GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 150943

Roden, 25 oktober 2022

Onderwerp
Woningbouw Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat

Programma:
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:
1. Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.
2. 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

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij:
Siebrand Dijkema

Gevraagd besluit:
1. Op de locatie aan de hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1 woningbouw mogelijk te maken.
2. Als uitgangspunt hanteren dat er op deze locatie een mix van grondgebonden woningen (minimaal 50%) en wooneenheden voor 1 a 2 persoonshuishoudens gerealiseerd wordt, uitgaande van in totaal circa 25 woningen.
3. Als uitgangspunt hanteren dat het parkeren voor de woningbouw opgelost wordt binnen deze locatie.
4. De uitgangspunten van het opgestelde Ruimtelijke Kader ‘Zo brinkelt Roden’ als vertrekpunt hanteren voor de ontwikkeling van de locatie aan de Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat en de kerklocatie. Waarbij voor de kerklocatie aan de zijden langs de Touwslager en langs het parkeerterrein Trambaan bij woonbebouwing de spelregels van de Albertsbaan uit het Ruimtelijk Kader gehanteerd worden, dit in afwijking van hetgeen voor die zijden van de kerklocatie nu is aangegeven in het Ruimtelijk Kader. De nieuwe woningbouw op de kerklocatie langs deze twee zijden mag hierdoor uit drie bouwlagen met een plat dak bestaan.
5. Een principe uitspraak te doen om ten behoeve van de gronden van de kerk aan de Touwslager in Roden zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 mee te werken aan een toekomstige bestemming die woningbouw mogelijk maakt, mits voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, dan wel sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De principe-uitspraak geldt voor een periode van 10 jaar, ingaande op de datum van het raadsbesluit. Als er gedurende deze periode geen herontwikkeling ten behoeve van woningbouw heeft plaatsgevonden of inmiddels onherroepelijk in gang is gezet vindt er aan het eind van de 10 jaarstermijn een heroverweging van de principe-uitspraak plaats door het college van B&W. Als het college van mening is dat de werkingsduur van de principe-uitspraak kan worden verlengd dan zal dit aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Kern van het gevraagde besluit
Het voorstel is om de locatie aan de hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat die is weergegeven op de kaart in bijlage 1 (hierna verder: de locatie) in zijn geheel te bestemmen voor woningbouw. Door aankoop van gronden van Woonborg is de gemeente eigenaar van de locatie.

Er komt op deze locatie een mix van grondgebonden woningen en wooneenheden voor 1 a 2 persoonshuishoudens. De woningen voor 1 a 2 persoonshuishoudens kunnen zowel als grondgebonden woningen als in de vorm van appartementen uitgevoerd worden. Minimaal 50% van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt op de locatie dient uit grondgebonden woningen te bestaan. De locatie zal uiteindelijk via een

aanbestedingsprocedure in de markt gezet worden. Aan de geïnteresseerde projectontwikkelaars zal gevraagd worden om, binnen de randvoorwaarden die door het college voor de ontwikkeling worden meegegeven, te komen met een passend plan voor een exacte verdeling en invulling van de locatie. Op basis van vooraf door het college bepaalde gunningscriteria zal de locatie dan gegund en verkocht worden aan de projectontwikkelaar met het 'winnende' plan.

Uitgangspunt is dat het parkeren opgelost dient te worden op de locatie en niet afgewenteld wordt op het openbaar gebied. De parkeerdruk mag niet hoger worden door woningbouw op deze locatie. De parkeernormen uit de CROW worden gehanteerd.

Vanuit stedenbouw zijn de uitgangspunten van het opgestelde Ruimtelijk Kader ´Zo Brinkelt Roden´ het vertrekpunt voor de ontwikkeling en opwaardering van het centrum van Roden. Het idee is om de dorpse identiteit, het dorpse karakter (schaal en maat) van de bebouwing te behouden en te versterken. Op basis hiervan zullen de regels in het bestemmingsplan opgesteld worden.

De gemeente heeft met de Protestantse Gemeente Roden-Roderwolde (hierna verder: PG Roden-Roderwolde) een ruilovereenkomst gesloten waarbij de gemeente een perceel grond verkrijgt aan de zijde van de parkeerplaats Trambaan. Hierdoor kan de parkeerplaats Trambaan heringericht en uitgebreid worden met minimaal 40 extra openbare parkeerplaatsen. De PG Roden-Roderwolde denkt er aan om in de toekomst hun gronden te herontwikkelen richting woningbouw. Deze gronden zijn aangegeven op de kaart in bijlage 2. Of herontwikkeling richting woningbouw aan de orde komt is onder andere afhankelijk van het verloop van het ledenaantal van de PG Roden-Roderwolde in de komende jaren. Voor het geval de herontwikkeling richting woningbouw inderdaad aan de orde komt wil PG Roden-Roderwolde graag enige zekerheden dat de gemeenteraad hier positief tegenover staat. Dit is de reden dat u gevraagd wordt om hier een principe-uitspraak over te doen. Een positieve principe-uitspraak is een opschortende voorwaarde in de ruilovereenkomst met PG Roden-Roderwolde. Gemeentelijk beleid en regelgeving zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke parkeernormen (parkeren oplossen op eigen terrein en een minimum aantal parkeerplaatsen per woning conform de CROW-normen), het Ruimtelijke Kader 'Zo Brinkelt Roden' (voor zover relevant) en het welstandskader en woningmarktonderzoeken, blijven onverkort van toepassing.

Uitgangspunten gronden van PG Roden-Roderwolde
In de nabije toekomst zien wij voor de kerklocatie een ruimtelijke herontwikkelingsopgave ontstaan, zodra de huidige maatschappelijke functie als kerk- en bijeenkomstgebouw niet langer nodig zal zijn. De gemeente ziet hier vanuit de ingezette ontwikkeling en opwaardering van het centrum van Roden, de daarbij behorende gebiedsvisie en streven naar een compacter winkelrondje - net als voor de hoeklocatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat - geen kansen meer voor een centrumbestemming (met bovenwoningen). We zien ruimtelijk samenhangend met voornoemde hoeklocatie en gezien de woningbouwopgave de komende jaren wel kansen voor een woningbouwontwikkeling en een kwaliteitsimpuls in de lijn van de Noordenveldse Kwaliteitsgids en het Ruimtelijk Kader 'Zo brinkelt Roden'.

De kerklocatie is in beginsel geschikt voor een ontwikkeling naar woningbouw in appartementen (gestapelde wooneenheden) en/of grondgebonden woningen. In welke exacte aantallen en verhoudingen qua woningbouw, voor welke doelgroepen uiteindelijk ontwikkelt kan gaan worden, en welke parkeerbehoefte daarbij hoort, is nu nog niet inzichtelijk. Dit is onder ander afhankelijk van nog te motiveren behoefte, gemeentelijke woonvisie, maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Wel zijn op voorhand enkele stedenbouwkundige uitgangspunten van toepassing te verklaren om tot een in deze omgeving - inclusief een eerdere ontwikkeling van de hoeklocatie - passende nieuwe woningbouwontwikkeling te kunnen komen:
Zo dient nieuwe woningbouw aan de Kanaalstraat en hoek met Touwslager aan te sluiten bij het dorpse bebouwingsbeeld van de Kanaalstraat, in hooguit twee bouwlagen plat of met kaplaag. Vanuit stedenbouwkundige duurzaamheid en cultuurhistorisch oogpunt zou het mooi zijn om het bestaande hoge en langwerpige hoofdgebouw van de kerk met toren en 3-beukige zijaanbouw te behouden en bijvoorbeeld inpandig te verbouwen voor woningbouw. Voornoemde bestaande (hoofd)kerkbebouwing is dan wel geen monument of formeel aangeduid als karakteristiek gebouw, maar betreft wel een voor de locatie en omgeving kenmerkend en oorspronkelijk gebouw dat bovendien bijzonder goed past in het dorpse bebouwingsbeeld wat we nastreven. De keuze over het behoud van de (hoofd)kerkbebouwing bij de (her)ontwikkeling van de locatie ligt bij de ontwikkelende partij.

Langs Touwslager en langs het uit te breiden parkeerterrein Trambaan is er directe aanleiding om de nieuwbouw langs deze openbare (zicht)zijden een meer energieke en representatieve uitstraling te geven. Deze zijden zijn

stedenbouwkundig namelijk te vergelijken met de storende zij- en/of achterkanten, zoals bijvoorbeeld bij de Albertsbaan aan noord- en zuidzijde ook (nog) het geval is. En waar de gemeente een aantal ‘spelregels’ heeft opgesteld om bij sloop en vervangende nieuwbouw er meer een voorkant van te kunnen maken. Voor de kerklocatie langs Touwslager en langs parkeerterrein Trambaan ligt het dan ook voor de hand om voor zover van toepassing bij woonbebouwing de spelregels Albertsbaan vergelijkbaar toe te passen. De nieuwe woningbouw op de kerklocatie langs deze twee zijden mag dan ook uit drie bouwlagen plat bestaan.

Een belangrijke randvoorwaarde bij herontwikkeling naar woningbouw is ook dat de bijbehorende parkeerbehoefte volledig moet worden opgelost op eigen terrein binnen de herontwikkeling, waarbij het ook kan gaan om parkeren onder of half onder de te ontwikkelen bouwwerken. Het (woon)parkeren moet, in verband met de belangen van het kernwinkelgebied, dus niet worden afgewenteld op de openbare ruimte. Dit is voor de ontwikkeling van de hoeklocatie ook het geval, zodat dit voor beide locaties gelijkwaardig en uit het zicht opgelost kan worden. En de kerklocatie bijvoorbeeld ook gebruik kan maken van de (bij de hoeklocatie her in te richten) uitritontsluiting op P-Trambaan in de zuidwesthoek.

