

|                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                  |                               |
|---------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------------------------|
| <b>AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders</b> |  | Nummer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | 09               |                               |
|                                                   |  | Datum vergadering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | 10-05-2016       |                               |
|                                                   |  | Hamer-/besprekstuk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | Besprekstuk      |                               |
| <b>Onderwerp:</b>                                 |  | Gebiedsontwikkeling locatie Weerdijk 4 (voormalige drukkerij Oldemarkt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                  |                               |
| <b>Conceptbesluit:</b><br>(het college besluit:)  |  | - vooruitlopend op de uitkomsten van de op te stellen Woonvisie en Toekomstvisie Oldemarkt medewerking te verlenen aan het door de initiatiefnemer te entameren onderzoek naar de haalbaarheid van een eventuele gebiedsontwikkeling ter plaatse van de voormalige drukkerij aan de Weerdijk;<br>- de initiatiefnemer hiervan in kennis te stellen.                                                                                                                                                       |              |                  |                               |
| <b>Financiële consequenties</b>                   |  | Kosten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | nvt          |                  |                               |
|                                                   |  | Dekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | nvt          |                  |                               |
| <b>Samenvatting:</b>                              |  | De heer Ten Veen te Oldemarkt heeft een aanzet voor een haalbaarheidsonderzoek ingediend voor de (her)ontwikkeling van de locatie voormalige drukkerij aan de Weerdijk te Oldemarkt. Ruimtelijk gezien is er sprake van een goed initiatief op een voor Oldemarkt strategische locatie. Het concept voldoet (nog) niet aan de milieutechnische normen.<br>Voorstel is om de haalbaarheid nader te onderzoeken in relatie tot de uitkomsten van de komende processen Woonvisie en Toekomstvisie Oldemarkt. |              |                  |                               |
| <b>Bijlagen:</b>                                  |  | Ter inzage bij het secretariaat van B & W.:<br>Haalbaarheidsonderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                  |                               |
| <b>Bestuurlijk traject:</b>                       |  | <b>Vergadering van</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Datum</b> | <b>Commissie</b> | <b>Uiterlijke beslisdatum</b> |
|                                                   |  | College                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10-05-2016   |                  |                               |
|                                                   |  | Raadscommissie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14-06-2016   | t.k.n.           |                               |
|                                                   |  | Raad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                  |                               |
| <b>Vorbereid met:</b>                             |  | Alex Dzuba, Hans Mintjes, Maarten Betzema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                  |                               |
| <b>Communicatie en openbaarheid:</b>              |  | Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | Ja               |                               |
|                                                   |  | [1] Ja, niet naar de pers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                  |                               |
| <b>Programma:</b>                                 |  | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                  |                               |
| <b>Parafen:</b>                                   |  | Medewerker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Jan Mulder   | paraaf           |                               |
|                                                   |  | Afdeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REO          |                  |                               |
|                                                   |  | Afdelingsmanager                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | paraaf           |                               |
|                                                   |  | Secretaris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | S. Weistra   | paraaf           |                               |
|                                                   |  | Portefeuillehouder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | weth. Dedden | paraaf           |                               |
| <b>Besluit B&amp;W:</b>                           |  | 1) vooruitlopend op de uitkomsten van de op te stellen Woonvisie en Toekomstvisie Oldemarkt medewerking te verlenen aan het door de initiatiefnemer te entameren onderzoek naar de haalbaarheid van een eventuele gebiedsontwikkeling ter plaatse van de voormalige drukkerij aan de Weerdijk;<br>2) na afronding betreffend onderzoek een MKBA te doen indien de uitkomsten daartoe aanleiding geven;<br>3) de initiatiefnemer hiervan in kennis te stellen.                                             |              |                  |                               |

## Collegeadvies:

### Inleiding

De heer Ten Veen te Oldemarkt heeft een aanzet voor een haalbaarheidsonderzoek ingediend voor een gebiedsgerichte aanpak van de bedrijvenlocatie Weerdijk 4 te Oldemarkt (voormalige drukkerij) dan wel delen van deze locatie. Opzet is te onderzoeken of deze locatie geschikt kan zijn als woon- werklocatie.

