



BEZOEKADRES



Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109
9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.noordenveld.nl
postbus@noordenveld.nl

TELEFOON



T 088 – 050 88 88

Aan de raad

ONDERWERP

Oudgenoegstraat Roden

CONTACTPERSOON

George Kievitsbosch

UW KENMERK

ONS KENMERK

Zaak: 306210

RODEN

5 september 2023

Geachte leden van de raad ,

Met het vervangen van rioleringen in de wijk Middenveld te Roden in de periode 2017-2018 zijn een viertal woningen aan de Oudgenoegstraat Roden verzakt. Herbouw van deze woningen was noodzakelijk. Drie woningen zijn in eigendom overgenomen door de gemeente. De vierde woning is particulier bezit. Deze woningen zijn eind 2022 gesloopt. Voor de herbouw is een aannemer via een aanbestedingsprocedure geselecteerd als ontwikkelende partij. Drie ervan ontwikkelt het bouwbedrijf in eigen beheer. De vierde in opdracht van de particuliere eigenaar. Bedoeling van deze brief is uw raad te informeren over de stappen die nu worden gezet om tot herontwikkeling over te kunnen gaan.

Situatie

De vier woningen (Oudgenoegstraat 54-56 en 66-68) waren twee tegenover elkaar staande 2[^]1 kap woningen uit 1967. De gemeente is eigenaar van het blok 54-56 en woning 66. De eigenaren van woning 68 willen op de eigen locatie herontwikkelen. Momenteel heeft de particuliere eigenaar een huurwoning elders in de gemeente betrokken. Vanwege de overspannen woning- en bouwmarkt is de kostprijs voor het bouwen van gelijkwaardige woningen fors gestegen. Hierdoor is de herontwikkeling vertraagd.

Na de sloop zijn gesprekken gestart tussen de eigenaren en de gemeente. Doel is om ondanks het gedeelde eigendom tot een gezamenlijke herbouw te komen. Hoofduitgangspunten hierbij zijn:

Het moet voor beide eigenaren financieel haalbaar zijn;

Het moet passen binnen de regelgeving van het huidige bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan, het huidige bouwbesluit en het gemeentelijk bouwprotocol;

De drie gemeentelijke kavels worden verkocht aan de ontwikkelend aannemer. Met de verplichting om gelijkwaardige woningen (2x 2[^]1 kap) als bestaand te herbouwen. De woning op de kavel van de bewoners wordt automatisch hun eigendom. De overige drie woningen kunnen door de aannemer worden verkocht.

Stand van zaken

Eind juli 2023 heeft er een breed overleg plaatsgevonden over de voortgang in de planontwikkeling. Bij dit overleg waren de aannemer, een architect, een makelaar en vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig. Voor de particuliere eigenaren is de nieuwe

Bijlagen:

woning uitgewerkt. Het betreft de helft van een 2¹ kap basiswoning (conform de huidige bouweisen) aangevuld met door de eigenaren ingebrachte wensen. De bekostiging van de basiswoning ligt bij de gemeente. Voor alle wensen is de familie opdrachtgever. Deze woning wordt op dit moment doorgerekend door de aannemer. De "maar" zit er in dat in de huidige bouwmarkt dagprijzen voor materialen gelden. Er kan niet worden gerekend met standaard tarieven. Gevolg is dat de doorrekening extra tijd kost. De familie wordt goed meegenomen in het planproces.

Voor de invulling van de overige 3 kavels blijft de aannemer puzzelen over een haalbare opzet in deze kleinschalige ontwikkeling. Complicerende factoren zijn de huidige grilligheid van de woningmarkt (wat is een kansrijke doelgroep) en de schommelingen van de bouwmarkt (wat zijn betaalbare woningen). Dit gecombineerd met het karakter van de wijk, de beschikbare bouwvlakken op de kavels en de grondprijzen.

Bouwprogramma

Gevolg is dat de aannemer tot op heden geen haalbaar bouwprogramma heeft kunnen formuleren. Worden het 2 2¹ kap woningen, meerkapswoningen met levensloopbestendige invulling, starterswoningen of een combinatie ervan? Stedenbouwkundige en/of bestemmingsplan technische beperkingen (bouwvorm en bouwvlak) zijn hierop van invloed geweest. Mogelijke, financiële risico's hebben het enthousiasme van de aannemer doen afnemen. Wat de gemeente betreft een ongewenste ontwikkeling. In de eerdere aanbestedingsprocedure bleek de belangstelling van aannemers in het algemeen al gering.

Scenario's

In het overleg zijn scenario's besproken voor (financieel) haalbare en verkoopbare woningen op de overige kavels. Vanuit de gemeente is ruimte gegeven om te "spelen" met de omvang van het bouwvlak en de ruimtelijk/stedenbouwkundige kwaliteit van de overige woningen. Voor doelgroepen die vanuit de makelaardij als kansrijk kunnen worden gezien. Voor de aannemer reden om door te gaan met de herontwikkeling. Toezegging is dat in oktober 2023 doorgerekende scenario's beschikbaar zijn om een onderbouwd besluit over de wijze van herbouw te kunnen nemen. Door de bouwvak was september niet haalbaar. Daarna kan een meer concrete, gedetailleerde planning voor de herontwikkeling worden uitgewerkt.

Financieel

De verwachting is dat door de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt en de prijschommelingen in de bouw het eerder door de gemeente vastgestelde herbouwbudget voor de particuliere woning niet toereikend zal zijn. Uit de doorrekening zal naar voren komen wat de omvang van het verschil wordt.

Beoogd effect

Met de gekozen aanpak wordt de impasse rond de stagnerende herbouw van de gesloopte woningen doorbroken. Daarmee ontstaat er weer perspectief voor de particuliere eigenaren en kan de kwaliteit van de woonomgeving voor de direct omwonenden worden hersteld.

Communicatie

Met de particuliere eigenaren, naast direct belanghebbend ook opdrachtgever, wordt op regelmatige basis contact onderhouden. De direct omwonenden worden periodiek middels nieuwsbrieven, vergelijkbaar met de informatieverstrekking ten tijde van de schadeafhandeling rioolvervanging, op de hoogte worden gehouden van de vorderingen. Als in oktober de wijze van herbouw bekend is worden de omwonenden via informatieve bijeenkomsten meegenomen in het bouwplan, de planning, de wijze van uitvoering en het voorkomen van schade/overlast door bouwactiviteiten.



Voor vragen kunt u contact opnemen met de projectleider gebiedsontwikkeling George Kievitsbosch (g.kievitsbosch@noordenveld.nl).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

→ Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester