

Omgevingsplan gemeente Noordenveld, wijzigingsbesluit De Verbinding

De raad van de gemeente Noordenveld;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d.

overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

Het omgevingsplan te wijzigen zoals aangegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Dit ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van xxx

griffier
voorzitter

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A

A

Titel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

TITEL 21.1 Maatlanden - de Zulthe

[Gereserveerd]

AFDELING 21.1.1 Bouwactiviteiten

§ 21.1.1.1 Algemene bouwregels

§ 21.1.1.1.1 Regels voor alle bouwactiviteiten

Artikel 21.1 Regels over het uiterlijk van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 geldt dat op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' het uiterlijk van de volgende bouwwerken zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mag zijn met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe':

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijke bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
- b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

§ 21.1.1.2 Hoofgebouw bouwen

§ 21.1.1.2.1 Hoofgebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.2 Beoordelingsregel - relatie bouwwerk tot de omgeving

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als het te bouwen hoofgebouw passend is in de omgeving van het hoofgebouw. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.
- 2 Bij de beoordeling als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval de relatie van het hoofgebouw tot de aangrenzende openbare ruimte en andere gebouwen in de omgeving van dat hoofgebouw betrokken.

Artikel 21.3 Beoordelingsregel - Uitwerking

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als de te gebruiken materialen, textuur en kleur van het hoofgebouw het karakter van het hoofgebouw ondersteunen. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.

§ 21.1.1.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

§ 21.1.1.3.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.4 Beoordelingsregel - relatie bouwwerk tot de omgeving

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als het te bouwen bijbehorend bouwwerk passend is in de omgeving van het bijbehorend bouwwerk. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.

- 2 Bij de beoordeling als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval de relatie van het bijbehorend bouwwerk tot de aangrenzende openbare ruimte en andere gebouwen in de omgeving van dat bijbehorend bouwwerk betrokken.

Artikel 21.5 Beoordelingsregel – Uitwerking

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden – de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als de te gebruiken materialen, textuur en kleur van het bijbehorend bouwwerk het karakter van het bijbehorend bouwwerk ondersteunen. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden – de Zulthe'.

B

Na titel 21.1 worden twee titels ingevoegd, luidende:

TITEL 21.2 Kaatsweg naast 18 en Vennootsweg 11

[Gereserveerd]

TITEL 21.3 De Verbinding

AFDELING 21.3.1 Gebruiksactiviteiten

§ 21.3.1.1 Algemene gebruiksregels

§ 21.3.1.1.1 Regels voor alle gebruiksactiviteiten

Artikel 21.6 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op alle gebruiksactiviteiten ter plaatse van de locatie De Verbinding - hele plangebied.

Artikel 21.7 Verboden gebruiksactiviteiten

Gebruiksactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels in afdeling 21.3.1 zijn verboden.

Artikel 21.8 Ondergeschikte activiteiten

Ondergeschikt aan de ter plaatse toegestane gebruiksactiviteiten is het gebruik van de volgende functies en voorzieningen toegestaan:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (fiets-/voet)paden, verharding en wegen;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
- f. tuinen, erven en terreinen.

Artikel 21.9 Parkeren - algemeen

- 1 Voor het starten of wijzigen van gebruiksactiviteiten waarbij een toename van de parkeerbehoefte wordt verwacht geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor) fietsen of andere voertuigen. Of daarvan sprake is, wordt beoordeeld aan de hand van de normen die zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).
- 2 In afwijking van artikel 21.9, eerste lid geldt dat niet in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor) fietsen of andere voertuigen zoals:
 - a. het voldoen aan artikel 21.9, eerste lid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 21.10 Laden of lossen - algemeen

- 1 Als het starten van gebruiksactiviteiten in een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- 2 In afwijking van artikel 21.10, eerste lid geldt dat niet in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht voor het laden of lossen als:
 - a. het voldoen aan artikel 21.10, eerste lid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Artikel 21.11 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gebouwen ter plaatse van de locatie De Verbinding - voorwaardelijke bepaling - appartementencomplex ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan als:

- a. middels een melding aan het college van B&W kenbaar is gemaakt dat de bedrijfsactiviteiten van het tankstation ter plaatse van de locatie De Verbinding - tankstation definitief beëindigd zijn;
- b. alle bijbehorende (ondergrondse en bovengrondse) voorzieningen ter plaatse van de locatie De Verbinding - tankstation ontmanteld en verwijderd zijn; en
- c. alle bijbehorende milieuvergunningen en -toestemmingen die betrekking hebben op het voormalige gebruik ter plaatse van de locatie De Verbinding - tankstation volledig zijn ingetrokken.

§ 21.3.1.2 Woonactiviteiten

§ 21.3.1.2.1 Wonen

Subsubparagraaf 21.3.1.2.1.1 Wonen - toegestaan

Artikel 21.12 Toepassingsbereik

- 1 Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken voor wonen ter plaatse van de locatie De Verbinding - wonen - toegestaan.
- 2 Onder wonen wordt verstaan het huisvesten in een woning of wooneenheid, niet zijnde een vrijstaand bijgebouw, van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 21.13 Toegestaan

- 1 Het gebruik voor wonen is toegestaan.
- 2 Het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan het met De Verbinding - maximum aantal wooneenheden aangegeven aantal.

§ 21.3.1.3 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

§ 21.3.1.3.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Subsubparagraaf 21.3.1.3.1.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - toegestaan

Artikel 21.14 Toepassingsbereik

- 1 Dit artikel is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de locatie De Verbinding - aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - toegestaan.
- 2 Onder het gebruik van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in dit artikel wordt verstaan: de uitoefening van een beroep, het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn

beperkte omvang in een wooneenheid en de daar bijbehorende gebouwen past en waarbij deze activiteit ondergeschikt blijft aan de woonactiviteit.

Artikel 21.15 Toegestaan

Het gebruik voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten is toegestaan als:

- a. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in pandig wordt verricht;
- b. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de activiteiten als genoemd in § 21.3.1.3.1 en § 21.3.1.3.2 ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende bebouwing bedraagt, met een maximum van 45 m²;
- c. degene die de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent ook de woonactiviteit uitoefent;
- d. het gaat om activiteiten die niet vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens het Bal of hoofdstuk 22 van dit Omgevingsplan;
- e. geen sprake is van detailhandelsactiviteiten, met uitzondering van beperkte verkoop in het klein direct verbonden met de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- f. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling; en
- g. geparkeerd wordt op eigen terrein.

