen (bouwen op/in een primaire waterkering), het bestemmingsplan schrijft een maximum aantal woningen van 36 voor en biedt geen afwijkings- of kruimelregel mogelijkheid dit aan te passen/op te hogen. Als er in plaats van 36 woningen maximaal 40 woningen worden toegestaan kan de ontwikkelaar het plan inclusief betaalbare woningen realiseren.

Oplossing

Dit houdt in dat de ontwikkelaar een plan ontwikkelt van 36 woningen zonder betaalbaar programma (optie A) of het plan optimaliseert en betaalbare woningen toevoegt aan het woningbouwprogramma (optie B).

Optie A betekent dat de toezegging van het college en de toenmalig initiatiefnemer (Jachthaven Liesveld b.v.) geen vervolg krijgt. Er ligt dan een hoogwaardig bouwplan met 36 woningen variërend in VON prijs van ca. €420.000 tot meer dan €1.000.000 dat voldoet aan

hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd en waarvoor dus een omgevingsvergunning moet worden afgegeven.

Optie B betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, waarbij het maximaal aantal woningen op 40 wordt gesteld. Dit kan alleen door middel van een nieuwe bestemmingsplanprocedure.

Ontwikkelaar kan binnen het bouwplan van 36 woningen overgaan tot een plan van maximaal 40 woningen door:

- de commerciële ruimte binnen het plan in te ruilen voor extra wooneenheden;
- een aantal ruime en dure appartementen in te ruilen voor betaalbare appartementen.

In geval van optie B ligt er dan een hoogwaardig bouwplan met 40 woningen. Van deze 40 woningen zijn er 6 met een VON prijs van circa €245.000,- en 34 variërend in VON prijs vanaf €420.000,- tot meer dan €1.000.000,-.

Vervolg

Met ontwikkelaar zijn beide opties besproken en verkend. Het college heeft ontwikkelaar de ruimte gegeven om het plan bestaande uit 40 wooneenheden verder uit te werken.

Om woningbouw op de Klimaatdijk geen vertraging op te laten lopen zal de ontwikkelaar een omgevingsvergunning indienen welke past binnen het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat er een aanvraag wordt ingediend voor 36 woningen en de commerciële ruimte. De aanpassing van het plan tot 40 woningen zal parallel of na vergunningverlening van de 36 woningen door de ontwikkelaar worden aangevraagd. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk, maar met een omgevingsvergunning voor 36 woningen loopt de start van de bouw in ieder geval geen vertraging op.

Wij vertrouwen er op u hiermee goed te hebben geïnformeerd over de keuze die ons college heeft gemaakt om binnen het plan betaalbare woningen te realiseren, het tempo hoog te houden (woningbouwversnelling) en tegelijkertijd de financiële haalbaarheid van het plan niet verder onder druk te zetten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Leon Anink

Theo Segers