Verzoek aan de gemeente is om hierin mee te denken zodat mogelijk een ruimtelijk- en milieutechnisch planontwerp kan worden opgesteld dat tevens financieel uitvoerbaar is.

### Ontwikkelingen Oldemarkt

#### 1. Bestaand beleid

##### Ruimtelijk:

In het verlengde van de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 is de Toekomstvisie Oldemarkt vastgesteld (juni 2009). In dit visiedocument wordt op blz. 23 het havenhoofd gezien als "het culturele en recreatieve deel van Oldemarkt. Hier is ruimte voor horeca, terrassen en plekken van 'het ontmoeten'. Door de ontwikkeling van Oosterbroek wordt het havenhoofd weer deel van het centrum van Oldemarkt".

Op een indicatieve tekening (blz. 32) is het betreffende gebied ingekleurd als een potentieel woon- en centrumgebied. "Richting de haven wordt gezocht naar horeca en verbetering van de openbare ruimte".

Opgemerkt wordt dat deze visie gedateerd is en binnenkort wordt vervangen door een nieuwe omgevingsvisie.

##### Volkshuisvesting:

In maart 2016 zijn de resultaten ontvangen van het gemeentebrede 'Woningmarkt- en woning-behoefteonderzoek'. Dit onderzoek wordt binnenkort vertaald in de Woonvisie 2016-2020.

Voor de kern Oldemarkt wordt in de periode tot 2025 een behoefte voorzien van 50 woningen.

In het onderzoek wordt over de woningtypen het volgende aangegeven:

- grondgebonden koopwoningen: zijn als potentieel kansrijk aangemerkt;
- huurwoningen: in de huur zijn in zeer beperkte mate toevoegingen gewenst (duurdere ééngezinswoningen en goedkope tot betaalbare appartementen en gelijkvloerse woningen).

#### 2. Nieuw beleid

##### *- Toekomstvisie Oldemarkt*

Uw college heeft onlangs ingestemd met de start van het proces 'Toekomstvisie Oldemarkt'.

In dit proces wordt Oldemarkt in brede zin 'gescand' hetgeen zal leiden tot het maken van breed gedragen afspraken over bijvoorbeeld woningbouw, leefbaarheid en bedrijvigheid. Hierover bent u op 25 april 2016 geadviseerd.

##### *- Woonvisie*

De Woonvisie zal o.a. inzicht geven in de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave van onder meer Oldemarkt en omliggende buurschappen.

Gelet op genoemde ingeschatte woningbehoefte zal een afweging gemaakt moeten worden t.a.v. realisatie van beschikbare en potentiële woningbouwlocaties.

Beschikbare locaties zijn:

- woningbouwlocatie Oosterbroek (34 woningen; vrijstaand, 2<sup>e</sup> kap en rij bouw)
- De Landerijen (reeds gerealiseerd; is geen concurrerende locatie)
- Hoofdstaat 6-8 (maximaal 3 woningen)
- locatie Slootland (particulier initiatief; 3 vrijstaand en 6 2<sup>e</sup> kap).

Potentiële bouwlocaties (planwijziging nodig) zijn:

- het terrein van het voormalig gemeentehuis aan de Markt;
- de locatie van het voorliggend initiatief Ten Veen (voormalige drukkerij).

Bouwen voor leegstand is geen optie. Uitgangspunt bij het vaststellen van een bouwlocatie is met name de woonbehoefte gerelateerd aan een doelgroep.

Nu het planinitiatief grotendeels uitgaat van woon- werkappartementen die niet concurrerend zijn voor genoemde bouwlocaties, is het initiatief in dat opzicht kansrijk.

Daar waar het grondgebonden woningen betreft (met name in fase 3 brandweerkazerne), is er wel sprake van een mogelijke concurrentiepositie.

Om die reden wordt voorgesteld het initiatief van Ten Veen t.a.v. dit onderdeel te betrekken bij de op te stellen Woonvisie en het op te stellen Toekomstplan Oldemarkt.

### **Verzoek initiatiefnemer**

In bijgaand schetsplan wordt ingegaan op de potentie die dit gebied heeft als scharnier tussen de diverse bestemmingen als bedrijventerrein, recreatie, centrumgebied en wonen. In die zin past het voornemen in het bestaand beleid van de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030.

Aan de hand van negen thema's worden op blz. 9 kansen verkend die nadien zijn uitgewerkt tot een concreet planontwerp.

In dit ontwerp is het plangebied verdeeld in drie gebieden die zijn voorzien van een invulling.

- *Deelgebieden 1 en 2* voorzien in een mix van werken met daaraan gerelateerde woningbouw.

Voor deelgebied 1 wordt vanwege de ligging nabij het centrum specifiek nagedacht of een vorm van wonen kan worden gereserveerd die geen relatie heeft met een bedrijfsfunctie (ook eventueel zorg-gerelateerd wonen voor senioren).

- *Deelgebied 3* bevat o.a. de brandweerkazerne die in eigendom is van de gemeente.

Het concept voorziet voor dit gebied in een gefaseerde uitvoering met als doel om grondgebonden woningen te realiseren. De woningen sluiten goed aan op het waterfront en het aangrenzende centrumgebied. Deze planuitvoering zal ter plaatse ruimtelijke meerwaarde creëren.

Eerste reactie is dat de geplande woningbouw en naastgelegen bedrijvigheid conflicterende functies zijn. Milieutechnisch gezien lijkt de milieucontour van de brandweerkazerne een belemmering voor dit concept. Om die reden zou een afwijzing t.a.v. het conflicterend gebied voor de hand liggen.

Omdat dit gebied echter een strategische locatie betreft die geflankeerd wordt door een bedrijfsterrein, recreatie-, woon- en centrumgebieden, is een brede afweging gewenst.

Daarbij is ook van belang de toets aan woningbehoefte en het toekomstig beleid voor Oldemarkt.

### **Toetsing van het initiatief**

Het perceel Weerdijk 4 heeft de bestemming "Bedrijventerrein" met als "dubbelbestemming "Archeologie 2". Deze bestemming voorziet in een groot bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Het perceel is gelegen aan het eind van de Hoofdstraat omgrensd door gemengde functies waarvan centrum, wonen en werken de belangrijkste zijn.

Deze strategische locatie biedt veel potentie om meerwaarde te creëren voor het dorp.

Dit conceptplan is ruimtelijk gezien dan ook een prima particulier initiatief, omdat het een aanzet geeft tot wijziging van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied.

De ruimtelijke uitstraling zal daardoor sterk verbeteren. Temeer als aan de centrumzijde een wijziging van de gevellijn kan worden bewerkstelligd.

Het voorliggende schetsplan voorziet in varianten van werken en wonen die afhankelijk zijn van meerdere factoren. Zo is ruimtelijk gezien sprake van een verantwoorde herinvulling van het bestaande gebouw. Kansen liggen met name aan de zijden die gericht zijn naar het water en naar het centrum. Wonen verzacht de harde bedrijfskant terwijl maatschappelijk gezien mogelijkheden worden gecreëerd om deze plek te verbinden met het centrum. Kansen ontstaan voor bijvoorbeeld startende ondernemers die behoefte hebben aan de combi wonen/werken.

Vanuit de Wet Milieubeheer wordt aan bedrijven een milieucontour toegekend.

Op bladzijde 7 van het schetsplan zijn deze contouren opgenomen. Daarbij zijn twee opmerkingen te maken:

- gemeten is vanaf de bedrijfsbebouwing. Dit moet echter gemeten worden van de perceelgrens;
- aangezien er sprake is van een gemengd gebied als bedoeld in 'Bedrijven en milieuzonering' (blz. 30), zijn die contouren te ruim. De te hanteren contourlijn is derhalve één categorie kleiner, hetgeen mogelijkheden biedt voor genoemde ontwikkeling. Welke mogelijkheden er exact zijn, moet akoestisch nader worden onderzocht.

