

23int08603

Beoordeling afwegingskader ontwikkellocaties versnelde woningbouw

Afgelopen donderdagavond 9 november hebben er informatieavonden plaatsgevonden voor omwonenden van de voorgestelde ontwikkellocaties. Daar is het verzoek gedaan om de beoordeling die via het afwegingskader heeft plaatsgevonden weer te geven, en openbaar te delen. De portefeuillehouder heeft dit toegezegd en deze beoordeling leest u hier.

Deze beoordeling heeft de afgelopen periode gedurende de voorbereiding van de raadsbesluiten voor de ontwikkellocaties en het afwegingskader plaatsgevonden. In een proces waarbij afwegingen op snelheid gemaakt moeten worden vanwege de urgente noodzaak om tot meer (tijdelijke) sociale woningbouw te komen. In een kort tijdsbestek waarin kansen voor ontwikkelingen gezocht zijn. Waarbij de focus in eerste instantie binnen gemeentelijke eigendommen ligt, maar ook in eigendommen van derden. Maar waarin ook keuzes gemaakt zijn om binnen de grote opgave niet alle ontwikkellocaties in één keer aan te wijzen omdat de benodigde acties om de locaties tot ontwikkeling te laten komen zowel ambtelijk als bij de ontwikkelaar (Welbions in dit geval) ook behapbaar moeten zijn. En boven alles omdat de Bornse gemeenschap deze, deels nieuwe inwoners, goed moet kunnen ontvangen met de voorzieningen die daarbij horen.

Hierna vindt u per locatie het inzicht in de beoordeling:



Afwegingskader	Bornebroeksestraat	Beoordeling
Huidig gebruik is extensief (Extensief gebruik geldt voor zowel terreinen als gebouwen als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar)	<input checked="" type="checkbox"/>	De locatie is op dit moment in gebruik als weiland.
Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Op het eerste oog zijn er geen omgevingsrechtelijke beperkingen die de tijdelijke woningbouw onmogelijk maken. Wel dient rekening gehouden te moeten worden met omgevingsaspecten als geluid, licht en verkeer bij de uitwerking van de ontwikkellocatie.
Niet concurrerend met plannen voor woning- en utiliteitsbouw de komende 10 jaar	<input checked="" type="checkbox"/>	De locatie heeft de bestemming sport. Het is beoogd als eventuele uitbreidingsruimte voor de bestaande sportvoorzieningen. De gemeente heeft de komende 15 jaar geen intentie deze locatie in z'n geheel naar sport te transformeren waardoor de locatie beschikbaar is voor tijdelijke woningbouw.
Beschikbaar voor tijdelijke woningbouw		<input checked="" type="checkbox"/> Op basis van bovenstaande overwegingen is de locatie beschikbaar
Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	<input checked="" type="checkbox"/>	De eigenaar heeft in de verkennende fase een positieve grondhouding uitgesproken om mee te werken.
De gemeente wil hier op dit moment geen permanente woningbouw op vestigen	<input checked="" type="checkbox"/>	Er zijn geen plannen om hier permanente woningbouw te ontwikkelen. De locatie is voor mogelijke toekomstige uitbreidingen van sportvoorzieningen beoogd.
Is de sociale balans in de omgeving na realisatie acceptabel Ontwikkelingen beperken de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet De veiligheid en een gezond leefklimaat moet gegarandeerd kunnen worden Het vormt geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het woonomgeving	<input checked="" type="checkbox"/>	De bebouwing zal zorgen voor een andere (sociale) balans gezien de transformatie van weiland naar woningbouw. De aanwezige omliggende functies zoals het Hospice, arrestantencomplex en trainingscentrum enerzijds en de sportvoorzieningen anderzijds zullen van invloed zijn op de nadere uitwerking van de tijdelijke woningbouw. Er is voldoende ruimte om een goed leefklimaat vorm te geven gezien de omvang van de locatie. De locatie heeft op dit moment geen bijzondere waarde als het gaat om de landschappelijke kwaliteit waardoor een tijdelijke transformatie naar woningbouw acceptabel is. De locatie bevindt zich niet direct in een bestaande woonomgeving. De locatie kan een aanvullende wijk vormen voor de omgeving.
Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	<input checked="" type="checkbox"/>	De ontvangen RHA-subsidies kunnen (gedeeltelijk) voor de realisatie worden ingezet. Deze subsidie is voor passende huisvesting van aandachtsgroepen. Tijdens de uitwerking zal nader inzicht in de maatschappelijke kosten ontstaan. Dit kan pas worden bepaald wanneer de exploitatie van de planvorming bekend is. Beschikking over gronden kan hierbij een risico zijn. Verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden waardoor de inschatting acceptabel is.
Geschikt voor tijdelijke woningbouw		<input checked="" type="checkbox"/> Op basis van bovenstaande overwegingen is de grond geschikt voor tijdelijke woningbouw.

Aandachtspunten bij uitwerking:

- Voorwaarden eigenaar afstemmen voor beoogd gebruik.
- Aandacht voor inpassing Hospice, trainingscentrum (politie) en arrestantencomplex.
- Aandacht voor geluid/licht vanuit sportvoorzieningen.
- Aandacht voor bereikbaarheid van beoogde woningen.
- Aandacht voor een mogelijke inpassing van het beweegpark



Afwegingskader	Roskam Landen	Beoordeling
Huidig gebruik is extensief (Extensief gebruik geldt voor zowel terreinen als gebouwen als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar)	<input checked="" type="checkbox"/>	De locatie kent een agrarisch gebruik. Aansluitend aan deze locatie wordt een kleinschalig nieuwbouwplan ontwikkeld.
Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Op het eerste oog zijn er geen omgevingsrechtelijke beperkingen die de tijdelijke woningbouw onmogelijk maken. Op dit moment is een bestemmingsplan voor deze locatie in voorbereiding om de beoogde naastgelegen permanente woningbouw mogelijk te maken. Om de tijdelijkheid van woningbouw te borgen wordt deze ontwikkellocatie daarin niet als permanente woonlocatie meegenomen. Dit om rechtszekerheid te bieden aan de beoogde tijdelijkheid voor maximaal 15 jaar.
Niet concurrerend met plannen voor woning- en utiliteitsbouw de komende 10 jaar	<input checked="" type="checkbox"/>	Deze locatie vormt geen concurrentie maar een aanvulling op de huidige planvorming van Roskam landen 2.
Beschikbaar voor tijdelijke woningbouw		<input checked="" type="checkbox"/> Op basis van bovenstaande overwegingen is de locatie beschikbaar
Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, het is eigendom van de gemeente Borne
De gemeente wil hier op dit moment geen permanente woningbouw op vestigen	<input checked="" type="checkbox"/>	Nee, er zijn geen plannen om dit definitief te ontwikkelen tot woningbouw. In de planvorming voor Roskam Landen 2 is dit gedeelte als groenvoorziening en retentiegebied beoogd. Deze groene invulling zal na de tijdelijke woningbouw gerealiseerd worden.
Is de sociale balans in de omgeving na realisatie acceptabel Ontwikkelingen beperken de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet De veiligheid en een gezond leefklimaat moet gegarandeerd kunnen worden Het vormt geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap Het vormt geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van de woonomgeving	<input checked="" type="checkbox"/>	Hermt kent voorsnog een laag percentage sociale huurwoningen. Dit maakt de keuze om tijdelijk sociale huurwoningen toe te voegen acceptabel in de afweging voor spreiding over de totale gemeente Borne. De toekomstige bewoners van Roskam Landen 2 (nu nog onbekend) zijn op voorhand op de hoogte van de plannen in hun omgeving door deze nu als ontwikkellocatie aan te wijzen. Omdat de locatie zich bevindt aan de rand van het dorp is de landschappelijke waarde belangrijk bij de uitwerking. De locatie is groot genoeg om hier voldoende vorm aan te kunnen geven.
Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	<input checked="" type="checkbox"/>	De ontvangen RHA-subsidies kunnen (gedeeltelijk) voor de realisatie worden ingezet. Deze subsidie is voor passende huisvesting van aandachtsgroepen. Tijdens de uitwerking zal nader inzicht in de maatschappelijke kosten ontstaan. Doordat de locatie in eigendom van de gemeente is, worden de kosten op voorhand als acceptabel ingeschat.
Geschikt voor tijdelijke woningbouw		<input checked="" type="checkbox"/> Op basis van bovenstaande afwegingen is de locatie geschikt voor tijdelijke woningbouw

