



Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 24-11-2015
Nummer voorstel: 2015/78

Voor raadsvergadering d.d.: 08-12-2015
Agendapunt: 21

Onderwerp:

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

Concept besluit:

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

1. voor de herinrichting van de locatie Onnastraat 32-40 te Steenwijk een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 105.000 aan H. de Groot Beheer BV en Slotzijl Investments BV en te dekken door te beschikken over de nog aanwezige gelden van de subsidieregeling Locatieontwikkeling centra Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt;
2. ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied en de aanleg van het voetpad tussen de Onnastraat en het achterliggende gebied een krediet van € 80.000 beschikbaar te stellen en te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting;
3. voor de sanering en herinrichting van de locatie Tukseweg 129-131 te Tuk een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 145.000 aan Novus Bouwontwikkeling BV en te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting;
4. voor de herinrichting van de locatie Kerkstraat 13-17 te Vollenhove een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 185.000 aan Koraal Ontwikkeling BV en te dekken door te beschikken:
 - a. voor een bedrag van € 111.600 over nog aanwezige gelden van de subsidieregeling Locatieontwikkeling centra Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt;
 - b. voor een bedrag van € 73.400 over de reserve Volkshuisvesting.

Inleiding

Op 16 februari 2010 heeft u gelden beschikbaar gesteld vanuit de reserve Volkshuisvesting voor de versnelling van woningbouwprojecten. Het ging hierbij om projecten op locaties die al vele jaren, om diverse redenen, niet tot ontwikkeling waren gekomen. Het resultaat van deze aanpak is als volgt.

Het woningbouwproject aan de Haven in Vollenhove is gedeeltelijk gerealiseerd. Naar verwachting zal het project dit jaar worden afgerond. Inmiddels hebben wij geconstateerd dat de overige projecten in Belt-Schutsloot, Oldemarkt en Steenwijk zijn gerealiseerd. Hiermee is op een succesvolle wijze een belangrijke investeringsimpuls gegeven aan woningbouwprojecten in de gemeente Steenwijkerland.

Het succes van deze eenmalige investeringsimpuls is voor ons aanleiding om opnieuw een aantal locaties op te pakken. Het gaat hierbij om projecten op locaties in de kernen Steenwijk, Tuk en Vollenhove. Ook op deze locaties komt sanering en herinrichting al vele jaren niet van de grond met name als gevolg van de economische recessie. De beoogde locaties kampen met langdurige leegstand of liggen braak en verpauperen. Ze hebben inmiddels een negatieve uitstraling onder andere op de ruimtelijke kwaliteit en derhalve op de omgeving.

In de Perspectiefnota 2015 – 2019 hebben wij reeds melding gemaakt van ons voornemen om in de loop van dit jaar een voorstel aan u voor te leggen om deze locaties, met inzet van gelden vanuit onder andere de reserve Volkshuisvesting, te herontwikkelen.

Overleg

De afgelopen paar jaar hebben we intensief overleg gepleegd met de betreffende eigenaren en ontwikkelaars. Het overleg met alle betrokkenen is zover gevorderd, dat er afspraken zijn gemaakt om de huidige situatie te doorbreken en om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. Hierdoor is het mogelijk de ruimtelijke en sociale kwaliteit in de betreffende kernen te versterken.

Het is noodzakelijk dat de gemeente bereid moet zijn tot een investeringsimpuls door middel van een bijdrage uit onder andere de reserve Volkshuisvesting.

Deze aanpak sluit aan bij het Programma *Steenwijkerlanders* voelen zich thuis. Hierin wordt onder andere ingezet op vitaliteit (renovatie) van bestaande bouw alsmede op verbreding van de reserve Volkshuisvesting voor opgaven bij sanering en verduurzaming.

Criteria

Op 13 mei 2008 heeft uw raad de criteria vastgesteld voor de bestedingsrichting van de reserve volkshuisvesting. Het doel is de middelen uit de reserve op een verantwoorde wijze aan te wenden voor de volkshuisvesting en de kwaliteit van het wonen in Steenwijkerland. In dit verband kunnen onder andere met behulp van een eenmalige bijdrage uit de reserve opgaven in het kader van herstructurering en kwaliteit van de woningvoorraad worden aangepakt.

