

## RAADSVOORSTEL

DATUM 25 april 2022

ONDERWERP RV Doelgroepen / Invulling stedenbouwkundig plan locatie Dwingel (Jozefschool)

PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma III: Wonen & Ondernemen  
Grondbedrijf

ZAAKNUMMER ZK20002107

DOCUMENTNUMMER 21.0011602

**AANLEIDING** Op 21 september 2020 is een informatiebijeenkomst gehouden waarin de gemeenteraad richting heeft gegeven voor de vrijkomende schoollocaties, waaronder de Jozefschoollocatie in De Goorn. Met de richting van de Raad is het concept stedenbouwkundig plan opgesteld.

In het voorliggende Raadsvoorstel wordt besluitvorming gevraagd over welke doelgroepen / invulling worden meegenomen in het ontwerp van het stedenbouwkundig plan op de locatie Dwingel, voormalige Jozefschool.

**KADER** Informatieavond randvoorwaarden stedenbouwkundig plan vrijkomende schoollocaties gemeenteraad op 21 september 2020.  
Regionaal woningbouwprogramma

- WIJ STELLEN VOOR**
1. In te stemmen met doelgroepen / invulling voor stedenbouwkundig plan op locatie Dwingel (Jozefschool) te weten:
    - a. HOED Hagro de Waterling. Voor de huisartsen en de aanverwante zorg, ca. 1.400 m<sup>2</sup> ruimte op de begane grond;
    - b. Een kinderdagverblijf voor SKIK/SKH, ca. 550 m<sup>2</sup> en een buitenspeelruimte van ca. 200 m<sup>2</sup>;
    - c. Seniorenappartementen, totaal 18 appartementen.
    - d. Kleine wooneenheden voor een zorginitiatief, totaal 12 wooneenheden plus een gemeenschappelijke woonkamer/keuken.
  2. In te stemmen om later een besluit te nemen of de seniorenwoningen en de wooneenheden bij het gemeentelijk Woningbedrijf komen.

**BEOOGD RESULTAAT** Besluitvorming over welke doelgroepen / invulling worden meegenomen in het ontwerp van het stedenbouwkundig plan op de locatie Dwingel, voormalige Jozefschool.

- ONDERBOUWING**
1. **doelgroepen / invulling voor stedenbouwkundig plan op locatie Dwingel (Jozefschool)**  
De conclusies en randvoorwaarden uit de informatieavond op 21 september 2020 zijn o.a.:
    - Alle maatschappelijke partijen die zich kenbaar hebben gemaakt meenemen in de ruimtestudie.
      - a) HOED Hagro de Waterling
      - b) Huisartspraktijk De Goorn
      - c) SKIK / SKH

- d) Esdégé-Reigersdaal, woongebouw voor lichamelijke en geestelijke beperking
  - Woningen
    - a) Seniorenwoningen
    - b) Sociale huurwoningen Woningbedrijf Koggenland

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie kunnen voor de Jozefschoollocatie de genoemde maatschappelijke partijen, zover door de partijen gewenst, worden meegenomen:

- a) HOED Hagro de Waterling. Voor de huisartsen en de aanverwante zorg is conform wens van de huisartsen 1.400 m<sup>2</sup> ruimte op de begane grond opgenomen.
- b) Met Huisartspraktijk De Goorn zijn in de periode tot en met december 2020 met zowel de HOED Hagro de Waterling als de gemeente meerdere gesprekken gevoerd om de haalbaarheid van het opnemen van Huisartspraktijk De Goorn in het nieuwe gebouw te onderzoeken. **Huisartspraktijk heeft in december per mail laten weten, dat zij het financieel niet haalbaar acht en daarom geen onderdeel willen zijn van de HOED.**
- c) SKIK/SKH. Er is op de begane grond conform wens van SKIK een kinderdagverblijf van ca. 550 m<sup>2</sup> en een buitenspeelruimte van ca. 200 m<sup>2</sup> opgenomen.
- d) Het door Esdégé-Reigersdaal gewenste programma was dusdanig groot, dat realisatie daarvan op de Jozefschoollocatie niet haalbaar was. Met Esdégé is vervolgens meermaals overleg gevoerd over een mogelijke ontwikkeling op de voormalige schoollocatie aan Het Veer te Avenhorn. Uiteindelijk heeft Esdégé aangegeven, dat zij elders een locatie hebben aangekocht.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie kunnen in het plan 18 appartementen worden opgenomen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor een zorginitiatief, bestaande uit 12 kleine wooneenheden plus een gemeenschappelijke woonkamer/keuken. Ingeval er geen zorginitiatief in het programma wordt opgenomen, kunnen 6 extra appartementen worden gerealiseerd (dus in dat geval in totaal 24 appartementen).

- a) Seniorenwoningen. De 18 appartementen zijn geschikt als seniorenwoningen. De woningen zijn gelijkvloers en worden ontsloten via een lift.  
De kleine wooneenheden zijn ook gelijkvloers en worden ontsloten via (dezelfde) lift.
- b) Sociale huurwoningen Woningbedrijf Koggenland.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de genoemde doelgroepen / invulling voor het stedenbouwkundig plan op de vrijkomende schoollocatie aan de Dwingel.

## 2. Woningbedrijf Koggenland

De seniorenwoningen en de kleine wooneenheden kunnen huurwoningen worden voor het Woningbedrijf Koggenland. Voor het ruimtegebruik in het stedenbouwkundig plan maakt het niet uit of deze woningen in de huur- of in de koopsector komen.

Geadviseerd wordt om in een later stadium een besluit te nemen of de woningen bij het Woningbedrijf komen.

KANTTEKENINGEN De financiële haalbaarheid van het plan kan worden berekend als er een besluit is genomen over de invulling / doelgroepen. Een eerste globale berekening met de voorstelde invulling / doelgroepen geeft aan dat het plan financieel haalbaar is.

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



FINANCIËN	Na vaststelling van de doelgroepen / invulling voor het stedenbouwkundig plan zal de financiële kant van het project nader worden uitgewerkt. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt in een separaat raadsvoorstel het openen van de grondexploitatie aan uw raad worden voorgelegd.
DUURZAAMHEID	Bij het voorliggende voorstel is het thema duurzaamheid niet aan de orde.
ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Er zijn uiteraard alternatieve mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Jozefschoollocatie. Indien de resultaten van de informatiebijeenkomst van 21 september 2020 in het stedenbouwkundig plan verwerkt dienen te worden, is het voorgestelde programma de meest voor de hand liggende invulling.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Het ontwikkelen van woningbouw heeft een relatie met het Pact van Westfriesland
COMMUNICATIE	nvt
VERVOLG	Na het besluit zal het stedenbouwkundig plan ter participatie worden voorgelegd aan belanghebbenden en belangstellenden. Tevens zal een financiële uitwerking van het plan worden gemaakt, welke ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
BIJLAGEN	Geen

Datum college: 16 november 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.