GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 683619

Roden, 8 februari 2021

Onderwerp
Herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. In de plan/ontwerpfase zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen uitwerken, passend in de omgeving, indien mogelijk in de vorm van een hofje.
2. Een ontwerp bestemmingsplan opstellen.
3. Een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar stellen en deze kosten ten laste te brengen van de nog op te stellen grondexploitatie of de opbrengsten uit een aanbestedingsprocedure.

Inleiding
Het is al ruim 20 jaar de bedoeling om woningbouw te ontwikkelen op de Oude Velddijk 26 te Peize. In 1999 is de gemeente eigenaar geworden van het perceel met opstallen aan de Oude Velddijk 26. De motivatie van de aankoop was woningbouw en om in de toekomst de wijk De Vennen te voorzien van een tweede ontsluiting. In 2005 is door de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de sloop van de boerderij en voor het verder uitwerken van een haalbaar plan. In de loop der jaren zijn diverse ontwerpen gemaakt. Onder andere door weerstand van omwonenden (waarbij door gemeente is toegezegd de genoemde tweede ontsluiting alleen voor fietsers/voetgangers te realiseren) en door prioritering in projecten is deze inbreidingslocatie tot dusver niet ontwikkeld.

Op 2 oktober 2019 heeft u het volgende besloten:

- *In het kader van de herontwikkeling Oude Velddijk 26 een voorbereidingskrediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen om:*
    - *Het draagvlak onder omwonenden voor en de haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling of varianten daarop te onderzoeken, een en ander in samenhang met wijkvernieuwing van De Vennen;*
- *Na dit onderzoek te besluiten over een mogelijk vervolgtraject.*

Door Corona hebben we helaas moeten afzien van fysieke bijeenkomsten voor een draagvlakonderzoek. In plaats daarvan is gekozen voor een enquête. Via de enquête hebben omwonenden en anderen hun mening gegeven over vier voor de hand liggende alternatieven:

- 1 woning aan de Oude Velddijk
- 2-onder-1-kap woning aan de Oude Velddijk
- Naoberhof op het weiland achter de Oude Velddijk
- Ongeveer 16 duurzame levensloopbestendige woningen op het weiland achter de Oude Velddijk

Met de direct-omwonenden hebben ook Teams gesprekken plaatsgevonden. Ook met de werkgroep ‘wonen’ van Dorpsbelangen Peize is gesproken. Daarnaast is een globale financiële doorrekening gemaakt van de verschillende varianten. In dit voorstel vindt u de uitkomsten van de diverse onderzoeken, en adviseren wij u over het vervolgtraject.

Maatschappelijk draagvlak/ draagvlak onderzoek
Om zicht te krijgen op de mening van omwonenden en mensen elders uit Peize of daarbuiten hebben we ervoor gekozen dat de enquête niet anoniem ingevuld kon worden. Zo kunnen wij u laten zien wat de reacties van omwonenden zijn en hoe de overige reacties eruit zien. Dit is uiteraard wel geanonimiseerd in beeld gebracht. Om een goede belangenafweging te kunnen maken is het van belang om alle belangen die er spelen zo goed mogelijk in kaart te brengen.

Er zijn in totaal 455 geldige reacties binnengekomen waarvan bijna 100 van buiten Peize:

- 194 respondenten kiezen voor de vorm van een hofje á la ‘Naoberhof’,
- 139 kiezen voor de duurzame levensloopgeschikte woningen,
- 80 voor 1 woning en
- 42 voor een 2-onder-1-kapwoning.

Als wordt gekeken naar de 355 respondenten uit Peize, dan komt de volgende verdeling naar voren:

- 125 respondentenkiezen voor de vorm van een hofje á la ‘Naoberhof;
- 121 voor de duurzame levensloopgeschikte woningen;
- 110 voor 1 woning of een 2-onder-1-kap woning.

Als puur naar 29 respondenten van de Oude Velddijk en de aangrenzende wijk de Vennen wordt gekeken, komt de volgende verdeling naar voren:

- 20 respondenten kiezen voor 1 woning of een 2-onder-1-kapwoning;
- 9 voor de andere 2 varianten.

