

**Bestemmingsplan locatie
Raadhuisstraat te Roden**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Stichting Woonborg
RB 10.271
Januari 2018
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Beknopte planbeschrijving	5
1.4 Planologisch kader	6
1.5 Verantwoording	6
1.6 Leeswijzer	6
2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	8
2.3 Het gewenste plan	9
3 BELEIDSKADER.....	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014	14
3.2.2 Omgevingsverordening	16
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan (IGS)	18
3.3.2 Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid	18
3.3.3 Visie Noordenveld 2025	18
3.3.4 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)	19
3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)	19
3.3.6 Groenvisie Noordenveld	20
3.3.7 Welstandsnota	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Bodem	24
4.3 Ecologie	27
4.4 Externe veiligheid	29
4.5 Geluid	29
4.6 Luchtkwaliteit	31
4.7 M.E.R.-beoordeling	31
4.8 Milieuzonering	32
4.9 Verkeer en Vervoer	33
4.10 Watertoets	34
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	36
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	37
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Toelichting op de toelichting	38
7.3 Toelichting op de planregels	39

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Woonborg heeft het voornemen om op het perceel Raadhuisstraat 10-12 in Roden een woongebouw te realiseren met daarin 14 appartementen.

De gemeente Noordenveld heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het gewenste plan. Om dit planologisch mogelijk te maken is er een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend document voorziet hierin.

Hieronder een indicatieve weergave van het plangebied vanuit de lucht en vanaf 'streetview'.

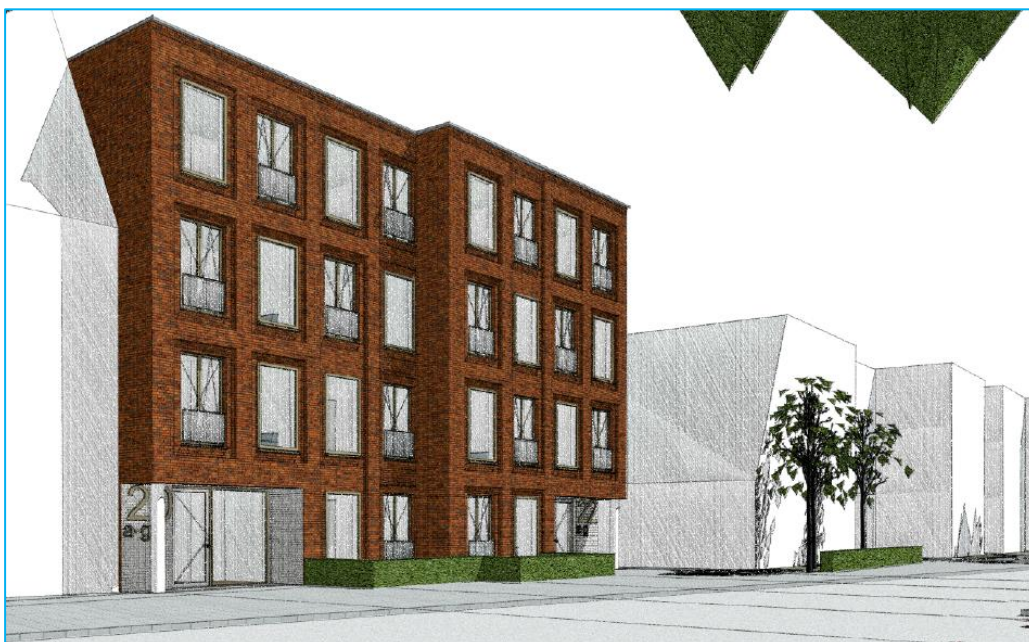




1.3

Beknopte planbeschrijving

Op het braakliggend perceel wordt een woongebouw met 14 appartementen gerealiseerd. In feite betreft het plan een geschakeld woongebouw met elk een eigen ingang. Het woongebouw heeft vier bouwlagen met op elke laag appartementen. Hieronder een impressie van het gebouw vanaf de Raadhuisstraat gezien. Het plan wordt uitgebreider behandeld in hoofdstuk 2.



1.4 Planologisch kader

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan: 'Centrumgebied Roden', zoals deze is vastgesteld op 19 juni 2013. Hieronder een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding (in het blauwe kader het plangebied).



Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: 'Centrum'. Daarnaast geldt de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'. De bouw van 14 appartementen op het perceel is in strijd met de huidige bestemming.

De gemeente Noordenveld heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen om 14 appartementen te realiseren op het perceel middels een herziening van het bestemmingsplan: 'Centrumgebied Roden'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch kader om het woningbouwproject mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

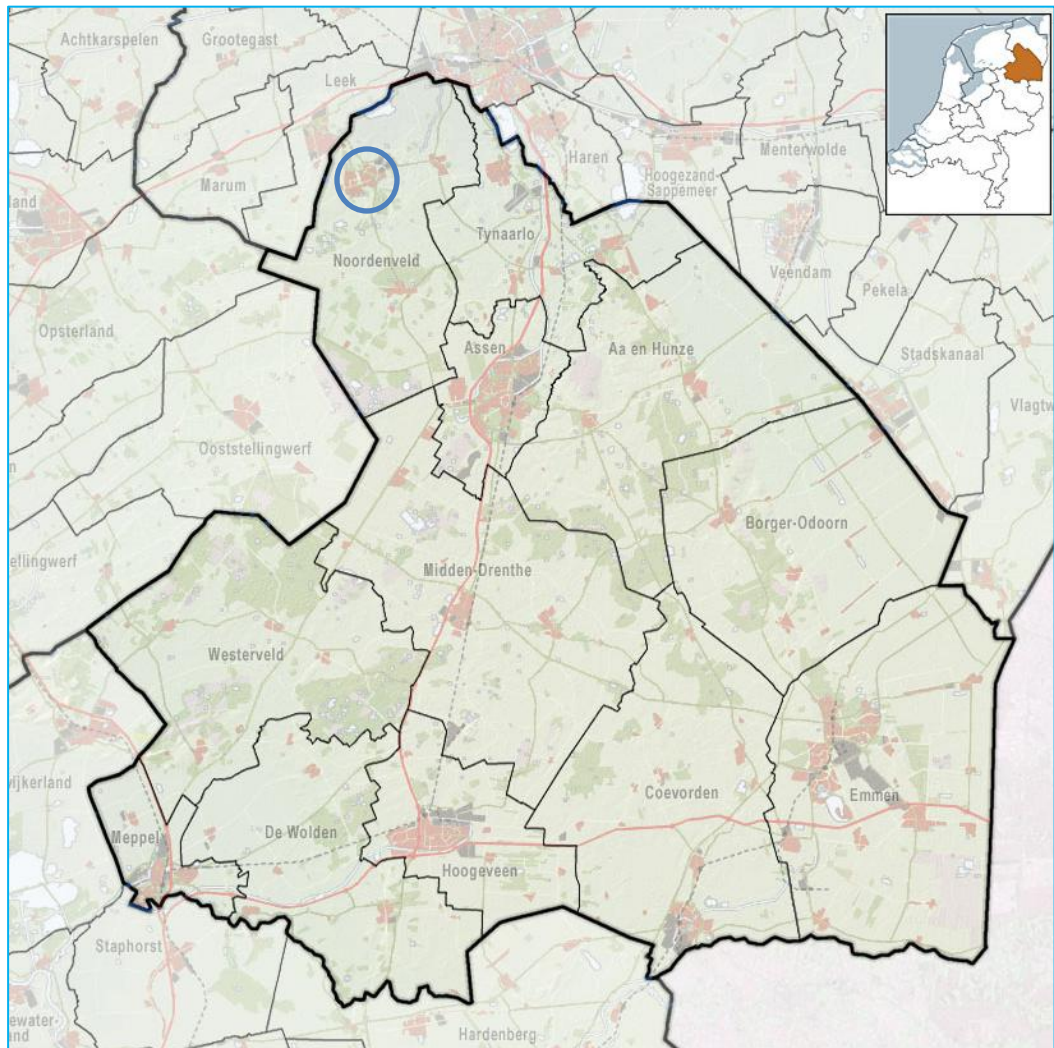
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk een uitgebreide weergave getoond van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De percelen grond bevinden zich in het Drentse dorp Roden. Roden is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Noordenveld. Hieronder is de ligging van Roden (binnen blauwe cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



