

Memo

Kenmerk : 3402841
Aan : Gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 22-04-2025
Onderwerp : Afdoening motie vreemd 'Geen Boshoven zonder bos'
Afschriften voor :

Inleiding

Uw raad heeft op 27 maart 2025 de motie 'Geen Boshoven zonder bos' aangenomen. Deze motie roept ons college op om:

- geen ontwikkeling te laten plaatsvinden die vermindering van de oppervlakte van het stuk bos bij Boshoven als gevolg heeft;
- het totaal van de geplande woningen wel te realiseren;
- dit te verankeren in het nog vast te stellen stedenbouwkundig plan voor deelgebied Boshoven;
- het stuk bos veilig en toegankelijk te maken voor wandelen en spelen;
- dit alles te doen in samenspraak met (vertegenwoordiging van) de bewoners en toekomstige bewoners.

We hebben begrip voor uw oproep en de aanleiding daartoe. We betreuren het dat er bij enkele bewoners andere ideeën leefden over de inpassing van het bosje in het plangebied van Boshoven. Idealiter hadden we u voorafgaand aan de besluitvorming over de motie inzicht gegeven in de gevolgen ervan, zoals door wethouder Smidt aangereikt in de raadsvergadering. We brengen u graag met dit memo op de hoogte van onze analyse over wat de consequenties zouden zijn als de motie wordt uitgevoerd. Op basis van onze analyse zijn we van mening dat het uitvoeren van de motie te veel negatieve consequenties heeft en daarnaast geen recht zou doen aan het planvormingsproces dat voor Boshoven is gevolgd. Daarom hebben wij besloten om de motie 'Geen Boshoven zonder bos' niet uit te voeren.

Voordat wij hieronder nader ingaan op de consequenties van de motie, beschrijven wij eerst het proces op basis waarvan het plan voor Boshoven tot stand is gekomen.

Planvorming Boshoven

Boshoven is een deelgebied van de wijk Nieuwveense Landen. In Boshoven worden circa 260 woningen gerealiseerd. Het gebied is aangewezen voor de realisatie van onder meer bijzondere woonvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Ruimte voor verschillende woonvormen

De planvorming voor Boshoven is gestart in 2022. Om zoveel mogelijk ruimte te geven aan particuliere initiatieven, heeft de planvorming meer organisch

plaatsgevonden dan gebruikelijk. Daarbij is ruimte gegeven aan CPO-verenigingen om hun eigen stedenbouwkundig (deel)plan te maken. Het ontwerpteam van Nieuwveense Landen heeft daarbij waar nodig ondersteuning geboden. Meppel biedt op grote schaal ruimte aan de realisatie van CPO-initiatieven; naar ons idee meer dan andere gemeenten in Drenthe. Gedurende het proces zijn enkele CPO-initiatieven afgevallen. De gemeente heeft vervolgens voor de niet ingevulde locaties een stedenbouwkundige invulling gemaakt voor toekomstige (particuliere) kavels. Het bouwprogramma voor Boshoven bestaat daardoor uit de volgende onderdelen:

- 4 CPO-initiatieven (gezamenlijk 113 woningen);
- Mooi Boshoven/small villa's (28 woningen);
- Sociale huurwoningen (42 woningen);
- Projectmatige ontwikkeling (circa 10 woningen);
- Kavels voor particulier opdrachtgeverschap (circa 70 woningen).

Parallele ontwikkeling Boshoven

Vanwege de aanhoudende vraag op de woningmarkt proberen wij ervoor te zorgen dat de verschillende initiatiefnemers zo snel mogelijk kunnen starten met bouwen. Om die reden vindt de planvorming van onderdelen in Boshoven parallel plaats en is als het ware sprake van een modulaire opzet van het plan. Daardoor kunnen verschillende woonvlekken binnen Boshoven in fases gerealiseerd worden. Deze werkwijze wijkt af van andere deelgebieden in Nieuwveense Landen. Bijvoorbeeld voor het deelgebied Broeklanden 3, waarvoor uw raad onlangs het beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld, wordt eerst het plan voor het gehele deelgebied afgerond. In zo'n geval is geen sprake van betrokkenheid van toekomstige bewoners, omdat die toekomstige bewoners nog niet bekend zijn. In tegenstelling tot wat bij Boshoven deels het geval is. In Boshoven kunnen toekomstige bewoners in CPO-verband zelf invulling geven aan hun woonwensen.