De gemeente faciliteert en kan als regisseur of aanjager optreden en door de inzet van middelen bewerkstelligen dat met name externe partijen worden uitgedaagd te investeren in de volkshuisvesting.

Steenwijk Locatie Onnastraat 32-40

De Onnastraat vormt een oude toegangsweg naar de binnenstad van Steenwijk, ligt binnen de vestingwallen en wordt gekarakteriseerd door een authentieke uitstraling met een zeer gevarieerd gevelbeeld. Op de locatie Onnastraat 32-40 staan al jaren panden leeg en liggen enkele percelen braak. De locatie is verpauperd en vraagt nadrukkelijk om te worden herontwikkeld.

De locatie is eigendom van H. de Groot Beheer BV en Slotzyl Investments BV. De laatste jaren zijn diverse grootschalige woningbouwplannen op de locatie Onnastraat 32-40 voorbereid, doch hebben de eindstreep niet gehaald. Voor de ontwikkelaar was grootschaligheid van belang vanwege de hoge boekwaarde op deze locatie.

Om de impasse te doorbreken hebben wij in het afgelopen jaar concrete afspraken met de eigenaren gemaakt over de herontwikkeling van de locatie. In de overleggen met de eigenaren zijn deze tot de overtuiging gekomen dat er geen grootschalige woningbouwplannen op de locatie passen. De planontwikkeling moet plaatsvinden in lijn met de huidige, in de Onnastraat passende, gevellijn en bebouwing. De locatie wordt dan ook herontwikkeld met woningen passend bij het beeldbepalende karakter van de Onnastraat. Het gaat om het renoveren van de 2 bestaande panden tot 3 woningen en de realisatie van 2 nieuwbouwpanden met eveneens 3 woningen. Alle woningen krijgen een toegang vanaf de straatzijde. Hierbij wordt het aansluitende achterliggende open gebied ontsloten door een aan te leggen openbaar voetpad vanaf de Onnastraat.

Om de concrete voornemens van de eigenaars te ondersteunen, zijn deze reeds gestart met de renovatie en verkoop van de bestaande panden.

De Vereniging bewoners centrum Steenwijk is over de planontwikkeling geïnformeerd en men heeft aangegeven zeer positief tegenover deze ontwikkeling te staan.

Het moge duidelijk zijn dat de afgesproken herontwikkeling, met een beperkt aantal deels grondgebonden woningen, forse financiële offers van de ontwikkelaar van de locatie Onnastraat 32-40 vraagt. Reden voor de ontwikkelaar om ook een beroep te doen op een gemeentelijke bijdrage.

Wij hebben de investeringsopzet van de ontwikkelaar doorgerekend.

De totale kosten voor verwerving, sloop, tijdelijke maatregelen, ontwikkelen, renovatie en herbouw, architect en dergelijke bedragen	€ 1.350.000
De opbrengsten, middels verkoop van de 6 woningen worden geraamd op	€ 820.000
Het tekort voor de ontwikkelaar bedraagt	€ 530.000

Op basis van het gevoerde overleg met de ontwikkelaar stellen wij u voor in de ontwikkeling van de locatie Onnastraat 32-40 een maximaal bijdrage van € 105.000 beschikbaar te stellen. Voor de dekking van deze kosten stellen wij u het volgende voor.

In 2008 is de subsidieregeling Locatieontwikkeling centra Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt ingesteld om de bouw en verbouw van woningen in de centra van genoemde kernen te stimuleren. Deze regeling had een duur van 1 jaar en is tot en met 2011 met een jaar verlengd. Na 2011 is de regeling niet meer verlengd en konden er geen aanvragen meer worden ingediend. Met de regeling zijn 7 projecten gesubsidieerd.

Van het destijds beschikbaar gestelde budget van € 300.000 resteert thans nog € 216.600.

Wij stellen u voor de kosten van € 105.000 te dekken door te beschikken over de niet benutte gelden van deze stimuleringsregeling. Er resteert vervolgens nog een bedrag van € 111.600 binnen deze stimuleringsregeling.