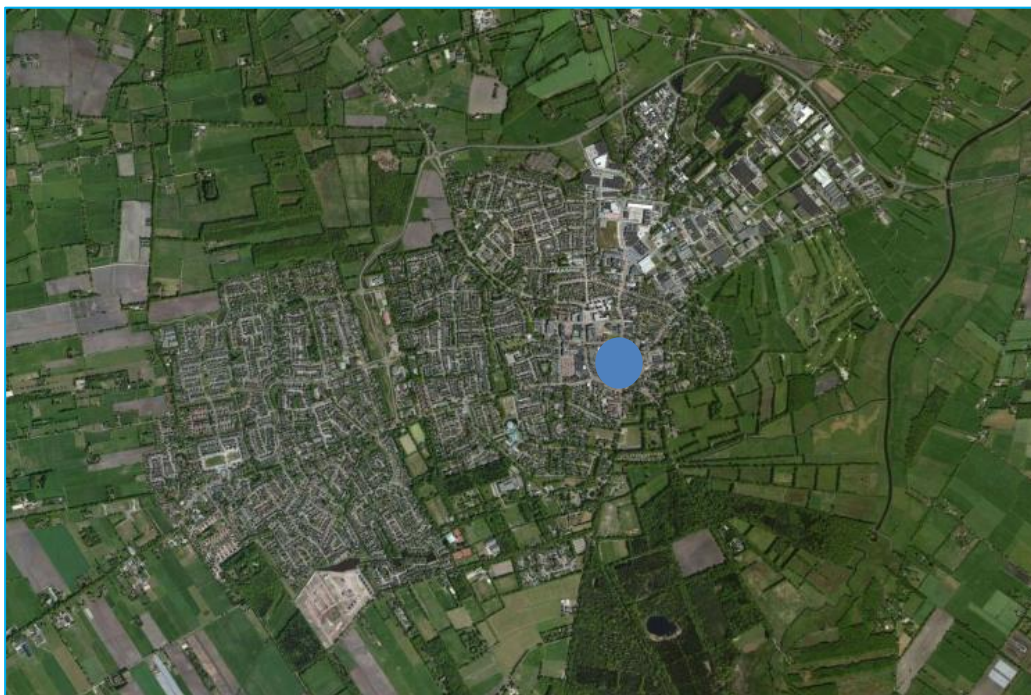
Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Noordenveld en de ligging van Roden in één oogopslag.

Omschrijving Roden

Roden is een Nederlands Esdorp in het noorden van de provincie Drenthe. Tot 1 januari 1998 was het een zelfstandige gemeente, en bij de laatste gemeentelijke herindeling in 1998 ging de gemeente op in de gemeente Noordenveld.

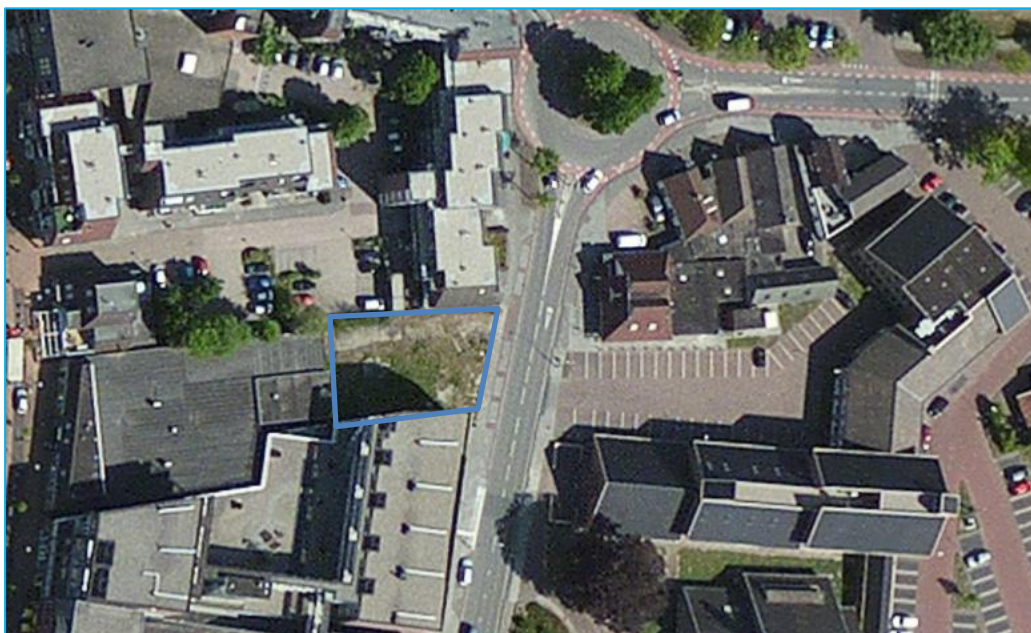
Het lag in de 20^e eeuw aan de tramlijn Drachten-Groningen. Een andere belangrijke verbinding was destijds de Rodervaart. Tegenwoordig vormen de N372 en de N373 de belangrijkste verbindingen. Roden kent tegenwoordig een belangrijke centrumfunctie, met een uitgebreid industriegebied en een groot aantal winkels. Het dorp heeft circa 14.500 inwoners en is daarmee de 6^e plaats (qua inwoners) van de provincie Drenthe.

Hieronder een weergave van het dorp Roden vanuit de lucht, met in de blauwe cirkel weergegeven de ligging het plangebied aan de Raadhuisstraat in de kern Roden.



2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied ligt in het centrumgebied van het dorp Roden. Rondom het plangebied bevinden zich verschillende winkels. Het wonen concentreert zich in het gebied voornamelijk boven deze winkelpanden. Ten noorden van het plangebied bevindt ook een woongebouw waarin zich woningen bevinden. Hieronder een weergave van het plangebied ten opzichte van zijn directe omgeving.



2.3 Het gewenste plan

Woonborg wil aan de Raadhuisstraat, tegenover de ingang van het gemeentehuis, een appartementencomplex bouwen met 14 appartementen. De appartementen worden compact met een woon-/eetkamer, open keuken, één slaapkamer en Frans balkon.

Achter het complex is ruimte gereserveerd voor vijf parkeerplaatsen en een gezamenlijke buitenruimte. De appartementen zijn bedoeld voor alle leeftijden, ook voor jongeren. In het complex komt geen lift.

