

Aan de raad (d.t.v.) de Griffie
Van Alex Dzuba
Datum 1 december 2015
Onderwerp Aanvullende informatie over tweetal raadsvoorstellen

In de Politieke Markt van 25 november 2015 zijn enkele vragen gesteld met betrekking tot de volgende twee voorgelegde concept raadsvoorstellen:

- de uitvoering van sanering-, herinrichting- en woningbouwprojecten;
- de herinrichting van de entree te Vollenhove.

Op verzoek van wethouder Dahmen stellen wij u voor onderstaande aanvullende informatie ter kennis te brengen van de raadsleden.

Beschikbaarstelling kredieten voor de uitvoering van sanering-, herinrichting- en woningbouwprojecten in Steenwijkerland

Criteria reserve Volkshuisvesting

Op 13 mei 2008 heeft de raad criteria voor de besteding van gelden uit de reserve Volkshuisvesting vastgesteld. Hierin wordt omschreven dat aan particulieren, marktorganisaties, gemeente Steenwijkerland en marktpartijen een eenmalige stimuleringsbijdrage kan worden verstrekt voor onder anderen het herinrichten van herstructureringsprojecten en inbreidingslocaties, de zogenaamde "rotte plekken" in bestaand stedelijk en dorpsgebied. Het doel hierbij is om deze locaties op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te vullen waarbij de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de woonomgeving, voorop staat.

Tevens is aangegeven dat de gemeente als aanjager kan optreden om externe partijen uit te dagen hierin te investeren middels het beschikbaar stellen van een eenmalige stimuleringsbijdrage.

Eén van de te hanteren criteria is dat exploitatietekorten niet kunnen worden gedekt uit de reserve Volkshuisvesting. Wel kan een eenmalige bijdrage worden verleend waardoor een ontwikkeling haalbaar wordt.

De in het concept raadsvoorstel weergegeven investeringstekorten worden niet door de gemeente afgedekt. Met de betreffende ontwikkelaar is dan ook afgesproken dat deze zelf verantwoordelijk is voor zijn investeringstekort en dat hij bereid moet zijn een belangrijk deel van het verlies te nemen. Van gemeentewege past hier alleen een eenmalige stimuleringsbijdrage bij.

Verder is voor het in aanmerking komen van een eenmalige stimuleringsbijdrage vereist dat de ontwikkelaar een (kleinschalig) stedenbouwkundig plan ontwikkeld welke past in de betreffende woonomgeving. Dit, omdat de gemeente een kwalitatief goede invulling belangrijk vindt op deze prominente inbreidingslocaties in de kernen.

Uiteraard zou de ontwikkelaar doorgaans liever een grootschaliger bouwplan ontwikkelen om meer opbrengsten te genereren. Duidelijk is, dat de afgesproken herontwikkeling, met een beperkt aantal woningen, forse financiële offers van de ontwikkelaar zelf vraagt.

Zoals ook in het concept raadsvoorstel is aangegeven, passen de drie genoemde projecten binnen de criteria van de reserve Volkshuisvesting.

Wanneer worden eenmalige stimuleringsbijdragen uitgekeerd?

De verstrekking van de eenmalige bijdragen zullen pas plaatsvinden wanneer er daadwerkelijk wordt gebouwd. Ook wordt er een eindtermijn afgesproken waarbinnen door de ontwikkelaar een

beroep kan worden gedaan op de eenmalige stimuleringsbijdrage zodat het project daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Deze termijn is, afhankelijk van de desbetreffende locatie ontwikkeling, minimaal twee jaar indachtig de termijnen welke onder andere gelden voor de sloop en sanering van de locatie, het doorlopen van een planologische procedure en de bouwtijd van de woningen.

Ontwikkeling te Oldemarkt

Hoewel in het conceptvoorstel niet aan de orde, is er in de Politieke Markt ook een vraag gesteld over de realisatietermijn van een invulling op de locatie Hoofdstraat 6-8 te Oldemarkt.

Er is overeengekomen met de verkoper dat deze, na overdracht van de percelen door hem, eerst een deel van de grond zal saneren. Daarnaast zal onder andere rekening moeten worden gehouden met termijnen van het ontwikkelen van een passend bouwplan door een concreet belangstellende, verkoop van de percelen door de gemeente, het doorlopen van een planologische procedure en de daadwerkelijke bouwtijd.

Beschikbaarstelling krediet voor de herinrichting van de entree te Vollenhove

In de planvorming nabij de buitenhaven wordt een afscheiding voorzien als afscherming van de kade en de naastgelegen groenstrook. Dit kan in de vorm van een muurtje van 40/50 centimeter hoog dat tevens dienst kan doen als zitgelegenheid bij de haven en de aanwezige speeltoestellen.

Om te voorkomen dat auto's het Kerkplein oprijden is een laag muurtje getekend in het verlengde van de voorgevel van Seidel en tevens in het verlengde van de gevel van Saantje.

De inrichting van het gebied is tot stand gekomen in een participatietraject met de bewoners, ondernemers, kerkbestuur en BVVS. Over de toe te passen detaillering dient echter een voorbehoud te worden gemaakt aangezien de Monumentencommissie nog moet adviseren over aanvraag van de Omgevingsvergunning. Het is dus mogelijk dat het definitieve plan op onderdelen afwijkt van het voorontwerp. De essentie blijft echter staan.