GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.2/08032023
Zaaknummer: 165862

Roden, 26 januari 2023

Onderwerp
Woningbouwonderzoek Maatlanden – De Zulthe 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:
Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij:
Stephan Lap

Gevraagd besluit:
1. Kennisnemen van de uitkomsten van het woningbouwonderzoek Maatlanden – De Zulthe Roden;
2. Verder ontwikkelen van deze locatie tot woningbouw met hantering van de volgende kaders:
   - Circa 100 woningen
   - Circa 45% sociale-/betaalbare woningen
   - Circa 55% commerciële woningbouw
   - Water in het middengebied
   - Natuurlijke geluidswallen langs Maatlanden
   - Gemotoriseerd verkeer via rotonde Maatlanden
   - Voet/Fiets via De Zulthe
3. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding voor bijlage 2 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Kern van het gevraagde besluit
Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte in Roden heeft de gemeenteraad op 27 oktober 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te onderzoeken of woningbouw mogelijk is op de locatie Maatlanden-De Zulthe in Roden.

Naar aanleiding hiervan zijn diverse (veld)onderzoeken uitgevoerd, heeft een stedenbouwkundige verkenning plaatsgevonden en is de financiële haalbaarheid onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat woningbouw mogelijk is op deze locatie en ruimte biedt voor circa 100 woningen.
De samenvattingen van de uitgevoerde onderzoeken en de stedenbouwkundige verkenning zijn als bijlage toegevoegd. De financiële haalbaarheid is vertrouwelijk in te zien bij de griffie. Uw raad is al geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek.

De in “bijlage 2” opgenomen financiële gegevens bevat vertrouwelijke gegevens. Op basis van artikel 5.1.2 lid b van de Wet open overheid adviseren wij daarom voor deze bijlage op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de raad. Het belang van de informatieverschaffing weegt niet op de tegen de hiermee gemoeide belangen van de gemeente. De raad moet de geheimhouding bekrachtigen anders vervalt de geheimhouding.
Artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet biedt de mogelijkheid om de geheimhouding te bekrachtigen. Wij stellen u daarom voor de door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding op bijlage 2 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet. De stukken waarop wij geheimhouding hebben opgelegd, liggen bij de Griffie ter inzage.

Inclusie (iedereen doet mee)
Voor het haalbaarheidsonderzoek was dit niet van toepassing. Een inclusieve ontwikkeling is ons uitgangspunt. Bij de ontwerpfase zal hier aandacht voor zijn.

Duurzaamheid
Voor het haalbaarheidsonderzoek was dit niet van toepassing. Een duurzame ontwikkeling is ons uitgangspunt. Bij de ontwerpfase zal hier aandacht voor zijn.

Participatie
Zie bijlage 4.

Financiën
Het verwachte financiële resultaat (bijlage 2) wordt wegens publiek belang geheim verklaard en is vertrouwelijk bij de griffie in te zien.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Nee

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
Als uw raad instemt met het voorstel om het gebied te ontwikkelen tot woningbouw dan zullen de benodigde vervolgonderzoeken worden uitgevoerd. De verkaveling gaat verder worden vormgegeven, waarbij de stedenbouwkundige verkenning d.d. 08-09-2022 als vertrekpunt wordt gebruikt. De grondexploitatie en het bestemmingsplan worden opgesteld en de participatie wordt opgestart conform de beschrijving in bijlage 4.
Er zal uiteraard ook in onderhandeling getreden worden met de grondeigenaar om het

perceel te verwerven. Het verkrijgen van de grond is voorwaardelijk om de plannen te kunnen verwezenlijken.

Als overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar is de verwachting dat de verkaveling, de grondexploitatie en het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2023 ter besluitvorming aan u kan worden aangeboden.

Nadere onderbouwing
In februari 2017 is de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 gereed gekomen. In deze visie staat de locatie Maatlanden/De Zulthe benoemd als een groene zone die verbinding heeft met het naastgelegen landschap. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie wijkt af van de Omgevingsvisie.

Ter inzage liggende stukken
1. Samenvatting uitgevoerde onderzoeken met stedenbouwkundige verkenning
2. Financiële haalbaarheid (geheim, ter inzage bij de griffie)
3. Ideeën omwonenden
4. Participatietraject

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Albertus Hamstra, locosecretaris Klaas Smid, burgemeester

No: 5.2/08032023
Onderwerp: Woningbouwonderzoek Maatlanden – De Zulthe Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 31 januari 2023;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. Kennisnemen van de uitkomsten van het woningbouwonderzoek Maatlanden – De Zulthe Roden;
2. Verder ontwikkelen van deze locatie tot woningbouw met hantering van de volgende kaders:
   - Circa 100 woningen
   - Circa 45% sociale-/betaalbare woningen
   - Circa 55% commerciële woningbouw
   - Water in het middengebied
   - Natuurlijke geluidswallen langs Maatlanden
   - Gemotoriseerd verkeer via rotonde Maatlanden
   - Voet/Fiets via De Zulthe
3. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding voor bijlage 2 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Roden, 8 maart 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier K. Smid, voorzitter