



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/12042023

Zaaknummer: 221399

Roden, 13 maart 2023

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden'

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij:

Chiel Abma

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden' gewijzigd vaststellen.
 2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
-

Kern van het gevraagde besluit

Van Wijnen Projectontwikkeling heeft afgelopen jaar gronden die voorheen behoorden tot de Bike Life locatie (onderdeel van deelgebied A) overgenomen. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van twee woningblokken van drie bouwlagen voor in totaal 22 koopappartementen. Het woonvolume is opgesplitst in twee delen waardoor het wooncomplex niet te stedelijk wordt en passend is binnen de dorpse schaal.

Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing van deze herontwikkeling.

Inclusie (iedereen doet mee)

In het plan zullen verschillende appartementstypen (qua woonoppervlakte) worden gerealiseerd waardoor diverse doelgroepen worden bediend. Door de initiatiefnemer is in het voorstadium de woningbehoefte middels marktonderzoek geïnterpreteerd, zodat geen 'mismatch' ontstaat in het aanbod. Ten behoeve van de aanleg van het aangrenzende 'openbare gebied' (weg, parkeerplaatsen, groenstrook, e.d.) zal conform

gemeentelijke vereisten waaronder o.a. maatvoering, materiaalkeuze, kleurstelling, etc. worden voldaan. Eisen ten aanzien van toegankelijkheid maken hiervan deel uit.

Duurzaamheid

Voor beide wooncomplexen zullen de volgende duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Voor de verwarming zal gebruik worden gemaakt van een aardwarmtepomp en een warmte terugwinsysteem (WTW). Daarnaast dient het wooncomplex te voldoen aan de laatste aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Tot slot zullen standaard laadpalen worden geplaatst bij de aanleg van de parkeerplaatsen op het terrein behorende tot het wooncomplex.

Participatie:

Uw raad heeft (bij besluit van 11 juli 2019) reeds ingestemd met de nieuwe koers voor de ontwikkeling van de Vrijtijdsboulevard, verwoord in het perspectief voor de Vrijtijdsboulevard. Dit perspectief is in samenwerking met de betrokken ondernemers van de Vrijtijdsboulevard tot stand gekomen, waarin een denkrichting is geschetst voor de doorontwikkeling van de totale Vrijtijdsboulevard.

Om richting te geven aan de diverse woningbouwontwikkeling binnen de Vrijtijdsboulevard is de 'Ontwikkelvisie - Deelgebied B VTB Roden' opgesteld en door het college vastgesteld (besluit 1 juni 2021). Deze ontwikkelvisie is geschreven als stedenbouwkundig perspectief voor de diverse woningbouwplannen. Om alle woningbouwontwikkelingen op elkaar te laten afstemmen is actief de samenwerking gezocht met de betrokken stakeholders in het gebied.

Met de herontwikkeling van voorliggende locatie is tussen de ontwikkelaar en gemeente nauw samengewerkt om te komen tot een passende planopzet. Dit plan is vervolgens juridisch vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van zes weken zijn 3 zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is in deze tussenliggende periode door de initiatiefnemer aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Over de uitkomsten van dit onderzoek is overleg geweest tussen de indieners van de zienswijzen, gemeente en initiatiefnemer. Conclusie is dat de structurele bedrijfsvoering van de nabij gelegen bedrijven niet wordt belemmerd door de woningbouwontwikkeling op deze locatie. In de bijgevoegde nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording. Hierbij is gebruik gemaakt van een beantwoordingstabel.

Financiën

Artikel 6.12, lid 1, Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij amvb aangewezen bouwplan is voorgenomen. Art. 6.12, lid 2, Wro geeft de raad de bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in (o.a.) bij amvb aangewezen gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor het mogelijk maken van de planontwikkeling.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

**Vindt er een evaluatie plaats?**

Nee

 Tijdpad

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom dient het plan conform artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening na vaststelling onverwijld toegezonden aan de provincie. Wanneer de provincie kan instemmen met de doorgevoerde wijzigingen kan het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Nadere onderbouwing

De gemeenteraad heeft ingestemd met de koers voor de ontwikkeling van de Vrijtijdsboulevard in een verbeeldend perspectief, opgesteld door de Zwarte Hond. Parallel aan de aanpak van de openbare ruimte benoemt het perspectief de kansen voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op de gemeentelijke kavel (ook wel aangeduid als deelgebied B) en aangrenzende gronden van de particuliere eigenaren (ook wel aangeduid als deelgebied A en C). Om de ideeën en principes uit het perspectief te concretiseren heeft een stedenbouwkundig bureau in opdracht van, en in nauwe samenwerking met de gemeente Noordenveld de Ontwikkelvisie opgesteld. De Ontwikkelvisie sluit aan bij de ruimtelijke principes zoals deze zijn verwoord in het ruimtelijk kader voor Roden. Dit is noodzakelijk om de diverse grote en kleine ontwikkelingen die zich nu afspelen in en rond het centrum van Roden in een breder perspectief te zetten en ervoor te zorgen dat het geheel meer is dan de optelsom van de losse ontwikkelingen.

Zoals zojuist is toegelicht fungeert de Ontwikkelvisie ook als kader voor de planvorming van de particuliere eigenaren, ook wel genoemd deelgebied A en C. Binnen het geschetste perspectief mag de eigenaar zelf bepalen wat er met haar huidige grondpositie moet/kan gebeuren, inclusief de financiële afweging daarbij.

Van Wijnen Projectontwikkeling heeft afgelopen jaar gronden die voorheen behoorden tot de Bike Life locatie (onderdeel van deelgebied A) aangekocht. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van twee woningblokken van drie bouwlagen voor in totaal 22 koopappartementen. Het woonvolume is opgesplitst in twee delen waardoor het wooncomplex niet te stedelijk wordt en passend is binnen de dorpse schaal. Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing van deze herontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De ingebrachte zienswijzen zijn in een aparte nota van zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is in deze tussenliggende periode door de initiatiefnemer aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit leidt ertoe dat voor de naastgelegen bedrijven maatwerkvoorschriften zullen worden opgelegd. In dit maatwerkvoorschrift wordt bepaald dat een bepaald bedrijf meer geluid op de gevels van nieuwe woningen mag produceren dan het

Activiteitenbesluit standaard toelaat. De maatwerkvoorschriften worden juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Op basis van voornoemde wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden – Toelichting
 2. Bestemmingsplan herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden – Regels
 3. Bestemmingsplan herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden – Verbeelding
 4. Nota van zienswijzen
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Albertus Hamstra, locosecretaris

Klaas Smid, burgemeester



No: 5.1/12042023

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden'

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 14 maart 2023;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Kanaalstraat 66 Roden' gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 12 april 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter