



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/01112023

Zaaknummer: 307067

Roden, 12 september 2023

---

**Onderwerp**

Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat

---

**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:**

Wonen en bouwen

Ruimtelijke ordening

**Behandelend collegelid**

Wethouder Jos Darwinkel

**In behandeling bij:**

Yannick van den Berg

---

**Gevraagd besluit:**

1. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan "Hoek Kanaalstraat-Wilhelminastraat, Roden".
  2. Het bestemmingsplan "Hoek Kanaalstraat-Wilhelminastraat, Roden" (NL.IMRO.1699.2021BP100-vg01) ongewijzigd vast te stellen.
- 

**Kern van het gevraagde besluit**

We willen in Noordenveld graag meer woningen bouwen. Op 23 november 2022 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor woningbouw op de Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat vastgesteld. Op 12 juni 2023 heeft het college besloten om het bestemmingsplan voor de locatie voor zes weken ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om de doorgang tussen de Wilhelminastraat en Trambaan definitief te realiseren. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben niet tot andere inzichten geleid die een gewijzigde vaststelling rechtvaardigen. De onderbouwing hiervoor wordt gegeven in bijlage 2. Zienswijzennota.

### **Inclusie (iedereen doet mee)**

Niet van belang

### **Duurzaamheid**

In het programma centrumontwikkeling Roden is er veel aandacht voor duurzaamheid. Bij dit woningbouwproject zal duurzaamheid een van de kwaliteitscriteria zijn bij de aanbesteding om een ontwikkelaar voor de locatie te vinden.

### **Participatie:**

Met onder andere Wijkbelangen Roden Centrum, Zakenkring en kerkbestuur zijn gesprekken gevoerd. Er is verder een bewonersavond georganiseerd. Hier hebben alle omwonenden input kunnen geven op de plannen.

Daarnaast kiezen we voor een nieuwe vorm van participatie. Inwoners krijgen een stem in de uiteindelijke keuze voor de invulling van de woningbouwlocatie. Via een aanbesteding worden de gronden verkocht aan een ontwikkelaar. Meerdere ontwikkelaars zullen plannen voor het gebied gaan maken. De raad heeft een motie aangenomen om te onderzoeken of het mogelijk is dat alle bewoners van de gemeente Noordenveld kunnen kiezen wat het winnende bouwplan wordt op de woningbouwlocatie Hoek Kanaalstraat – Wilhelminastraat. Hier is onderzoek naar gedaan. Keuze door inwoners is mogelijk zoals reeds verwoord in de brief naar uw Raad van 15 juni 2022. Conclusie is dat bewoners laten stemmen een omvangrijk, nauwkeurig en enigszins kostbaar proces is. Bewoners van de gemeente Noordenveld kunnen uit 3 ontwerpen kiezen. Het proces om bewoners te laten kiezen uit 3 ontwerpen kost omstreeks € 24.000,-. Voordat deze keuze wordt voorgelegd aan de inwoners, kiest een grotendeels professionele beoordelingscommissie (ook het bestuur van de naastgelegen kerk is benaderd voor de commissie) vanuit 5 ontwerpen de 3 beste uit. Vervolgens zullen de ontwikkelaars de mogelijkheid krijgen dit te presenteren aan de inwoners.

### **Financiën**

Door de doorgang van de Wilhelminastraat naar de Trambaan definitief te realiseren, zal er een tekort ontstaan van € 254.000,-. Doordat de locatie minder aantrekkelijk wordt, is de verwachting dat de biedingen van de projectontwikkelaars lager zullen zijn. De provincie Drenthe heeft in mei 2023 een subsidie toegezegd van € 149.996,- op basis van de uitvoeringsregeling impuls volkshuisvesting. De officiële aanvraag is een formaliteit en deze heeft de provincie momenteel in behandeling. Wanneer de subsidie daadwerkelijk binnen is en wordt meegenomen in bovenstaande resultaat, zal het een negatief resultaat van €104.004,- zijn.

Met de zakenkring is overeengekomen in een getekende overeenkomst dat de 100 openbare parkeerplaatsen in het centrum van Roden niet geheel meer aangelegd hoeven worden. Er komen in totaal 61 extra openbare parkeerplaatsen aan de Heerestraat en Trambaan. De gemiddelde prijs voor het aanleggen van een openbare parkeerplaats is € 7500,-. 39 parkeerplaatsen minder betekent een financieel voordeel voor de centrumontwikkeling van € 292.500,-.



**Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?**

Nee

**Vindt er een evaluatie plaats?**

Nee

### **Tijdpad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan er beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Dit kan van invloed zijn op de planning. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling wederom 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer er beroep wordt aangetekend, betekent dit minimaal één jaar vertraging. Wanneer er geen beroep wordt aangetekend, zal er gelijk gestart kunnen worden met de aanbesteding. Ontwikkelaars moeten de tijd hebben om goede plannen te maken. Gunning kan plaatsvinden in mei 2024. Bouwrijp maken van de locatie zal plaats kunnen vinden in het eerste half jaar van 2025. In de tweede helft van 2025 kan er gebouwd worden. Afronding van het project zal dan medio 2026 zijn.

In het tweede kwartaal van 2024 kan gestart worden met de herinrichting en uitbreiding van de parkeerplaats Trambaan.

---

### **Nadere onderbouwing**

-

---

### **Bijlage(n)**

1. Bestemmingsplan
2. Zienswijzennota

### **Ter inzage liggende stukken**

4. Zienswijze 1 geanonimiseerd
5. Zienswijze 2 geanonimiseerd
6. Bijlage behorende bij zienswijze 2

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,  
Sebastiaan Ruddijs, secretaris

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.1/01112023

Onderwerp: Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 12 september 2023;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.1 Wro,

## **B E S L U I T**

1. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan "Hoek Kanaalstraat-Wilhelminastraat, Roden".
2. Het bestemmingsplan "Hoek Kanaalstraat-Wilhelminastraat, Roden" (NL.IMRO.1699.2021BP100-vg01) ongewijzigd vast te stellen.

Roden, 1 november 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier



K. Smid, voorzitter