Vereniging CPO Boshoven was de eerste CPO-vereniging van toekomstige bewoners met een concreet woningbouwplan. Omdat de vereniging al geruime tijd actief was en de randvoorwaarden op orde had, heeft de gemeente zich maximaal ingespannen om de ontwikkeling van CPO Boshoven zo snel mogelijk te kunnen laten plaatsvinden. Dat was mogelijk door de eerdergenoemde modulaire opzet van Boshoven. Daardoor konden de 42 leden van CPO Boshoven na een korte voorbereidingsprocedure al in 2024 beginnen met bouwen, voordat de planvorming voor andere delen van Boshoven (en in het verlengde daarvan het integrale stedenbouwkundig plan, daarover later meer) was afgerond.

De parallelle ontwikkeling is ook in het veld goed te zien. De 42 woningen van CPO Boshoven zijn eind maart 2025 opgeleverd en inmiddels is gestart met de bouw van het project Mooi Boshoven (28 woningen). Twee andere CPO-verenigingen zijn voornemens om in de tweede helft van 2025 te starten met bouwen. De bouw van het vierde CPO-project en de sociale huurwoningen en de uitgifte van particuliere kavels staan in 2026 op de planning.

Totstandkoming stedenbouwkundig plan

CPO-initiatieven zijn een belangrijk element in het stedenbouwkundig plan voor Boshoven. Tot 1 januari 2023 konden CPO-initiatieven zich aanmelden bij de gemeente Meppel. Medio 2023 heeft de gemeente een schetsontwerp gemaakt voor de toedeling van de verschillende woonvlekken. Dit maakte de hierboven genoemde parallelle ontwikkeling mogelijk. Vervolgens heeft een verdere uitwerking tot een integraal stedenbouwkundig plan door de gemeente plaatsgevonden. Daarbij is gezocht naar een optimale verhouding van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, waterhuishoudkundige en economische aspecten. Het integrale stedenbouwkundig plan was in 2024 gereed. Het plan houdt rekening met de randvoorwaarden uit het overkoepelende beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan is ook het bosje beschouwd. Ter plaatse van het bosje is op grond van het bestemmingsplan woningbouw mogelijk. Wij hebben het bosje aangekocht (voor een grondprijs passend bij de bestemming) van Staatsbosbeheer, zodat het integraal onderdeel kon zijn van de planvorming. Daarmee hielden we zelf de regie aangezien het bosje, vanwege de woonbestemming, ook interessant voor (commerciële) ontwikkelende partijen zou zijn.

Op basis van de integrale afweging van de aspecten die hierboven zijn benoemd, maakt een deel van het bosje in het stedenbouwkundig plan plaats voor andere functies. Dit betreft het zuidelijk deel van het bosje. Het noordelijk deel van het bosje blijft in het stedenbouwkundig plan bestaan en wordt onderdeel van het centrale park in Boshoven. De huidige staat van het bosje en het feit dat het bosje geen onderdeel is van de historische structuur hebben ook meegespeeld bij de keuze om een deel van het bosje niet te handhaven.

Consequenties aanpassing stedenbouwkundig plan

Hierboven is beschreven dat het stedenbouwkundige plan een product is van planvorming door verschillende partijen in de afgelopen jaren. Het uitvoeren van uw motie heeft verstrekkende consequenties. De consequenties hebben een dusdanige negatieve impact op de verdere ontwikkeling van Boshoven, dat het in onze ogen onverstandig is om de motie uit te voeren. De belangrijkste consequenties hebben wij hieronder opgesomd.

Aanpassing stedenbouwkundig plan niet eenvoudig

Zoals gezegd is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige en integrale afweging. Als het bosje moet worden ingepast, zal een nieuw stedenbouwkundig plan moeten worden gemaakt, temeer omdat u ons vraagt om hetzelfde aantal woningen te realiseren. De huidige stedenbouwkundige opzet biedt daarvoor geen ruimte. Delen van het plan die niet worden bebouwd zijn bijvoorbeeld nodig voor waterberging of hebben een beperking vanwege de geldende bestemming (niet het hele plangebied heeft de bestemming woongebied) of een hindercontour van agrarische bedrijvigheid. 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. Indien het stedenbouwkundig plan wordt aangepast, zullen daarna ook wijzigingen doorgevoerd moeten worden in de civieltechnische tekeningen. Het huidige stedenbouwkundig plan is de basis voor onder meer de (reeds deels aangelegde) nutstracés. De planning is erop gericht dat in het najaar van 2025 gestart wordt met het aanbrengen van de nutsvoorzieningen in het nog niet bebouwde deel van Boshoven.