Van deze laatstgenoemde groep respondenten geven 9 direct omwonenden aan liever helemaal geen woningbouw te willen. Uit de (Teams) gesprekken met direct omwonenden is ook gebleken dat betreffende circa 15 huishoudens geen woningen willen maar akkoord kunnen gaan met een vrijstaande of 2-onder-1-kapwoning direct aan de Oude Velddijk. Met Knarrenhof en Naoberhof zijn gesprekken gevoerd en die hebben hun behoefte voor de Oude Velddijk 26 duidelijk aangegeven. In de bijlage vindt u de complete enquête (geanonimiseerd), inclusief gemaakte opmerkingen, terug.
Uit de resultaten van de enquête kan worden opgemaakt dat:

- de omwonenden het liefst geen woningbouw zien of als dat toch gaat gebeuren er zo weinig mogelijk woningen komen.
- tweederde van de bewoners van Peize die gereageerd hebben is voor een vorm van een Naoberhof of levensloopgeschikte woningen is.
- van alle reacties bijna 50% kiest voor vorm van een Naoberhof en circa 30 procent kiest voor levensloopgeschikte woningen.

Volkshuisvesting

Feitelijk hoeft het geen betoog dat ook in Peize behoefte is aan levensloopbestendige woningen, dat geldt immers voor bijna alle grotere kernen in Nederland. Er is een snelle vergrijzing gaande en daarop zal het woningaanbod moeten inspelen. Het recente woningmarktonderzoek van KAW bevestigt dit volledig (Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030, 29 april 2020). Tot 2030 prognosticeert het rapport voor kern Peize een aanvullende behoefte aan appartementen/levensloopgeschikte woningen van 31 (scenario midden) tot 45 (scenario hoog). Met een na 2030 naar verwachting nog verder oplopende vraag. KAW merkt hierbij op dat appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen in hoge mate uitwisselbaar zijn. Daarnaast constateert het rapport interesse onder medioren (55-70) voor geclusterd wonen met leeftijdgenoten, de interesse hiervoor blijkt in Peize het grootst. Bovendien zorgen dergelijke woningen voor de broodnodige doorstroming, waarmee elders weer woningen op de markt beschikbaar komen. Daar is, zo laat het onderzoek van KAW zien, ook grote behoefte aan.

In Noordenveld is de levensloopgeschikte woning de afgelopen jaren in de vorm van een grondgebonden product op diverse locaties in Roden met zeer veel succes gerealiseerd. De gemene deler van die locaties is dat de voorzieningen op redelijke afstand beschikbaar zijn. Zulke locaties zijn overal schaars. Dat geldt zeker voor Peize. Met de Oude Velddijklocatie doet zich de unieke kans voor om een dergelijk product op een acceptabele afstand van de voorzieningen te kunnen realiseren. Uit volkshuisvestelijk oogpunt moet die kans niet onbenut blijven. Tevens is er een snel groeiende behoefte aan nieuwe woonarrangementen voor senioren tussen het geheel zelfstandig wonen en de verpleeghuiszorg. Eén van die nieuwe vormen die snel aan populariteit wint is geclusterd wonen in een vaak hofjesachtige setting, met het grote voordeel dat daar relatief eenvoudig zorg en zorgarrangementen aan gekoppeld kunnen worden en de bewoners ook makkelijker elkaar ondersteuning kunnen bieden (het ‘Knarrenhof concept en daaraan verwante concepten zijn daar voorbeelden van). Het initiatief ‘Naoberhof’ is een treffende illustratie van de groeiende interesse voor deze vorm van geclusterde seniorenhuisvesting in onze gemeente en in het bijzonder ook in Peize. Ook voor dit woonarrangement is de Oude Velddijk vanwege de locatie een unieke mogelijkheid. Een optie die zich verder niet of nauwelijks in Peize aandient.