§ 21.3.1.3.2 Bed and breakfast activiteiten

Subsubparagraaf 21.3.1.3.2.1 Bed and breakfast activiteiten - toegestaan

Artikel 21.16 Toepassingsbereik

- 1 Dit artikel is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken voor bed and breakfast ter plaatse van de locatie De Verbinding - bed and breakfastactiviteiten - toegestaan.
- 2 Onder het gebruik van bed and breakfast activiteiten als bedoeld in dit artikel wordt verstaan: kleinschalige, aan de woonactiviteit ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend kortdurend logies en ontbijt.

Artikel 21.17 Toegestaan

Het gebruik van bed and breakfast activiteiten is toegestaan als:

- a. degene die de bed en breakfast activiteit uitoefent ook de woonactiviteit uitoefent;
- b. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de activiteiten als bedoeld in § 21.3.1.3.1 en § 21.3.1.3.2 ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende bebouwing bedraagt, met een maximum van 45 m²;
- c. aan maximaal 5 personen nachtverblijf wordt verschaft;
- d. de bed en breakfast geen tekenen van een wooneenheid, zoals een keuken vertoont;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling; en
- f. geparkeerd wordt op eigen terrein.

AFDELING 21.3.2 Bouwactiviteiten

§ 21.3.2.1 Algemene regels voor bouwactiviteiten

§ 21.3.2.1.1 Regels voor alle bouwactiviteiten

Artikel 21.18 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op alle bouwactiviteiten ter plaatse van de locatie De Verbinding - hele plangebied.

Artikel 21.19 Verboden bouwactiviteiten

- 1 Bouwactiviteiten die in strijd zijn met de regels in AFDELING 21.3.2 zijn verboden, met uitzondering van bestaande bouwwerken.
- 2 Onder bestaande bouwwerken wordt verstaan: bebouwing die op het tijdstip dat de (deel)regeling rechtskracht heeft verkregen aanwezig is of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.

Artikel 21.20 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 21.21 Repressief welstand

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 geldt dat het uiterlijk van het volgende bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mag zijn met de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel in Bijlage: Beeldkwaliteitsplan De Verbinding:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijke bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is;
- b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

§ 21.3.2.2 Gebouw bouwen

§ 21.3.2.2.1 Gebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen en verbouwen van een gebouw ter plaatse van de locatie De Verbinding - gebouw bouwen - vergunningplicht.

Artikel 21.23 Beoordelingsregels - gebouw bouwen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als:

- a. de oppervlakte van het gebouw niet meer bedraagt dan 50m²; en
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

§ 21.3.2.3 Hoofdgebouw bouwen

§ 21.3.2.3.1 Hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.24 Toepassingsbereik

- 1 Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van hoofdgebouwen ter plaatse van de locatie de Verbinding - hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht.
- 2 Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

Artikel 21.25 Beoordelingsregel - maximum oppervlakte hoofdgebouw

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als de oppervlakte van een hoofdgebouw per bouwperceel ter plaatse van de locatie De Verbinding - maximum oppervlakte hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 150 m².

Artikel 21.26 Beoordelingsregel – maximum bouwhoogte hoofdgebouw

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de met De Verbinding - maximum bouwhoogte hoofdgebouw aangegeven waarde.

Artikel 21.27 Beoordelingsregel - maximum goothoogte hoofdgebouw

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als de goothoogte ter plaatse van de locatie De Verbinding - maximum goothoogte hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 4 m.

Artikel 21.28 Beoordelingsregel – minimum dakhelling hoofdgebouw

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend indien de dakhelling ter plaatse van de locatie De Verbinding - minimum dakhelling hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 30 graden.

Artikel 21.29 Beoordelingsregel - maximum dakhelling hoofdgebouw

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend indien de dakhelling ter plaatse van de locatie De Verbinding - maximum dakhelling hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 60 graden.

§ 21.3.2.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen

§ 21.3.2.4.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.30 Toepassingsbereik

- 1 Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen en/of verbouwen van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de locatie De Verbinding - bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht.
- 2 Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw dat ruimtelijke ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Artikel 21.31 Beoordelingsregels - bijbehorend bouwwerk

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als:

- a. Het bijbehorend bouwwerk achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. Bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 300 m²:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 60m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 2. de bijbehorende bouwwerken ten minste 1 meter uit de erfgrans worden gebouwd;
- c. Bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m²; en
 2. de bijbehorende bouwwerken ten minste 2 meter uit de erfgrans worden gebouwd;
- d. Bij een bijbehorend bouwwerk met een platte afdekking de bouwhoogte ten hoogste 3,5 meter bedraagt;
- e. Bij een bijbehorend bouwwerk met een kap:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, met een maximum van 8 meter;
 2. de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
 3. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 graden; en
 4. de dakhelling niet meer bedraagt dan 60 graden;

§ 21.3.2.5 Ander bouwwerk bouwen

§ 21.3.2.5.1 Ander bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.32 Toepassingsbereik

- 1 Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van andere bouwwerken ter plaatse van de locatie De Verbinding - ander bouwwerk bouwen - vergunningplicht.
- 2 Onder een ander bouwwerk wordt verstaan: een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

Artikel 21.33 Beoordelingsregel - maximum bouwhoogte ander bouwwerk

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor de maximum bouwhoogte van een ander bouwwerk verleend als:

- a. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter en het bouwwerk voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van de woning en het verlengde daarvan wordt opgericht; of
- b. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en op een andere locatie dan in lid a genoemde locatie op het perceel wordt opgericht.

Artikel 21.34 Beoordelingsregel - vlaggenmast

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een vlaggenmast alleen verleend indien de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

§ 21.3.2.6 Thematische beoordelingsregels

§ 21.3.2.6.1 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 21.35 Beoordelingsregel - regels over de relatie tot de omgeving

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid wordt ter plaatse van de locatie De Verbinding - hele plangebied de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als het te bouwen bouwwerk passend is in de omgeving. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel in Bijlage: Beeldkwaliteitsplan De Verbinding.
- 2 Bij de beoordeling van het bepaalde in artikel 21.35, eerste lid wordt in ieder geval de relatie van het bouwwerk tot de aangrenzende openbare ruimte en andere gebouwen in de omgeving van dat bouwwerk betrokken.

