

Nota van Uitgangspunten

Omgevingsprogramma invulling sportvelden e.o. Exloo

Gemeente Borger-Odoorn



Versie 1.3

Herfst 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er spelen al geruime tijd verschillende ontwikkelingen in Exloo. Hiervoor is destijds het 'Programmaplan Centrumontwikkeling Aantrekkelijk Exloo 2020-2023' opgesteld. Dit Programmaplan is niet meer actueel. De behoefte aan de verdere ontwikkeling van Exloo is echter onverminderd groot, vooral voor het gebied achter het gemeentehuis waar de voetvalvelden vrij komen. Het college van B&W heeft daarom verzocht in beeld te brengen om welke ontwikkelingen het concreet gaat en daarbij een advies te geven over hoe deze ontwikkelingen opgepakt gaan (of kunnen) worden. Het Omgevingsprogramma invulling voetbalvelden e.o. Exloo komt aan dat verzoek tegemoet. In het programma ligt de focus op het gebied achter en naast het gemeentehuis.

1.2 Doel

In de afgelopen periode is een goed beeld ontstaan van de (mogelijke) ontwikkelingen in Exloo. Voor een aantal locaties zijn de plannen behoorlijk concreet, voor andere locaties is verdere uitwerking nodig. Wat de stand van zaken ook is, de nadrukkelijke wens bestaat om wenselijke en passende plannen op zo kort mogelijke termijn te gaan uitvoeren. Doel van het Omgevingsprogramma invulling voetbalvelden e.o. Exloo is dan ook het zetten van de volgende stap: van visievorming naar uitvoering.

1.3 Nota van uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten is de eerste stap naar het Omgevingsprogramma invulling voetbalvelden e.o. Exloo. Het schetst de kaders die richting en houvast geven voor de gesprekken die in het vervolgtraject worden gevoerd met inwoners, partners en andere betrokkenen. De Nota van Uitgangspunten geeft daarmee op hoofdlijnen de eerste koers voor het Omgevingsprogramma.

2. Uitgangspunten Omgevingsprogramma Exloo

De Dorpsraad, Ondernemersvereniging, inwoners en natuurlijk ook wij als gemeente, lopen rond met plannen en ideeën. Soms al doordacht en concreet, soms nog pril. Hoe het ook zij; het maken van plannen staat nooit stil. Om niet te blijven hangen in het maken van plannen en daadwerkelijk een volgende stap richting uitvoering te zetten, moeten we als gemeente trechteren en kiezen. Dat doen we in dit hoofdstuk. Het hoofdstuk kent een gelaagde opbouw; waar we in paragraaf 2.1 aangeven wat vanuit ons beleid belangrijk is voor Exloo, zijn we in paragraaf 2.5 op locatieniveau beland. De keuzes uit dit hoofdstuk vormen het vertrekpunt voor de opbouw van het daadwerkelijke Omgevingsprogramma.

2.1 Wat we belangrijk vinden voor Exloo

De Omgevingsvisie bevat de visie op onze gemeente op de langere termijn. Vanuit een toekomstbeeld voor 2040 is een aantal ambities geformuleerd. Deze ambities zijn vervolgens concreter uitgewerkt in de gebiedskompassen. Exloo is gelegen in het Gebiedskompas 'De oorspronkelijke Hondsrug'. Het omgevingsprogramma draagt bij aan het realiseren van de ambities.

2.2 Hoe gaan we aan de slag

Bij het realiseren van de in de Omgevingsvisie omschreven ambities zoeken wij naar oplossingen die:

- duurzaam en toekomstbestendig zijn;
- passen bij onze aard en schaal, waarbij kwaliteit gaat voor kwantiteit en snelheid;
- oog hebben voor de waarden van landschap, cultuurhistorie, rust en ruimte;
- bijdragen aan onze buitengewone woon- en leefgemeente, met een hoge kwaliteit van leven;
- bijdragen aan een krachtige samen- en zelfredzame gemeenschap.

Deze principes vinden we belangrijk en komen bij de uitwerking van het programma en de keuzes die gemaakt worden nadrukkelijk naar voren.

2.3 Hoe we willen samenwerken in Exloo; de stap van gemeente naar gemeenschap

Wij willen een gemeente zijn die als partner aansluit bij de kracht van het dorp en faciliteert en ondersteunt waar dat nodig is. Een gemeente die dingen in samenwerking met inwoners, de Dorpsraad (als overkoepelende vereniging), de Gebiedscoördinatoren (als schakel tussen de gemeente en de diverse verenigingen) en andere relevante partijen tot stand brengt. Soms zijn wij als gemeente initiatiefnemer. Regelmatig ook niet. Maar dan zijn we er om te helpen en te ondersteunen terwijl het initiatief bij de samenleving ligt. Daarbij tonen we lef, gaan we risico's niet uit de weg en staan we open voor nieuwe, innovatieve oplossingen.