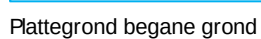
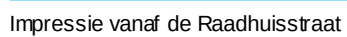
Het betreft een woongebouw dat is geschakeld. Het gebouw heeft in feite twee toegangen. Vanuit elke toegang heb je op de begane grond een entree, trappenhuis, een toegang tot een grondgebonden appartement en gemeenschappelijk bergruimte. Op de eerste, tweede en derde verdieping zijn twee appartementen gelegen. Op elke toegang zijn in feite zeven appartementen aangewezen.

De toegangen van het woongebouw zijn geprojecteerd aan de Raadhuisstraat. Op het achterterrein en op gronden langs de Bernhardpassage zijn parkeerplaatsen geprojecteerd.

Hieronder een aantal verschillende weergaven van het project.



Project ten opzichte van zijn omgeving.





Plattegrond eerste, tweede en derde verdieping



Impressie van de voorgevel en achtergevel van het woongebouw

3 **Beleidskader**

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 ***Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Roden. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid versus gewenste ontwikkeling

Voor Roden zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 ***Ladder Duurzame Verstedelijking***

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en

afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Stedelijke ontwikkeling?

De vraag is natuurlijk wanneer nu sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie daarvoor opgenomen. Deze luidt: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*. Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd.

De jurisprudentie biedt enkele aanknopingspunten. Daarentegen is de ontwikkeling van veertien woningen wél aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (immers hier gaat het ook om 14 woningen), dan moet de ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen. De ladder bevat een aantal treden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot woningbouwlocatie Raadhuisstraat te Roden

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om sociale huurwoningen. De woningen worden onder de huurtoeslaggrens aangeboden. In die zin worden ze altijd verhuurt. Indien er geen vraag naar zou zijn zou Woonborg ook niet gaan bouwen.

Verder is nog het Companen onderzoek van belang. In 2015 heeft Companen onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in Noordenveld ten behoeve van actualisatie van het woonbeleid van de gemeente. Hieruit kwam onder andere naar voren dat het aantal inwoners in Roden af gaat nemen. Door de gezinsverdunding neemt het aantal huishoudens tot 2030 nog toe (+250 tot 350). De verwachting is dat deze groei met name kleine (1- en 2-persoonshuishoudens) betreft. De appartementen Raadhuisstraat zijn hier prima toe geschikt. Er is voldoende vraag naar dit type woningen, er wordt voldaan aan trede 1.

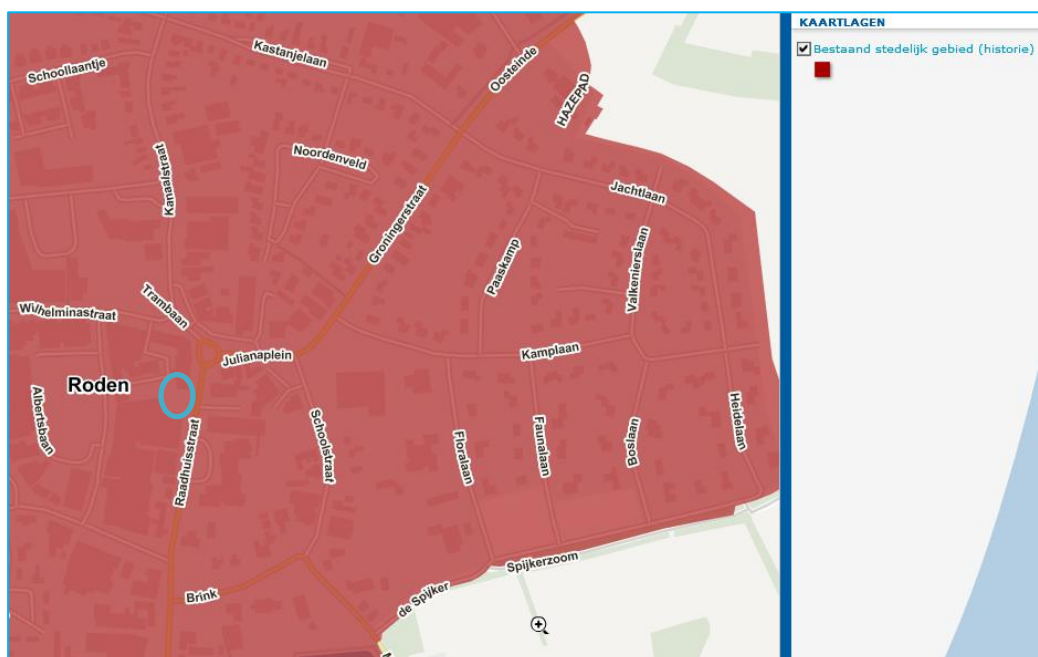
Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot woningbouwlocatie Raadhuisstraat 10-12 te Roden

Het plangebied ligt in de kern van Roden. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Roden kan geconstateerd worden dat het project valt binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt gebouwd op een nu nog onbebouwde locatie midden in het centrum van Roden. Hierdoor is er sprake van inbreiding voor uitbreiding. Daarmee voldoet het plan aan trede 2 van de Ladder. Ook volgens de provinciale omgevingsvisie wordt er gebouwd in bestaand stedelijk gebied. Dit is weergegeven op onderstaande kaart.



Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling

van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

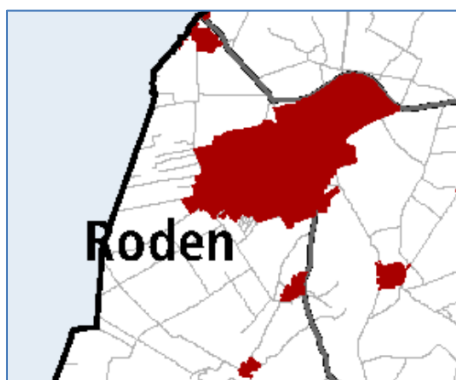
Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimtevragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.



Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2

Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25. Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Het woningbouwplan is reeds opgenomen in de gemeentelijke planninglijst, zodat er vanuit woningbouwafspraken nog ruimte is voor de bouw van 14 woningen op deze locatie. Het verzoek is in overeenstemming met provinciaal beleid.

3.2.3 **Kernkwaliteiten-analyse**

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. De kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied zijn vrijwel allemaal van een dusdanig lage waarde, dat ze geen directe doorwerking kennen voor de realisatie van 14 appartementen aan de Raadhuisstraat 10-12 te Roden.

Er is alleen sprake van een kernkwaliteit cultuurhistorie voor het plangebied, te weten: eisen stellen.

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

In voorliggend bestemmingsplan wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande locatie (braakliggend terrein) heeft momenteel geen specifieke

cultuurhistorische waarde. De beoogde nieuwbouw zal zoveel als mogelijk is aansluiting vinden bij het ter plaatse aanwezige straatbeeld en leidt niet tot een negatieve impact op cultuurhistorie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan (IGS)

Op 21 oktober 2009 hebben de gemeenteraden van Noordenveld en Leek het Intergemeentelijke Structuurplan (IGS) vastgesteld. Het IGS is samen met de provincies Drenthe en Groningen en de Dienst Landelijk gebied van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit opgesteld. Deze drie partners van beide gemeenten hebben ingestemd met het IGS. Het IGS is een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Leek - Roden tot het jaar 2030 op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap en verkeer en is een uitwerking van de Regiovisie Groningen - Assen 2030. Uit de visie spreekt een duidelijke ambitie voor het gebied voor de lange termijn. Deze ambitie blijkt onder meer uit:

- de hoogwaardige woon- en werkmilieus;
- het binnendorps bouwen;
- de inzet van nieuwe gebieden voor woningbouw en werkgelegenheid;

3.3.2 Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid

In de laatste woningbouwmonitor van de RGA obv het Regionaal Instemmingsmodel van 20-12-2012 (het vigerende woonbeleid van de RGA), waarvan de peildatum 01-01-2016 is, is het project opgenomen met 12 wooneenheden als één van de door de Regio geaccordeerde woningbouwprojecten van Noordenveld. Daarnaast is er nog voldoende ruimte om deze (geaccordeerde projecten) te verruimen.

