Omgevingsprogramma ‘Invulling sportvelden e.o. Exloo’

Gemeente Borger - Odoorn

23 oktober 2024

Gemeente Borger-Odoorn

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Inhoud

Inhoud 2

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1. Aanleiding 3

1.2 Omgevingsvisie en omgevingsprogramma 3

Hoofdstuk 2 Omgevingsvisie Buitengewoon Borger - Odoorn 5

2.1 Ambities 5

2.2 Principes 6

Hoofdstuk 3 Toekomstbeeld voormalige voetbalvelden e.o. 7

3.1 Doel: een nieuw woongebied waar ontmoeting centraal staat 7

3.2 Wonen 7

3.2.1 WONEN AAN DE ES 7

3.2.2 WONEN IN DE SMIDSWAL 8

3.3 Parkeren en ontsluiting 9

3.3.1 PARKEREN 9

3.4 Sport en ontmoeten 10

Hoofdstuk 4 Aan de slag! 12

4.1 Toekomstbeeld 12

4.2 Wonen 12

4.3 Parkeren en ontsluiting 14

4.4 Sport en ontmoeten 15

Hoofdstuk 5 Uitvoering 16

5.1 Programma horizon 16

5.2 Wie gaan er aan de slag? 16

5.3 Kosten 16

5.4 Wijziging omgevingsplan of BOPA 16

Hoofdstuk 6 Vervolg en verantwoording 17

6.1 M.e.r.-beoordeling 17

6.2 Participatie 17

6.3 Monitoring en evaluatie 18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In Exloo spelen al langere tijd diverse ontwikkelingen en uitdagingen. Vooral in het gebied achter het gemeentehuis. Zo komen daar de voetbalvelden vrij door de verhuizing naar sportpark Odoorn. Wordt de invulling van het gemeentehuis heroverwogen. Zijn er op piekdagen te weinig parkeerplekken. Heeft de gemeente een woonopgave om in te vullen. En zijn er verschillende wensen en initiatieven om ontmoeten en sport een plek te geven.

Vanwege deze veelheid aan ontwikkelingen en de diversiteit daarvan is de behoefte aan een omgevingsprogramma ontstaan. Het omgevingsprogramma brengt vanuit ambities voor het dorp opgaven en kansen samen. En vertaalt dat vervolgens naar concrete uitvoeringsprojecten in Exloo.



Voetbalveld achter gemeentehuis

1.2 Omgevingsvisie en omgevingsprogramma

Kaderstelling raad

Op 19 oktober 2023 heeft de raad de Omgevingsvisie Buitengewoon Borger-Odoorn vastgesteld.

De uitvoering van de omgevingsvisie volgt via het omgevingsprogramma en/of het omgevingsplan en/of de (buitenplanse) omgevingsvergunning.

Het college kiest er voor Exloo voor om de eerste stap van de uitvoering van het gebiedskompas ‘De oorspronkelijke Hondsrug’ via onderhavige omgevingsprogramma, en dan met name de ambitie buitengewoon wonen en leven, vorm te geven.

Omgevingsprogramma

In een omgevingsprogramma formuleert het college van burgemeester en wethouders concrete maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving, in dit geval het gebied achter het gemeentehuis. Daartoe bevat het omgevingsprogramma:

- een uitwerking van het te voeren beleid (lees: de omgevingsvisie Buitengewoon Borger-Odoorn);
- maatregelen om de doelstellingen te bereiken.

Waar de omgevingsvisie met name gaat over de ‘wat-vraag’, ligt het accent bij het omgevingsprogramma op ‘hoe’. In het omgevingsplan en/of de omgevingsvergunning komen vervolgens de juridische regels.

Het gebied

In de volgende afbeelding is het gebied aangegeven waar dit omgevingsprogramma over gaat. Kort gezegd gaat het over het gebied achter en naast het gemeentehuis. De voetbalvelden, de beweegtuin en de parkeerplaats. De school, sporthal en het

dorpshuis vallen niet binnen het programma. De kantine en kleedkamers van HOVC en de Smidswal vallen ook binnen het omgevingsprogramma.



Gebied waar het omgevingsprogramma op ziet

Hoofdstuk 2 Omgevingsvisie Buitengewoon Borger - Odoorn

2.1 Ambities

De Omgevingsvisie bevat de visie op onze gemeente op de langere termijn. Vanuit een toekomstbeeld voor 2040 is een aantal ambities geformuleerd. Deze ambities zijn vervolgens concreter uitgewerkt in de gebiedskompassen.

Exloo is gelegen in het Gebiedskompas 'De oorspronkelijke Hondsrug'. Hieronder volgen de voor dit omgevingsprogramma relevante opgaven.

Behoud het goud

De Hondsrug is van grote waarde en deze waarden maken het gebied gewild. Om te wonen maar zeker ook om te bezoeken. Het levert daarmee in alle gevallen druk op. Druk die kansen genereert en mogelijkheden schept. Maar die keer op keer vragen om een zorgvuldige afweging. Wij staan als gemeente voor de bescherming van deze waarden bij het beoordelen van ontwikkelingen. De lat ligt hoog. Dit maakt dat bij een plan of ontwikkeling altijd sprake moet zijn van meerwaarde en kwaliteit.