Artikel 21.36 Beoordelingsregels - regels over het uiterlijk van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid wordt ter plaatse van de locatie De Verbinding - hele plangebied de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als de te gebruiken materialen, textuur en kleur van het bouwwerk het karakter van het bouwwerk ondersteunen. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel in Bijlage: Beeldkwaliteitsplan De Verbinding

§ 21.3.2.6.2 Parkeren

Artikel 21.37 Beoordelingsregel - parkeren

- 1 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor) fietsen of andere voertuigen.
- 2 Van voldoende ruimte voor parkeren als bedoeld in artikel 21.37, eerste lid is sprake als wordt voldaan aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).
- 3 In afwijking van artikel 21.37, eerste lid kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 ook worden verleend indien:
 - a. het voldoen aan artikel 21.37, eerste lid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

BIJLAGE II Overzicht informatieobjecten

Lijst van informatieobjecten

<u>Beeldkwaliteitsplan De Verbinding</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/Beeldkwaliteitsplan/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten - toegestaan</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_db86b172812f47e79424b0d760905985/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - ander bouwwerk bouwen - vergunningplicht</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_665669ae50454274b09591f23de64281/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - bed and breakfastactiviteiten - toegestaan</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_1ceb8934c55949cca716a76b24fc9ca9/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_d7ed9d9386764522a94f21b00f4c065d/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - gebouw bouwen - vergunningplicht</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_1ae663712462480493cf7c30e8badbb1/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - hele plangebied</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_e54efeb6fa984a53b16ff5d5e488ade0/nld@2026-08-20;1</u>
<u>Maatlanden - de Zulthe</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2025/locatie-groep_fed97de107ef4a4a83da3c85fa228e20/nld@2025-09-22;1</u>
<u>de Verbinding - hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_4696eb310cd646f9bc9b3349ac96a6c9/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - maximum aantal wooneenheden</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/norm_a6f1aefc9b464b5886b5f3de4aca3cf7/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - maximum bouwhoogte hoofdgebouw</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/norm_b798f422eeb54f1c94581af6f419857f/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - maximum dakhelling hoofdgebouw</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_4776631964c9447e94709ab003bb4ec0/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - maximum goothoogte hoofdgebouw</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatiegroep_2bab-ce39aaf14f198ed69fa1b3211d3b/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - maximum oppervlakte hoofdgebouw</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_0adf5036663d4d4fb58ecb4cfd8b4ae3/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - minimum dakhelling hoofdgebouw</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-groep_51120769767f4468ac7c7292d39f4d88/nld@2026-08-20;1</u>
<u>De Verbinding - tankstation</u>	<u>/join/id/regdata/gm1699/2026/gebiedsaanwijzing_99d6ad85d6ac4c9e856eb84a09cd4ed6/nld@2026-08-20;1</u>



de Verbinding - voorwaardelijke
verplichting - appartementencomplex

/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-
groep_f69867b36c244ccb86cea95b21b265fe/nld@2026-
08-20;1

De Verbinding - wonen - toegestaan

/join/id/regdata/gm1699/2026/locatie-
groep_ece6798e6b7e44cfa88c5e16201b9799/nld@2026-
08-20;1

D

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

BIJLAGE III Beeldkwaliteitsplan De Verbinding

Beeldkwaliteitsplan De Verbinding

E

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~ARTIKEL~~ Artikel 22.137 Toepassingsbereik

F

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

BIJLAGE I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw. Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

straatpeil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die

periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO₂ en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden – als onderdeel van het omgevingsplan – geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw. Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

straatpeil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO₂ en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden — als onderdeel van het omgevingsplan — geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op en nabij het perceel Kanaalstraat 62 in Roden, waar momenteel het detailhandelsbedrijf Buiten is gevestigd en de locatie Van Wijk (tuincentrum) aan de Bloemstraat 19A een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het plan voorziet in een mix van appartementen, levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen. De doelstelling vanuit de gemeente is om 61 woningen te realiseren binnen deze combinatie van appartementen en grondgebonden woningen, waarvan twee derde sociaal en betaalbaar is.

De locatie vormt een schakel tussen de nieuwe woonwijk aan de noordzijde en de bestaande woonwijken aan de west- en zuidzijde. Aan de zuidkant en aan de overzijde van de Kanaalstraat blijft een deel van het bedrijventerrein behouden. Een stedenbouwkundige verkenning is uitgevoerd en op basis van overleg met de gemeente Noordenveld is de uitwerking verder verfijnd. De gemeente staat positief tegenover het voorgestelde programma en de route van wijziging van het omgevingsplan.

Op grond van de beheersverordening 'Vrijtijdsboulevard', dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Noordenveld, is deze ontwikkeling niet toegestaan. De locatie heeft nu de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Een klein deel van het perceel (noordoostzijde) valt onder het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Vrijtijdsboulevard, deelgebied B' en is bestemd als Woongebied. Dit deel wordt meegenomen vanwege de geplande appartementen, waarvoor een bouwvlak met maatvoering nodig is.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende planologische regime, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Noordenveld aangepast, zodat het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt. Deze motivering gaat in op de achtergronden van het wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering is er een algemene toelichting op het gemeentebrede omgevingsplan en een artikelsgewijze toelichting op de planregels. Die toelichting is in het wijzigingsbesluit te vinden.

Paragraaf 1.2 Het wijzigingsbesluit

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' is komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is het gemeentebrede omgevingsplan gekomen. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de Rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit om te zetten naar een gemeentedekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn op de woningbouwlocatie meerdere bestemmingsplannen en een beheersverordening van toepassing. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op welke regels dit specifiek zijn en wat de strijdigheden zijn hiermee.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Noordenveld stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Zo ook het voorliggende wijzigingsbesluit, dat de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangt door nieuwe regels, die nodig zijn om de woningbouw in het besluitgebied mogelijk te maken.