2.4 Onderwerpen en locaties

De bedoeling van beleid is dat het gerealiseerd wordt en effect heeft. Dat gaat niet vanzelf. Daarom zal het Programma de maatregelen benoemen waarmee de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving van Exloo worden gerealiseerd. Daarbij denken we in ieder geval aan:

1. Per ontwikkel-, of inbreidingslocatie: een korte, heldere beschrijving van het project;
2. De planning van het project;
3. Wie neemt het voortouw (gemeente, ontwikkelende partij);
4. Welke voorwaarden gelden (bijv. op het gebied van woningtypologieën, onderbouwende onderzoeken, inrichtingseisen, participatie, etc.);
5. Financiële instrumenten (subsidies, bijdragen van de gemeente, fondsen).

Het gaat in het Programma kortgezegd om *concrete ontwikkelingen* en de *manier waarop* we die mogelijk willen maken. Deels is voor de beoogde ontwikkelingen in Exloo al een locatie gekozen. Vooral voor het gebied achter en naast het gemeentehuis moeten in het programma keuzes worden gemaakt. Hieronder worden die ontwikkelingen en locaties kort beschreven. Bij iedere locatie wordt vervolgens een aantal uitgangspunten geformuleerd die in het Programma nader worden uitgewerkt.

2.4.1 Inbreidingslocaties

Toelichting

De gemeenteraad heeft gekozen voor de ambitie om tot 2030 vijfhonderd woningen toe te voegen. Voor Exloo gaat het om de volgende aantallen en types.

Sociale huur	Vrije huur	Koop	Totaal
Tot 10	Maatwerk	35 - 50	35 - 60

Aan de bouw van 26 koopwoningen in Exloo is inmiddels medewerking verleend of toegezegd. Daarnaast staan nog eens 25 koopwoningen op de zogenaamde 'zachte aanbod' (plannen die nog geen status hebben). De Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022+ maakt duidelijk dat het aanbod dure koopwoningen in Exloo groter is dan de behoefte. Er blijkt meer behoefte te bestaan aan betaalbare woningen (tot € 355.000,-). Op basis daarvan vindt herbezinning plaats van het plan voor de Gloep.

Recent is door de gemeente de behoefte aan flexwoningen onderzocht. Bij flexwoningen gaat het om woningen voor deze doelgroepen:

1. Statushouders;
2. Spoedzoekers;
3. Starters;
4. Senioren.

Gemeente breed ligt de behoefte op circa 50 flexwoningen. Voor 20 flexwoningen is de planvorming reeds opgestart en zijn locaties (buiten Exloo) op het oog. Voor de resterende 30 woningen is nog geen locatie beschikbaar. De locatie achter het gemeentehuis lijkt een passende locatie voor (een deel van) deze woningen. Na nader onderzoek zal de optie van flexwoningen eventueel in het Omgevingsprogramma worden meegenomen.

Uitgangspunten

1. Hoewel we de locatie de Gloep en de locatie achter het gemeentehuis logische plekken vinden, is op dit moment nog niet helder waar en in welke vorm nieuwbouw wordt gepleegd. Omdat we bij de Gloep niet de initiatiefnemer zijn, past ons geen al te sturende rol. De gronden achter het gemeentehuis hebben we in bezit, daar past een meer sturende rol. Wel zijn voor ons de in de Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022+ aangegeven woningtypen van belang. Daarnaast staan we aan het roer voor zover het onze eigen gronden betreft.
2. We onderzoeken we de mogelijkheid voor het realiseren van flexwoningen.
3. Met de harde en zachte plannen lijkt in Exloo aan de opgave vanuit de woonvisie te worden voldaan. De ontwikkelingskans achter het gemeentehuis leidt tot meer mogelijkheden op een mooie locatie in eigen bezit. We onderzoeken of we Exloo als communicerend vat voor de rest van de gemeente kunnen gebruiken.

2.4.2 Parkeren

Toelichting

Om duidelijkheid te krijgen over de parkeerdruk in Exloo is parkeeronderzoek uitgevoerd voor het centrumgebied van Exloo. De resultaten laten zien dat er behoefte is aan meer parkeerplekken.

Uitgangspunten

1. Leidend is het beleidskader autoparkeren zoals vastgelegd in het Gemeente Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2019-2029.
2. Ontwikkelingen die leiden tot een grotere parkeerbehoefte moeten zelf in deze parkeerbehoefte voorzien, tenzij hierover nadere afspraken worden gemaakt met de gemeente.