Bij de ontwikkeling van dit gebied behouden we het waardevolle uitzicht op de es.

Buitengewoon wonen en leven

Vooruitlopend op de Omgevingsvisie is met de Woonvisie 2022+ een programma ontwikkeld gericht op de woningvoorraad. Onze inzet is dat je jong kunt zijn en oud kunt worden in Borger-Odoorn. Met een passende en voor iedereen bereikbare woningvoorraad.
Naast het verduurzamen van de huidige woningvoorraad zetten we in op het toevoegen van nieuwe woningen.

Wonen op het zand is gewild. Daarbij zijn de dorpen Borger, Exloo en Odoorn prominent in beeld. Hierbij geniet inbreiding de voorkeur. Met deze uitgangspunten gaan we op pad naar uitwerkingen en realisatie. Samen en in goed overleg met de dorpen.
Bij woninguitbreiding, transformatie of herstructurering is ook oog voor de woonomgeving. De aspecten gezond, schoon en veilig zijn altijd onderdeel van de afwegingen rond inrichting van het openbaar gebied. Dit maakt dat niet alleen de woning maar ook de woonomgeving kwaliteit heeft. We zorgen voor voldoende ruimte voor ontmoeting en groen en we zoeken naar buurten met een Drentse schaal. Dit betekent uitbreiden in kleine stappen, elke buurt een herkenbaar karakter en een los en toegankelijk ingericht openbaar gebied.
Exloo is een hoofdkern en vervult daarmee ook een functie voor de omliggende dorpen. Dit maakt dat voor deze dorpen en de omliggende dorpen alle belangrijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn. We zetten in op behoud van deze voorzieningen zeker in de hoofdkernen.

In dit programma is een mooie woonlocatie aangewezen nabij een groene sport- en ontmoetingsplek met oog voor een goede bereikbaarheid met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Duurzaam in alles

We richten ons op energiebesparing, gebouwverduurzaming, kleinschalige coöperatieve initiatieven en zon op dak. De warmtetransitie krijgt handen en voeten in de wijkuitvoeringsplannen.
Wat betreft klimaatadaptatie zijn de opgaven eveneens groot. Water en bodem staan centraal bij het maken van afwegingen of inrichting en gebruik.
Duurzaamheid staat centraal bij de inrichting van het gebied.

De dorpen; ieder voor zich en samen

In de omgevingsvisie is een aantal rode draden opgenomen met opgaven voor de dorpen:

- Behoud wat van waarde en mooi is. Zorg dat je dat niet op het spel zet. Het is de kwaliteit waar bewoners trots op zijn en bezoekers voor komen.
- Ruimte is schaars ook als je er veel van denkt te hebben.
- Betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Jonge mensen, doorstromers en ouderen. Wees creatief in het zoeken van oplossingen. Zorg wel dat de groei in woningen past bij de kwaliteit van het gebied en de dorpen. Het moet goed.
- Blij met toeristen en bezoekers maar heb ook oog voor de nadelen en de druk die dat op sommige plaatsen oplevert.
- Parkeren en verkeersveiligheid zijn vaak aandachtspunten.
- Duurzaamheid is goed maar het moet met ons en ook voor ons. We willen niet alleen de lasten.



Het Hallenhoes

2.2 Principes

Bij het realiseren van de ambities zoeken wij naar oplossingen die:

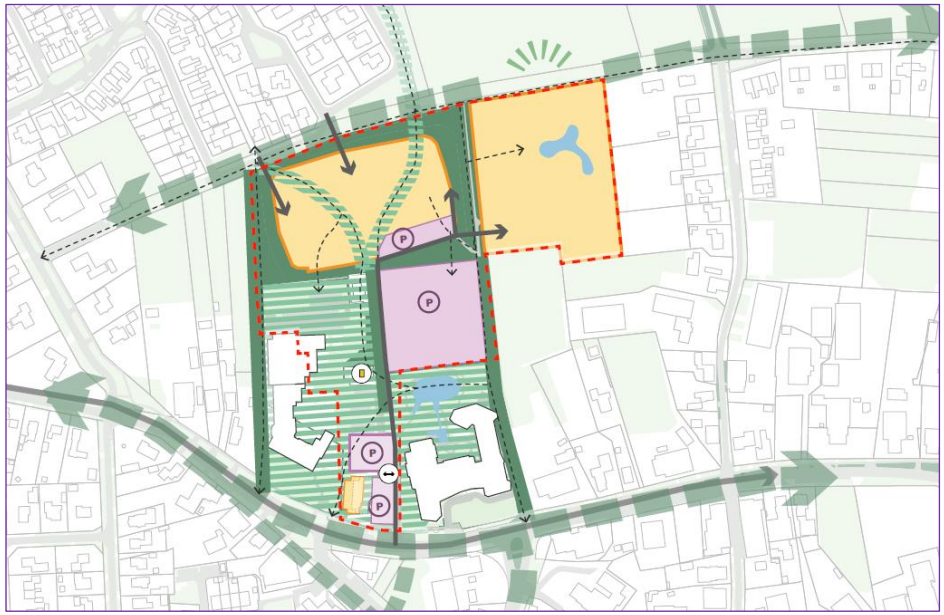
- duurzaam en toekomstbestendig zijn;
- passen bij onze aard en schaal, waarbij kwaliteit gaat voor kwantiteit en snelheid;
- oog hebben voor de waarden van landschap, cultuurhistorie, rust en ruimte;
- bijdragen aan onze buitengewone woon- en leefomgeving, met een hoge kwaliteit van leven;
- bijdragen aan een krachtige samen- en zelfredzame gemeenschap.