Financiële doorrekening

In de (op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB) niet openbare bijlage ‘Globale doorrekening varianten Oude Velddijk te Peize’ vindt u een financiële doorrekening per variant. Op verzoek van omwonenden is variant 5, een boerderijtype gebouw met appartementen, toegevoegd. Uit de doorrekening kunnen we op dit moment concluderen dat alle varianten, met uitzondering van variant 5, financieel haalbaar zijn. Grote onzekerheden in de berekeningen zijn: planschade en eventuele onvoorziene kosten. Daarnaast zijn er nog geen faseringskosten berekend, dus geen rentetoerekening, kosten- en opbrengstenstijgingen. De berekeningen zijn gemaakt in de veronderstelling dat we als gemeente zelf de locatie gaan ontwikkelen. Bij een aanbesteding zal de uiteindelijke opbrengst voor de gemeente afhankelijk zijn van de hoogte van de biedingen die gedaan worden. Daartoe zijn wij overgeleverd aan de markt en dat maakt het inschatten van de opbrengsten erg onzeker. De levensloopgeschikte woningen geven de hoogste ingeschatte opbrengst.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie Oude Velddijk 26 geldt op dit moment het bestemmingsplan ‘Kern Peize’ dat is vastgesteld in 1982. In 2013 is voor een groot deel van de omgeving de beheersverordening ‘Woonwijken Peize’ vastgesteld. De locatie Oude Velddijk 26 is buiten deze beheersverordening gehouden, omwille van het feit dat toentertijd de locatie al nadrukkelijk in beeld was voor herontwikkeling. Daarom is nog steeds het ‘oude’ bestemmingsplan Kern Peize van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan is op de locatie een bodem gebonden agrarisch bedrijf, met bijbehorende bebouwing, overige bouwwerken, erven en cultuurgrond toegestaan. Het westelijk deel is bestemd als ‘agrarische cultuurgrond’. Binnen dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling (alle varianten) niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, met een actuele op de nieuwe situatie toegespitste regeling. Insteek bij de beoogde nieuwe regeling zal zijn een duidelijke en waar mogelijk flexibele regeling.

De uitkomsten van de diverse onderzoeken

- QuickScan flora&fauna: Nader onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen nodig bij kap 3 specifieke bomen, verder geen bijzonderheden.
- Archeologie: Archeologische verwachtingswaarde laag → geen vervolgonderzoek.
- Geluid:
    - Verkeerslawaai: Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de wettelijk gezoneerde Roderweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. Deze weg vormt vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering. Voor woningen die binnen een afstand van 16 meter uit het hart van de Oude Velddijk worden gerealiseerd dient aandacht besteedt te worden aan de geluidwering van de gevels. Met een geluidwering van maximaal (58 (excl. aftrek) - 33=) 25 dB wordt een binnen niveau van 33 dB (eis nieuwbouw bouwbesluit) gewaarborgd. Omdat de weg niet wettelijk gezoneerd is hoeft er geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. Bij de woningen op grotere afstand dan 16 meter uit het hart van de weg (Oude Velddijk) zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.
    - Industrielawaai: De drie aanwezige bedrijven voldoen aan de aan de richtwaarden waardoor de aanwezigheid van die bedrijven geen belemmering oplevert om voor de nieuw te bouwen woningen te kunnen voldoen aan het vereiste van een goed woon- en leefklimaat. Bij alle drie de onderzochte bedrijven zijn daarnaast reeds bestaande woningen van derden op vergelijkbare of kortere afstand gelegen dan de te realiseren woningen. De bedrijven zijn daarmee reeds begrenst in hun akoestisch mogelijkheden. De bedrijven worden dan ook vanuit akoestisch oogpunt niet verder beperkt.
- Stikstof: Op basis van een globale stikstofberekening is geconcludeerd dat er geen ‘negatieve stikstofeffecten op de omliggende Natura 2000- gebieden plaatsvinden’. Dit geldt zowel in de realisatiefase (stikstofdepositie als gevolg van inzet materieel), als de gebruiksfase (als gevolg van verkeersgeneratie van de beoogde situatie)
- Waterhuishouding:
    - Door de ligging van het gebied bij de Matsloot zijn de grondwaterstanden hoog. Om voldoende drooglegging t.o.v. de vloerpeilen te kunnen garanderen, zal het gebied opgehoogd moeten worden.
    - De toename van het verhard oppervlak t.g.v. de nieuwbouw zal gecompenseerd moeten worden in de vorm van waterberging. De hoge grondwaterstanden en de slechte doorlatendheid van de aanwezige bodem maken het infiltreren van dit water

