



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.3/15092021

Zaaknummer: 6172

Roden, 11 augustus 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Herontwikkeling dorpskern Nieuw 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:

8.1 Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid:

Henk Kusters

In behandeling bij:

Chiel Abma

Gevraagd besluit:

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

Kern van het gevraagde besluit

Het plan richt zich op de herontwikkeling van de voormalige dorpskern van Nieuw Roden middels het toevoegen van 22 grondgebonden woningen. Ook wordt een nieuwe woonstraat door het plangebied aangelegd. Deze nieuwe woningen zijn op grond van de regels van de huidige bestemmingsplannen 'Kern Nieuw Roden' en 'Nieuw-Roden 1969 Partiële Herziening' niet toegestaan. Het bestemmingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het herzien van de huidige bestemmingsplannen, waarbij een bouwrecht en gebruiksrecht voor de woningen op de genoemde locatie mogelijk worden gemaakt.

Inclusie (iedereen doet mee)

In het plan zullen verschillende woningtypen, waaronder 2-onder-1-kapwoningen, rijenwoningen alsook vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Binnen het aanbod wordt tevens flexibiliteit geboden in specifieke woonwensen voor zowel de starter als senior. Ten behoeve van de aanleg van het 'openbare gebied' (weg, parkeerplaatsen, groenstrook, e.d.) zal door de gemeente een programma van eisen worden opgesteld met daarin aangegeven aan welke vereisten (o.a. maatvoering, materiaalkeuze, kleurstelling, etc.) dit gebied moet voldoen. Binnen dit programma maken eisen ten aanzien van toegankelijkheid hiervan deel uit.

Duurzaamheid

In de voorgenomen ontwikkeling is sprake van nieuwbouw. Hiervoor gelden de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit, ook wat betreft isolatie- en duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast geldt nu de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), welke de basis vormt voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. Hiermee is de gasaansluitplicht voor kleingebruikers bij nieuwbouw, bij bouwaanvragen na 1 juli 2018 geschrapt. Het voornemen moet voldoen aan de meest recente eisen wat betreft duurzaam bouwen.

Participatie:

Het bestemmingplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Zo is er vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap kan instemmen met het plan. De provincie heeft niet gereageerd. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

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. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor het mogelijk maken van de ontwikkeling.

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld kunnen de omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de bouw van de woningen.



Nadere onderbouwing

Door een indiener van een zienswijze is verzocht om een duidelijke borging in de regels van het bestemmingsplan die het behoud van de sloot- en greppelstructuur waarborgt. In het kader van vooroverleg ten behoeve van het bestemmingsplan heeft het Waterschap Noorderzijlvest advies uitgebracht over de waterhuishouding van het plangebied. Voor specifiek de aanwezige greppel- en slootstructuur is onderkent dat deze een belang spelen in de ontwatering en afwatering voor zowel de bestaande woningen en percelen als de nieuwe. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de aanwezige greppel- en slootstructuur een nadere aanduiding 'water' gekregen. Daarnaast geldt dat de sloten sowieso niet gedempt mogen worden volgens de Keur van waterschap Noorderzijlvest. Om het belang van aanwezige greppel- en slootstructuur extra te benadrukken zullen wij in de planregels toevoegen dat het belemmeren van de berging en afvoer van water tot het strijdig gebruik wordt gerekend. Op deze wijze komen wij tegemoet aan de wens uit de zienswijze. Deze toevoeging leidt ertoe dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan
 - Nota van zienswijzen
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

No: 5.3/15092021

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Herontwikkeling dorpskern Nieuw Roden'

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 11 augustus 2021;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet,

BESLUIT

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

Roden, 15 september 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, voorzitter



H. Huttinga, griffier

