



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/20122017

Documentnr.: RV17.0181

Roden, 13 december 2017

Onderwerpbestemmingsplan herontwikkeling locatie Boskamp, Roden

Onderdeel programmabegroting: ja, 4.12 ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden (NL.IMRO.1699.2016BP051-vg01) ongewijzigd vaststellen;
 2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
 3. De grondexploitatie "de grondexploitatieberekening 2017 De Boskamp te Roden" vaststellen.
-

Inleiding

Ten gevolge van het efficiënter inzetten van maatschappelijk vastgoed zijn de bibliotheek aan de Meester Apothekerstraat en de voormalige MAVO De Boskamp aan de Boskamp leeg komen te staan. Inmiddels zijn deze gebouwen gesloopt. Daarnaast heeft de woningbouwcorporatie Woonborg (verder 'Woonborg') in 2010 een aantal sterk verouderde huurwoningen aan de Secretaris Buiteveldlaan, gesloopt. Beide terreinen grenzen aan elkaar waardoor een gezamenlijke herontwikkeling van het gebied voor de hand ligt.

Doelstelling/probleemstelling

Het betreft hier een voor Roden unieke binnendorpse locatie met een breed palet aan voorzieningen dichtbij. Het gebied wordt omsloten door woningbouw die grotendeels in de jaren '60 is gerealiseerd. De locatie alsook de behoefte aan levensloopbestendige woningen dragen ertoe bij dat een herontwikkeling ten behoeve van woningbouw voor de hand ligt. Aangezien deze plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening noodzakelijk. Reeds in 2013 is begonnen met de ontwikkeling van deze woningbouwplannen. Het voorliggende bestemmingsplan is uiteindelijk de formalisatie hiervan.

Keuzes/oplossingen

Woonborg is voornemens 28 sociale huurwoningen met '0 op de meter' te realiseren. Daarnaast wil de gemeente op haar gedeelte maximaal 26 vrije sector woningen realiseren. Bij de ontwikkeling van de locatie van de gemeente is het de bedoeling om van "de markt" veel creativiteit te vragen op het gebied van levensloopgeschikte woningen die passen in de omgeving en waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Om te voorkomen dat er straks teveel beperkingen zijn door opgelegde regels vanuit het bestemmingsplan is besloten te komen tot een globaal en flexibel bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen exact eindbeeld is van de woonverkaveling en/of het te



realiseren woningtype.

Maatschappelijk draagvlak

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn de omwonenden bijgepraat over de toekomstige ontwikkelingen. Ook is de Wijkbelangenvereniging Middenveld op de hoogte gehouden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er vervolgens twee momenten geweest waarin belanghebbenden zich konden uitspreken over het plan. Zo is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gestuurd naar zowel de provincie als het waterschap. Beide instanties hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het plan. Gelijktijdig heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 30 maart tot 10 mei 2017 ter inzage gelegen. Ook is voor direct aanwonenden een informatieavond georganiseerd. Voor de inhoud van de inspraakreacties wordt verwezen naar het " Verslag overleg inwoners en overlegpartners van juli 2017 dat als bijlage in het bestemmingsplan is gevoegd. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan van 24 augustus tot 5 oktober 2017 ter inzage gelegd en is er wederom een inloopbijeenkomst voor de direct aanwonenden georganiseerd. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend die hierna worden behandeld.

Zienswijze 1. Wijkbelangenvereniging Middenveld

a. Reclamant is van mening dat eerst duidelijk moet zijn in hoeverre er behoefte is aan locaties met de bestemming maatschappelijke doeleinden alvorens er wordt overgegaan tot wijzigen hiervan in een woonbestemming.

Antwoord gemeente.

In 2012 is in het kader van het Integraal accommodatiebeleid besloten te komen tot herontwikkeling van de locatie De Boskamp en bibliotheek in Roden. Vanwege de behoefte aan woningen is sinds 2013 de Boskamplocatie nadrukkelijk in beeld geweest voor woningbouw. Gaandeweg zijn de plannen hiervoor verder geconcretiseerd en is het voorliggende bestemmingsplan de uiteindelijke formalisatie van dit proces. De noodzaak voor een haalbaarheidsonderzoek naar (her)huisvesting van onderwijs kwam drie jaar later, in 2016 in beeld. Op dat moment waren er reeds vergevorderde plannen voor woningbouw op de Boskamplocatie. Vanwege dit tijdsverloop is bij de planvorming voor de Boskamplocatie geen rekening gehouden met de uitkomsten van het rapport Lindhorst. Anderzijds heeft de Boskamplocatie ook geen deel uitgemaakt van dit onderzoek omdat op dat moment duidelijk was dat hier woningbouw gerealiseerd zou worden. Uiteindelijk is kennis genomen van het haalbaarheidsonderzoek en is een Integraal Huisvestingsplan 2018 opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat in overleg met de betrokken schoolbesturen in 2018 keuzes zullen worden gemaakt over de planvorming en locaties. Hierbij zal rekening worden gehouden met bestaande bestemmingen. Mocht op dat moment blijken dat dit niet binnen de vigerende bestemming past dan zal een wijziging hiervan worden overwogen. Echter een behoefte-onderzoek naar maatschappelijke bestemmingen is op dit moment niet relevant. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de realisatie van een nieuwe school op het zuidelijke gedeelte van de Boskamplocatie vanwege in acht te nemen geluidscontouren niet meer mogelijk is.

b. Reclamant is van mening dat het globale bestemmingsplan voor de burger minder duidelijkheid en daarmee onzekerheid geeft en dat in een bestaand woongebied.

Antwoord gemeente.

Hoewel het voorontwerpbestemmingsplan gedetailleerd was, is ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een meer globalere opzet. Bij de ontwikkeling van de locatie van de gemeente is het de bedoeling om van "de markt" veel creativiteit te vragen op het gebied van levensloopgeschikte woningen die passen in de omgeving en waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Om te voorkomen dat er straks teveel beperkingen zijn door opgelegde regels vanuit het

bestemmingsplan is besloten te komen tot een globaal en flexibel bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen exact eindbeeld is van de woonverkaveling en/of het te realiseren woningtype. Wij beseffen dat dit op dit moment in het proces als meer onduidelijkheid en onzekerheid kan worden ervaren. Daar staat tegenover dat middels een globaal bestemmingsplan een passender invulling van de locatie kan worden verkregen. Uiteraard gelden voor dit gebied ook de reguliere welstandseisen die bijdragen aan een passende invulling voor de locatie.

c. het automatisch bieden van de mogelijkheid tot een aan huis gebonden werkactiviteiten en/of bed & breakfastvoorziening in het onderhavige bestemmingsplan wordt als een extra belasting ervaren en is daarmee ongewenst.

Antwoord gemeente

Vanuit de samenleving is er behoefte aan mogelijkheden om een aan huis verbonden werkactiviteit en/of bed & breakfastvoorziening te kunnen ontplooiën. Ook in reguliere woonwijken blijkt behoefte te bestaan aan dergelijke kleinschalige activiteiten. Naar onze mening hoeft hiertegen in beginsel geen bezwaar te bestaan mits de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft. Om dit te reguleren worden er in het bestemmingsplan aan deze voorzieningen c.q. activiteiten voorwaarden gesteld. Hierdoor wordt eventuele overlast c.q. hinder voor de omgeving voorkomen. Er wordt geen aanleiding gevonden om deze mogelijkheid in het voorliggende bestemmingsplan niet te bieden.

Zienswijze 2

Reclamant vindt het van belang te weten of de bestaande bestemming van de Boskamplocatie voor een groot gedeelte van de locatie nog van belang is.

Antwoord gemeente

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijze 1.a als bovengenoemd.

Zienswijze 3

In het Lindhorstrapport worden voor de nieuwbouw van scholen o.a. twee locaties aangereikt, die hoofdzakelijk de bestemming groen hebben. De Boskamplocatie wordt niet beoordeeld en ter sprake gebracht, terwijl voor een groot gedeelte daarvan voor scholenbouw geen bestemmingswijziging noodzakelijk zou zijn.

Antwoord gemeente.

Zoals eerder aangegeven is de Boskamplocatie niet in beeld geweest ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek. Immers drie jaar eerder was het duidelijk dat hier woningbouw zou worden gerealiseerd. In hoeverre een eventuele locatiekeuze voor de (her)huisvesting van scholen in Noordenveld gevolgen heeft voor de bestemming is niet bekend. Dit zal in het kader van het Integraal Huisvestingsplan aan de orde komen en is niet van belang bij de besluitvorming over het bestemmingsplan voor de Boskamplocatie. Er is geen aanleiding om de herontwikkeling van de Boskamplocatie, die in 2013 in gang is gezet, stil te leggen. Dit temeer de realisatie van een school op het zuidelijke gedeelte niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Resumerend wordt vastgesteld dat bovenstaande zienswijzen geen aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kosten

De gemeente, als eigenaar van het zuidelijke grondgedeelte, verhaalt de kosten via de opbrengsten bij verkoop. Voor het noordelijke gedeelte is met de woningcorporatie Woonborg een anterieure overeenkomst gesloten teneinde de kosten te verhalen. Hierdoor is het kostenverhaal voor dat gedeelte anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke Ordening nodig.

De verwachte kosten en opbrengsten voor het gemeentelijk deel staan weergegeven in de vertrouwelijk bijgevoegde grondexploitatie "Exploitatieberekening 2017 De Boskamp te Roden".

Tijdpad

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die ook een zienswijze bij de raad hebben ingediend.

Ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden (NL.IMRO.1699.2016BP051-vg01).
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur-secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in een vergadering van de Raadscommissie van 29 november 2017.

De commissie kan instemmen met het voorstel. Het wordt als een niet te bespreken punt geagendeerd voor de raadsvergadering van 20 december 2017.

M. Brink - Veerman, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier



No: 5.1/20122017

Onderwerp: bestemmingsplan herontwikkeling locatie Boskamp, Roden

→ De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van november 2017;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden (NL.IMRO.1699.2016BP051-vg01) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
3. de "grondexploitatieberekening 2017 De Boskamp te Roden" vast te stellen.

Roden, 20 december 2017

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,

griffier;