



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 6.2/07072021

Zaaknummer: 1050585

Roden, 8 juni 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan Herontwikkeling TNT-locatie Roden.

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. het bestemmingsplan Herontwikkeling TNT locatie Roden vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
-

Inleiding

Ingeklemd tussen de Nieuweweg en de Wijnbergstraat ligt, nabij de kruising Nieuweweg/Ceintuurbaan – West een voormalige postkantoor. Het gebouw dat nu nog aanwezig is, betreft een in verval geraakt postkantoor van oorspronkelijk de TNT (nu Post.nl).

Sinds het postbedrijf het pand heeft verlaten, heeft zich hier een kunstenaar gevestigd die het pand tijdelijk (anti-kraak) gebruikte als atelierruimte en cursusruimte. Het pand kent een bebouwd oppervlak van circa 2000 m2. Het totale perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4500 m2.

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om de bedrijfsgebouwen te gaan slopen en de locatie te transformeren tot een woningbouwlocatie, waar plek wordt geboden aan zowel twee-aan-één gebouwde woningen, rijwoningen en enkele geschakelde woningen met tuinen en erven.

Voor de herontwikkeling is een bestemmingsplanherziening nodig

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Roden' (vastgesteld in 2015). Op basis van dit bestemming heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met (gedeeltelijk) een nadere aanduiding 'Dienstverlening'. Het meest oostelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Het bouwen van woningen op deze locatie is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Daarnaast is een dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" toegekend aan het perceel, ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Aangezien het bouwen van woningen op grond van het bestemmingsplan 'Woonwijken Roden' niet is toegestaan, is het noodzakelijk om voor de beoogde herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarbinnen de beoogde woningen (en bijbehorende erven, tuinen, parkeerplaatsen, etc.) wel mogelijk zijn.

Opzet van het plan

Het nieuwe plan omvat 17 nieuwe woningen met bergingen en hierbij behorende tuinen en erven, waarbij aan de zijde van de Nieuweweg (dit betreft de achterzijde van de woningen) erfafscheidingen worden ontworpen die eenduidig worden aangebracht in een groene, natuurlijke constructie. Het programma behelst 6 twee-onder-één-kap woningen en 11 rijwoningen. De verspringende woningen, die het voorfront vormen van het nieuwe bouwplan zijn als markant bouwonderdeel ontworpen, waarbij sprake is van een kwalitatief hoogstaande entree van het plangebied. Verder worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 43 stuks openbaar zullen zijn.

De Nieuweweg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg, waar in stedenbouwkundig-ruimtelijke zin en in landschappelijke zin een hoogwaardig, kwalitatief, zichtbelang aanwezig is. Aan de noordzijde van de Nieuweweg ligt de nadruk vooral op het behouden en/of versterken van de mooie dorpselaanbeplantingen in open, redelijk brede grasstroken. Ter plaatse van de ontwikkellocatie is dit echter minder breed. Om deze reden is ervoor gekozen om te komen tot een plan, waarbij de achtertuinen richting de voornamen Nieuweweg worden geprojecteerd, waarbij in samenhang hiermee een kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding (scherm) is mee ontworpen. Hiermee ontstaat een stedenbouwkundige, kwalitatieve eenheid.

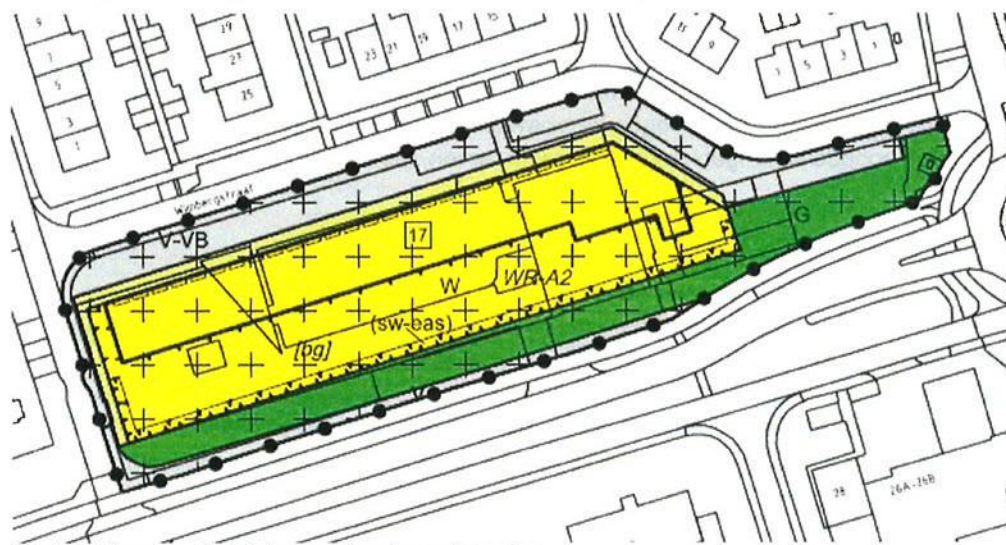
De woningen zijn geprojecteerd richting de Wijnbergstraat en hier worden ook de parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zijde van de Nieuweweg worden de tuinen aangelegd met een afscheiding tussen de tuinen en het achtergelegen pad en de Nieuweweg in de vorm van een scherm. Er worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 17 woningen (dit is inclusief het behoud van de 14 huidige openbare parkeerplaatsen). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de herontwikkeling van deze (voormalige) bedrijfslocatie in juridisch-planologische zin mogelijk, door:

- De huidige bestemming grotendeels te wijzigen naar 'Wonen' met een passend bouwvlak ten behoeve van de bouw van de hoofgebouwen. Ter plaatsen van het achtererf worden bijgebouwen mogelijk gemaakt;
- De huidige bestemming 'te wijzigen naar 'Verkeer – Verblijfsgebied' aan de zijde van de Wijnbergstraat. Alhier worden de parkeerplaatsen ten behoeve van het wonen gerealiseerd;
- De huidige bestemming te wijzigen naar 'Tuin' aan de zijde van de Wijnbergstraat. De gronden tussen de woonbestemming en de parkeerplaatsen krijgen de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt geborgd dat de aan de voorzijde geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- De huidige bestemming te wijzigen naar 'Groen' aan de zijde van de Nieuweweg. Dit waarborgt het groene aanzicht vanaf de (doorgaande) Nieuweweg;
- De huidige bestemming te wijzigen naar 'Verkeer' aan de uiterste zuidzijde van het plangebied. Hiermee sluit dit deel aan bij de verkeersbestemming van de Nieuweweg;
- Het scherm aan de zuidzijde van de woonbestemming, dat in de plannen is mee-ontworpen, krijgt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding'. Hiermee wordt de aanleg (en behoud) van dit in stedenbouwkundig opzicht belangrijke scherm geborgd. Dit zorgt voor een eenduidige en kwalitatieve uitstraling naar de Nieuweweg.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Deze dubbelbestemming wordt opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst te blijven beschermen.



Verbeelding van het (nieuwe) bestemmingsplan



Het bestemmingsplan (toelichting) onderbouwt vervolgens dat deze nieuwe situatie passend is binnen het bestaande ruimtelijke (planologische) beleid en dat er geen onevenredige milieu hygiënische belemmeringen gelden. Daarbij gelden twee aandachtspunten:

- Bodem: Na de sloop van de bebouwing dient ter plaatse van (onder) de gesloopte bebouwing nog bodemonderzoek plaats te vinden;
- Geluid (wegverkeerslawaaï): ter plaatse van de woningen wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te kunnen gaan is daarom een besluit hogere waarde te worden genomen.

Met inbegrip van deze aandachtspunten is bij deze ontwikkeling dus sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. De (financiële) haalbaarheid van het plan is verzekerd via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Maatschappelijk draagvlak

Op 15 maart 2021 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 7 april 2021 tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode *geen* zienswijzen ingediend.

Ongewijzigde vaststelling

Zoals is aangegeven zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding om het bestemmingsplan (ambtshalve) te wijzigen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit hogere waarde

In verband met deze planontwikkeling heeft het college eveneens een hogere waardenbesluit genomen. Bekend is dat het plangebied aan nabij de Nieuweweg is gelegen. In verband met het geluid afkomstig van deze weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Dit met name ter plaatse van de zuidgevels van de beoogde woningen. De maximaal berekende waarde op de gevel is 59 dB. Hiermee is sprake van een waarde die onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB blijft. Gezien dit feit heeft het college, met toepassing van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder, besloten een hogere toelaatbare waarde vast te stellen op (maximaal 59 dB). Daarmee is het plan in het licht van de Wet geluidhinder uitvoerbaar.

Exploitatieplan / kosten

De wet stelt in het kader van een bestemmingsplanherziening een exploitatieplan verplicht, *tenzij* de kosten anderszins verzekerd zijn. De gemeentelijke kosten worden verhaald met de leges. Ook is er een anterieure overeenkomst afgesloten die (mede) bepaalt dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Ter inzage te brengen stukken

- bestemmingsplan Herontwikkeling TNT-locatie Roden, (NL.IMRO.1699.2015BP025-vg01);
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is niet besproken in de oordeelsvormende vergadering

J. ten Hoor, voorzitter

H. Huttinga, griffier



No: 6.2/07072021

Onderwerp: Bestemmingsplan Herontwikkeling TNT locatie

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 15 juni 2021;

BESLUIT

1. het bestemmingsplan Herontwikkeling TNT - locatie Roden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 7 juli 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, voorzitter

H. Huttinga, griffier