3.3.3 Visie Noordenveld 2025

In het visiedocument staat het volgende genoemd over het wonen.

Wonen en woningbouw

Het is over het algemeen prettig wonen in Noordenveld. De nabijheid van natuur en groen, de kleinschaligheid en het dorpse karakter, met name van de kleinere kernen spreekt de inwoners aan. Ook dat moet in 2025 behouden blijven. Wel zijn er een aantal aandachtspunten.

In 2025 wonen er waarschijnlijk minder mensen in Noordenveld. Over de precieze aantallen lopen de prognoses uiteen. Wel is duidelijk dat de samenstelling van de bevolking zal veranderen, zeker bij ongewijzigd woningbouwbeleid. Het aanbod aan woningen voor starters is klein en de inwoners vinden dit een slechte zaak. Nieuw aanbod van woningen moet dan ook vooral gericht zijn op starters en mensen met een smalle beurs. Ook moeten er meer woningen komen voor ouderen. De gemeente stimuleert leeftijdsbestendig bouwen, evenals duurzaamheid en het gebruik van zonne-energie. In 2025 is Noordenveld de duurzaamste gemeente van Drenthe. Deze doelen worden bereikt doordat de gemeente duidelijke doelstellingen en quota hanteert voor duurzaam en doelgroepgericht bouwen. Nieuwbouw vindt met name plaats ter vervanging van bestaande bouw. Er is sprake van een beperkte groei, zeker in de kleinere kernen. Groei, voor zover nodig, vindt

vooral plaats in Roden.

Het verzoek is in overeenstemming met de Visie Noordenveld 2025 immers het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen in de kern Roden.

3.3.4 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

Op 16 januari 2013 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld door de Raad van de gemeente Noordenveld. Op 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken (Wgw) in werking getreden. Deze wetgeving stelt de gemeente beter in staat een bijdrage te leveren aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd gebied. De gemeente heeft met deze wet de zorgplichten gekregen voor hemel- en grondwater binnen bebouwd gebied.

De gemeente dient in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) naast de gebruikelijke zorg voor de riolering vast te leggen hoe zij deze wettelijke zorgplichten voor hemelwater en grondwater in gaat vullen. We noemen dit GRP dan ook het verbrede GRP (vGRP) vanwege de uitbreiding met de nieuwe zorgplichten.

Toetsingskader gemeentelijke watertaken

Er zijn meerdere doelen gesteld ten aanzien van de gemeentelijke watertaken. Ook is in bestuursakkoorden vastgelegd dat moet worden ingespeeld op de verwachte klimaatsverandering.

Vanuit het hemelwaterbeleid wordt naar redelijkheid een inspanning gevraagd van bewoners, bedrijven en overheid. Hiervoor wordt bij ontwikkelingen onderscheid gemaakt naar een toename van het verhard oppervlak en een ontwikkeling zonder toename van verhard oppervlak.

Onder dit laatste valt het opbreken van verharding, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe verharding en sloop en nieuwbouw van gebouwen. In die zin zijn er drie situaties te onderscheiden voor de omgang met hemelwater:

- 1) afkoppelen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een reeds bebouwde locatie;
- 2) afkoppelen /bergen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een nieuw aangelegde locatie;
- 3) afkoppelen van hemelwater afkomstig van bestaande bebouwing.

Het hemelwater dient gescheiden te worden aangelegd op het perceel zelf en vervolgens gekoppeld te worden op de bestaande riolering van de weg.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)

In het GVVP wordt beschreven hoe het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer eruit ziet. De actualisatie is uitgevoerd in 2014 en het geactualiseerde GVVP 2015-2025 is op 22 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Parkeerbehoefte

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de verwachte bijbehorende parkeerbehoefte (in aantal parkeerplaatsen) uitgerekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen van de

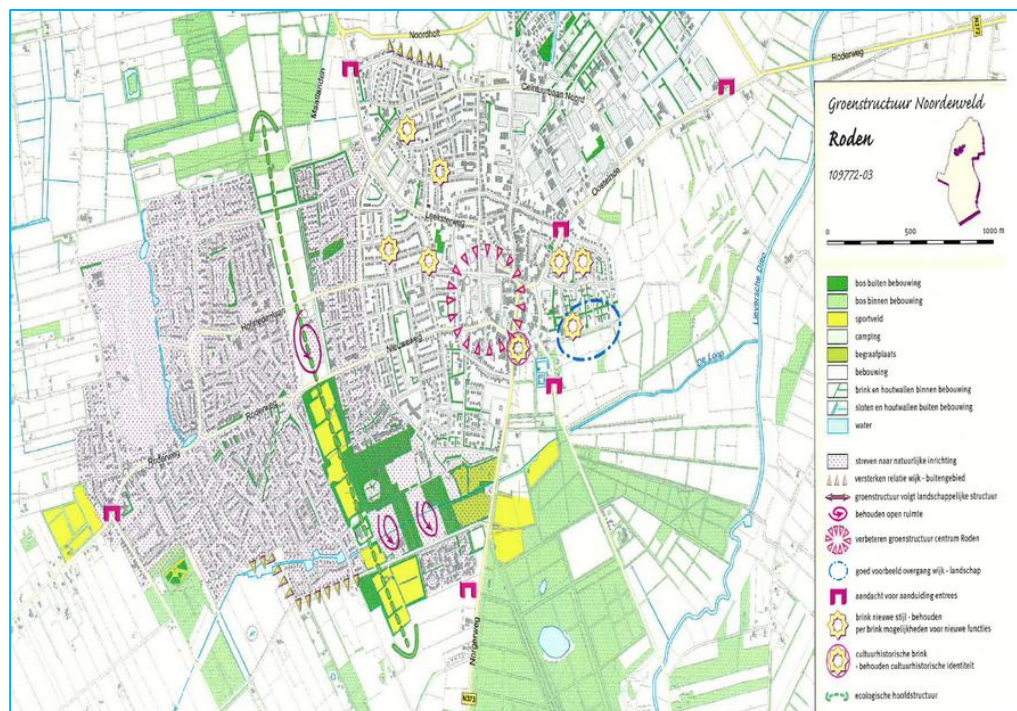
gemeente Noordenveld. Hierbij geldt dat de actuele CROW-norm tevens de norm is voor de gemeente Noordenveld.

Alle parkeerplaatsen, ten behoeve van de woningen moeten binnen het plangebied worden gerealiseerd. In paragraaf 4.9 Verkeer en vervoer is het parkeren beschreven.