Omdat een principe-uitspraak als hier bedoeld niet voor onbepaalde tijd kan worden afgegeven geldt de principe-uitspraak voor een periode van 10 jaar, ingaande op de datum van het raadsbesluit. Als er gedurende deze periode geen herontwikkeling ten behoeve van woningbouw heeft plaatsgevonden of inmiddels onherroepelijk in gang is gezet vindt er aan het eind van de 10 jaarstermijn een heroverweging van de principe-uitspraak plaats door het college van B&W. Als het college van mening is dat de werkingsduur van de principe-uitspraak kan worden verlengd dan zal dit aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Inclusie (iedereen doet mee)
In het centrum van Roden is veel aandacht voor inclusie, bijvoorbeeld door het toepassen van blindengeleiding tegels.

Duurzaamheid
De nieuw te bouwen woningen zullen aan een hogere norm gaan voldoen dan het huidige bouwbesluit. Ook zal er aandacht zijn voor natuurinclusief bouwen.

Participatie:
Wijkbelangen Roden Centrum en Zakenkring zijn meegenomen in de plannen. Verder zijn er gesprekken geweest met enkele omliggende pandeigenaren. Na besluitvorming door de gemeenteraad zal er een avond georganiseerd worden voor omwonenden zodat er kan worden meegedacht in het proces en de planvorming.

Financiën:
De verwachting is dat met de ontwikkeling van de locatie Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat een positief resultaat gehaald kan worden.

Tijdpad
Na positieve besluitvorming kan de ruilovereenkomst uitgevoerd worden

Niet alle projecten in het centrum kunnen tegelijk uitgevoerd worden. Er moet rekening gehouden worden met de winkeliers en het winkelend publiek en het bijbehorend parkeren. De Wilhelminastraat wordt eerst aangepakt en daarna gaat de gemeente aan de slag met de Heerestraat. Wanneer de Heerestraat is opgeleverd, zal in januari 2024 gestart kunnen worden met de herinrichting en uitbreiding van de parkeerplaats Trambaan. Rond de zomer van 2024 kan gestart worden met het bouwrijp maken van de Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat voor woningbouw.

Nadere onderbouwing
N.v.t.

GEMEENTE **NOORDENVELD**

Ter inzage liggende stukken
Bijlage 1: Plangebied Hoek KW
Bijlage 2: Plangebied Kerk Helterbult

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Peggy van Vliet, directeur – secretaris

GEMEENTE **NOORDENVELD**

No:
Onderwerp: Woningbouw Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 25 oktober 2022;

gelet op de bepalingen van de nvt,

B E S L U I T

1. Op de locatie aan de hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1 woningbouw mogelijk te maken.
2. Als uitgangspunt hanteren dat er op deze locatie een mix van grondgebonden woningen (minimaal 50%) en wooneenheden voor 1 a 2 persoonshuishoudens gerealiseerd wordt, uitgaande van in totaal circa 25 woningen.
3. Als uitgangspunt hanteren dat het parkeren voor de woningbouw opgelost wordt binnen deze locatie.
4. De uitgangspunten van het opgestelde Ruimtelijke Kader ‘Zo brinkelt Roden’ als vertrekpunt hanteren voor de ontwikkeling van de locatie aan de Hoek Kanaalstraat Wilhelminastraat en de kerklocatie. Waarbij voor de kerklocatie aan de zijden langs de Touwslager en langs het parkeerterrein Trambaan bij woonbebouwing de spelregels van de Albertsbaan uit het Ruimtelijk Kader gehanteerd worden, dit in afwijking van hetgeen voor die zijden van de kerklocatie nu is aangegeven in het Ruimtelijk Kader. De nieuwe woningbouw op de kerklocatie langs deze twee zijden mag hierdoor uit drie bouwlagen met een plat dak bestaan.
5. Een principe uitspraak te doen om ten behoeve van de gronden van de kerk aan de Touwslager in Roden zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 mee te werken aan een toekomstige bestemming die woningbouw mogelijk maakt, mits voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, dan wel sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De principe-uitspraak geldt voor een periode van 10 jaar, ingaande op de datum van het raadsbesluit. Als er gedurende deze periode geen herontwikkeling ten behoeve van woningbouw heeft plaatsgevonden of inmiddels onherroepelijk in gang is gezet vindt er aan het eind van de 10 jaarstermijn een heroverweging van de principe-uitspraak plaats door het college van B&W. Als het college van mening is dat de werkingsduur van de principe-uitspraak kan worden verlengd dan zal dit aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Roden, 23 november 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, Griffier K. Smid, Burgemeester