GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 457712

Roden, 22 augustus 2024

Onderwerp
Ontwikkeling Maatlanden de Zulthe

Programma
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling
Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving. Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld
Ruimtelijke ordening
Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)
Wonen en bouwen

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij
Yannick van den Berg

Gevraagd besluit
1. De grondexploitatie Maatlanden de Zulthe vast te stellen;
2. De begrotingswijziging grondexploitatie Maatlanden de Zulthe vast te stellen;
3. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan ‘Maatlanden de Zulthe’;
4. Het bestemmingsplan ‘Maatlanden de Zulthe’ (NL.IMRO.1699.2023BP109-vg01) gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Kern van het gevraagde besluit
We willen in Noordenveld graag meer woningen bouwen. Op 8 maart 2023 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor woningbouw op locatie ‘Maatlanden de Zulthe’ vastgesteld. De kaders die zijn aangegeven zijn circa 100 woningen, waterberging in het middengebied, natuurlijke geluidswallen langs de Maatlanden en maatregelen voor het verkeer. Na vaststelling van deze uitgangspunten zijn alle processen in gang gezet voor

het komen tot een bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Voor het stedenbouwkundige plan is op 20 juni 2023 de eerste bewonersbijeenkomst georganiseerd. Begin 2024 is hiervoor een vervolgbijeenkomst over de verdere vormgeving van het stedenbouwkundige plan georganiseerd. Vervolgens is een werkgroep opgestart waarbij omwonenden en toekomstige bewoners hun wensen kenbaar konden maken voor het stedenbouwkundige plan. Hieruit is een breder gedragen stedenbouwkundig plan ontstaan.
Gedurende het proces voor het stedenbouwkundig plan is ook gestart met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De procedure van het beeldkwaliteitsplan loopt iets achter bij het bestemmingsplan en het stedenbouwkundige plan, maar zal worden vastgesteld alvorens er gebouwd kan worden.
Bij besluit van 5 december 2023 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Tevens heeft uw college besloten om in te stemmen met de aanmeldnotitie milieueffectrapportage en besloten dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er 44 zienswijzen ingediend. In de reactienota van zienswijzen is ingegaan op beantwoording van deze zienswijzen. De zienswijzen hebben op een enkel punt geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het verder vormgegeven stedenbouwkundig plan zijn er daarnaast enkele ambtshalve aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijziging:

- Bijlage 9 van de toelichting is vervangen door een up-to-date geohydrologisch rapport.
- De ambtshalve wijzigingen zijn de volgende:
- Artikel ‘10.1 Voorwaardelijke verplichting’ is toegevoegd aan het bestemmingsplan met de volgende tekst:

De gronden met de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Woongebied’ mogen niet eerder worden gebruikt voor aanleggen, bouwen en gebruiken ten behoeve van de in deze artikelen genoemde doeleinden nadat in overleg met het waterschap de in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen en aanbevelingen zijn uitgevoerd.
- De verbeelding is aangepast. De rotonde is iets verplaatst en daarmee ook de bestemming ‘verkeer’.
- Enkele bestemmingsplanregels zijn geschrapt die niet meer toegepast konden worden naar aanleiding van het stedenbouwkundige plan. Het gaat om het maximum aan bebouwingspercentage van 50 %, afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens, de minimale zijdelingse afstand tot een naastgelegen perceel, afstand tot de achterste perceelgrens en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen.
- Bijlage 1 bij de regels is vervangen door de juiste up-to-date beleidsadvieskaart Archeologie.
- Het nadere onderzoek ecologie is toegevoegd als Bijlage 14 van de toelichting
- Het vervolgonderzoek archeologische proefsleuvenonderzoek is toegevoegd als

Bijlage 11 van de toelichting
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is vervangen met nieuw uitgevoerde tellingen en geluidsonderzoek
- Bijlage 5 Akoestisch effect bestaande woningen is toegevoegd als bijlage van de toelichting

Vanwege deze wijzigingen wordt aan u gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en om in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota.

Dat de zienswijzen over het algemeen niet tot verdere aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid wil overigens niet zeggen dat er met de reacties niets is gedaan of gedaan wordt. Een aantal zienswijzen betreffen uitvoeringszaken die geen wijziging in het bestemmingsplan betreffen maar waar zoveel als mogelijk rekening mee gehouden zal worden in de uitvoering. Daarnaast hebben diverse reacties in het participatietraject van het stedenbouwkundige plan geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Enkele voorbeelden van het hier boven genoemde zijn:
- Het nogmaals uitvoeren van verkeerstellingen op de Zulthe en de Maatlanden;
- Het verbeteren van de fiets en voetgangersverbinding aan de kant van De Zulthe met de bestaande wijk;
- De hoogte van de nieuw te bouwen woningen zijn aangepast;
- De groenstructuur langs de Zulthe en het aanzicht van het groen en de nieuw te bouwen woningen langs De Zulthe zijn verbeterd;
- De afstand van de monumentale boerderij tot de nieuw te bouwen woningen wordt vergroot. Deze afstand wordt even groot als bij de andere nabij gelegen woningen langs de Vredelaan bijvoorbeeld.

Inclusie (iedereen doet mee)
Er wordt een mix van verschillende type woningen gerealiseerd binnen het gebied conform de onlangs vastgestelde woonvisie. Dit draagt bij aan een inclusievere woningmarkt in Roden.

Duurzaamheid
In het bestemmingsplantraject ‘Maatlanden de Zulthe’ 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
Participatie heeft een grote rol gespeeld, met name bij het stedenbouwkundige plan. In bijlage 7 Participatieoverzicht zijn alle participatiemomenten uiteengezet met een verwijzing naar de verslagen.

