RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	21.0011152

Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de integrale ontwikkelingsvisie voor het Diaconie-terrein te Spanbroek
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	W. Brander

Inleiding

Voor het terrein van de Diaconie van de Protestantse gemeente Midden Westfriesland (Diaconie) gelegen te Spanbroek, in de volksmond beter bekend als het HOSV-terrein, zijn in de periode september2019 – juni 2021 meerdere particuliere ontwikkelingsverzoeken bij de gemeente ingediend. Het betreffen voorstellen voor de realisatie van een zogenaamd 'knarrenhof', een beweegpark en een gezondheidscentrum. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de ambities in de Structuurvisie Opmeer 2025. Op pagina 19 van deze visie staat vermeld dat "*een andere locatie die geschikt is voor een mogelijke herontwikkeling in de toekomst, is de locatie van de sportvelden van voetbalvereniging HOSV (locatie 3 in figuur 11). Als deze locatie beschikbaar komt, kan aan dit terrein een nieuwe invulling worden gegeven in vorm van bijvoorbeeld een groenvoorziening, al dan niet in combinatie met wonen-met-zorg*".
Daarnaast heeft Voetbalvereniging HOSV schriftelijk laten weten het verenigingsgebouw naast voetbalactiviteiten tevens beschikbaar te stellen voor meerdere culturele, maatschappelijke en andere sportactiviteiten.

Het terrein wordt sinds 1983 door de gemeente gepacht van de Diaconie en gezamenlijk sinds 1988 in ondererfpacht beschikbaar gesteld aan voetbalvereniging HOSV. In 2012 is, met instemming van de Diaconie, de functie van het oostelijke deel van het terrein, bekend als het B-veld, gewijzigd van voetbalveld in openbaar speel- en trapveld voor kinderen uit de woonwijk. Het westelijke gedeelte, bekend als het A-veld, is in gebruik gebleven door voetbalvereniging HOSV. De opstallen op dit gedeelte van het terrein zijn in eigendom van HOSV.
In de ondererfpachtovereenkomst is door de Diaconie, de gemeente en HOSV overeengekomen dat het aan HOSV beschikbaar gestelde terrein en bebouwing alleen gebruikt mag worden voor de voetbalactiviteiten van HOSV.



Een vertegenwoordiging van het bestuur van de Diaconie heeft in het overleg op 15 april 2021 laten weten bereid te zijn om een verzoek tot medewerking aan de herontwikkeling aan de kerkenraad te willen voorleggen, onder de voorwaarde dat de gemeente een ontwikkelingsvisie voor het gehele terrein heeft.
Gelet op de diverse belangen wordt voorgesteld om uw raad een richtinggevende uitspraak te laten doen over de herontwikkeling, waarmee invulling wordt gegeven aan de structuurvisie en de voorwaarde van de diaconie. Tevens is uw richtinggevende uitspraak het kader kan voor de beoordeling van de aanvragen van de particuliere ontwikkelingen.

Beslispunten

De integrale ontwikkelingsvisie vast te stellen voor het terrein van de Diaconie te Spanbroek, waarbij ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van (senioren) woningen, een openbaar (beweeg) park, een gezondheidscentrum en een verenigingsgebouw voor culturele, maatschappelijke en sportactiviteiten.

Beoogd effect

Realisatie van de ambitie in de Structuurvisie om het terrein van de Diaconie te Spanbroek te ontwikkelen naar groenvoorziening met een combinatie van wonen-met-zorg en de bestaande bestemming van sport.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

- Door ruimte te bieden aan (senioren) woningen, een openbaar park, een gezondheidscentrum en een verenigingsgebouw voor culturele, maatschappelijke en sportactiviteiten wordt invulling aan de ambities van de Structuurvisie Opmeer 2025 (pagina 19).

- Met het plan voor de realisatie van een ‘knarrenhof’ van Stichting Meerhof kan onder de titel “realisatie van (zorg)woningen” mogelijk gemaakt worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 21.8) van het bestemmingsplan “Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017”.

- Het plan voor een openbaar park, waarbij in (een deel van) het park beweegmogelijkheden zijn kan gerealiseerd worden op basis van het bestemmingsplan “Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017”.

- De realisatie van een gezondheidscentrum voor het huisvesten van een huisartsenpraktijk en apotheek, zo mogelijk aangevuld met de praktijken voor fysiotherapie en diëtiek, kan onder de titel “maatschappelijke functie” mogelijk gemaakt worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 21.8) van het bestemmingsplan “Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017”.

- De ontwikkeling van een verenigingsgebouw voor maatschappelijke, culturele en sportactiviteiten kan onder de titel “maatschappelijke en culturele functie” mogelijk gemaakt

worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 21.8) van het bestemmingsplan "Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017".

1.2 Kernargument
De ambities in de structuurvisie kunnen worden verwezenlijkt met de eerste stap om te voldoen aan de voorwaarde van de Diaconie voor een integrale ontwikkelingsvisie voor het gehele terrein en daarmee initiatiefnemers de ruimte te geven om hun plannen te kunnen verwezenlijken.

1.3 Integrale afweging
Door ruimte te geven aan de plannen van de initiatiefnemers wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de inwoners van Opmeer en Spanbroek voor de realisatie van (senioren) woningen. De Diaconie stelt daaraan de voorwaarde dat naast koop- ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
Een onderzoek door de daartoe ingestelde projectgroep van HOSV laat zien dat er een ruime behoefte bestaat aan een park met sport- en beweegmogelijkheden.
In de kern Opmeer/Spanbroek is grote behoefte aan een verenigingsgebouw voor culturele, maatschappelijke en sportverenigingen.
Het terrein is een uitgelezen locatie voor het particuliere initiatief om een gezondheidscentrum te realiseren.

1.5 Indien geen integrale ontwikkelingsvisie voor het terrein wordt vastgesteld zal de diaconie geen medewerking verlenen aan ontwikkelingen (van een deel)van het terrein.
In dat geval blijft het huidige gebruik van het terrein ongewijzigd, waardoor geen invulling kan worden gegeven aan de ambities in de structuurvisie. De initiatieven voor een Knarrenhof, een openbaar (beweeg) park en een gezondheidscentrum zijn dan niet mogelijk. Bovendien is de ontwikkeling van een multifunctioneel verenigingsgebouw niet mogelijk. Als gevolg hiervan dient de gemeente dan handhavend op te treden tegen het strijdige gebruik van het huidige gebouw, als dat niet on overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan, dan wel (onder)erfpachtovereenkomst.

Kanttekeningen

In het bestuurlijk overleg van 15 april 2021 heeft de Diaconie laten weten uitsluitend bereid te zijn om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling indien de gemeente met een ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied komt. Dat is meer dan de vermelding in de structuurvisie dat het een herontwikkelingsgebied is. Van de gemeente wordt gevraagd om een concrete invulling van de functies te geven voor de herontwikkeling, op basis waarvan de Diaconie een besluit kan nemen over het ter beschikking stellen van het terrein.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen directe kosten verbonden.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt het voorstel toegezonden aan het bestuur van de Diaconie met het schriftelijke verzoek om de ontwikkelingsvisie voor te leggen aan de kerkenraad.
Uitsluitend na instemming door de kerkenraad kan groen licht worden gegeven aan de initiatiefnemers om in het bestuursrechtelijk kader met principeverzoeken te komen om de benodigde planologische en/of vergunningprocedures te kunnen starten. Tegelijkertijd kan een privaatrechtelijk traject worden gestart om de geldende ondererfpachtovereenkomst tussen de Diaconie, de gemeente en de HOSV en de erfpachtovereenkomsten tussen de Diaconie en de gemeente te ontbinden. Als de gronden niet langer bezwaard zijn starten de onderhandelingen tussen de Diaconie en de initiatiefnemers om tot overname van de gronden dan wel een nieuwe erfpachtovereenkomst te komen.

Communicatie

Alvorens dit voorstel aan het college is voorgelegd zijn er gesprekken geweest met de belanghebbende partijen, in deze de vertegenwoordiger van het bestuur van de Diaconie, de Stichting Meerhof, de projectleider van HOSV, de huisarts en apotheker, en de dorpsraad Opmeer – Spanbroek. Zij zijn bekend met de wens van de diaconie richting gemeente om een ontwikkelingsvisie voor het hele terrein vast te stellen. Alle partijen hebben hun ambities beschreven voor hun deel van de ontwikkeling van het terrein.

Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 24 augustus 2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021;

gelet op de behandeling in de Commissie Ruimte van 14 september 2021;

besluit:

1. de integrale ontwikkelingsvisie vast te stellen voor het terrein van de Diaconie te Spanbroek, waarbij ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van (senioren) woningen, een openbaar (beweeg) park, een gezondheidscentrum en een verenigingsgebouw voor culturele, maatschappelijke en sportactiviteiten.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 september 2021.

voorzitter	griffier
G.J. van den Hengel	M. Versteeg