Naast onze bemoeienis met het totale stedenbouwkundige plan, hebben wij ons bij de afspraken met de ontwikkelaars met name gericht op de aanpassing van het openbaar gebied. Tussen het kerkgebouw en de nog te bouwen woningen op de braakliggende locatie aan de Onnastraat zal een

openbaar voetpad worden aangelegd. Ook worden afspraken gemaakt over ruiling en aankoop van deelpercelen teneinde een goede en logische afronding te kunnen geven aan de toegangsweg naar het achterliggende gebied.

Ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied en de aanleg van het voetpad tussen de Onnastraat en het achterliggende gebied worden de kosten geraamd op € 80.000.

Wij stellen u voor hiervoor een krediet van € 80.000 beschikbaar te stellen en te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting;

Wij zijn van mening dat met de voorliggende plannen een goede invulling zal worden gegeven aan deze belangrijke inbreidingslocatie in de binnenstad van Steenwijk. De herontwikkeling draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, mede vanwege de keuze voor een architectuur welke past bij de historische straat en gevelwand. Met de terugkeer van de bewoning op deze locaties zal tevens de sociale kwaliteit worden versterkt.

Tuk Locatie Kiekebelt

Sinds mei 2004 is Novus Bouwontwikkeling BV eigenaar en ontwikkelaar van de locatie Tukseweg 129-131 te Tuk. Op deze locatie was voorheen een garagebedrijf gevestigd.

De locatie met leegstaande gebouwen is in de loop van de afgelopen jaren aan verloedering ten prooi gevallen en geeft een dienovereenkomstig straatbeeld. De situatie is al jarenlang een doorn in het oog van PB Tuk. Vanwege de aanwezige verontreiniging zal eerst de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt waarna de bodemsanering kan worden uitgevoerd.

Aanvankelijk is door de ontwikkelaar geprobeerd om een woongebouw met maximaal 10 appartementen en een parkeerkelder te realiseren. Hiervoor was reeds een onherroepelijk bestemmingsplan aanwezig en het bouwplan is in 2008 vergund. Dit plan bleek niet levensvatbaar. Daarna is binnen de contouren van het bestemmingsplan een plan ontwikkeld in de woonzorgsfeer met studio's en gemeenschappelijke ruimten. Dit plan was reeds ver in ontwikkeling toen de economische recessie en de veranderende wetgeving op het terrein van zorgpartijen en woningcorporaties roet in het eten gooiden. Sindsdien hebben wij regelmatig gesprekken gevoerd met de eigenaar om uiteindelijk te komen tot ontwikkeling van de locatie.

Op verzoek van PB Tuk is de gemeente betrokken geraakt bij deze ontwikkeling met het doel om tot een gezamenlijke inspanning te komen om de "rotte kies" in het centrum van het dorp aan te pakken. Sinds oktober 2012 is de sanering en herinrichting van de locatie als top prioriteit in het dorpsplan Tuk aangegeven.

Wij hebben geconstateerd dat de locatie echter moeilijk is te ontwikkelen mede vanwege het financiële tekort. In overleg is door de ontwikkelaar een nieuw plan ontwikkeld voor de bouw van 2 woningen met vrijstaande garage in de "jaren dertig stijl", passend bij de omgeving en de reeds bestaande karakteristieke woningen aan de Tukseweg.

Wij hebben overleg gepleegd met de provincie Overijssel om na te gaan of deze locatie voor provinciale subsidie in aanmerking zou kunnen komen.

Aanvankelijk waren hiertoe mogelijkheden. Echter vanwege gewijzigd beleid heeft de provincie in 2014 aangegeven dat voor dergelijke locaties met een beperkte omvang geen gelden meer beschikbaar worden gesteld.

Dit zou concreet betekenen, dat na vele jaren van inspanning, zowel de ontwikkelaar als de bewoners in Tuk, weer terug bij af zijn. Naar onze mening is deze situatie niet verantwoord. Temeer omdat er nu kansen liggen om tot een definitieve afronding van deze locatie te kunnen komen. Dit kan alleen met een gemeentelijke financiële inspanning.

Het gewijzigde beleid van de provincie is met name ingegeven door de Prestatieafspraken Wonen 2010 – 2015 tussen gemeente en provincie inzake Binnenstedelijke vernieuwing.

De gemeente streeft vanaf 1 januari 2010 er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied. Deze ambitie is door de provincie ondersteund met een bijdrage van € 5.000 per gerealiseerde woning binnen dat gebied.