Financiën
Omdat overeenkomstig de Wro het kostenverhaal verzekerd moet zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan is inmiddels de grondexploitatie Maatlanden De Zulthe opgesteld. Op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b. van de Wet open overheid is de Grond exploitatie niet openbaar. De verwachte kosten en opbrengsten van de grondexploitatie, staan weergegeven in de ter inzage liggende geheime bijlage '2. Grondexploitatie

Maatlanden De Zulthe'. Het positieve resultaat van de gemeente is verwerkt in de inbrengwaarde. Deze gehele bijlage bevat inhoudelijk de juridische en financiële aspecten van de grondexploitatie. Het betreft informatie die gevoelig kan zijn voor de financiële bedrijfsvoering van de gemeente. Wij hebben daarom op deze grondexploitatie en bijbehorende begrotingswijziging een verplichting tot geheimhouding overeenkomstig artikel 87 van de Gemeentewet opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b. van de Wet open overheid.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Ja

Begrotingswijziging toelichting
Zie besluitpunt 2 en bijlage 3. Begrotingswijziging grondexploitatie GEHEIM.

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
Nadat uw gemeenteraad heeft besloten om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Alvorens dit gebeurt heeft de provincie Drenthe 8 weken de tijd voor een reactieve aanwijzing op het gewijzigde bestemmingsplan. Gedurende de beroepstermijn kan tegen het besluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mocht geen beroep worden ingesteld dan is het vastgestelde bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

De planning is vervolgens om najaar 2025 te starten met het bouwrijp maken van de gronden.

Nadere onderbouwing
NVT

Bijlage(n)

2. Grondexploitatie Maatlanden de Zulthe GEHEIM
3. Begrotingswijziging grondexploitatie GEHEIM
4. Bestemmingsplan Maatlanden de Zulthe
5. Zienswijzennota Maatlanden de Zulthe
5.1 Lijst indieners zienswijzen Maatlanden de Zulthe NIET OPENBAAR
7. Participatieoverzicht
7.1 Verslag bewonersbijeenkomst
7.2 Verslag werkgroepoverleg
7.3 Verslag werkgroepoverleg
7.4 Verslag werkgroepoverleg
8.1 Zienswijze 1 NIET OPENBAAR

8.2 Zienswijze 2 NIET OPENBAAR
8.3 Zienswijze 3 NIET OPENBAAR
8.4 Zienswijze 4 NIET OPENBAAR
8.5 Zienswijze 5 NIET OPENBAAR
8.6 Zienswijze 6 NIET OPENBAAR
8.7 Zienswijze 7 NIET OPENBAAR
8.8 Zienswijze 8 NIET OPENBAAR
8.9 Zienswijze 9 NIET OPENBAAR
8.10 Zienswijze 10 NIET OPENBAAR
8.11 Zienswijze 11 NIET OPENBAAR
8.12 Zienswijze 12 NIET OPENBAAR
8.13 Zienswijze 13 NIET OPENBAAR
8.14 Zienswijze 14 NIET OPENBAAR
8.15 Zienswijze 15 NIET OPENBAAR
8.16 Zienswijze 16 NIET OPENBAAR
8.17 Zienswijze 17 NIET OPENBAAR
8.18 Zienswijze 18 NIET OPENBAAR
8.19 Zienswijze 19 NIET OPENBAAR
8.20 Zienswijze 20 NIET OPENBAAR
8.21 Zienswijze 21 NIET OPENBAAR
8.22 Zienswijze 22 NIET OPENBAAR
8.23 Zienswijze 23 NIET OPENBAAR
8.24 Zienswijze 24 NIET OPENBAAR
8.25 Zienswijze 25 NIET OPENBAAR
8.26 Zienswijze 26 NIET OPENBAAR
8.27 Zienswijze 27 NIET OPENBAAR
8.28 Zienswijze 28 NIET OPENBAAR
8.29 Zienswijze 29 NIET OPENBAAR
8.30 Zienswijze 30 NIET OPENBAAR
8.31 Zienswijze 31 NIET OPENBAAR
8.32 Zienswijze 32 NIET OPENBAAR
8.33 Zienswijze 33 NIET OPENBAAR
8.34 Zienswijze 34 NIET OPENBAAR
8.35 Zienswijze 35 NIET OPENBAAR
8.36 Zienswijze 36 NIET OPENBAAR
8.37 Zienswijze 37 NIET OPENBAAR
8.38 Zienswijze 38 NIET OPENBAAR
8.39 Zienswijze 39 NIET OPENBAAR
8.40 Zienswijze 40 NIET OPENBAAR
8.41 Zienswijze 41 NIET OPENBAAR
8.42 Zienswijze 42 NIET OPENBAAR
8.43 Zienswijze 43 NIET OPENBAAR
8.44 Zienswijze 44 NIET OPENBAAR

Ter inzage liggende stukken
De geheime stukken liggen ter inzage bij de griffie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

GEMEENTE **NOORDENVELD**

No:
Onderwerp: Ontwikkeling Maatlanden de Zulthe

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 22 augustus 2024;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wro, BBV,

B E S L U I T

1. De grondexploitatie Maatlanden de Zulthe vast te stellen;
2. De begrotingswijziging grondexploitatie Maatlanden de Zulthe vast te stellen;
3. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan ‘Maatlanden de Zulthe’;
4. Het bestemmingsplan ‘Maatlanden de Zulthe’ (NL.IMRO.1699.2023BP109-vg01) gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Roden, 26 september 2024

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier K. Smid, voorzitter