Paragraaf 1.3 Locatie en begrenzing van gebied wijzigingsbesluit

Het plangebied ligt op en nabij de Kanaalstraat 62 in Roden, op de locatie van het huidige detailhandelsbedrijf Buiten, onderdeel van de zogenoemde Vrijtijdsboulevard. Locatie Van Wijk (tuincentrum) ligt aan de zuidwestzijde, Bloemstraat 19A. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Het gebied grenst direct aan stedelijke functies en zal een overgang vormt tussen wonen en werken, waarbij de Kanaalstraat de belangrijkste ontsluitingsroute blijft.



Figuur 1.1: Begrenzing wijzigingsbesluit

LAOS

Paragraaf 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige situatie van het plangebied, de voorgenomen ontwikkeling en het hoofdstuk toetst de strijdigheid met het huidige ruimtelijke kader. Hoofdstuk 3 toetst het planvoornemen aan relevante wetgeving en beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hierop volgend worden in Hoofdstuk 4 de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu behandeld. Hoofdstuk 5 sluit af met een conclusie over de evenwichtige toedeling van de (nieuwe) functies aan de locaties. Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 gaan respectievelijk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Paragraaf 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit het detailhandelsbedrijf Bouter, de locatie Van Wijk (tuincentrum), een tankstation en bijbehorende verhardingen. Het gebied maakt deel uit van de Vrijtijdsboulevard en heeft grotendeels de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Groen is nauwelijks aanwezig; de inrichting is functioneel gericht op bedrijfsactiviteiten. In onderstaand figuur is een deel van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Plangebied

Google maps

Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie

Op basis van analyse van oorspronkelijke en bestaande situatie en de geformuleerde opgave is een programma van eisen opgesteld.

Opgave

De opgave kent de volgende onderdelen:

Structuur

- Stedenbouw gaat voor welstand
- Streven naar woningbouw in een groene setting
- Aansluiting tussen De Verbinding en de Boterlinie, verbindingen van groenstructuren Boterlinie doortrekken
- Geen ontsluiting (auto) aan de Bloemstraat en Zulthereschweg

Woningen

- Appartementen (sociaal), levensloopbestendig wonen en eengezinswoningen (betaalbaar en modaal)
- De doelstelling vanuit de gemeente is ca. 60 woningen bij een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen.

Parkeernormen

- Tussen/hoek: 1,65 pp per woning
- 2-1-kap: 1,85 pp per woning
- Appartement 75-100 m2 bvo: 0,85 pp per woning
- Appartement < 75 m2 bvo: 0,75 pp per woning

Programma van Eisen

Het programma van eisen bestaat uit de volgende voorwaarden:

Stedenbouw

- De relatie van volumes, groen en verbindingen met de omgeving is belangrijk, vooral ten opzichte van de Boterlinie.
- Architectuur sluit aan bij de dorpse maat en schaal, in zowel materiaalgebruik als kleurstelling
- Woningen georiënteerd rondom het centrale groen
- Auto en parkeren zo veel mogelijk uit het zicht, aan de randen
- Vermijd achterkanten in de richting van openbaar gebied
- Zorg voor duidelijk onderscheid in privé en openbaar

Groen

- De leefomgeving is groen

- Beplanting en bomen zijn in de basis inheems en geschikt voor aanwezige grondslag
- Bomen zijn klimaat- en ziektebestendig
- Variatie in soortenrijkdom zorgt voor een positieve bijdrage aan de biodiversiteit
- Afwisseling van bladverliezende en groenblijvende beplanting draagt bij aan de beleving van de verschillende seizoenen

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Algemene eisen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn van toepassing; voorkom overbodige verharding, zorg voor opvang van regenwater en voorkom hittestress.

Verkeer

- 5,5 meter voor wegen
- 3 meter voor fietspaden
- 2 meter voor voetpaden
- Zo min mogelijk doodlopende straten

Water/riool/infra

- Bovengronds regenwater inzamelen/vertraagde afvoer (wadi's)
- Ter plekke van NUTS-stroken geen bomen
- Kabels en leidingen liggen in het groen of onder voetpaden, niet onder de rijbaan
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding, onder de parkeerplaatsen

Afvalvoorzieningen

- Opstelpunten voor (mini)containers binnen loopafstand van de woning
- Ondergrondse afvalcontainers zijn geïntegreerd in het straatbeeld met beplanting of omkadering

Conceptueel model

Op basis van bovenstaande opgave en programma van eisen is een conceptueel model geformuleerd. Dit bestaat uit de volgende vier uitgangspunten:

Verbinding met de Vrijtijdsboulevard

Stedenbouw en openbare ruimte sluiten aan bij de herontwikkeling van de Vrijtijdsboulevard. De auto betreedt en verlaat het gebied in het noord-oosten van het plangebied, via de toekomstige Melkrijder.

Verbinding met de Boterlinie

De kenmerkende centrale groenruimte van de Boterlinie zet zich door in de openbare ruimte van de Verbinding waardoor een prettig woonmilieu aan het groen ontstaat.

Fiets- en voetverbinding

Goede noord-zuid en oost-west verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Parkeren aan de randen

Parkeren gebeurt zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied en uit het zicht, of op eigen terrein.

De centrale groenruimte blijft op deze manier vrij van geparkeerde auto's.

Op basis van het conceptuele model zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Deze komen hieronder aan de orde.

Beeldkwaliteit

Er zijn algemene en gebiedsspecifieke uitgangspunten voor de locatie geformuleerd. Ze komen hieronder aan de orde:

- De Verbinding kent één woonsfeer en is herkenbaar als een buurtje.
- De bebouwing heeft samenhang met de omgeving: architecturen passen goed naast elkaar;
- Er zijn drie gebouwtypologieën te onderscheiden die als familie bij elkaar passen.
- Eenheid in de architectuur van deze typologieën ontstaat door detaillering, materiaaltoepassing, architectonische expressie en kapvorm.
- Het hoofdmateriaal van alle woningen bestaat uit baksteen.

- Landschap vormt een doorlopend geheel met de omgeving, met vergelijkbare kwaliteiten, de groene wig vanuit de naastgelegen Boterlinie is beleefbaar voor de buurt als een verbinding.
- De woningen zijn georiënteerd op, en verbonden met het landschap.

Onderstaand zijn de algemene uitgangspunten in de stedenbouwkundige verkaveling gevisualiseerd. Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1).

Juridische regeling

Het beeldkwaliteitsplan is in de planregels (hoofdstuk 21.3) als beleidsregel opgenomen en nader verwerkt.



Figuur 2.2a: Situatietekening

LAOS

Op basis van bovenstaande schets zijn meerdere typen woningen onderscheiden. Het betreft een mix van betaalbare rijwoningen, appartementen en levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen. In totaal zijn dit 61 woningen.

De samenstelling van het type woning is als volgt:

- 12 rijwoningen met 1 bouwlaag met kap (betaalbaar);
- 19 rijwoningen met 2 bouwlagen met kap (waarvan minimaal 7 betaalbaar en de overige vrije sector);
- 8 levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoningen (vrije sector);
- 22 appartementen (sociale huur).



Figuur 2.2: Samenstelling van het type woning

LAOS



Figuur 2.2c: Legenda bij figuur 2.2b

LAOS

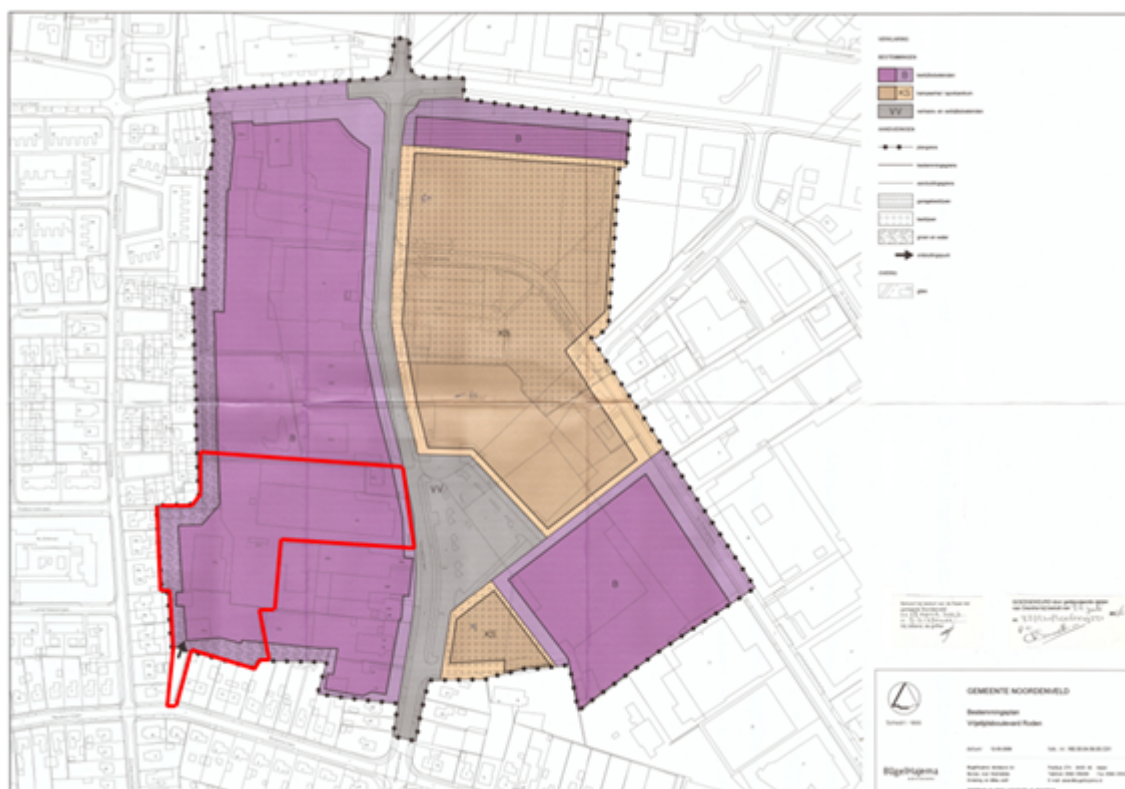
Paragraaf 2.2 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Noordenveld bestaat uit het omgevingsplan van rechtswege. Voor deze locatie is dit de voorheen geldende beheersverordening, een bestemmingsplan en de bruidsschat.

Op grond van de beheersverordening 'Vrijetijdsboulevard' (vastgesteld 02-09-2015) heeft de locatie de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Een klein stuk van de locatie (noordoosten) is onderdeel van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Vrijetijdsboulevard, deelgebied B'. Dit stukje is bestemd als Woongebied en heeft de 'geluidzones – weg 1 en 2'.

Hetgeen het wijzigingsbesluit doorvoert, is het omschakelen van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Het stukje plangebied uit 'Herontwikkeling Vrijetijdsboulevard, deelgebied B' gaat ook mee vanwege de geplande appartementen ter plaatse, waarvoor een bouwvlak met maatvoering nodig is. Hiervoor moet het planologisch regime gewijzigd worden, dan wel hiervan worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan.

Hieronder is een verbeelding van de beheersverordening en het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.3: Uitsnede van de beheersverordening "Vrijtijdsboulevard"
regelsopdekaart



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan "Herontwikkeling Vrijtijdsboulevard, deelgebied B"

regelsopdekaart

Er geldt nog een ander facetbestemmingsplan op de locatie, te weten 'Bestemmingsplan Parkeren Noordenveld' (vastgesteld 20-06-2018). Deze regels worden in dit plan overgenomen. Parkeren wordt behandeld in paragraaf 4.12.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid en regelgeving

Paragraaf 3.1 Inleiding

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- De instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Drenthe);
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

Paragraaf 3.2 Rijk

Subparagraaf 3.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschap-pelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige

functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling en wordt verwezen naar de corresponderende paragraaf in Hoofdstuk 4.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.5
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.6
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.7
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.8
Geur	5.1.4.6	Nee	-
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.9
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.10
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-

Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-
---	-----	-----	---

Figuur 3.1: Instructieregels Bkl

Subparagraaf 3.2.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond.

De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Paragraaf 3.3 Provincie

Subparagraaf 3.3.1 Omgevingsvisie provincie Drenthe

De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 (28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuur-historie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

Het projectgebied is onderdeel van het landschap Esdorpenlandschap. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting. Ook de beekdalen zijn van provinciaal belang: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, evenals het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Het gaat hier om een bebouwd perceel ten noorden van de historische kern van Roden. Het gebied is onderdeel van de Vrijtijdsboulevard. Het behoort situationeel bij het bedrijventerrein en is als detailhandelsbedrijf in gebruik. Uit landschappelijk perspectief wordt het beschouwd als uitbreidingsgebied van het originele esdorp. Vanwege de ligging en het huidige gebruik wordt het landschap niet aangetast. De nieuwe woningbouw wordt zorgvuldig ingepast; zie paragraaf 2.2 en bijlage Bijlage 1 en hetgeen hieronder is beschreven.

Cultuurhistorie

Ons huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ondergrond en het menselijk handelen. Dat heeft geleid tot Drenthe met vele verschillen en een sterke eigen identiteit. Een identiteit waar vele inwoners zich mee verbonden voelen.

Om deze identiteit te borgen, heeft de provincie Drenthe het Cultuurhistorisch Kompas opgesteld. In dit kompas heeft de provincie vastgelegd wat zij vanuit cultuurhistorisch perspectief van waarde vindt en hoe ontwikkelingen daar op kunnen inspelen.

De locatie is onderdeel van De kop van Drenthe. Het sturingsniveau 'Rekening houden met: 1A Kop van Drenthe' geldt. Dit gebied wordt gekenmerkt door een centraal deel met een van oorsprong middeleeuws esdorpenstelsel en randveenontginningen, gekoppeld aan een hoefijzervormig beekdalstelsel dat via het Peizerdiep afwatert naar het noorden. De oostelijke rand met een reeks van landgoederen die zich in het bijzonder vanaf de 18de eeuw hebben ontwikkeld, is sterk georiënteerd op de stad Groningen. Het beekdal van het Groote en Oostervoortsche Diep is open, breed en scherp begrensd; door zijn hoefijzervorm waarlangs de esdorpen liggen, vormt dit deel een sterke eenheid. De noordelijke benedenloop (het Peizerdiep) wordt geflankeerd door de ontginningslinten van het laaggelegen randveen, die als het ware overlopen in een reeks van veenterpen, en die dezelfde ontstaansperiode hebben. Oostelijk ligt een gordel van landgoederen rond Eelde en Paterswolde, met een karakteristieke afwisseling in open landbouwgronden en besloten park- en bosaanleg.

De karakteristieken / het omgevingsbeeld uit zich in:

- licht slingerende linten van de randveenontginningen in een coulisselandschap met fijnmazige percelering en houtwallen. Roderwolde is daarbij samen met Sandebuur een voorbeeld van een verschoven lint;
- Aan weerszijden van het Peizerdiep een reeks van veenterpen, deels zichtbaar als lichte verhogingen in het laaggelegen open landschap;
- Landgoederen bij Eelde en Paterswolde: vrijwel aaneengesloten gebied met afwisseling in open landbouwgronden en besloten delen met bos- en parkaanleg en een centrale ligging van de hoofdhuizen binnen de parkaanleg en sterke relatie tussen huis en omgeving.

Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van een oud cultuurlandschap. Dit deelgebied kent onder invloed van de stad Groningen bovendien eigen ontwikkelingen. Daarom stuurt de provincie op:

- Het veiligstellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied;
- Het beleefbaar houden van het verschoven lint van Sandebuurt – Roderwold en het lint van Peizerwold en de daaraan gekoppelde reeks van veenterpen als bewoningsflanken van het beekdal van het Peizerdiep;
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de reeks van landgoederen rond Eelde en Paterswold. Deze reeks wordt gekenmerkt door een karakteristieke tuin- en parkaanleg, ingebed in landschappelijke structuren, met een variatie in maat en schaal en een doorlopende afwisseling van open en besloten ruimtes.

Zoals hierboven gezegd gaat het hier om een bebouwd perceel ten noorden van de historische kern van Roden. Het gebied is onderdeel van de Vrijetijdsboulevard. Het behoort situationeel bij het bedrijventerrein en is als detailhandelsbedrijf in gebruik. Uit cultuurhistorisch perspectief wordt het beschouwd als uitbreidingsgebied van het originele esdorp.

Vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig besef is onderzocht hoe het gebied in te vullen waarbij de karakteristieken van dit deelgebied zoveel mogelijk tot hun recht komen. Van belang hierin zijn het versterken van de groenstructuur, het verbinden van en met (aanwezige) groenstructuren en het zoveel mogelijk vermijden van nieuwe ontsluitingswegen voor auto's. De stedenbouwkundige structuur is zoveel mogelijk gericht op cultuurhistorische en landschappelijke herkenbaarheid, waaronder het creëren van een centrale groenruimte. Het gebied is opgebouwd als een herkenbaar woonbuurtje, waarbij de woningen zijn georiënteerd en verbonden met het landschap. De woningen kennen een dorpse maat en schaal, zowel in materiaalgebruik (baksteen) als kleurstelling. Er is sprake van een groene leefomgeving met inheemse beplanting, waarbij het beleven van de seizoenen centraal staat. Het landschap vormt een doorlopend geheel met de omgeving, met vergelijkbare kwaliteiten, de groene wig vanuit de naastgelegen Boterlinie is beleefbaar voor de buurt als een verbinding.

Door de nieuwbouw worden de cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken en structuur zoveel mogelijk versterkt, zie hiervoor ook paragraaf 2.2 en Bijlage 1.

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie Drenthe verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Aardkundige waarden worden met het planvoornemen niet aangetast; zie paragraaf 4.10.

Het gebied kent volgens de omgevingsvisie en POV geen archeologische waarden. Dit blijkt eveneens uit de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Ook op dit aspect wordt in paragraaf 4.10 nader ingegaan.

Subparagraaf 3.3.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. De meest recente versie dateert van 1 juli 2025. Navolgend worden de relevante artikelen behandeld.

Woningbouw

Het plangebied is onderdeel van bestaand stedelijk, bebouwd gebied. Artikel 3.30 van de POV bevat instructieregels voor woningbouw, zowel in het buitengebied als stedelijk gebied, waar de projectlocatie onderdeel van is.

De woningbouw moet op grond van het artikel naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:

1. een onder de vigueur van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio waarvan de gemeente deel uitmaakt(e);
2. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw;
3. de tussen betrokken gemeenten en GS gemaakte nadere afspraken over woningbouw; of
4. een onder de vigueur van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

In dit geval is het project getoetst aan de gemeentelijke omgevingsvisie; zie paragraaf 3.4.1. De gemeentelijke omgevingsvisie van Noordenveld valt onder sub d van artikel 3.30 van de POV: "een onder de vigour van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft". Het aantal te realiseren woningen past binnen de gemaakte woningbouwafspraken.

Cultuurhistorie

Op de locatie gelden de kernkwaliteiten Kop van Drenthe. Deze waarde is bij de Provinciale visie hierboven getoetst, waaruit duidelijk wordt dat deze als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet wordt aangetast. Dit blijkt eveneens uit de Noordenveldse Kwaliteitsgids, waarin is aangegeven dat Roden als esdorp gelegen is op hogere zandgronden, die de overgang vormen tussen het beekdal van het Peizerdiep in het oosten en de hogere veldgronden in het westen. De kadastrale kaart van 1832 toont een spinnenwebachtige structuur met een ovale ring, waar diverse wegen op aansluiten. Op de kruisingen van deze wegen en de ovale structuur bevinden zich brinken. Bebouwing concentreerde zich langs de doorgaande wegen, met een hogere dichtheid bij De Brink en de Heerestraat.

In de periode rond 1900 kreeg Roden een impuls door de aanleg van de Rodervaart en later de tramlijn van de Nederlandsche Tramweg Maatschappij. Hierdoor nam de bebouwing langs de doorgaande wegen toe en ontstonden nieuwe straten zoals de Wilhelminastraat. Na de Tweede Wereldoorlog volgde uitbreiding aan de noordzijde en invulling van open ruimten binnen de kern. De haven werd in de jaren '60 gedempt en vervangen door bedrijvigheid. In de jaren '70 werd de Ceintuurbaan aangelegd en verzeen planmatige woonwijken met robuuste groenstructuren en brinkachtige ruimten. De verstedelijking leidde tot een schaa sprong in voorzieningen, waaronder de aanleg van de Albertsbaan en winkelcentrum Molenhof.

Op basis van bovenbeschreven ontwikkelingen wordt duidelijk dat bij nieuwe plannen rekening moet worden gehouden met de dorpse maat en schaal. Nieuwbouw dient bij de aanwezige bebouwingsstructuur te passen, zo ook bij de wijd vertakkende groenstructuren met lucht tussen de woningen. In dit plan komt dit tot uiting door de opzet van de wijk, de variatie in woningtypologie en de aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur. Voor nadere informatie wordt naar paragraaf 3.4.2 verwezen.

Paragraaf 3.4 Gemeente

Subparagraaf 3.4.1 Omgevingsvisie Noordenveld 2030

De gemeente Noordenveld heeft in februari 2017 haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bestaat uit een toekomstbeeld tot 2030, algemene ambities en de ambities per kern.

De omgevingsvisie Noordenveld 2030 beschrijft Roden als een complete kern met een breed winkelaanbod, diverse woonwijken, voldoende voorzieningen en werkgelegenheid. Het brinkgebied wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en de landschappelijke omgeving van Roden is aantrekkelijk, met onder andere de landgoederen Mensinge en Terheijl en het beekdallandschap in de directe nabijheid.

De algemene ambitie voor Roden is om een sterke, veelzijdige woonkern te blijven, met een krachtige positie op het gebied van werkgelegenheid en een regionaal voorzieningenniveau. Roden vervult daarnaast een belangrijke rol als koopcentrum voor de regio en is een aantrekkelijke trekpleister voor toeristen. De economische potentie en de culturele waarde van Roden worden optimaal benut.

Het plan voor de woningbouwontwikkeling aan de Kanaalstraat sluit aan bij deze ambities door bij te dragen aan de diversiteit van het woningaanbod, het versterken van de leefbaarheid en het ondersteunen van de regionale functie van Roden als woon-, werk- en voorzieningekern.

Subparagraaf 3.4.2 De Noordenveldse Kwaliteitsgids

De gemeente kent diverse landschappen, elk met eigen karakteristieken die voortkomen uit de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Deze geschiedenis is uitgebreid beschreven in bestaande beleidsdocumenten. In de kwaliteitsgids wordt daarom volstaan met een beknopte samenvatting, waarbij deze documenten zijn geraadpleegd. Zo behoort de kern Roden tot het esdorpenlandschap.



Karakteristieken

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | contrast tussen de besloten dekzandrug met beplanting en bebouwing en het visueel duidelijk lagergelegen beekdal met haar onbebouwde en open karakter |  | in de omgeving van De Brink is het historische esdorp karakter nog herkenbaar, de rest van het centrum heeft het karakter van een winkelgebied met dorps- en stads-kenmerken |
|  | karakteristieke waterlopen Peizerdiep, Steenbergerloop en Rodervaart |  | landgoed de Mensinge met Havezate |
|  | karakteristieke flank van het beekdal van het Peizerdiep ter hoogte van het Mensingebos/Sterrebos |  | planmatige woonwijken met overwegend 'lucht' tussen de huizen en robuuste groenstructuren die zich fijn vertakken in de wijk |
|  | doorgaande wegen met zware laanbeplanting |  | langs het Oosteinde is het voormalig tracé van de tramlijn nog herkenbaar |
|  | fraaie oorspronkelijke overgang van het dorp met het landschap bij de Spikerzoom |  | heldere begrenzing van Roden in de vorm van de groene dorpsrand provinciale weg N372 |
|  | groene dorpsrand Oosteinde |  | diverse dorpsommetjes |

De Noordenveldse Kwaliteitsgids, Roden

Gemeente Noordenveld

Roden is een esdorp gelegen op de hogere zandgronden, die de overgang vormen tussen het beekdal van het Peizerdiep in het oosten en de hogere veldgronden in het westen. De kadastrale kaart van 1832 toont een spinnenwebachtige structuur met een ovale ring, waar diverse wegen op aansluiten, zoals de Leutingewolderweg, Oosteinde, Mensingeweg, Norgeweg, Nieuweweg en de Heerestraat-Leeksterweg. Op de kruisingen van deze wegen en de ovale structuur bevinden zich brinken. De lagere delen langs het Peizerdiep en de Steenbergerloop werden gebruikt als hooi- en weiland, terwijl akkerbouw plaatsvond op de hogere gronden, zoals de Zulther es. Bebouwing concentreerde zich langs de doorgaande wegen, met een hogere dichtheid bij De Brink en de Heerestraat. Ten zuiden van De Brink lag landgoed Mensinge.