3. De parkeerbehoefte die toeneemt als gevolg van de realisatie van het Hallenhoes (inclusief het wegvallen van het tijdelijke parkeerterrein tussen de Hofakkersweg en de Zuiderhoofdstraat) en de verhuur van delen van het gemeentehuis wordt meegenomen in het omgevingsprogramma Exloo. Deze zijn niet meegenomen in het eerdergenoemde parkeeronderzoek, omdat daarin alleen de huidige situatie is onderzocht. Gezien de beperkte ruimte elders in het dorp wordt voor deze ontwikkelingen allereerst naar het gebied achter het gemeentehuis gekeken. In de planvorming voor dit gebied willen we daarom dat deze parkeerplaatsen worden mee-ontworpen.
4. Bij het realiseren van oplossingen voor parkeren wordt ook rekening gehouden met de komst van bussen, bijvoorbeeld schoolkinderen die de expositie van Astron komen bezichtigen.
5. Een parkeerterrein wordt als 'vol' ervaren als deze voor 80% bezet is. Op dat moment ontstaat zoekverkeer en onvrede over te volle parkeerterreinen. Als verkeerskundige vuistregel geldt daarom dat bij het realiseren van extra parkeergelegenheid rekening gehouden moet worden met deze 80%-norm.
6. In het Omgevingsprogramma nemen we de parkeerdruk die ontstaat bij de zomermarkten van Exloo niet mee. Die enkele keren per jaar beschouwen we als incidentele pieken, waarbij bij de evenementenvergunning wordt bekeken hoe omgegaan dient te worden met parkeren.

2.4.3 Maatschappelijk vastgoed

Toelichting

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelnaam voor een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur en welzijn, maatschappelijke dienstverlening (gemeentehuis) en/of zorg. In Exloo is op dat vlak veel gaande. Dit concentreert zich met name op en rond de locaties Hallenhoes en de locatie gemeentehuis, de locatie Smidswal en het achterliggende gebied. Het beschikbaar komen van de sportvelden zet een vlieg wiel in gang voor dit gebied. Ook leven er (in algemene) zin brede ambities op het gebied van sport en ontmoeten. Daarnaast wordt het gemeentehuis verbouwd en deels beschikbaar gemaakt voor andere gebruikers.

In de afgelopen periode zijn specifiek voor dit meerdere plannen, schetsen en ideeën ontwikkeld. Deze sluiten niet altijd op elkaar aan. Middels het Omgevingsprogramma invulling voetbalvelden e.o. Exloo geven we richting en kader.

Uitgangspunten

1. We willen komen tot een logische indeling van het gebied achter het gemeentehuis. Dit betekent dat we daar functies gaan clusteren in zones. Het belangrijst daarbij vinden we (a) wonen, vervolgens kijken we naar (b) ontsluiting en parkeren en tot slot (c) sport, bewegen en ontmoeten. In het Omgevingsprogramma nemen we een schets op waarin dit nader is uitgewerkt.
2. De herontwikkeling van de Smidswal nemen we mee in het Omgevingsprogramma.
3. In de eerder opgestelde en gepresenteerde plannen (van de Dorpsraad en SportExloo) zien we veel goede elementen. De passende elementen uit die eerder opgestelde schetsen en voorstellen nemen we daarin over. Een aantal elementen nemen we anders of niet mee in het Omgevingsprogramma:
 - a. De locatie achter het gemeentehuis vinden we niet geschikt voor een sport/mountainbike-baan. Dit past wat ons betreft meer op een locatie buiten het dorp.
 - b. Een beweegtuint dichtbij en passend bij de aard en schaal van het schoolplein zodat deze ook als (verlenging van het) schoolplein kan worden gebruikt vinden wij goed passen.

4. We kiezen waar mogelijk voor multifunctioneel ruimtegebruik.
5. De gevolgen van de realisatie van het Hallenhoes voor bijvoorbeeld de parkeerdruk nemen we mee in het Omgevingsprogramma.
6. Wat betreft de toekomst van de sportzaal volgen we de uitkomsten van het proces dat is ingezet met de Toekomstvisie binnensport en het daarop volgende Haalbaarheidsonderzoek. Daaruit blijkt dat vanaf 2025 gekeken zal worden naar het multifunctioneel en toekomstbestendig maken van binnensportaccommodaties Exloo-Odoorn-Valthe.
7. Voor de school geldt dat daar tot 2030 geen grote veranderingen plaatsvinden. In de planning van het Integraal Huisvestingsplan staat vermeld dat er in 2030 voorbereidingen worden getroffen en in/vanaf 2031 zal gekeken worden naar renovatie/nieuwbouw. Om die reden laten we school buiten dit Omgevingsprogramma.

3. Conclusie en vervolg

Er spelen al geruime tijd verschillende ontwikkelingen in Exloo op het gebied van parkeren, wonen, sport en maatschappelijk vastgoed. Het gebied achter het gemeentehuis heeft de potentie om aan (een deel) van deze ontwikkelingen plaats te bieden. Het Omgevingsprogramma richt zich daarom in hoofdzaak op dat gebied. Als vervolg op deze Nota van Uitgangspunten en als opmaat naar het Omgevingsprogramma gaan we daarom aan de slag met de concrete invulling van het gebied achter het gemeentehuis. Dit houdt allereerst in dat de we aan de slag gaan met de woningopgave. We berekenen de exacte behoefte aan parkeren. Op basis daarvan ontstaat een beeld van de ruimte die beschikbaar is voor sport, bewegen en ontmoeten. Dit alles zal vervolgens landen in een inrichtingsschets.