3.3.6

Groenvisie Noordenveld

In de Groenvisie Noordenveld wordt het huidige groen naar inrichting en beheer in beeld gebracht. Het plan legt voor de gemeente Noordenveld de groenstructuur en de gewenste kwaliteit voor het groen vast binnen de bebouwde kom. Op de navolgende kaart zijn de groenstructuur en de opgaven verbeeld:



Voor het plangebied en omgeving geldt 'versterken groenstructuur centrum Roden'. Het centrum van Roden verdient speciale aandacht. Hierbij gaat het voornamelijk om het winkelcentrum naast het 'oude' centrum van Roden. Het groene en ruimtelijke karakter van Roden wordt juist in dit deel gemist. Dit wordt veroorzaakt door het gebrek aan gebiedseigen boombeplantingen en open ruimten als een plein of 'brink'. Ook materiaalgebruik en straatopbouw passen niet bij aan het landelijke karakter van de rest van het dorp. De maatregelen om de identiteit van Roden ook in dit deel van het dorp terug te brengen zijn meer gericht op de inrichting van het winkelcentrum dan op het beheer.

Aandachtspunten voor het winkelcentrum van Roden zijn:

- creëren van meer ruimte en eenvoud in de straatprofielen;
- creëren van meer ruimte voor landschappelijke boombeplantingen;
- meer gebruik maken van plantvakken met lage heesters in plaats van bloembakken of hoge heesters;
- streven naar grotere eenheden zoals bijvoorbeeld een plein of brink.

3.3.7

Welstandsnota

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota voor de gemeente Noordenveld vastgesteld. De welstandsnota beoogt versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken en de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen.

De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. Bij aanvragen van een omgevingsvergunning worden bouwplannen getoetst aan de welstandscriteria. In de nota is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, waarvoor verschillende welstandscriteria zijn opgenomen. De criteria spitsen zich toe op materiaalgebruik, ligging, vorm en massa.

Het plangebied valt in de welstandsnota onder het onderdeel "Roden – Kom en winkelgebied".

Gebiedsbeschrijving

In de loop der decennia heeft het dorp Roden zich noordwestelijk van de kerkbrink verder ontwikkeld. De traditionele bebouwing van boerderijen is hier vrijwel geheel vervangen door woonhuizen, winkels en appartementgebouwen. Mede door de verdergaande groei van Roden en de behoefte aan een verdere groei in het winkelbestand, is de omgeving Albertsbaan tot ontwikkeling gekomen, waarbij een meer stedelijke allure is geïntroduceerd. Ook in de aansluitende straten treedt een geleidelijke schaalvergroting op, zoals onder meer valt af te leiden uit een aantal nieuwe appartementgebouwen.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het respecteren van en aansluiten op de bestaande structuur en het incidenteel vernieuwen van daarin gelegen bebouwing. Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee. De kans bestaat om daarbij gebouwen te ontwikkelen met een wandvormend karakter zonder dat dit hoeft te leiden tot een echt stedelijke bebouwing. Het is van belang om plein- of brinkachtige ruimten en de omliggende straten met elkaar in verband te brengen.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied. De aandacht is daarbij vooral gericht op de relatie tussen het individuele bouwwerk en de openbare ruimte. De volgende welstandscriteria zijn hierbij van toepassing:

Ligging/situering

- de bebouwing ligt met de representatieve zijde naar de weg gekeerd;
- er blijft sprake van een informele (dat wil zeggen kleine onderlinge verspringingen) voorgevelrooilijn ter accentuering van het dorpse karakter;
- brinkachtige ruimten respecteren.

Maatvoering/massa

- onderlinge verschillen in hoofdvorm zijn mogelijk mits de hoogte en massawerking niet tot onevenwichtigheid leidt;
- de vormbehandeling is per gebouw sterk ontwikkeld en varieert van ambachtelijk - traditioneel tot modern;
- de massaopbouw per cluster in onderlinge samenhang;

- de massaopbouw mag niet leiden tot massaliteit;
- aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Vorm/gevelopbouw

- in bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen vooral een verticale gerichtheid hebben;
- winkelpuien hebben een open karakter, maar zijn in hun vormgeving afgestemd op het straatbeeld;
- in de gevelopbouw vindt afstemming plaats met de bebouwing in de nabijheid;
- de detaillering is eenvoudig maar verzorgd (zoals blijkt uit duidelijke dagmaten, kozijn- en raamverhoudingen, dakranden etcetera);
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de omliggende kwaliteiten (zonder dat daarbij direct sprake is van imitatie).

Materiaal/kleurgebruik

- gebouwen hebben een eenduidig individueel materiaalgebruik;
- winkelpuien hebben een moderne uitstraling mits de hoeken massa behouden en de bovenverdieping verbinden met de grond;
- kleurgebruik mag modern maar is afgestemd op de omgeving;
- hoogglans geglazuurde of daarmee verwante pannen zijn vaak niet passend in hun omgeving; afhankelijk van de dominantie en ligging van het dakvlak is eventueel toepassing mogelijk.

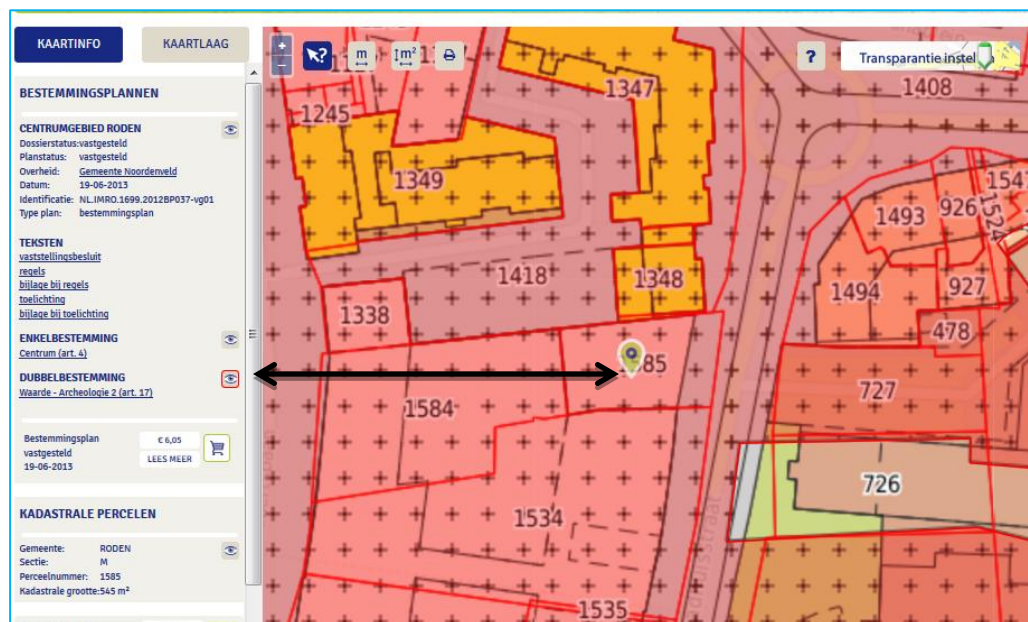
4 Hoofdstuk 4 Omgeving aspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Vanuit het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Deze gronden zijn beschermd voor het behoud en bescherming van de aanwezige archeologische waarden.



Voor deze waarde geldt dat bij iedere ruimtelijke (en bodem verstorende) ingreep dieper dan 0,30 meter al een nader onderzoek naar archeologie nodig is. Voor dit bestemmingsplan is dan ook nader onderzoek naar archeologie nodig.