Uitvoering motie zorgt voor vertraging

Het aanpassen van het stedenbouwkundig plan op basis van de motie kost veel tijd. Daarna moeten de civieltechnische tekeningen worden aangepast en moet de voorbereiding door de nutspartijen opnieuw worden gedaan. Dit alles zorgt voor een vertraging van circa 1,5 jaar. Dat betekent dat huidige bewoners langer aan een bouwterrein wonen en dat toekomstige bewoners langer moeten wachten totdat zij hun woning kunnen betrekken. Meerdere CPO-verenigingen hebben de (reële) verwachting dat de gemeente hen in het najaar van 2025 bouwrijpe grond levert. Dit bleek ook uit de woorden van een spreker namens CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen tijdens de commissievergadering van 10 april 2025. Als de motie wordt uitgevoerd, kan de gemeente die verwachting niet waarmaken. Partijen kunnen de gemeente aanspreken op grond van het vertrouwensbeginsel, wat kan leiden tot een aanspraak op schadevergoeding. Wij willen echter een betrouwbare partij zijn voor samenwerkingspartners en samen met hen zo snel als mogelijk hun toekomstige woning en woonomgeving realiseren.

Daarnaast is de kans aanwezig dat vertraging ontstaat in andere deelgebieden van Nieuwveense Landen (bijvoorbeeld in het deelgebied voor de school), omdat het projectteam langer aan het werk moet met de planvorming voor Boshoven bij herziening van de plannen. De capaciteit is niet toereikend om nog meer parallelle planvorming in Nieuwveense Landen te laten plaatsvinden dan nu al het geval is.

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 deze berekening is als uitgangspunt gehanteerd dat het bosje in z'n 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 een ander resultaat voor de grondexploitatie zien. Het staat 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.

Uitvoering van de motie is niet in het belang van alle betrokken partijen

Het plan voor Boshoven voorziet in woningbouw voor verschillende doelgroepen. Een groot aantal toekomstige bewoners wordt geconfronteerd met vertraging en onzekerheid als wij uw 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 uw motie. Behoud beperkt daarnaast de woningbouwproductie. Behoud van het bosje is daarmee niet in het algemeen belang.

Toekomstige groenstructuur

Zoals eerder gememoreerd, hebben de slechte staat van het bosje en het feit dat het bosje geen onderdeel is van de historische structuur meegespeeld bij de keuze om alleen het noordelijk deel van het bosje in te passen. Wij zijn ervan overtuigd dat er een betere en meer toekomstbestendige structuur voor terug komt, die past in de woonomgeving.

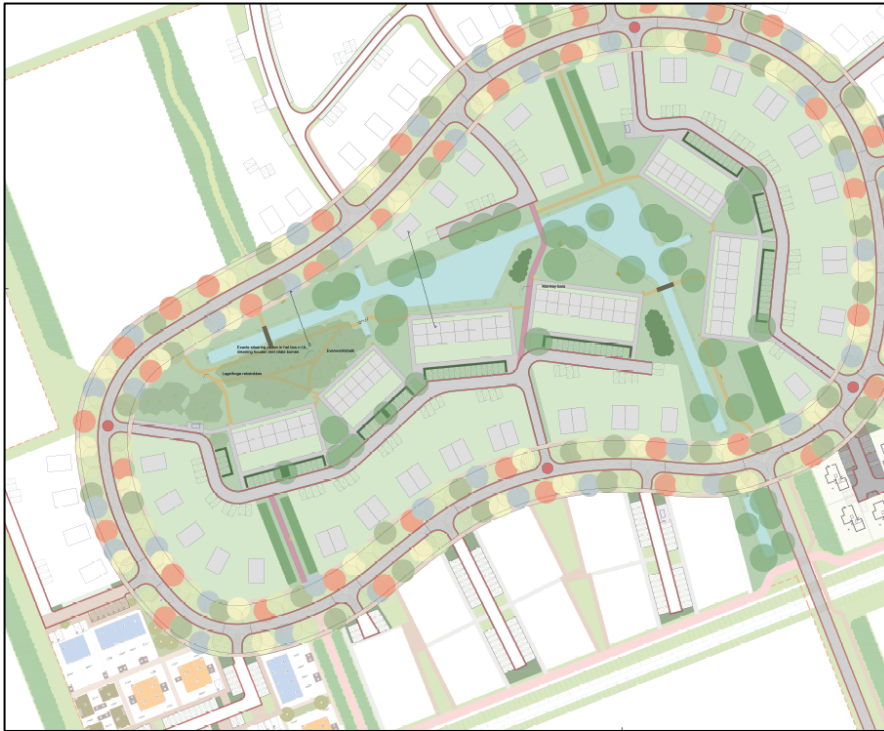
Het stedenbouwkundig plan voorziet in een versterking van de bestaande landschapsstructuur door de realisatie van nieuwe groensingels binnen het plangebied van Boshoven. Deze groensingels, variërend van 10 tot 15 meter breed, zorgen voor een verbinding met het oude landschapspatroon (strokenverkaveling). Binnen de groensingels worden paden aangelegd die geschikt zijn voor recreatief gebruik. De groensingels zijn daarnaast ook geschikt als verblijfplaats voor de in het gebied aanwezige fauna.