niet mogelijk. Er zal dus waterberging in de vorm van een sloot/bassin/vijver/wadi moeten worden aangelegd. Om dit te kunnen doen moet het gebied opgehoogd worden.
    - Geadviseerd wordt om regenwater van kavels zoveel mogelijk bovengronds af te voeren naar droogvallende greppels die voorzien zijn van stuwen met doorlaten. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de trits vasthouden-bergen-afvoeren.
    - Om een verbinding met zowel het bestaande rioolsysteem van de Oude Velddijk als het systeem van de Vennen te kunnen maken, moet het gebied worden opgehoogd. Het aan te leggen rioolsysteem komt anders niet diep genoeg te liggen t.o.v. het maaiveld en de bestaande rioolsystemen.
    - De Vennen heeft nog geen gescheiden stelsel, dit is wel nodig. Het is zeer wenselijk om bij de planvoorbereiding de koppeling met het watersysteem van De Vennen mee te nemen/beschouwen omdat dit zowel voor het bestaande als het nieuwe systeem kansen kan bieden. Een uitgebreider waterhuishoudkundig-onderzoek is noodzakelijk als besloten wordt conform voorstel. Van De Vennen kan dan ook bekeken worden hoe een herinrichting van de hele straat eruit moet zien. Voor de financiering van het deel buiten de rioleringswerkzaamheden volgt dan een in de volgende fase een raadsvoorstel.
- Bodem: Voor de volledige locatie is in 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn in de bodem geen verontreinigingen aangetoond. Op dat moment golden dus geen milieu-hygiënische belemmeringen voor verkoop van perceel, bestemmingswijziging of het verlenen van een bouwvergunning op de onderzochte locatie. Bodemonderzoek doorgaans max. 5 jaar geldig, het onderzoek is 12 jaar oud. Gelet op de resultaten van het onderzoek uit 2008 (geen enkele overschrijding van streefwaarden) en het feit dat het al jaren braak ligt, voegt opnieuw onderzoek weinig toe. Vooralsnog van uitgaan dat een geactualiseerd onderzoek niet noodzakelijk is.
- Externe veiligheid: Er is een inventarisatie van de provinciale risicokaart uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de invloedssfeer van risicovolle objecten of inrichtingen. Het milieuaspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Luchtkwaliteit: Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn in het geval van woningbouwprojecten het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling NIBM zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen, met 1 ontsluitingsweg, vrijgesteld van toetsing. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Vormvrije MER-beoordeling: De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van max. 16 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Er is daarom in beginsel geen milieueffectrapport (MER) noodzakelijk. Een zogenaamde 'vormvrije MER-beoordeling' moet echter wel plaatsvinden in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Hierin wordt gemotiveerd aangegeven waarom geen MER hoeft te worden opgesteld. Op voorhand is de verwachting dat een volledige MER niet noodzakelijk is.

Uit deze onderzoeken blijkt dat verdere ontwikkeling van de Oude Velddijk 26 “technisch” gezien mogelijk is waarbij de waterhuishouding in combinatie met riolering en ophoging aandacht vraagt.

Doelstelling/probleemstelling
Het concrete doel van dit voorstel is om de definitiefase af te sluiten door te besluiten welke variant in de planfase verder uitgewerkt moet worden. De kernvraag die zich in deze fase voordoet is wat zwaarder weegt, woningen bouwen voor aangetoonde behoefte (ook van eigen inwoners) versus het belang van de direct omwonenden (ook eigen inwoners) op vrij uitzicht, groen en rust in de omgeving.