Door onderzoeksbureau MUG BV is vervolgens het archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens Archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Raadhuisstraat te Roden, gemeente Noordenveld (DR), rapportnummer 93156916, d.d. 1 december 2016 is als bijlage bij dit onderzoek gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat uit het onderzoek is gebleken dat het aantal boringen voldoet en de uitkomsten worden onderschreven. Echter de twee boringen die een min of meer intacte bodem laten zien, binnen een grotendeels verstoord perceel is

onvoldoende basis voor een archeologische begeleiding. Volstaan kan worden met het laten doen van waarnemingen door een amateurarcheoloog zodra de bouwput wordt uitgegraven.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

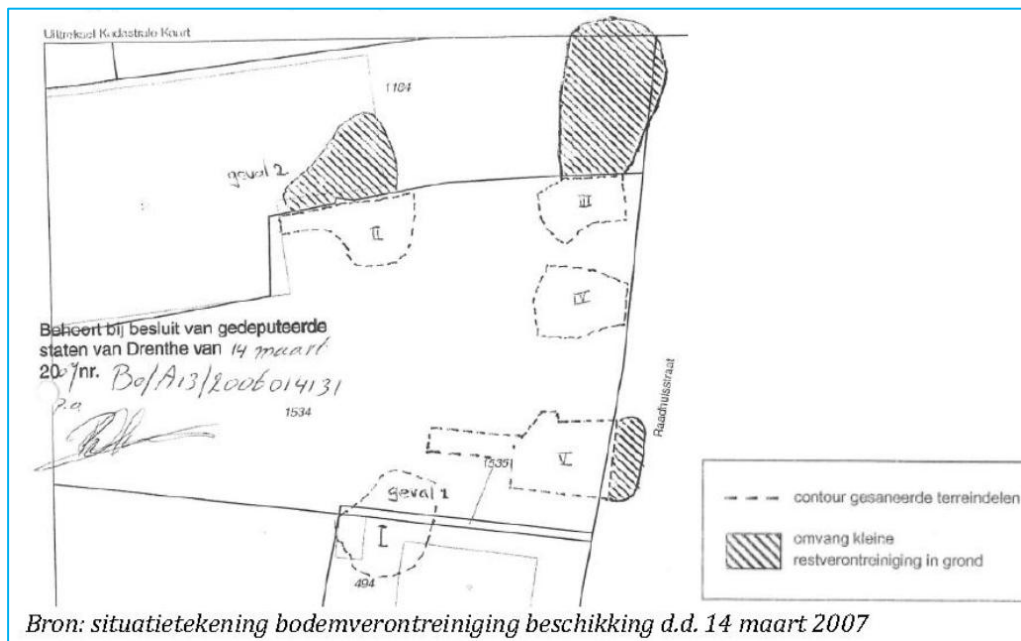
Aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek is nodig in het kader van de Wabo-aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het woongebouw.

Verder is nog onderstaande informatie van belang.

Er hebben een tweetal saneringen plaatsgevonden binnen/rondom het plangebied. Bij beide saneringen zijn restverontreinigingen achtergebleven waarvoor gebruiksbepalingen van toepassing zijn. Hierna zijn de beide locaties nader uitgewerkt.

Bodemsanering Raadhuisstraat 6-8 te Roden

Op 14 maart 2007 heeft de provincie Drenthe een beschikking 'Instemming met het evaluatieverslag' afgegeven voor deze sanering (kenmerk Bo/A13/2006014131). In de beschikking wordt aangegeven dat bij de sanering enkele restverontreinigingen zijn achtergebleven. Voor het onderhavige plan is vlek II van belang (vlek III is verwijderd bij de bodemsanering op de locatie Raadhuisstraat 10-12 te Roden).



In de beschikking zijn ten aanzien van de restverontreinigingen de volgende voorschriften/maatregelen opgenomen:

3. Voorschriften/maatregelen

- I. Wijzigingen in het gebruik van de niet gesaneerde gedeelten van de vlekken II (sectie M, nummer 1184) en V (sectie M, nummer 1408) dienen bij ons te worden gemeld.
Dit kan:
 - a. schriftelijk: gedeputeerde staten van Drenthe, t.a.v. mevrouw A. Weijts, Productgroep Bodem, Postbus 122, 9400 AC Assen
 - b. per fax: idem, faxnummer (0592) 36 54 22
- II. Voor de niet gesaneerde gedeelten van de vlekken II (sectie M, nummer 1184) en V (sectie M, nummer 1408), gelden de volgende gebruiksbeperkingen.
Het is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van ons de volgende activiteit(en) te verrichten (zie adres onder I);
 - voor de grond en grondwater (binnen de streefwaardecontour grond - zoals weergegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart);
 - grondverzet en grondbewerking;
 - onttrekken van het grondwater.
- III. De eigenaren van de percelen sectie M, nummers 494, 1534, 1535 en 1184, dienen de folie die aangelegd is bij de vlekken II, III en V in stand te houden en waar nodig te herstellen en/of te verbeteren.
- IV. De eigenaar van de percelen sectie M, nummers 494, 1534, 1535 en 1184, dient een eigendomsoverdracht direct bij ons te melden.

Bij de realisatie van het onderhavige plan dient rekening te worden gehouden met deze voorschriften/maatregelen.

Bodemsanering Raadhuisstraat 10-12 te Roden

Op 3 juli 2007 heeft de provincie Drenthe een beschikking 'Instemming met het evaluatieverslag' afgegeven voor deze sanering (kenmerk Bo/2007008545). In de beschikking wordt aangegeven dat bij de sanering een restverontreiniging is achtergebleven.



In de beschikking zijn ten aanzien van de restverontreiniging de volgende voorschriften/maatregelen opgenomen:

3. Voorschriften/maatregelen

I. Wijzigingen in het gebruik van de gesaneerde locatie dient te worden gemeld bij ons. Dit kan:

- schriftelijk: gedeputeerde staten van Drenthe, t.a.v. mevrouw A. Weijts, Afdeling Milieu, Water en Bodem, Postbus 122, 9400 AC Assen
- per fax: idem, faxnummer (0592) 36 54 22

II. Binnen het geval van bodemverontreiniging geldt de volgende gebruiksbeperking:
Het is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van ons binnen de streefwaardecontour van de restverontreiniging in grond, zoals weergegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart:

- grondverzet te plegen;
- de folie aangebracht om de restverontreiniging te scheiden van de schone aanvulgrond te beschadigen of te verwijderen.

Bij de realisatie van het onderhavige plan dient rekening te worden gehouden met deze voorschriften/maatregelen.

Door MUG BV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennd bodemonderzoek Raadhuisstraat 10-12 te Roden', projectnummer 51151016, d.d. 17 juni 2016 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

De aangetoonde gehalten in de bovengrond en de concentraties in het grondwater betreffen geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarde die geen aanleiding vormen tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en die geen belemmering vormen voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

De bodem op de onderzoeklocatie is geschikt voor de functie 'wonen met tuin'. Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de onderzochte bovengrond beoordeeld als kwaliteitsklasse wonen. De ondergrond is altijd toepasbaar. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Indien tijdens de nieuwbouwactiviteiten blijkt dat bij het verwijderen van de betonverharding afwijkende zintuiglijke waarnemingen onder de betonverharding worden aangetroffen, dient er aanvullend onderzoek verricht te worden.