Vanaf 2010 tot en met 2014 heeft de provincie een bijdrage verleend voor 500 woningen. Destijds heeft u besloten een deel van de ontvangen subsidie toe te voegen aan de exploitatieopzetten van de betreffende complexen. Uiteindelijk gaat het hierbij om een bedrag van € 955.000. Het resterende subsidiebedrag van € 1.545.000 is toegevoegd aan de Algemene reserve vrij besteedbaar. Op basis van de verleende subsidie van in totaal € 2.500.000 is de provincie van mening, dat projecten zoals in Tuk en Vollenhove dan ook ten laste van de genoemde Binnenstedelijke vernieuwing behoren te worden gebracht.

Wij hebben de investeringsopzet van de ontwikkelaar doorgerekend.

De totale kosten voor verwerving, sloop, tijdelijke maatregelen, ontwikkelen, sanering en bouw, architect en dergelijke bedragen	€ 860.000
De opbrengsten, middels verkoop van de 2 woningen worden geraamd op	€ 440.000
Het tekort voor de ontwikkelaar bedraagt	€ 420.000

Op basis van de financiële opzet en ons overleg met de ontwikkelaar stellen wij u voor om voor de herontwikkeling van de locatie in het centrum van Tuk een bedrag van € 145.000 als eenmalige bijdrage aan de ontwikkelaar te verstrekken teneinde de realisatie van het project haalbaar te maken en dit bedrag te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting.

Vollenhove Locatie Kerkstraat hoek Gasthuisstraat

Sinds februari 2008 is Koraal Ontwikkeling BV eigenaar van het pand Kerkstraat 13-17 hoek Gasthuisstraat te Vollenhove. In het pand was voorheen een supermarkt gevestigd die in 2006 haar activiteiten heeft beëindigd. Daarna heeft het pand leeg gestaan. Vanaf 2011 is het pand tijdelijk beschikbaar gesteld aan de Kringloopwinkel. Er kan echter geen passende bedrijfsfunctie voor het pand worden gevonden vanwege ligging en omvang van het pand. Bovendien heeft het pand geen karakteristieke kwaliteiten en uitstraling en is sterk verouderd.

In het Stadsplan Vollenhove 2011 heeft de Belangenvereniging Vollenhove Stad de locatie benoemd als locatie welke voor dreigende verpaupering behoed zou moeten worden.

Door de ontwikkelaar is vanaf 2008 een woningbouwplan ontwikkeld bestaande uit een appartementengebouw met 11 appartementen in drie woonlagen, welk bouwplan is vergund.

Na overleg met en door de bezwaren van buurtbewoners ontstond bij ons langzamerhand gereede twijfel of realisering van dit woningbouwplan vanuit stedenbouwkundig gezichtspunt wel verstandig is in het beschermd stadsgezicht van Vollenhove. Deze twijfel werd mede gevoed door

de invloed van een dergelijk plan op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Ook is er geen behoefte aan appartementen.

Dit is aanleiding geweest om vanaf medio 2013 gesprekken aan te gaan met de ontwikkelaar over een alternatief woningbouwplan dat goed zou passen bij de monumentale kern van Vollenhove en op draagvlak van omwonenden zou kunnen rekenen.

De ontwikkelaars van de hier ter besluitvorming voorliggende locaties in Vollenhove en in Tuk zijn aan elkaar gelieerd. De gesprekken konden tegelijkertijd over beide locaties worden gevoerd en uit strategisch oogpunt aan elkaar worden verbonden.

Wij hebben aangegeven dat, om in aanmerking te kunnen komen voor eenmalige bijdragen voor beide locaties, men bereid moet zijn bij beide locaties fors financieel af te boeken en voor beide locaties bouwplannen te ontwikkelen zodat beide locaties na lange tijd een passende invulling kunnen krijgen.

Wij zijn verheugd voor de locatie in Vollenhove te kunnen melden dat de ontwikkelaar, na consultatie van omwonenden, onze eerdergenoemde twijfel onderschrijft en bereid is om een alternatief bouwplan met 4 grondgebonden woningen te ontwikkelen, passend in het beeld van de Kerkstraat en de Gasthuisstraat. Uiteraard brengt dit voor de ontwikkelaar, naast het reeds aanwezige exploitatietekort, extra kosten en minder opbrengsten met zich mee welke de ontwikkelaar niet alleen wenst te dragen. Temeer daar het verzoek vanuit de gemeente is gekomen om een reeds vergund bouwplan in deze te vervangen door een alternatief bouwplan.

