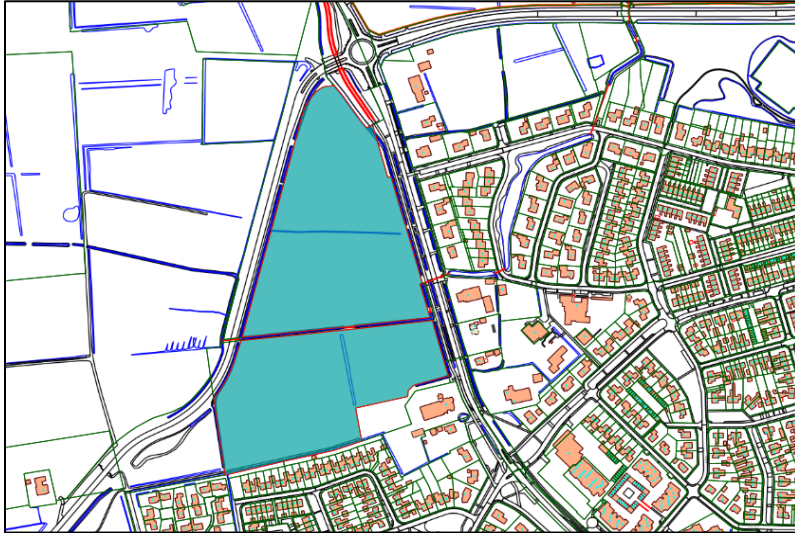


Plan van Aanpak Woningbouw De Oksel

Locatie

De grond is gelegen tussen de Maatlanden en De Zulthe. Kadastraal bekend als gemeente Roden, sectie I, nummers 5123 en 5354 met een gezamenlijke oppervlakte van 8 hectare, 39 are en 13 centiare. De gronden worden in het vervolg De Oksel genoemd. De gronden in De Oksel zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Aanleiding project De Oksel

Uit het woningmarktonderzoek Noordenveld 2020 - 2030 van KAW is naar voren gekomen dat er in Roden en Peize onvoldoende plancapaciteit is aan grondgebonden woningen. De huidige planningslijst in ogenschouw nemend is er in Roden een tekort van 151 (midden scenario) tot 330 (hoge scenario) grondgebonden woningen. In Peize is er een tekort van 54 (midden scenario) tot 130 (hoge scenario) grondgebonden woningen. De plancapaciteit welke niet in Peize gerealiseerd wordt kan worden overgeheveld naar Roden.

Om tegemoet te komen aan bovengenoemde woningbehoefte wordt er gewerkt aan de plannen voor het ontwikkelen van een nieuw woongebied met bijbehorende infrastructuur en overige daarbij horende inrichting in De Oksel. Naar verwachting kunnen hier tussen de 75 en 100 woningen worden gerealiseerd. Omdat het belangrijk is dat de gemeente een goede regie kan voeren bij de verdere uitwerking en uitvoering van de hiervoor genoemde plannen heeft de raad bij besluit van 3 mei 2021 besloten om op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorkeursrecht te vestigen op deze percelen grond.

In Roden zijn ook andere locaties in beeld voor woningbouw zoals inbreidingslocaties in het dorp en Roden Zuid. De inbreidingslocaties hebben onvoldoende plancapaciteit. Roden Zuid hangt vast aan veel factoren zoals groen, sport, water, verkeer/ontsluiting en wonen. Deze afhankelijkheden hebben weer consequenties op de snelheid van de planvorming. Het woningmarktonderzoek gaat uit van een tijdsbestek van 10 jaar. Door in te zetten op De Oksel, inbreidingslocaties en Roden Zuid kan tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte binnen Roden en Peize. Er is ook gekeken naar uitbreiding aan de noord- en oostkant van Roden. Echter dit is niet mogelijk in verband met ecologische zones en de wens om woningbouw binnen de huidige rondweg te realiseren. Tussen Roden en Nieuw Roden zijn er geen mogelijkheden meer voor uitbreiding. Aan de westkant van Nieuw Roden zou je in basis kunnen uitbreiden maar dit is veel minder wenselijk gezien de afstand tot de verkeersontsluitingen en het centrum (voorzieningen). De westkant van Nieuw Roden biedt wel kans voor kleinschalige uitbreiding zoals bij Langewijk – Bisschopswijk.