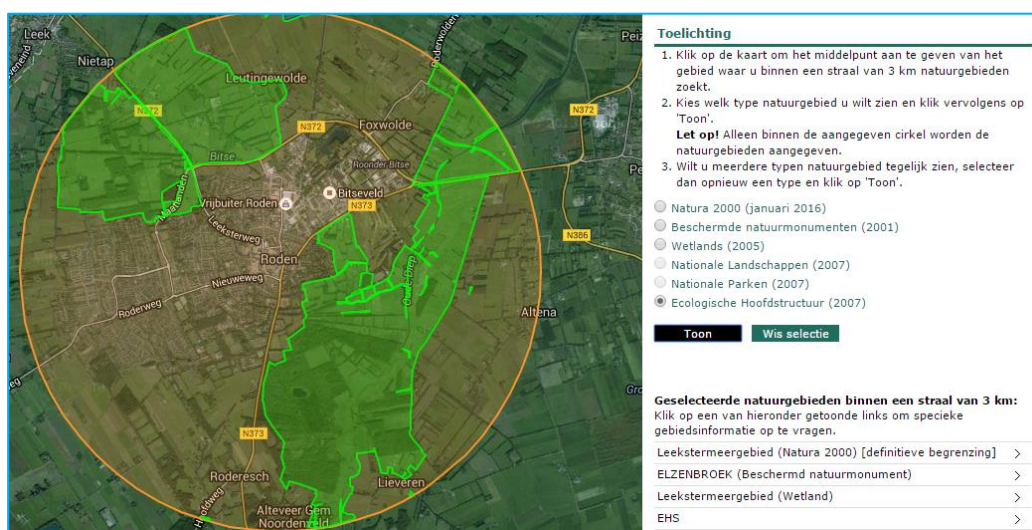
4.3

Ecologie

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de Flora- en Faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de geplande werkzaamheden, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten. Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Gebiedsbescherming

Hierna een weergave van de eventuele ligging van natuurgebieden in de directe omgeving (binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied).



Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied (straal van 3 kilometer) verschillende natuurgebieden, zoals Leekstermeergebied (Natura 2000), Elzenbroek (Beschermde natuurmonument) en het Leekstermeergebied (Wetland). Daarnaast liggen er verschillende onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur rondom het plangebied. Het plangebied zelf valt echter niet binnen een dergelijk natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

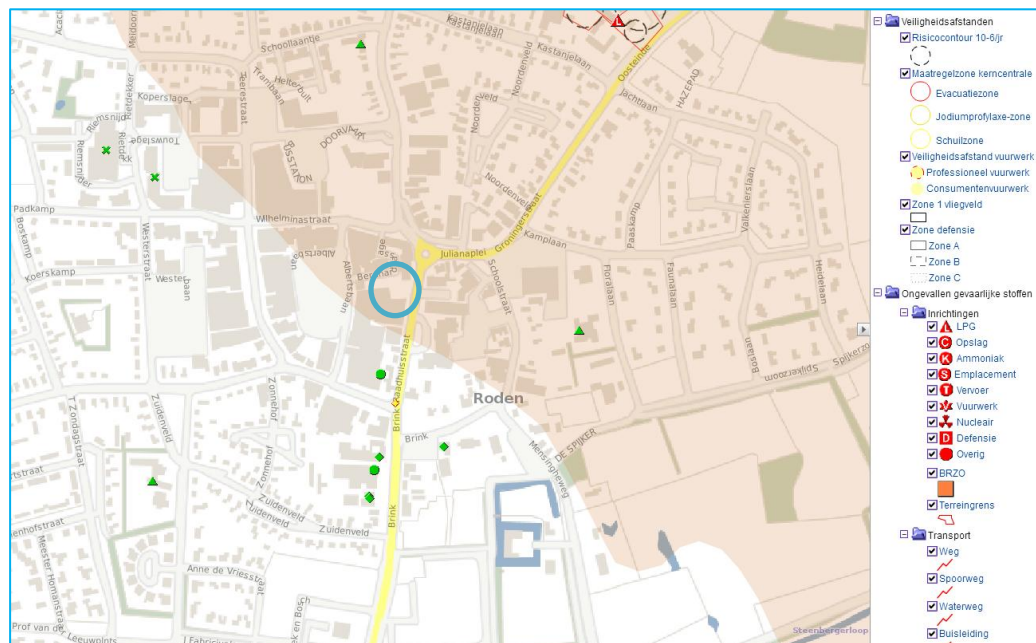
Van belang is na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten aan de orde is of zijn. De gronden liggen braak. Ten behoeve van het plan worden geen bomen gekapt, verouderde bebouwing gesloopt of sloten gedempt. Er zijn geen versturende effecten voor beschermde plant- of diersoorten, zodat nader onderzoek naar ecologie niet aan de orde is.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting.

Woningen worden op basis van het Bevi echter wel aangemerkt als (beperkt) 'kwetsbare objecten', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen of infrastructurele routes bevinden waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief.

Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Drenthe. Dit levert het volgende beeld op, met als blauwe aanduiding het plangebied.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of wegen waarover transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek naar Externe veiligheid is niet nodig.

4.5 Geluid

Wet geluidhinder - Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag 30 km/uur worden gereden. Er is dus geen nader (formeel) onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig vanuit de Wet geluidhinder gezien.

Goed woon- en leefklimaat

Ondanks dat de Raadhuisstraat een weg is van 30 km/u is nog wel het volgende van belang. Er komen gemiddeld genomen tussen 7000 en 8000 voertuigen per etmaal over de Raadhuisstraat. De afstand van de nieuwbouw tot aan de weg is niet groot. Een indicatieve berekening vanuit de RUD geeft aan dat dit tot ruim 60 dB (zonder aftrek) op de voorgevel leidt. Er moet wel worden gemotiveerd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook is de toets aan de binnenwaarde (33 dB) van het Bouwbesluit van toepassing.

Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk het woon- en leefklimaat kwalitatief te beoordelen. Hierbij dient volgens jurisprudentie ook het geluid van 30 km/ uur wegen meegenomen te worden.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is vervolgens het gevraagde akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek gelden de hierna weergegeven conclusies.

Geluidbelasting

Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane snelheid, op zowel de Raadhuisstraat, Kanaalstraat als Groningerstraat, 30 km/uur. In de Wet geluidhinder zijn er daardoor, ten aanzien van verkeerslawaaï, geen beperkingen opgenomen voor het realiseren van de woningen.

In het kader van een beoordeling naar het woon- en leefklimaat is de geluidbelasting van het omliggend wegennet inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting bedraagt 62 dB Lden exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Geluidwering

Omdat er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld, de woningen liggen niet in de nabijheid van een wettelijk gezoneerde weg, geldt voor de karakteristieke geluidwering van de gevel, op basis van het Bouwbesluit, alleen de basiseis van 20 dB.

De geluidbelasting van de niet wettelijk gezoneerde 30 km/uur wegen bedraagt 62 dB Lden. De geluidbelasting is op alle woningen even hoog. Met deze geluidbelasting wordt, indien aansluiting wordt gezocht bij het Bouwbesluit, een karakteristieke geluidwering van (62-33) 29 dB noodzakelijk geacht. Met de bouwkundige voorzieningen zoals opgenomen in tabel 4.1 van genoemd rapport wordt deze geluidwering behaald. Om de vereiste geluidwering ook daadwerkelijk te realiseren is een zorgvuldige uitvoering van groot belang.

Beoordeling ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de geluidbelasting op de gevel is aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder. De grenswaarde bedraagt ten hoogste 63 dB Lden inclusief aftrek art. 110g Wgh. Gesteld kan worden dat de geluidbelasting zonder aftrek (62 dB Lden) al voldoet aan deze maximaal toelaatbare ontheffingswaarde.

De oostgevel van de woningen wordt opgebouwd met materialen waarmee een karakteristieke gevelwering van 29 dB wordt bereikt. Dit is voldoende om een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB te garanderen.

Op basis van de resultaten wordt gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en

leefklimaat.

Woonborg zal uitvoering gaan geven in de in het onderzoek genoemde adviezen om te komen tot de genoemde karakteristieke gevelwering van 29 dB om aan de wettelijke eisen te voldoen.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Voorname herontwikkeling voorziet in 14 woningen en blijft hiermee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. onder nr. 11, 2e in de D lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving blijft het aantal woningen en de oppervlakte van het plangebied onder de drempelwaarde zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit gewijzigd. Met als gevolg dat een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk is, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r. -beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

De resultaten van de onderzoeken, zoals deze zijn samengevat in de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4 laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Zodoende kan worden geconcludeerd dat gezien de grootte en aard van de ingrepen er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Op grond hiervan is het verrichten van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.8

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een "rustige woonwijk en rustig buitengebied" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een "gemengd gebied" is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Rondom het plangebied komen verschillende functies voor zoals:

- een gemeentehuis;
- diverse winkels;

Er kan dus gemotiveerd worden gezegd dat er sprake is van een zekere menging van functies waardoor het omgevingstype is te karakteriseren als 'gemengd gebied' en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande, rondom gelegen woningen.

Vanuit de omgeving naar de woningen.

In de omgeving van de nieuwe woningen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de nieuwe woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden.

Gemeentehuis

Op een afstand van circa 27 meter van de beoogde nieuwbouw bevindt zich het gemeentehuis. Voor een gemeentehuis geldt op basis van de VNG-Reeks een normafstand van 10 meter voor het aspect geluid indien er sprake is van 'rustige woonwijk'. Nu er sprake is van 'gemengd gebied' bedraagt deze normafstand 0 meter en wordt er voldaan aan de normafstand.

Slijterij

Op een afstand van circa 25 meter van de beoogde nieuwbouw bevindt zich een slijterij. Dit is een vorm van detailhandel n.e.g. en hiervoor geldt eveneens een normafstand van 10 meter bij 'rustige woonwijk'. Ook deze wordt nu 0 meter en voldoet.

Winkels onder de naastliggende woningen

Ook voor de naastliggende winkels geldt dat er een normafstand van 0 meter overblijft.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder is er geen wederzijdse overlast/hinder te verwachten.

4.9

Verkeer en Vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op basis van de online rekentool van de CROW is bepaald welke parkeerbehoefte er aanwezig is voor de bouw van 14 huur-appartementen in Roden en in 'centrumgebied'. Onderstaand een weergave van de benodigde parkeerbehoefte.



Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
kamerverhuur

Functieprofiel

grootte	14 woningen
gemeente	Noordenveld
ligging	centrum

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	22 m vt/etm aal ¹ +/- 12%
gemiddelde openingsdag	22 m vt/etm aal ² +/- 12%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	23 m vt/etm aal ³ +/- 12% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	23 m vt/etm aal ⁴ +/- 12% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	5 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	11 parkeerplaatsen

Op basis van de ingevulde parameters zijn er minimaal 5 en maximaal 11 parkeerplaatsen benodigd, gemiddeld genomen geldt dat er kan worden volstaan met 9 parkeerplaatsen. Woonborg heeft te kennen gegeven dat er 5 parkeerplaatsen in het plangebied zelf gerealiseerd gaan worden achter het pand. De overige 4 parkeerplaatsen worden afgekocht middels een bijdrage aan het parkeerfonds van de gemeente.

4.10

Watertoets

Op 15 september 2016 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Standaard waterparagraaf – korte procedure van toepassing is. Met deze standaard waterparagraaf zal rekening gehouden moeten

worden met de verdere uitvoering van het bouwplan. In de bijlage is de standaard waterparagraaf – korte procedure weergegeven.

Ten aanzien van de uitvoering van het plan wordt verder aangegeven dat ten aanzien van de afvoer van afvalwater en hemelwater als volgt wordt afgevoerd. Het rioolstelsel wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel, waarbij een apart tracé wordt aangelegd voor enerzijds het afvalwater en anderzijds het schone hemelwater. Schoon hemelwater is daarbij het water afkomstig van daken als ook het water van het verharde terreinoppervlakte. Het gescheiden stelsel wordt gescheiden aangelegd / gescheiden aangeboden ten behoeve van de afvoer via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Tevens zal initiatiefnemer onderzoeken in hoeverre er mogelijkheden zijn voor (beperkt) vertraagde afvoer / gedeeltelijke infiltratie van het schone hemelwater ter plaatse van het plangebied, waarbij het dan praktisch gezien zal gaan om afvoer van regenwater met tussenkomst van verticale infiltratiebuizen.

Verder wordt nog verwezen naar de Beleidsnotitie Water en Ruimte van het waterschap. In deze notitie wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Het omschrijft de doelen en eisen die Noorderzijlvest stelt aan het water in bebouwd gebied. Aangezien het plangebied zich in bebouwd gebied bevindt is deze van toepassing.

5

Hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, te weten:

1. Provincie Drenthe;
2. Waterschap Noorderzijlvest.

De provincie Drenthe heeft per brief van 24 maart 2017 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en hebben verder aangegeven dat het aantal van 14 te bouwen woningen op de locatie Raadhuisstraat in Roden wordt opgenomen op de planninglijst van de regio Groningen – Assen (in plaats van de 12 woningen die reeds op de planninglijst waren opgenomen voor deze locatie).

Het waterschap Noorderzijlvest heeft per brief van 27 februari 2017 gereageerd. Zij kunnen instemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan. Wel wordt gevraagd in de paragraaf over water ook nog te verwijzen naar de Beleidsnotitie Water en Ruimte en vraagt het waterschap om concreet aan te geven hoe omgegaan gaat worden met afvoer van afval- en hemelwater. Deze onderdelen zijn toegevoegd aan paragraaf 4.10.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Tuin

Beeldbepalende (voornamelijk) voorkantsituaties en/of ruimtelijk samenhangende als tuin ingerichte (privé) gronden voor de voorgevel of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden, hebben de bestemming Tuin. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Van dit verbod kan worden afgeweken voor de bouw van erkers en toegangsportalen.

Artikel 4 : Verkeer

De wegen met een doorstroomfunctie zijn bestemd als Verkeer. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, met uitzondering vanabri's (wachthuisjes) voor het openbaar vervoer.

Artikel 5 : Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen zonder doorstroomfunctie hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

Artikel 6 : Wonen – Woongebouw

De appartementencomplexen zijn als Wonen - Woongebouw bestemd. In de woonfunctie is ook niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging van woongroepen begrepen. De maximale bouwhoogte van deze gebouwen is aangegeven op de verbeelding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 8 : Overige regels

In de overige regels is geregeld hoe met parkeren omgegaan dient te worden.

Artikel 9 : Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergeschikte bouwdelen opgenomen en is aangegeven op welke punten de aanvullende werking van de Bouwverordening niet van toepassing is. In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. In dit bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Dit verbod geldt voor alle bestemmingen.

Artikel 10 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald dat gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden als seksinrichting.

Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 : Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 13 : Slotregel

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Projectgegevens

Project : Locatie Raadhuisstraat te Roden
Projectnummer : RB 10.271
IMRO : NL.IMRO.1699.2016BP056-ow01
Versie : 01
Datum : Mei 2017

Opdrachtgever

Woonborg
Postbus 3
9480 AA Vries

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl