

Adviesnota

Behandeld door: 5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e	Datum: 22-04-2025	Vertrouwelijkheid: Openbaar	Verantw. Portefeuillehouder Wethouder Van Ulzen
		Besluit conform d.d.	Afdeling Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 3403229

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Afdoening motie vreemd 'Geen Boshoven zonder bos'

Advies

1. De motie vreemd 'Geen Boshoven zonder bos' niet uit te voeren en de gemeenteraad hierover door middel van bijgevoegd memo te informeren.

Samenvatting

Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad de motie vreemd 'Geen Boshoven zonder bos' aangenomen. Het college van B&W heeft besloten om deze motie niet uit te voeren omdat dit te veel negatieve consequenties met zich meebrengt. Het college informeert de gemeenteraad hierover door middel van een memo.

Aanleiding

In de afgelopen jaren is gewerkt aan plannen voor het deelgebied Boshoven in Nieuwveense Landen. Boshoven is een ruim opgezet deelgebied voor circa 260 woningen en biedt ruimte aan verschillende woonvormen. In Boshoven komen daardoor verschillende sociale, particuliere en projectmatige initiatieven samen. Het stedenbouwkundig plan brengt al die initiatieven op een evenwichtige manier bij elkaar.

In het plangebied voor Boshoven is een bosje aanwezig. In de stedenbouwkundige opzet maakt een deel van dat bosje plaats voor woningbouw en daarbij horende functies. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2025 de motie vreemd 'Geen Boshoven zonder bos' aangenomen met onder meer als doel het bosje volledig in stand te laten. Uitvoering van de motie betekent dat het stedenbouwkundig plan moet worden aangepast en dat er sprake is van meerdere consequenties op het gebied van planning, financiën en de voortgang van de woningbouw voor met name particuliere initiatieven.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Behartigen van de belangen en verwachtingen van (toekomstige) bewoners van Boshoven door het niet uitvoeren van de motie.

Argumenten***1.1 Uitvoering van de motie heeft nadelige consequenties op meerdere vlakken***

Voor inpassing van het bosje en realisatie van hetzelfde aantal woningen dient het stedenbouwkundig plan aangepast te worden. In tegenstelling tot andere deelgebieden in Nieuwveense Landen, heeft de planvorming voor Boshoven meer organisch plaatsgevonden doordat we eerst ruimte hebben geboden aan diverse CPO-verenigingen. De gemeente heeft vervolgens voor de niet ingevulde locaties een stedenbouwkundige invulling gemaakt. Hierin zijn o.a. 42 sociale huurwoningen opgenomen die we vanuit eerdere contractuele afspraken met Woonconcept dienen te realiseren. Aanpassing van het stedenbouwkundig plan betekent extra tijd en kosten. Het is zeer de vraag of bij een gewijzigde stedenbouwkundige opzet ook hetzelfde aantal woningen kan worden gerealiseerd, zonder daarbij concessies te doen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Uitvoering van de motie zorgt voor vertraging

Aanpassing van het stedenbouwkundig plan houdt in dat we niet verder kunnen met de voorbereiding voor de aanleg van de nutsvoorzieningen. Op basis van het huidige proces, zouden de nutspartijen in het najaar van 2025 starten met de aanleg van de voorzieningen in de rest van Boshoven. Waarbij ook de 2 trafostations geplaatst zouden worden om de toekomstige woningen op het elektriciteitsnet aan te sluiten. Dit heeft ook gevolgen voor het verder bouwrijp maken van het gebied voor ontwikkelende partijen en de oplevering van grond voor start bouw.

1.3 Uitvoering van de motie heeft financiële consequenties

De huidige stedenbouwkundige opzet van Boshoven voldoet aan de uitgangspunten van de meest recente grondexploitatie. Indien een deel van het bosje op basis van het huidige stedenbouwkundig plan niet kan worden aangewend voor woningbouw dan leidt dat tot circa € 1,8 miljoen minder resultaat (op eindwaarde) voor de grondexploitatie voor deelgebied Boshoven. De totale grondexploitatie Nieuwveense Landen heeft conform de herziening MPG 2025 een eindwaarde van circa € 607.000 positief. Wanneer de motie uitgevoerd wordt, dan betekent dit dat de grondexploitatie Nieuwveense Landen op basis van de huidige inzichten circa € 1,2 miljoen negatief uitkomt. In de berekening is als uitgangspunt gehanteerd dat het bosje in zijn geheel wordt gehandhaafd en dat sprake is van minder kosten voor het aanleggen van bijvoorbeeld verharding. Omdat de gemeente in het verleden contractuele afspraken heeft gemaakt met Woonconcept over het aantal sociale huurwoningen in Boshoven, zal een deel van de beschikbare ruimte voor particuliere kavels moeten worden ingezet voor sociale woningbouw. Ook dit is in de berekening meegenomen. Een compleet nieuw stedenbouwkundig plan laat wellicht een ander resultaat voor de grondexploitatie zien. Het staat echter wel vast dat sprake zal zijn van minder resultaat omdat minder uitgeefbare grond beschikbaar is als het bosje wordt ingepast.

Financiële consequenties als gevolg van vertraging, extra plankosten, eventuele schadevergoedingen en aanpassingen 'in het veld' zijn op dit moment nog niet in beeld gebracht.

1.4 Er is vertrouwen gewekt bij partners in de ontwikkeling van Boshoven

Uitvoeren van de motie staat op gespannen voet met het vertrouwensbeginsel.

Eén van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het vertrouwensbeginsel.

Dat betekent dat de inwoner mag vertrouwen op ons handelen en communicatie als gemeente. In de afgelopen periode is met meerdere partijen gesproken over totstandkoming van overeenkomsten met als doel woningbouw te laten plaatsvinden in Boshoven. Voordat er sprake is van een getekende overeenkomst, kan er al sprake zijn van gewekt vertrouwen. Als onderhandelingen op ons initiatief gestaakt worden voordat er een getekende overeenkomst is, dan kunnen wij schadeplichtig zijn jegens de gekrenkte partij. Dat wordt bepaald door de feiten en omstandigheden, zoals hoever wij zijn in het proces om te komen tot een overeenkomst. De hoofdregel is logischerwijze hoe verder men is in het proces tot het komen tot overeenstemming en een getekende overeenkomst, hoe groter de kans op een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel en daarmee een vergoeding van schade. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de status, of er sprake is van gewekt vertrouwen en een toelichting per ontwikkeling in Boshoven.

	Partij	Status	Gewekt vertrouwen?	Toelichting
1.	Small Villa's	Gesloten en geleverd	ja	De koop- en realisatieovereenkomst is gesloten en de bouwkavels uit fase 1 en 2 zijn geleverd aan de eindgebruiker.
2.	CPO Boshoven	Gesloten en geleverd	ja	Bouwkavels zijn geleverd en de woningen zijn maart 2025 opgeleverd
3.	CPO Duurzaam bouwen	SOK: ambtelijk overeenstemming bereikt over inhoud. KROK: eerste concepten gedeeld	ja	Op basis van het huidige proces is bij het CPO aangegeven dat we in september 2025 bouwrijpe grond kunnen leveren
4.	CPO Meppelermarke	SOK: ambtelijk overeenstemming bereikt over inhoud. KROK: nog geen eerste concept gedeeld	ja	Op basis van het huidige proces is bij het CPO aangegeven dat we eind 2025 bouwrijpe grond kunnen leveren

5.	CPO Erve Bosco	SOK: eerste concept gedeeld KROK: nog geen eerste concept gedeeld	ja	CPO zou in 2026 willen starten met bouwen
6.	Woonconcept	Contractuele afspraken met gemeente voor realisatie van 42 woningen in Boshoven	Ja	Woonconcept zou in 2026 willen starten met bouwen

1.5 Uitvoering van de motie laat toekomstige bewoners langer in onzekerheid

Het plan voor Boshoven voorziet in woningbouw voor verschillende doelgroepen. Een groot aantal toekomstige bewoners wordt geconfronteerd met vertraging en onzekerheid als we de motie zouden uitvoeren. Dit gaat in ieder geval om circa 75 huishoudens in CPO-verband. Daarnaast loopt de ontwikkeling van sociale huurwoningen in het gebied vertraging op. Behoud van het bosje is aanhangig gemaakt door een beperkt aantal bewoners van Boshoven die inmiddels hun woning hebben kunnen betrekken. Een groter deel van de (toekomstige) bewoners van Boshoven vindt een aanpassing van het stedenbouwkundig plan niet nodig. Dat blijkt ook uit reacties van betrokken partijen naar aanleiding van de motie.

1.6 De huidige kwaliteit van het bosje laat te wensen over

De huidige kwaliteit van het bosje is beperkt. Met name in het midden van het bosje zijn veel bomen omgewaaid.

In het deel van het bosje dat op basis van het stedenbouwkundig plan wordt ingepast, zijn circa 80 bomen beoordeeld op conditie en toekomstperspectief. Daarbij is vanwege de aanleg van een nieuwe woonwijk rekening gehouden met een substantieel intensiever medegebruik van het bosje. 64% van de bomen verkeert in een redelijke tot goede conditie. Bij 35% van de bomen is de conditie matig tot slecht.

Kanttekeningen

1.1 College heeft basishouding om moties van de raad uit te voeren

De portefeuillehouder heeft tijdens de raadsvergadering van 27 maart 2025 aangegeven dat het college moties in principe probeert uit te voeren. De raad kan de verwachting hebben dat het college ook deze motie uitvoert. Daarnaast is getracht de besluitvorming over motie aan te laten houden, omdat uitvoeren van de motie niet zonder consequenties zou zijn. Het college kon de raad in dat geval van alle informatie voorzien alvorens een beslissing werd genomen. De suggestie van de wethouder is niet overgenomen. Uit inventarisatie blijkt dat uitvoering van de motie veel negatieve consequenties teweegbrengt die inhoudelijk zwaarder wegen dan de basishouding van het college over de uitvoering van moties. Het algemeen belang moet prevaleren. Daarom is het in dit geval beter om de motie niet uit te voeren.

1.2 Een groter deel van het bosje inpassen

Het is in theorie mogelijk om een groter deel van het bosje te laten staan. Daar vloeien dan wel negatieve consequenties uit voort, zoals beschreven in het memo aan de gemeenteraad. Behoud van het bosje staat niet in verhouding tot de negatieve consequenties.

Integrale afstemming

5.1.2e		– jurist	5.1.2e	5.1.2e	
5.1.2e		– planeconoom,	5.1.2e		
5.1.2e		– adviseur financiën,	5.1.2e		
5.1.2e		– civiel technisch projectleider,	5.1.2e		
5.1.2e		– regisseur fysiek domein RO,	5.1.2e		
5.1.2e		– beleidsadviseur	5.1.2e	5.1.2e	
5.1.2e		– beleidsadviseur	5.1.2e	5.1.2e	

Financiën

Doordat de motie niet wordt uitgevoerd, is geen sprake van financiële consequenties.

Effecten overige programma's

N.v.t.

Communicatie

Na besluitvorming door uw college worden de partners in de ontwikkeling van Boshoven over uw besluit geïnformeerd.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt bijgevoegd memo over de afdoening van de motie 'Geen Boshoven zonder bos' via de griffie aan de gemeenteraad gestuurd.

Daarnaast worden de samenwerkingsovereenkomsten met partners in het gebied afgerond en separaat voor besluitvorming aan uw college aangeboden.

Bijlagen

1. Memo afdoening motie vreemd 'Geen Boshoven zonder bos'

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5