In de omgevingsvisie is De Oksel aangegeven als groen. De nieuwe woningbouwlocatie kan goed worden ingepast binnen de bestaande verkeersstructuren van het dorp. De ligging van De Oksel is zeer gunstig nabij de rondweg en het centrum van Roden. De goede ontsluiting geeft een snelle routing naar Groningen, A7 en ook voor het OV. De locatie past daardoor goed in de ontwikkelprincipes van de verstedelijkingsstrategie van Regio Groningen - Assen. Tevens krijgt Roden met deze nieuwe woningwijk een nieuwe entree van het dorp.

Eigendom

Particulier eigendom. De gronden zijn aan de gemeente Noordenveld aangeboden. Conform de Wvgr heeft het college binnen zes weken een besluit genomen nadat de gronden aan ons zijn aangeboden. Het college heeft het besluit genomen om met de eigenaren in onderhandeling te treden over de aankoop van deze gronden.

Bestemmingsplan

Op dit moment is de bestemming woonwijken Roden: enkelbestemming agrarisch met waarden en dubbelbestemming archeologie 2. Daarnaast loopt er een waterloop door het gebied met enkelbestemming water. Aan de zuidelijke rand van het perceel loopt een rioolpersleiding en deze heeft dubbelbestemming riool.

Omgevingsvisie en Noordenvelds Kwaliteitsgids

In de omgevingsvisie is opgenomen over wonen:

- In Noordenveld is voor iedereen geschikte woonruimte naar behoefte beschikbaar. Insteek is dat iedereen, waar mogelijk, zelfstandig woont.
- In Noordenveld wordt er kwalitatief en kwantitatief gebouwd voor de behoefte.
- De gemeente anticipeert op de groeiprognoze, maar ook op de dalende woningbehoefte in de toekomst.

De Oksel is in de omgevingsvisie opgenomen als groen. In de Noordenveldse Kwaliteitsgids is een concretere uitwerking gemaakt van het gebied. De Oksel is ingekleurd als dorpsweide en de karakteristieke landschappelijke buitenrand aan de noordkant als oude veldontginning en bos. Ter plaatse is binnen het esdorpenlandschap en het benoemen van specifieke bestaande omgevingskwaliteiten alleen de noordelijke buitenrand direct aangemerkt als karakteristieke landschappelijke en (cultuur)historische kwaliteit de binnenrand tot aan Maatlanden niet. Voor de binnenrand waar de Oksel in valt zijn dus geen specifieke karakteristieken benoemd, maar wel een aantal gidsprincipes met oog op het gebiedseigen door kunnen ontwikkelen.

Vanuit de Noordenveldse Kwaliteitsgids nemen wij mee voor de locatie de Oksel dat wij bij uitbreidingslocaties voortborduren op de traditie van wijken met wijd vertakkende groenstructuren met 'lucht' tussen de huizen. Daarnaast wordt meegenomen dat nieuwe dorpsranden een groen karakter moeten krijgen en dat de heldere grenzen tussen Roden en het landschap zoals bij de N372 gerespecteerd moeten worden.

Door de grote vraag naar woningen is het gebied herzien en toegevoegd aan mogelijke uitbreiding. De locatie ligt binnen de ringweg van Roden en zorgt voor een nieuwe entree van Roden. De ligging zorgt dat je het ook kan zien als een inbreiding binnen de bestaande structuren van Roden. We willen met deze locatie anticiperen op de groeiprognoze.

Onderzoeken

- Taxatie ten behoeve van de grondaankopen.
- Waterhuishoudkundigonderzoek in verband met de hoogteligging en de ligging van een watergang in het perceel. Watergang loopt van oost naar west door het perceel, onderzoek naar alternatieven.

- Het is laag gelegen grond. De bodemkwaliteit moet in beeld worden gebracht om inzicht te krijgen in de bodemlagen en draagkracht.
- Onderzoek rondom de ligging van de rioolpersleiding aan de zuidkant van de kavel. Laten liggen met een groene zone of verleggen.
- Hernieuwde KLIC melding rondom de kabels en leidingen in het plangebied.
- Verkeersonderzoek. Verkeersafwikkeling in de wijk (auto, fiets, voetganger) en aansluiting op de bestaande wegen. Verkeerskundig lijkt het gebied veel kansen te hebben door de ligging nabij de ring. Ook voor fietsers zijn er veel kansen.
- Akoestisch onderzoek in verband met geluidscontouren en in verband met ligging nabij de rondweg.
- Het gebied is door de provincie aangemerkt als buitenstedelijk gebied. In gesprek gaan met de provincie over de mogelijkheden om het gebied aan te merken als binnenstedelijk gebied.
- Onderzoeken of het Impulsteam van de provincie ingezet kan worden voor dit gebied.
- Ecologisch onderzoek. Op dit moment weten we nog niet wat er groeit en bloeit in het gebied of welke beesten er leven.
- Archiefonderzoek naar mogelijke toezeggingen ten aanzien van woningbouw.
- Onderzoek naar planschaderisico.
- Archeologisch onderzoek In verband met dubbelwaarde archeologie-2.
- Input omwonenden en dorp opgehaald uit de participatie.
- Onderzoek naar woningtypologie.
- Risicomanagement.
- Omgevingsplan.
- Stedenbouwkundig onderzoek met grondexploitatie.
- Interne uren in kaart brengen voor het project.

Participatie

De onderhandelingen worden in het najaar 2021 opgestart. Gedurende deze onderhandelingen wordt de eerste fase van het participatietraject opgestart. Tijdens deze eerste fase wordt er met de buurt gesproken over ideeën vanuit de buurt voor dit nieuw te ontwikkelen woongebied. Er wordt vooraf wel duidelijkheid gegeven wat de kaders zijn voor de ideeën. Dus bijvoorbeeld dat het gebied in basis ontwikkeld moet worden voor woningbouw. Maar over het hoe, wat en waar wordt het gesprek aangegaan met de buurt. Wat zijn de wensen van de bewoners en wat vinden zij belangrijke aspecten voor deze nieuw te ontwikkelen woonwijk? Deze ideeën worden vervolgens gebundeld.

In de tweede fase van het participatietraject worden de ingediende ideeën gekoppeld aan de gedane onderzoeken (denk aan ecologie, woningbouwbehoefte, typologie, water en stedenbouw e.d.) en aan de input van de diverse vakspecialisten. De uitkomst hiervan is een ruwe schets welke besproken wordt met alle stakeholders. Op basis waarvan verder in gesprek wordt gegaan. De input wordt meegenomen in de ontwerpen. Sommige ideeën zijn niet haalbaar door de uitkomsten van de onderzoeken. Graag willen we dat uitgebreid in een sessies aan de orde brengen. Stapje voor stapje komen we met de bewoners tot een meer uitgewerkt en gedragen plan. Ook willen wij een communicatieplan opstellen rondom de participatie. Hoe willen wij dit verder gezamenlijk met de dorpsbewoners oppakken en wat worden de contactmomenten met de omwonenden, belangenverenigingen en andere dorpsbewoners? Het communicatieplan wordt met de betrokken partijen besproken. In ieder geval wordt de inbreng zichtbaar gemaakt en wordt er na elke ronde aangegeven wat er met de inbreng is gedaan.

Planning

De doorlooptijd is circa 2-5 jaar. Uiteraard is dit afhankelijk van de onderhandelingen en de onderzoeken.

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Onderhandelingen grondeigenaren | september 2021 - maart 2022 |
| - Verkennende onderzoeken starten (denk bijv aan ecologie, taxatie, gesprek provincie, archiefonderzoek, etc | september 2021 |
| - Starten participatie | najaar 2021 |

- | | |
|--|------------|
| - Communicatieplan | april 2022 |
| - Terugkoppeling raad stavaza | april 2022 |
| - Bij aankoop gronden starten met de overige onderzoeken | april 2022 |

Financiën

Het totale budget van de voorbereidingskrediet is €175.000,-. Deze is aangevraagd bij de begroting voor 2022. Om alvast te kunnen starten in 2021 (opstarten onderhandelingen met de grondeigenaar) wordt de raad gevraagd met een separaat raadsvoorstel om alvast €25.000,- beschikbaar te stellen van het voorbereidingskrediet.