Aandachtspunten bij uitwerking:

Goede ruimtelijke inpassing in samenhang met Dorpsambitieplan en het ontwerp voor Roskam Landen 2
 Oog voor instandhouding en gebruik van klootschietbaan
 In de uitwerking rekening houden met landschappelijke kwaliteiten zoals groen en klimaatadaptatie



Afwegingskader	Welemannstraat	Beoordeling
Huidig gebruik is extensief (Extensief gebruik geldt voor zowel terreinen als gebouwen als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar)	<input checked="" type="checkbox"/>	De locatie is als groenvoorziening in gebruik. Er liggen wadi's, enkele speelvoorzieningen en een hondenuitlaatveld. De locatie is deels omringd door bomen.
Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Op het eerste oog zijn er geen omgevingsrechtelijke beperkingen die de tijdelijke woningbouw onmogelijk maken.
Niet concurrerend met plannen voor woning- en utiliteitsbouw de komende 10 jaar	<input checked="" type="checkbox"/>	Er zijn geen plannen voor deze locatie.
Beschikbaar voor tijdelijke woningbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	Op basis van bovenstaande overwegingen is de locatie beschikbaar

Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, de eigenaar is de gemeente Borne
De gemeente wil hier op dit moment geen permanente woningbouw op vestigen	<input checked="" type="checkbox"/>	Nee, er zijn geen plannen om dit definitief te ontwikkelen tot woningbouw. Na dit tijdelijk gebruik zal de locatie weer als groenvoorziening hersteld worden.
Is de sociale balans in de omgeving na realisatie acceptabel Ontwikkelingen beperken de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet De veiligheid en een gezond leefklimaat moet gegarandeerd kunnen worden Het vormt geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap Het vormt geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van de woonomgeving	<input checked="" type="checkbox"/>	De ontwikkeling van de tijdelijke woningbouw beperkt het gebruik van omliggende percelen niet. Deze locatie heeft in zijn huidige gebruik een belangrijke functie voor het leefklimaat in de buurt. In de tijdelijke situatie blijft een groot deel van de groenvoorziening in tact (o.a. de volwassen bomen, wadi's etc). Getracht wordt om de functies die moeten wijken voor de tijdelijke woningbouw terug te laten komen elders op de locatie (waaronder de speelvoorziening) of in de directe omgeving (eventueel in beperkte omvang). De ontwikkeling heeft effect op de directe woonomgeving doordat het tijdelijk woningen toevoegd op een locatie die nu een uitloop- en speelvoorziening voor de omgeving is. Omdat een groot deel van de locatie in huidige staat gehandhaafd blijft is de aantasting van het landschap en de woonomgeving acceptabel.
Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	<input checked="" type="checkbox"/>	De ontvangen RHA-subsidies kunnen (gedeeltelijk) voor de realisatie worden ingezet. Deze subsidie is voor passende huisvesting van aandachtsgroepen. Tijdens de uitwerking zal nader inzicht in de maatschappelijke kosten ontstaan. Doordat de locatie in eigendom van de gemeente is, worden de kosten op voorhand als acceptabel ingeschat.
Geschikt voor tijdelijke woningbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	Op basis van bovenstaande afwegingen is de locatie geschikt voor tijdelijke woningbouw

Aandachtspunten bij uitwerking:

Aandacht voor de wateropgave/wadi's

Aandacht voor uitwerking verkeer/parkeersituatie

Communicatie met de school over deze ontwikkeling

Aandacht voor het huidige gebruik en (beperkte) inpassing hiervan in de planvorming