Het te handhaven deel van het bosje wordt onderdeel van het centrale park in Boshoven. Bestaande bomen in het noordelijk deel van het bestaande bosje die vitaal genoeg zijn, worden ingepast. Het bomenonderzoek dat bij uw motie is gevoegd heeft betrekking op dit deel van het bosje. Daarnaast is ons voornemen om nieuwe bomen aan te planten om het resterend deel van het bosje robuuster te maken.

Ruim 30% van Boshoven (circa 5 hectare) wordt ingericht als groen. Dit percentage is hoger dan in andere delen van Nieuwveense Landen.

Inmiddels is een concept inrichtingsplan voor de toekomstige openbare ruimte gereed. Om u een beeld te geven van de toekomstige situatie ter plaatse van het

noordelijk deel van het bosje, is een fragment daarvan hieronder weergegeven.



concept inrichtingsplan openbare ruimte

Naar onze mening wordt op basis van het stedenbouwkundig plan en het (concept) inrichtingsplan openbare ruimte een aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd voor alle toekomstige bewoners van Boshoven met veel kwalitatief hoogwaardig groen.

Participatie

Omdat toekomstige bewoners meestal niet bekend zijn, is het bij planvorming van nieuwbouwlocaties niet gebruikelijk dat met toekomstige bewoners wordt geparticipeerd (zie het voorbeeld van Broeklanden 3).

Bij de ontwikkeling van Boshoven is een parallel planvormingsproces toegepast, waarbij met name de besturen van de CPO-verenigingen de gesprekspartner waren van de gemeente. Bij Boshoven was een deel van de toekomstige bewoners bekend, maar met hen is vooral gecommuniceerd over hun directe woonomgeving. Over reeds geldende regels uit het bestemmingsplan, zoals de woonbestemming van het bosje, is tijdens de planvorming niet actief gecommuniceerd omdat die regels openbaar beschikbaar zijn en voor iedereen raadpleegbaar zijn.

Het informeren van de leden van de verenigingen over de algehele planvorming van Boshoven door de gemeente had wellicht meer aandacht kunnen krijgen. Dat is voor ons een leerpunt.

Toch is nog steeds een groot deel van de toekomstige bewoners van Boshoven niet bekend. De gedachte achter de oproep uit uw motie dat wij de toekomst van het bosje in samenspraak met de bewoners moeten bepalen, zou te weinig recht doen aan de wensen van toekomstige bewoners die nog niet bekend zijn. Zeker omdat de bewoners die nu wel bekend zijn, voor het overgrote deel op enige afstand van het

bosje (komen te) wonen. U mag van ons college in dit geval verwachten dat wij het algemeen belang dienen en zorgen voor een kwalitatief goede woonomgeving die ruimte biedt aan verschillende doelgroepen.

Conclusie

Wij zijn met uw raad van mening dat groen in woonwijken van groot belang is. Daarom is in Boshoven 30% van het deelgebied gereserveerd voor groen. Naar onze mening is volledig behoud van het bosje in Boshoven echter niet de beste en meest toekomstbestendige methode om dat belang te dienen. Het huidige stedenbouwkundig plan voor Boshoven voorziet op een andere wijze in meer dan voldoende groen in de buurt. Het uitvoeren van uw motie heeft dusdanige negatieve consequenties dat daarmee het algemeen belang en de belangen en verwachtingen van (toekomstige) bewoners van Boshoven worden geschaad. Graag bouwen we voortvarend verder aan de realisatie van Boshoven met daarin een breed woningprogramma voor verschillende doelgroepen, zoals de lopende CPO-initiatieven en sociale woningbouw. Wij hebben daarom besloten uw motie 'Geen Boshoven zonder bos' niet uit te voeren.