Een aantal jaren geleden is met de provincie gesproken over locaties in Vollenhove die op termijn afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat van het monumentale stadje en derhalve zouden moeten worden herontwikkeld. Het resultaat is geweest dat de provincie financiële ondersteuning heeft toegekend voor de locaties Drok aan de Kerkstraat hoek Heilige Geeststeeg (Bouwimpuls), De Haven (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) en het Voorpoortgebied (IMG gelden).

Uiteraard hebben wij getracht om ook de onderhavige locatie Kerkstraat hoek Gasthuisstraat voor aanvullende provinciale subsidie in aanmerking te laten komen maar, net zoals in Tuk, is duidelijk geworden dat hiervoor inmiddels geen subsidiemogelijkheden meer bestaan.

Realisatie van een bouwplan met 4 grondgebonden woningen op deze locatie, in plaats van een complex met 11 appartementen over 3 woonlagen, zal een zeer belangrijke impuls zijn voor de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit en het woon- en leefklimaat in het beschermd stadsgezicht van Vollenhove. Mede gelet op de relatie met het project in Tuk is het noodzakelijk om ook bij deze locatie tot een afronding te komen.

Wij hebben de investeringsopzet van de ontwikkelaar doorgerekend.

De totale kosten voor verwerving, sloop, tijdelijke maatregelen, ontwikkelen, bouw, architect en dergelijke bedragen

€ 1.280.000

De opbrengsten, middels verkoop van de 4 woningen worden geraamd op

€ 710.000

Het tekort voor de ontwikkelaar bedraagt

€ 570.000

Daarom stellen wij voor om een eenmalige bijdrage van € 185.000 aan de ontwikkelaar te verstrekken om een bouwplan met 4 grondgebonden woningen haalbaar en realiseerbaar te maken op de locatie Kerkstraat en Gasthuisstraat. Dit bedrag kan worden gedekt door te beschikken voor

een bedrag van € 111.600 over het restantbedrag van de subsidieregeling Locatieontwikkeling centra Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt alsmede voor een bedrag van € 73.400 over de reserve Volkshuisvesting.

Reserve Volkshuisvesting

Na beschikbaarstelling van de in dit voorstel genoemde bedragen is de stand van de reserve Volkshuisvesting € 7.129.762.

Bijlagen bij het voorstel

- Woningbouwplan locatie Onnastraat 32-40 te Steenwijk
- Woningbouwplan locatie Kiekebelt te Tuk
- Woningbouwplan locatie Kerkstraat hoek Gasthuisstraat te Vollenhove

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Alex Dzuba/Hans Mintjes, tel.:06-2397 6898

email: alex.dzuba@steenwijkerland.nl

behandeld in raadscommissie

24 november 2015

Raadsbesluit

Steenwijk, 8-12-2015
Nummer: 2015/78

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20-10-2015, nummer 2015/78;

b e s l u i t :

1. voor de herinrichting van de locatie Onnastraat 32-40 te Steenwijk een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 105.000 aan H. de Groot Beheer BV en Slotzijk Investments BV en te dekken door te beschikken over de nog aanwezige gelden van de subsidieregeling Locatieontwikkeling centra Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt;
2. ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied en de aanleg van het voetpad tussen de Onnastraat en het achterliggende gebied een krediet van € 80.000 beschikbaar te stellen en te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting;
3. voor de sanering en herinrichting van de locatie Tukseweg 129-131 te Tuk een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 145.000 aan Novus Bouwontwikkeling BV en te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting;
4. voor de herinrichting van de locatie Kerkstraat 13-17 te Vollenhove een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 185.000 aan Koraal Ontwikkeling BV en te dekken door te beschikken:
 - a. voor een bedrag van € 111.600 over nog aanwezige gelden van de subsidieregeling Locatieontwikkeling centra Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt;
 - b. voor een bedrag van € 73.400 over de reserve Volkshuisvesting.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas