

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders én de burgemeester
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Pepita De Rozario
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	5 december 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Ontwerp bestemmingsplan Klimboom Boskamp Dahliastraat 25 (zaak 40842-2023) ☒ Plankaart behorend bij ontwerp bestemmingsplan Boskamp Dahliastraat 25 (zaak 40845-2023) ☒ Plan van aanpak (zaak 40805-2023) ☒ Stedenbouwkundige verkenning (3 november 2023; zaak 40837-2023) ☒ Stedenbouwkundige voorkeursvariant (9 november 2023; zaak 40839-2023)
AFSTEMMING MET ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Geen actieve communicatie ☒ anders, nl. ambtelijk opdrachtgever Wietze van der Ploeg, Mark Waardenburg (leefomgeving), financiën (Andrew de Graaf), Linda Nitrau (grondzaken)
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Ter inzage leggen ontwerp Bestemmingsplan Klimboom

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Een bestemmingsplan voor de locatie Klimboom Boskamp in procedure te brengen met als doel woningbouw mogelijk te maken.
2. Plan van aanpak voor realisatiefase vast te stellen.
3. Akkoord te gaan met een overschrijding van 20.000 euro van het eerder verleende voorbereidingskrediet in 2023 en deze te verwerken in de jaarrekening.
4. De overschrijding te verrekenen met de grondexploitatie zodra deze door de raad is vastgesteld, waardoor deze uitgaven gedekt zijn.

SAMENVATTING

In de Gebiedsagenda Boskamp stond de wens om de plek van de voormalige basisschool Klimboom om te vormen tot woningbouw met en voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) van jonge/startende Boskampenaren. Dit past bij ook in de gemeentelijke focus op wonen. In de afgelopen periode is met de CPO-vereniging Boskamp en SallandWonen een ontwerp voor deze locatie gemaakt. Op de locatie komen ongeveer 17 woningen. Het echte aantal woningen is afhankelijk van de mogelijkheden van de toekomstige kopers. Het voorkeursontwerp is op een inloopavond op 27 november getoond en besproken met de direct omwonenden. Het plan is positief ontvangen. Wel waren er nog verzoeken om extra parkeerplaatsen. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan maakt deze woningbouw mogelijk. Het college heeft besloten een bestemmingsplan hiervoor in procedure te brengen.

INLEIDING

Op 10 januari 2023 heeft het college de Gebiedsagenda Boskamp vastgesteld en besloten om te starten met de uitvoering van de eerste deelopgave van de gebiedsagenda, de herontwikkeling van De Klimboom inclusief het naastgelegen trapveldje. In samenwerking met toekomstig bewoners van de CPO-vereniging en SallandWonen is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Partijen hebben gezamenlijk een voorkeur uitgesproken voor een ontwerp met daarin: 17 woningen, een speelplek en voldoende parkeerplaatsen.

Om het plan voortvarend te kunnen realiseren is besloten nog dit jaar het ruimtelijk kader ter inzage te leggen. Na vaststelling van het bestemmingsplan (maart 2024), kunnen initiatiefnemers/bouwers hun omgevingsvergunning indienen. Als alles meezit kan (na sloop schoolgebouw) 4^e kwartaal 2024 de bouw starten.



BEOOGD RESULTAAT

Het slopen van 1 basisschoolgebouw en realiseren van 17 of 18 woningen op de locatie Klimboom in Boskamp.

KADER

Wet ruimtelijke ordening

Woonvisie 2021

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Prestatieafspraken met SallandWonen

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Bestemmingsplan Archeologie

Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN (nummering verwijst naar beslispunt)

1a. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt woningbouw op de locatie mogelijk.

Hierdoor dragen we bij aan toevoeging van woningen volgens de Woonvisie. De herontwikkeling van de Klimboomlocatie tot woningbouw draagt bij aan het behalen van de doelstellingen zoals verbetering van de leefomgeving genoemd in de gebiedsagenda Boskamp. Met toevoeging van de 17 tot 19 woningen groeit de woningvoorraad in Boskamp met ongeveer 4%. Dit is nodig om ook jongeren uit Boskamp een toekomst te bieden in de eigen kern.

1b. Bestemmingplan biedt ruimte voor noodzakelijke aanpassingen in ontwerpfase

Het ontwerp bestemmingsplan is met opzet globaal gehouden. Er is een algemene bestemming Woongebied opgenomen, met een ruim bouwvlak. Binnen het bouwvlak realiseren we gezamenlijk met de CPO-vereniging en SallandWonen het meest optimale plan, inclusief parkeren, speelvoorzieningen en waterberging. Op dit moment is een stedenbouwkundig voorkeursmodel bekend. De leden van de CPO-vereniging bepalen hun voorkeurskavels en geven uiterlijk januari 2024 aan welke exacte maten horen bij

hun toekomstige woningen. Op basis daarvan kan snel een definitieve inrichting van het gebied worden bepaald. Juridische ruimte (bouwvlak) helpt in het proces waarin toekomstig bewoners nog niet alles aan de voorkant hebben kunnen uitzoeken.

1c Bij de planvorming zijn omliggende functies en aanwezige waarden onderzocht.

Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar onder andere de geluidssituatie, bodemonderzoek eventuele asbest in de bestaande gebouwen en onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. De ontwikkeling heeft echter wel gevolgen voor de noordelijke gelegen agrarische gronden. Naar aanleiding van recente uitspraken van de Raad van State is er een zone opgenomen van 50 meter rondom de nieuwe woningen waarbinnen het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

2a. Met vaststelling van het Plan van Aanpak worden kaders voor realisatie vastgelegd

In Plan van Aanpak benoemde uitgangspunten en kaders geven richting aan het vervolg. Hiermee kan zowel de bestuurlijk als ambtelijk opdrachtgever haar rol concrete invulling geven. Daarbij geeft de planning handvatten voor communicatie over de realisatie.

3a. Overschrijding krediet noodzakelijk om woningbouw eind 2024 te realiseren.

Planvoorbereiding voor stedelijke inbreidingslocaties duurt gemiddeld genomen 5 tot 7 jaar. In dit geval is gekozen voor versnelling. Hierdoor zijn een aantal fasen in elkaar geschoven. Het oorspronkelijke voorbereidingskrediet gold tot aan de stedenbouwkundige verkenningsfase. Deze is afgerond. Oorspronkelijk zou aan de raad een vervolgbudget gevraagd worden voor de fase tot aan vaststelling grex/bestemmingsplan. Dit vraagt echter dat de planvoorbereiding wordt stilgelegd tot aan maart a.s. Hiermee verliezen we draagvlak onder de participanten. Het college heeft de bevoegdheid om tot 50.000 euro af te wijken van de begroting. Daarvan maakt ze in dit geval gebruik.

DRAAGVLAK

Het ontwerp voor de locatie is gemaakt in nauwe samenspraak met de toekomstig bewoners (CPO) verenigd in de CPO-vereniging Boskamp en SallandWonen. De omvorming van de voormalige basisschoollocatie tot woningbouw past in de gebiedsagenda Boskamp. Deze is gemaakt via een participatief traject met bewoners van Boskamp en ondertekend door alle partijen op 9 februari 2023. Ook zijn de agrariërs aangrenzend aan het gebied vooraf geïnformeerd over de spuitzone over hun akkers en de mogelijkheid tot compensatie. Op 27 november jl. vond een inloopbijeenkomst plaats voor direct omwonenden door leden van de CPO-vereniging, SallandWonen en de gemeente. De opkomst was met meer dan 50 omwonenden en anderen hoog. De reacties waren overwegend positief. Het behoud van de speelplek, de sloop van het gebouw, de goede fietsverbinding en het behoud van het hofjes karakter worden gewaardeerd. Enkele bewoners geven aan zorgen te hebben over de parkeerdruk. Anderen hadden de grote bomen liever gekapt.

DUURZAAMHEID

De nieuwbouwwoningen op deze locatie voldoen aan de nieuwe eisen voor woningbouw. Dat betekent o.a. energiezuinige woningen en woningen die niet aangesloten zijn op gas. Hiermee draagt het project bij aan vermindering van CO2 uitstoot door fossiele brandstoffen. Het vele behouden groen zorgt voor verkoeling in de zomer.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Juridisch: als belanghebbenden zienswijzen indienen op het ontwerp bestemmingsplan kan dit leiden tot bijstelling cq gewijzigde vaststelling. Ook kan vertraging optreden. Door een intensief participatietraject en betrokkenheid van de leden van de CPO-vereniging Boskamp is er alles aan gedaan dit risico zo klein mogelijk te maken;

Financieel: In deze fase is de concept grondexploitatie nog gebaseerd op kengetallen en beperkte informatie, wat een financieel risico met zich mee kan brengen. Deze concept grondexploitatie is gevoelig voor wijzigingen in grondprijzen. Voor de gronduitgifte in 2024 zal er een nieuwe taxatie plaatsvinden. Om die reden is de grondexploitatie op dit moment voorzichtig opgesteld en is er met 15% onvoorziene kosten gerekend. Een ander risico dat we nader onderzoeken is de marktafzet van de 4 beneden-bovenwoningen. Vanuit de woonvisie is hieraan behoefte aan in de gemeente Olst-Wijhe. Pas bij kaveluitgifte zal blijken of dit ook specifiek geldt voor Boskamp.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

1. De overschrijding in de voorbereidingskosten van totaal 30.000 euro (2023 en begin 2024) worden bij vaststelling van de grondexploitatie in maart 2024 meegenomen in deze grondexploitatie. Om snelheid te maken is het nu noodzakelijk een budget vrij te maken om de uitvoering voor te bereiden. Als dit budget er nu niet komt loopt het project 6 maanden vertraging op. Het eerdere voorbereidingsbudget van 10 januari 2023 is uitgeput met afronding van het stedenbouwkundig voorkeursmodel. De overschrijding voor 2023 ramen we op 20.000 euro.
2. De voorlopige grondexploitatie laat een negatief resultaat zien in de bandbreedte van 120.000 tot 190.000 euro. Inzet is om in de volgende fase het plan te optimaliseren (meer uitgeefbare grond), wat een gunstiger resultaat zal opleveren. De redenen dat deze voorlopige grondexploitatie een negatief resultaat oplevert zijn:
 - a. Hogere plankosten door intensieve participatietraject met toekomst bewoners (CPO)
 - b. De hoge boekwaarde op de –te slopen- school.
 - c. Het relatief lage percentage uitgeefbare grond (60%) omdat vele waardevolle bomen (platanen, notenbomen) behouden blijven in het gebied. Hiermee voldoet de nieuwbouwinvulling aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en waterberging.
 - d. Een relatief hoog percentage van de woningen binnen dit plan vallen in de categorie sociale huur of sociale koop 1 (o.b.v. grondprijzenbrief 2024).

30/40/30	Categorie	€	Aantal woningen	%
30,00%	Sociale huur	tot 808pm	4	37%
	Sociale koop 1 (Goedkope koop)	tot 290.000	2	
40,00%	Middeldure huur	808 tot 1072pm		41%
	Sociale koop 2 (Betaalbare koop)	290.000 - 390.000	7	
30,00%	Markthuur	vanaf 1027pm		24%
	Dure koop	vanaf 390.000	4	

AANPAK/UITVOERING

Dit ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Daarna biedt het college het bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie aan de gemeenteraad aan om dit (eventueel gewijzigd) vast te stellen. Eén punt van mogelijke wijziging betreft de waterberging. De algemene eis van 80 mm is opgenomen in dit plan. Uit overleg met het Waterschap is gebleken dat deze herontwikkelingslocatie door haar hoogteligging niet kan voldoen aan deze algemene eis. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de maatwerkeis bepaald. Deze kan opgenomen worden bij de vaststelling in de gemeenteraad van (naar verwachting) maart 2024. Daarna geven we de kavels uit aan de diverse partijen volgens de regels van het Didam arrest.

Parallel hieraan bereiden we de daadwerkelijke uitvoering voor: definitief ontwerp openbare ruimte, aanbesteding en uitvoering bouw -en woonrijp maken. Als alles meezit kan de woningbouw starten 4^e kwartaal 2024.