Daarbij willen we een gemeente zijn die als partner aansluit bij de kracht van de gemeenschap en faciliteert en ondersteunt waar dat nodig is. Een gemeente die dingen in samenwerking met inwoners, instellingen, verenigingen en bedrijven tot stand brengt. Soms als initiatiefnemer. Soms om te helpen en te ondersteunen terwijl het initiatief bij de samenleving ligt. We maken de stap van gemeente naar gemeenschap. Daarbij tonen we lef, gaan we risico's niet uit de weg en staan we open voor nieuwe, innovatieve oplossingen.

Hoofdstuk 3 Toekomstbeeld voormalige voetbalvelden e.o.

3.1 Doel: een nieuw woongebied waar ontmoeting centraal staat

Het programmagebied is en blijft een onlosmakelijk deel van het dorp Exloo. Hierbij vormen de bestaande bomenlanen de ruimtelijke dragers van het gebied. De ‘kamers’ die zijn ontstaan worden binnen de groene lijnen elk voorzien van een gescheiden programma. Op het voormalige hoofdveld en de beweegtuin worden woningen gebouwd. Rondom het gemeentehuis worden de bestaande parkeerplekken heringericht en worden aanvullende parkeerplekken toegevoegd. In het centrum van het programmagebied komt sport en ontmoeten centraal te staan. Op onderstaande schets is op hoofdlijnen aangegeven hoe we het gebied gaan inrichten. De schets wordt in een later stadium verder uitgewerkt. In bijlage 1 is de schets met bijbehorende legenda opgenomen.



Inrichtingsschets programmagebied

3.2 Wonen

3.2.1 WONEN AAN DE ES

Op het voormalige hoofdveld en in de beweegtuin gaan we een nieuw woongebied realiseren. In dit woongebied komen maximaal 40 woningen.
In Exloo is vraag naar woningen voor kleine huishoudens; jongeren, alleenstaanden en ouderen. De ambitie is om in dit gebied veel levensloopbestendige, goedkope en betaalbare woningen te realiseren. Hiermee dragen we bij aan de vitaliteit van Exloo. Daarnaast leent de mooie locatie zich ook voor een kleiner aantal vrijstaande woningen in het duurdere segment.



Voormalige hoofdveld

We gaan voor een groene buurt met veel mogelijkheden om te sporten. Waar zo min mogelijk auto's in de straten staan zodat daar gespeeld en bewogen kan worden. Daarom onderzoeken we of er minder auto's op straat bij de woningen kunnen worden geparkeerd. Die kunnen dan, bijvoorbeeld in de avond, op het grote parkeerterrein staan.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat er verbinding bestaat tussen het groene hart, waar bewegen en ontmoeten centraal staat, en de woningen.



Beweegtuin

3.2.2 WONEN IN DE SMIDSWAL

De Smidswal is een oude karakteristieke boerderij aan de Hoofdstraat. Een boerderij is kenmerkend voor de Hoofdstraat en willen we daarom op die plek niet laten verdwijnen. De huidige Smidswal is echter wel erg vervallen. Daarom wordt de Smidswal gesloopt en in een passende verschijningsvorm teruggebouwd met daarin kleine appartementen.

Om ruimte te maken voor het verbreden van de toegangsweg langs het gemeentehuis wordt de nieuwe Smidswal een klein stukje naar het westen opnieuw gebouwd.



De Smidswal

3.3 Parkeren en ontsluiting

3.3.1 PARKEREN

Uit het parkeeronderzoek[1] blijkt dat er een tekort aan parkeerplaatsen in Exloo is. Daarom gaan we in het programmagebied extra parkeerplaatsen realiseren en een deel van de bestaande parkeerplaats herinrichten.
Het huidige aantal parkeerplaatsen bedraagt 150. Daar voegen we circa 60 parkeerplaatsen aan toe in de nieuwe situatie. Daarnaast realiseren we twee parkeerplekken voor bussen ten behoeve van scholen die het Hallenhoes bezoeken.

De parkeerplekken met laadpalen achter de Smidswal blijven in stand. Ook het kort parkeren langs de toegangsweg tussen het gemeentehuis en de Smidswal blijft mogelijk.