De eerste indruk is dat de geschetste ontwikkelingsrichting realiseerbaar is, mits er met name een oplossing wordt gevonden t.a.v. de contour van de brandweerkazerne. Anders gezegd: het geschetste planontwerp kan waarschijnlijk slechts geheel worden uitgewerkt wanneer de bestemming van de brandweerkazerne is verwijderd c.q. verplaatst. Een gefaseerde uitwerking is afhankelijk van genoemd akoestisch onderzoek.

Hieraan zal in de vervolgfase duidelijk aandacht moeten worden besteed. Met de initiatiefnemer zal nagegaan moeten worden welke financiële mogelijkheden er zijn voor eventuele verplaatsing van de brandweerkazerne.

Kanttekening: ontwikkeling van woningbouw op de potentiële woningbouwlocatie Weerdijk 4 betreft een kwaliteitsimpuls voor het dorp, maar zal -afhankelijk van doelgroep- mogelijk ten koste gaan van een invulling op korte termijn met woningbouw van de voormalige gemeentehuislocatie. Voor zover van toepassing zou deze laatstgenoemde locatie alsdan later kunnen worden ingevuld.

### **Voorgestelde aanpak:**

In 2016 wordt de Woonvisie opgesteld. Verder wordt vorm en inhoud gegeven aan de Toekomstvisie Oldemarkt. Al lange tijd zijn er op ambtelijk en bestuurlijk niveau gesprekken met de initiatiefnemer. Vooruitlopend op de vaststelling van genoemde visies lijkt het ons raadzaam om nader met initiatiefnemer in overleg te treden om de haalbaarheid van zijn plan te bezien. Dit onderzoek zal moeten aangeven of het haalbaar is om in de komende jaren dit gebied te transformeren in een woon(werk)gebied. Vervolgens kan dan worden besloten of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden aan de realisatie van dit initiatief.

Aandachtspunten van het onderzoek zijn in ieder geval:

- \* ruimtelijke ordening
- \* milieu (met name de te hanteren bedrijfscontouren)
- \* volkshuisvesting (o.a. eventuele doelgroep/categorie woningbouw)
- \* stedenbouwkundige aspecten
- \* belangstelling voor woon- en/of werklocaties
- \* financiële haalbaarheid.

Kanttekening: een cruciale belemmering lijkt de brandweergarage vanwege het milieuaspect. Als deze niet wordt verplaatst, dan kan er waarschijnlijk geen woningbouw plaatsvinden op (een deel van) de locatie voormalige drukkerij aan de Weerdijk 4.

**Financiën**

De kosten van een particuliere ontwikkeling zijn voor rekening van de particuliere ontwikkelaar. Ambtelijke uren (in het kader van het "Prestatiecontract") vanaf de fase haalbaarheidsonderzoek worden bij een daadwerkelijke realisatiefase (tezamen met eventueel andere kosten) via een anterieure overeenkomst als bijdrage bij de particuliere ontwikkelaar in rekening gebracht.

Een eventuele verplaatsing van de brandweergarage (geen eigendom initiatiefnemer) dient in beginsel te worden betaald door de particuliere ontwikkelaar wanneer dit een gevolg is van zijn particuliere planontwikkeling. De gemeente kan in een eventuele realisatiefase besluiten hier anders mee om te gaan wanneer er naar haar oordeel bijvoorbeeld sprake zou zijn van een gemeentelijk c.q. maatschappelijk belang.

De boekwaarde van de locatie voormalig gemeentehuis bedraagt per 01-01-2016 € 300.000,--.

**Planning:**

- 2016: onderzoek mogelijkheden haalbaarheid planinitiatief door initiatiefnemer;
- 2017: vaststelling Woonvisie (januari);
- 2017: beslissing over resultaat haalbaarheidsonderzoek (1<sup>e</sup> kwartaal).

**Voorstel:**

het college besluit:

- vooruitlopend op de uitkomsten van de op te stellen Woonvisie en Toekomstvisie Oldemarkt medewerking te verlenen aan het door de initiatiefnemer te entameren onderzoek naar de haalbaarheid van een eventuele gebiedsontwikkeling ter plaatse van de voormalige drukkerij aan de Weerdijk;
- de initiatiefnemer hiervan in kennis te stellen.

**Bijlagen:** haalbaarheidsonderzoek 'De Olde Drukkerij'.