Advies
Vanuit Volkshuisvestelijk oogpunt zijn, gezien de grote woningbehoefte zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen gewenst. De onderzoeken maken alle varianten mogelijk en de enquête heeft aangetoond dat het draagvlak het grootst is voor levensloopgeschikte woningen in de vorm van een hofje á la Naoberhof. Kanttekening hierbij is wel dat de direct omwonenden tegen bebouwing zijn. De levensloopgeschikte woningen geven de hoogste ingeschatte opbrengst. Gezien voorgaande denken wij, ondanks het standpunt van de direct omwonenden, dat het algemeen belang het beste gediend is bij het realiseren van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen, indien mogelijk in de vorm van een hofje á la Naoberhof. Deze keuze kan wel leiden tot een jarenlange (juridische) strijd met omwonenden. Dit zou overigens geen argument hoeven te zijn, immers, op meerdere woningbouwlocaties in onze gemeente is weerstand van direct omwonenden. Zou u daarin wel meegaan dan is ook de vraag aan de orde of dit is wat we verstaan onder participatie. Participatie is ons inziens in dit geval meedenken en meepraten, maar de beslissingsbevoegdheid blijft liggen bij het bevoegd bestuur. Door participatie worden alle factoren en belangen die er spelen zo goed mogelijk in beeld gebracht, vervolgens is het aan het bevoegd bestuur om een belangenafweging te maken en te bepalen hoe het algemeen belang het beste gediend is. Met andere woorden indien u besluit conform het standpunt van de omwonenden zijn er dan nog wel locaties te ontwikkelen of vinden we deze locatie zo uniek dat we in dit geval daarin wel mee kunnen gaan. In dat geval kunt u kiezen voor het alternatief.

Alternatief
Indien u van mening bent dat gelet op de historie van dit gebied en de discussie in de raadsvergadering van oktober 2019, het belang van de direct omwonenden zwaarder weegt kunt u als alternatief besluiten om bijvoorbeeld alleen een 2-onder-1-kap woning te realiseren op de kop van de kavel. De rest van de kavel kan dan in overleg met omwonenden nader ingevuld worden als ‘groen’ en wellicht waterberging of (deels) verkocht worden. Dat heeft wel tot gevolg dat op er dit moment geen alternatieve locatie in het centrum van Peize is om aan de vraag van bedoelde woningen te voldoen. Daarnaast is dan ook de eerder benoemde algemene vraag aan de orde of dit is wat we bedoelen met draagvlak en participatie.

Kosten
Om de volgende fase te kunnen doorlopen worden de volgende kosten ingeschat:

- Vervolgonderzoeken € 30.000 (Bouwprotocol en aanvullend onderzoek t.b.v. ontwerp watersysteem)
- Uren personeel (incl. inhuur Grex, CPO-traject of aanbesteding) € 50.000
- bestemmingsplan €20.000

Totaal € 100.000, deze kosten komen uiteindelijk ten laste van of de nog op te stellen grondexploitatie of de opbrengsten uit een aanbestedingsprocedure.

Tijdpad

- Besluitvorming in B&W en de gemeenteraad over vervolgtraject 1e kwartaal 2021.
- Plan/ontwerpfase rest 2021.

Ter inzage liggende stukken

- Collegebesluit
- Uitkomsten enquête (geanonimiseerd)
- NIET OPENBAAR: Globale doorrekening varianten Oude Velddijk te Peize

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester — Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de oordeelsvormende vergadering van 10 maart 2021.

J. ten Hoor, voorzitter — H. Huttinga, griffier

No:
Onderwerp: Herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 8 februari 2021;

gelet op de bepalingen van de ,

B E S L U I T

1. In de plan/ontwerpfase zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen uitwerken, passend in de omgeving, indien mogelijk in de vorm van een hofje.
2. Een ontwerp bestemmingsplan opstellen.
3. Een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar stellen en deze kosten ten laste te brengen van de nog op te stellen grondexploitatie of de opbrengsten uit een aanbestedingsprocedure.

Roden, 8 februari 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter, Griffier,