Parkeren achter De Smidswal wat (deels) mogelijk blijft

Achter het gemeentehuis gaan we een nieuw parkeerterrein aanleggen.
Hier komen parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en medewerkers van de gemeente.
Het centrale parkeerterrein leent zich voor dubbelgebruik. Dat betekent dat overdag de medewerkers van de gemeente op de parkeerplaats parkeren. In de avond en het weekend kunnen bewoners van de nieuwe woningen een (tweede) auto op de parkeerplaats parkeren.

We voegen de nodige parkeerplaatsen toe. We gaan dit zo goed mogelijk inpassen. Dat betekent dat we gaan voor zo groen mogelijke parkeerplaatsen die klimaat adaptief zijn aangelegd. Daarnaast proberen we de parkeerplaats zo multifunctioneel mogelijk te maken. Zodat er eventueel ook gesport kan worden of een evenement kan worden gehouden.

Omdat parkeren nabij de school niet meer mogelijk is wordt er een kiss en ride gerealiseerd.

3.3.2 ONTSLUITING

We realiseren nieuwe functies in een gebied. We vinden het belangrijk dat de verschillende functies in het gebied goed ontsloten worden. Om het groene hart van het gebied autovrij te maken komt er één toegangsweg vanaf de hoofdstraat naar de parkeerplaats. Deze toegangsweg gaan we iets verbreden zodat het goed mogelijk is dat auto's elkaar passeren. Via deze weg is het ook mogelijk de nieuwe woongebieden te bereiken. Deze toegangswegen richten we zo in dat het voor bezoekers niet aantrekkelijk is om de woongebieden in te rijden. Dit doen we bijvoorbeeld door andere afmeting of ander materiaal voor de weg te gebruiken of de overgang naar het woongebied met een fysieke drempel o.i.d. vorm te geven.

[1] Parkeeronderzoek Exloo, Roelofs, 24 maart 2023

Daarnaast maken we het ook mogelijk om vanaf de Taxuslaan de woongebieden in te rijden. Op die manier wordt de druk op de omliggende wegen verdeeld en wordt de groene fiets/wandelstructuur zo min mogelijk doorsneden.
Het gebied wordt aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Er komen daarom meerdere wandel- en fiets paden in het gebied die goed aansluiten op het bestaande netwerk. Daar horen fietsvriendelijke routes naar school en de sporthal bij.

3.4 Sport en ontmoeten

3.4.1 CENTRALE PLEK

Een grotere locatie voor sport en ontmoeten op een centrale plek in het dorp is aantrekkelijk om een ruimer aanbod te faciliteren voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt een natuurlijke ontmoetingsplek gecreëerd voor een smeltkroes aan verschillende leeftijdsgroepen. Het is belangrijk dat op deze plek oog is voor diverse doelgroepen. Denk hierbij niet alleen aan jong en oud, maar ook aan het verschil aan behoeftes tussen jongens en meisjes en beginnende bewegers tot fanatieke sporters.
Daarom gaan we het hart van dit gebied inrichten met mogelijkheden om te ontmoeten en bewegen. Hiervoor wordt de beweegtuin (of onderdelen daarvan) verplaatst naar het gebied. Daarnaast gaan we samen met de gebruikers van het gebied opzoek naar een inrichting waarbij de nadruk ligt op een groene, veilige omgeving die uitnodigt om te ontmoeten en bewegen.



Huidige beweegtuin

De locatie van een beweeg- en ontmoetingsplek bepaalt in grote mate het gebruik ervan. Als we onze inwoners willen verleiden tot bewegen moet dit op een sociaal veilige en aantrekkelijke plek gerealiseerd worden. De volgende punten vinden we belangrijk:

- Sociale controle maar ook een bepaalde mate van privacy.
- Verlichting op donkere dagen.
- Toegankelijk voor minder validen.
- Logische toegangswegen voor fietser en voetganger.
- De plek moet dusdanig gesitueerd zijn dat hij toevallige voorbijgangers verleidt om ook eens een kijkje te nemen.

Bij het ontwerpen van deze nieuwe inrichting gaan we uit van een goede mix van natuurlijke spelbeleving en/of veelzijdige speel- en sportaanleidingen. Want een wipkip blijft een wipkip. Het nodigt niet uit tot meer, tot creativiteit. Hoe anders is dit bij natuurlijke speelaanleidingen en/of veelzijdige speel- en sportaanleidingen. Deze prikkelen de fantasie en krijgen steeds weer een andere betekenis afhankelijk van het spel. Daarbij geef je bij natuurlijke spelaanleidingen ook invulling aan andere opgaven, zoals vergroening, klimaatadaptatie en mentale gezondheid. Bovendien

vinden we natuurlijke spelaanleidingen en het avontuurlijke karakter goed passen bij het karakter van onze gemeente en onze omgeving. Naast dat we inzetten op grote centrale en natuurlijke spelaanleidingen vinden we het ook belangrijk dat een plek uitnodigt tot veelzijdig bewegen. Veelzijdig bewegen betekent dat bewegers en sporters worden uitgedaagd om op verschillende manieren te bewegen. Dit kan door diversiteit aan te brengen in sporten en gebruik te maken van verschillende spelvormen en sportieve activiteiten. In een aantal situaties kunnen een natuurlijke speelaanleiding en veelzijdig bewegen conflicterend zijn met elkaar. Functionaliteit en draagvlak voor gebruik gaan hierbij voor de realisatie van andere opgaven. Onderhoud en eigenaarschap spelen hier ook een rol.

Auto's zijn niet meer welkom in dit deel van het gebied. Het gebied nodigt daarom uit om het op de fiets of lopend te bezoeken.

3.4.2 GEBOUWEN HOVC

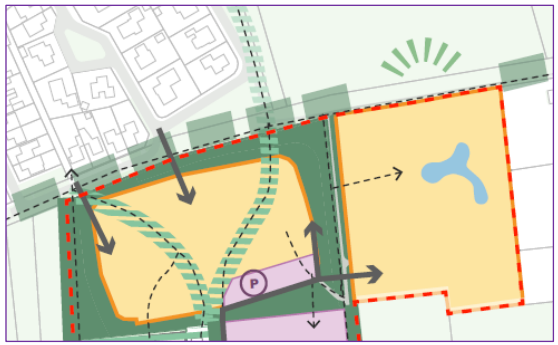
Voor de kantine, kleedkamers en andere gebouwen van HOVC wordt een passende functie gezocht die aansluit bij de school, dorpshuis en sporthal. Als dit binnen redelijke termijn niet lukt komt de bebouwing in aanmerking voor sloop. De vrijkomende ruimte wordt toegevoegd aan het gebied voor sport en ontmoeten. Een klein deel van de gebouwen blijft dan staan als opslagruimte voor materialen.

Hoofdstuk 4 Aan de slag!

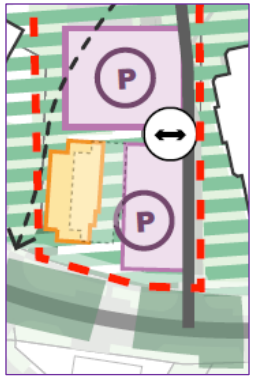
4.1 Toekomstbeeld

Om het in hoofdstuk 3 beschreven toekomstbeeld te bereiken zijn acties (of zoals dat in een omgevingsprogramma heet: maatregelen) nodig. Hieronder volgt per onderwerp het plan van aanpak om het toekomstbeeld te bereiken.

4.2 Wonen



Fragment inrichtingsschets wonen aan de es



Fragment inrichtingsschets De Smidswal

Woonprogramma: met de bestaande plannen zit Exloo al aan de bovengrens van de opgave vanuit de Woonvisie 2022+. Er lopen meerdere wooninitiatieven in Exloo (De Gloep o.a.) De ontwikkelingskans achter het gemeentehuis leidt tot mogelijkheden voor woningbouw op een mooie locatie die wij als gemeente in eigendom hebben. Daarnaast is er behoefte aan kleinere appartementen, hiervoor lijkt de Smidswal geschikt.
De huidige druk op de woningmarkt is een reden zijn voor aanvullende planvorming. Daarom gaan we, binnen de in hoofdstuk 3 geschetste kaders, eerst aan de slag met een woonprogramma voor de voetbalvelden en de beweegtuin. We stellen een apart woonprogramma voor de Smidswal op. We gaan aanvullend gericht ontwikkelen ('het juiste bouwen') voor de huidige en toekomstige woningvraag en daarbij voldoende flexibiliteit in de woonprogramma's inbouwen om te kunnen inspelen op de veranderende woningvraag.
Bij het opstellen van de woonprogramma's betrekken we de inwoners van Exloo en de woningcorporatie. Met de woningcorporatie sluiten we vast een intentie overeenkomst voor sociale woningbouw.

In de woonprogramma's komen onder andere de volgende onderwerpen aanbod:

- aantal woningen;
- doelgroepen;
- Type woningen: levensloopbestendig, flexibel bouwen, betaalbare starterswoningen, etc.;
- Fasering van de bouw;
- Koop en (sociale) huur etc.;
- Mogelijkheid voor andere woonconcepten zoals wonen met zorg;
- Parkeren en ontsluiting.

Stedenbouwkundig ontwerp: naast het woonprogramma stellen we ook een stedenbouwkundig ontwerp op. Daarin onderzoeken we of en hoe het gewenste woonprogramma haalbaar is op deze locatie.

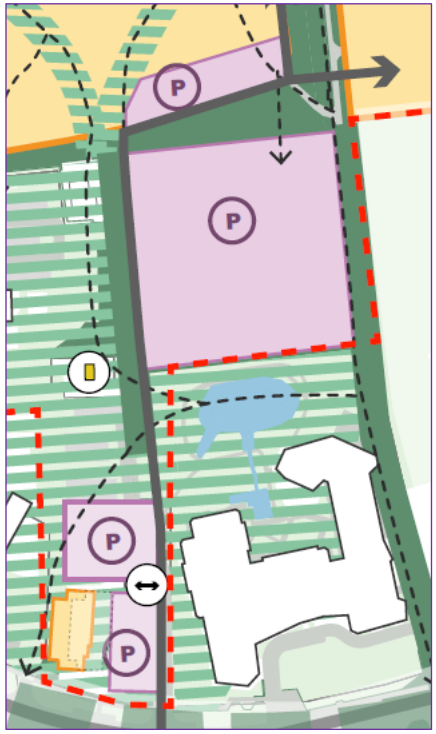
Ontwerpfase: Na het vaststellen van het woonprogramma en het stedenbouwkundig ontwerp volgt de ontwerp fase. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt vertaald naar een maatvast inrichtingsplan. Ook wordt er bouw- en woonrijp gemaakt en worden daarvoor ontwerpen en bestekken gemaakt. Door de nutspartijen moeten kabels en leidingen worden aangelegd. Om dit te kunnen bekostigen stelt de gemeente een grondexploitatie vast.

Wijzigen omgevingsplan: Ondertussen zal de functie (voorheen bestemming) van de voetbalvelden, de beweegtuin en de Smidswal aangepast moeten worden om wonen toe te staan. Dit kan met een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In beide gevallen moet worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).
Voor het wijzigen van de functie moeten onderzoeken worden uitgevoerd, zoals een bodemonderzoek, een ecologisch onderzoek, stikstofberekeningen, akoestisch onderzoek en archeologisch onderzoek. Deze onderzoeken worden uitgevoerd bij het opstellen van het woonprogramma.
Uit eerder onderzoek blijkt dat op basis van de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai sprake is van een matig tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat in de Smidswal. Omdat er nieuwbouw plaatsvindt kan er met onder andere isolerende maatregelen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Welke maatregelen moeten worden uitgevoerd wordt vooraf onderzocht.
De Smidswal is van cultuurhistorische waarde. Voorafgaand aan de sloop zal overleg met de provincie worden gevoerd over de sloop en nieuwbouw.
Er heeft reeds een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden voor de Smidswal. Dit onderzoek is drie jaar geldig. We willen graag gebruik maken van dit onderzoek daarom willen we de Smidswal voor 1 januari 2027 slopen.

Wie is verantwoordelijk en betaalt
In principe is het uitgangspunt dat de gemeente zelf de nieuwe woonlocaties gaat ontwikkelen. Hoe dit vorm krijgt wordt uitgewerkt in het woonprogramma.

Planning
De gemeente stelt het woonprogramma op, we denken dat dit ongeveer twee en een half jaar duurt. Bij het opstellen van het woonprogramma wordt ook gezorgd voor het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken voor het gehele gebied (dus ook daar waar sport/bewegen/ontmoeten en parkeren komt).
De planning is mede afhankelijk van de doorlooptijd van de uit te voren onderzoeken en de ruimtelijke procedure. Vooraf is niet exact aan te geven hoe lang dit duurt. Dit hang onder meer af van bezwaren uit de omgeving tegen de plannen. Daarnaast kunnen we pas aan de slag als het sportpark in Odoorn klaar is en de voetbalclub is verhuist.

4.3 Parkeren en ontsluiting



Fragment inrichtingsschets parkeren

Parkeerplan: Met de uitgangspunten uit hoofdstuk 3 stellen we een parkeerplan op. Hierin komen onder andere de exacte ligging en inrichting van de parkeerplekken te staan.

We onderzoeken daarbij:

- Wat de beste plek voor een kiss en ride ten behoeve van de school is.
- De gevolgen van de herinrichting van de tuin bij het gemeentehuis.
- De mogelijkheid een fietsenstalling bij de dienstingang van het gemeentehuis te realiseren.
- Mogelijkheden laden en lossen voor het dorpshuis.
- Logische plek invalide parkeerplaatsen voor het dorpshuis.

Ontsluiting: in het woonprogramma wordt de ontsluiting van het gebied en de aanleg van fiets- en wandelpaden meegenomen. Hiervoor zijn de kaders uit hoofdstuk 3 leidend.

Wijzigen omgevingsplan/ Omgevingsvergunning: De activiteit parkeren past binnen het tijdelijke omgevingsplan. Er hoeft voor het aanleggen van de parkeerplaatsen in principe geen planologische procedure te worden doorlopen. Wel kan een omgevingsvergunning nodig zijn voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Eventuele onderzoeken, zoals archeologisch onderzoek, die in het kader van een omgevingsvergunning nodig zijn, worden uitgevoerd bij het woonprogramma.

Wie is verantwoordelijk en betaalt

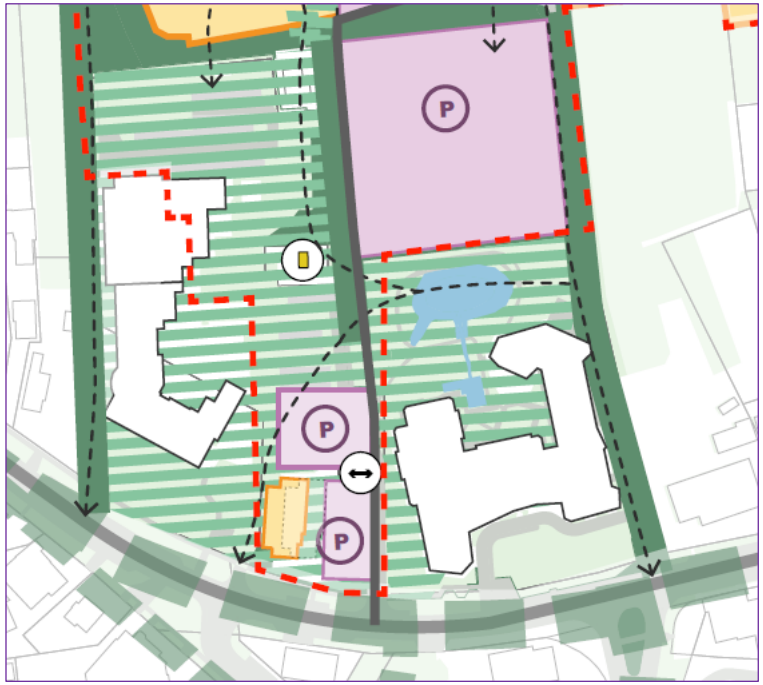
Wij zijn als gemeente verantwoordelijk voor het opstellen van het parkeerplan en het realiseren van de parkeerplaatsen. Wat betreft de kiss en ride betrekken we de basisschool in het onderzoek.

De gemeente is ook financieel verantwoordelijk voor de parkeerplaatsen. Het parkeerprogramma is globaal doorgerekend. De aanleg van de parkeerplaatsen wordt gefinancierd vanuit de exploitatie van het programmagebied.

Planning

In het parkeerplan wordt de planning voor de aanleg van de parkeerplaatsen opgenomen. Dit is mede afhankelijk van de onderzoeken die moeten worden uitgevoerd.

4.4 Sport en ontmoeten



Fragment inrichtingsschets sport en ontmoeten

Plan: Samen met Sport Exloo, de school en andere gebruikers van het gebied maken we, met de uitgangspunten uit hoofdstuk 3, een plan voor de inrichting van het gebied. Daarbij wordt gekeken naar welke behoefte er aan bewegen, sporten en ontmoeten is. Het gebied wordt zo veilig, groen, divers. beweegvriendelijke, inclusief en multifunctioneel mogelijk ingericht. Ook wordt opgenomen hoe het beheer er na de uitvoering uit gaat zien.

Wijzigen omgevingsplan/ Omgevingsvergunning: De activiteit sport en ontmoeten past in principe binnen het tijdelijke omgevingsplan. Als het plan is uitgewerkt zal dit definitief getoetst moeten worden. Wel kan een omgevingsvergunning nodig zijn voor de aanleg van voorzieningen. Eventuele onderzoeken, zoals archeologisch onderzoek, die in het kader van een omgevingsvergunning nodig zijn worden uitgevoerd bij het woonprogramma.

Wie is verantwoordelijk en betaalt

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het plan. In het plan wordt uitgewerkt wie verantwoordelijk is voor de realisatie.

Het gehele Omgevingsprogramma is globaal doorgerekend. De uitvoering van het plan kan deels worden gefinancierd vanuit de exploitatie van het programmagebied. Op dit moment is het nog niet geheel duidelijk of het budgettair neutraal is. Afhankelijk van de subsidiemogelijkheden komen we bij de eerste bestuursrapportage 2025 met een voorstel.

Planning

De gemeente gaat, samen met de genoemde partijen, bezig met de planontwikkeling. Het opstellen van een plan duurt ongeveer driekwart jaar. De planning van de realisatie van de voorzieningen wordt meegenomen in het op te stellen plan. Op een deel van het terrein waar sport en ontmoeten komt staan nu nog woonunits. Deze gaan op termijn weg. Dit wordt in de planning meegenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoering

5.1 Programma horizon

Dit omgevingsprogramma is een eerste stap richting toekomstige planvorming en bijhorende procedures. Doel is om het gebied over 10 jaar geheel ingericht te hebben.
Daarvoor gaan we aan de slag volgens de eerste stappen die we in hoofdstuk 4 hebben omschreven. We starten deze stappen op het moment dat voor elke stap de middelen en capaciteit aanwezig zijn. Dit doen we omdat we de samenhang tussen de onderdelen willen bewaken en kwaliteit voorop staat.

5.2 Wie gaan er aan de slag?

Het hele gebied waar dit omgevingsprogramma op ziet is eigendom van de gemeente. De uitvoering van dit omgevingsprogramma ligt daarmee ook bij de gemeente. Daarbij worden verschillende gebruikers van het gebied betrokken.

De wethouder met ruimtelijke ontwikkeling in portefeuille is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Omgevingsprogramma.

5.3 Kosten

In het kader van dit Omgevingsprogramma is een globale kosten en baten berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen in principe uitvoerbaar zijn. Kanttekening daarbij is dat dit wel afhankelijk is van de uitkomsten en kosten van de uit te voeren onderzoeken, zoals archeologisch onderzoek. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat volledige vlak dekkende opgraving nodig is zal een heroverweging moeten plaatsvinden.

Als de plannen verder ontwikkelt zijn zal een grondexploitatie worden opgesteld, deze zal voor vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

5.4 Wijziging omgevingsplan of BOPA

Naast het leveren van een financiële bijdrage aan benodigde investeringen om Exloo leefbaar te houden, vertalen we de eisen en randvoorwaarden voor de voetbalvelden e.o. juridisch door in een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), voor zover dit nodig is. Met de toekomstige aanpassing van het omgevingsplan of het verlenen van een BOPA ontstaat het juridisch kader om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, te faciliteren en in goede banen te leiden, waarbij rekening wordt gehouden met de in dit omgevingsprogramma voorgestane ontwikkeling van het gebied.

Hoofdstuk 6 Vervolg en verantwoording

6.1 M.e.r.-beoordeling

In de m.e.r-beoordeling zijn de milieukundige gevolgen van de realisatie van maximaal 40 woningen, de realisatie van een nieuwe parkeerplaats en de herinrichting van het openbaar gebied met ruimte voor sport en ontmoeten in het kader van 'Omgevingsprogramma invulling sportvelden e.o. Exloo' beoordeeld. De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Deze m.e.r.-beoordeling betreft een globale m.e.r.-beoordeling in het kader van het programma. Op hoofdlijnen is aangegeven hoe het gebied wordt ingericht. In een later stadium wordt dit nader uitgewerkt. Onderzoeken zijn daarom nog niet uitgevoerd. In het kader van een toekomstige omgevingsplanwijziging dienen in elk geval de volgende onderzoeken uitgevoerd te worden:

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai; mogelijk zijn mitigerende maatregelen, zoals extra gevelisolatie, noodzakelijk.

- Bodemonderzoek.
- Watertoets: mogelijk is er watercompensatie noodzakelijk, bijvoorbeeld met een wadi.
- Verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek (archeologie).
- Stikstofonderzoek.
- Ecologische quickscan en mogelijk nader onderzoek; hieruit kan volgen dat mitigerende maatregelen, zoals het aanbrengen van vleermuiskasten in het gebied noodzakelijk zijn.

Uit de m.e.r-boordeling kan worden opgemaakt dat het gezien de aard en omvang van de activiteit en de voorgenomen inpassing vooralsnog uitgesloten lijkt dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er in dit stadium geen redenen gezien die het doorlopen van een m.e.r.-procedure zinvol maken. Een m.e.r.-procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel dienen in het kader van de toekomstige omgevingsplanwijziging de bovenstaande onderzoeken te worden uitgevoerd. Het is dan nodig de m.e.r.-beoordeling aan te vullen met bovenstaande uitgevoerde onderzoeken.

6.2 Participatie

Over het omgevingsprogramma heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden.
We zijn gestart met een aantal sessie met als doel alle ontwikkelingen die in Exloo spelen in beeld te krijgen. Eén van deze sessie was met de Dorpsraad en de ondernemersvereniging.
Hierna hebben we de Nota van uitgangspunten opgesteld. Deze is vastgesteld door het college en opgenomen in bijlage 2.
Vervolgens hebben we tijdens het opstellen van het programma drie inwonersavonden georganiseerd. Alle inwoners van Exloo zijn hiervoor uitgenodigd en de opkomst was groot.



Uit deze avonden bleek dat veel mensen vinden dat er woningen in de Smidswal moeten komen en in de beweegtuin. Over de inrichting van het hoofdveld was geen duidelijke consensus. Een deel van de inwoners meent dat dit een goede plek voor woningen is terwijl een ander deel juist graag sport behoud op die locatie.
Daarbij hebben we ook naar de landschappelijke inrichting en het gehele gebied gekeken. We willen graag een groen hart voor sport en ontmoeten creëren nabij de school.
De verschillende varianten hebben we uitgewerkt en de voor en nadelen afgewogen. Belangrijk daarbij zijn voor ons het creëren van een rustige, ontspannen kant van het dorp aan de es en een drukke levendige kant aan de zijde van de Hoofdstraat. Met daar midden in een groen hart voor sport en ontmoeten met alleen voet- en fietspaden.
De voorkeursvariant is vervolgens aan de inwoners gepresenteerd en aan de hand van de reacties aangepast.

6.3 Monitoring en evaluatie

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Dat betekent dat plannen tussentijds tegen het licht worden gehouden en zo nodig bijgesteld. Zo is er ruimte voor voortschrijdende inzichten en zo kunnen de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan elkaar versterken.
Door tussentijds te monitoren, te evalueren en zo nodig keuzes bij te stellen, ontstaat een beleidscyclus. Ook voor dit omgevingsprogramma is het goed om vooraf vast te leggen hoe de voortgang wordt bijgehouden.

De voortgang van het omgevingsprogramma wordt bewaakt door het college van B & W. Zij houden de raad in ieder geval jaarlijks op de hoogte.

Na de realisatie van elk van de opgaven wordt de tijd genomen om terug te blikken.