In de periode rond 1900 kreeg Roden een impuls door de aanleg van de Rodervaart en later de tramlijn van de Nederlandsche Tramweg Maatschappij. Hierdoor nam de bebouwing langs de doorgaande wegen toe en ontstonden nieuwe straten zoals de Wilhelminastraat. Na de Tweede Wereldoorlog volgde uitbreiding aan de noordzijde en invulling van open ruimten binnen de kern. De haven werd in de jaren '60 gedempt en vervangen door bedrijvigheid. In de jaren '70 werd de Ceintuurbaan aangelegd en verzeen planmatige woonwijken met robuuste groenstructuren en brinkachtige ruimten. De verstedelijking leidde tot een schaa sprong in voorzieningen, waaronder de aanleg van de Albertsbaan en winkelcentrum Molenhof. Vanaf de jaren '80 volgde de ontwikkeling van Roderveld en uitbreiding van bedrijventerrein Bitseveld. De aanleg van de N372 en recreatievoorzieningen zoals de kanovijver markeerden verdere groei. Aan het begin van de 21e eeuw werd Bitseveld afgerond met representatieve bebouwing en Roderveld voltooid.

Gidsprincipes voor Roden

Naast de bij het landschappelijke deelgebied beschreven principes gelden voor Roden de volgende richtlijnen:

- Respecteer de heldere grenzen tussen Roden en het landschap, zoals bij de N372.
- Koester groene dorpsranden zoals Spijkerzoom en Oosteinde en geef bestaande, stenige en nieuwe dorpsranden een groen karakter.
- Behoud en versterk de laanstructuren met zware, inheemse boombeplanting in het centrum.
- Versterk de relatie van Roden met het Leekstermeer en De Onlanden.
- Maak de Rodervaart en de Steenbergerloop beter herkenbaar en beleefbaar.
- Koester landgoed Mensinge met de Havezate.
- Versterk de verblijfskwaliteit in het centrum en verken mogelijkheden om het aandeel doorgaand verkeer door het centrum te verminderen.
- Behoud en versterk het historische karakter van het esdorp in de omgeving van De Brink en versterk het dorpse bebouwingsbeeld van het winkelgebied.
- Situeer eventuele uitbreidingslocaties op de hogere delen in het landschap.
- Borduur bij uitbreidingslocaties voort op de traditie van wijken met wijd vertakkende groenstructuren met 'lucht' tussen de huizen.
- Geef vervangende nieuwbouw een dorpse maat en schaal en sluit aan bij de aanwezige bebouwingsstructuur.

Bij de planvorming voor de woningbouwontwikkeling aan de Kanaalstraat is rekening gehouden met de gidsprincipes die voor Roden gelden. In het ontwerp zijn met name de volgende richtlijnen uit de gidsprincipes zichtbaar toegepast:

- Dorpse maat en schaal: De vervangende nieuwbouw krijgt een dorpse maat en schaal en sluit aan bij de aanwezige bebouwingsstructuur. Dit komt tot uiting in de opzet van de wijk, de variatie in woningtypen en de aansluiting op de bestaande omgeving.
- Het plan voldoet aan de gidsprincipes door de uitbreidingslocatie zorgvuldig te positioneren en door nieuwbouw te realiseren die past bij de dorpse maat en schaal van Roden. Hierbij wordt eveneens bedoeld dat er bij uitbreidingslocaties voortgeborduurd moet worden op de traditie van wijken met wijd vertakkende groenstructuren met 'lucht' tussen de huizen.

Subparagraaf 3.4.3 Woonvisie Noordenveld

De gemeenteraad heeft op 19 december 2023 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie Noordenveld beschrijft het beleid op het gebied van wonen in de gemeente voor de komende tien jaar.

In het kader van ruimte maken voor wonen, zet de gemeente in op de volgende vijf pijlers:

1. Voldoende passende woningen: Om starten, doorstromen en instromen in Noordenveld mogelijk te maken, zijn er genoeg bouwlocaties nodig of panden om te herbestemmen: een plancapaciteit van 1.300 tot en met 2030. Als ondergrens houdt de gemeente de regionale woningbouwafspraken aan. De gemeente legt de ambitie hoger en zorgt daarbij bovendien voor enige overmaat in de plannen. Door 'adaptief' te programmeren beweegt ze mee met de veranderingen in de tijd. Voor het grootste deel van de woonvraag is een 'basisprogramma' nodig, met daarin bekende vormen van wonen, verspreid over de dorpen. Daarover maakt ze afspraken met ontwikkelende partijen in de markt en de corporaties.
2. Zorgen dat plannen doorgaan: De woonbehoefte is groot. En in elk dorp zijn er behoeften, kleinschalig, soms grootschalig. De prioriteit ligt bij het verder brengen van bestaande initiatieven en bij een reeks sleutellocaties bij de drie grote kernen. Ondertussen wordt gewerkt aan een passend programma in alle dorpen.
3. Nieuwe woonvormen, plek geven in plannen: Aanvullend op het basisprogramma ziet de gemeente een steeds grotere rol voor nieuwe vormen van wonen en ontwikkelen en kleinschalige initiatieven van lokale particulieren, in nieuwbouw of in herbestemmen van panden. Daar staat ze voor open.

4. Kwaliteit staat voorop: In alle gevallen is de gemeente zuinig op een unieke kwaliteit van Noordenveld, zoals vastgelegd in de Kwaliteitsgids en in deze woonvisie. Voor elke ontwikkeling werkt ze daarom met de daarin genoemde kwaliteitseisen.
5. Bestaande buurten in een hoofdrol: Nieuwbouw is van belang, maar de meeste huizen staan er al, in bestaande buurten in de dorpen. Zij vervullen een hoofdrol in de doorstroming en in het vinden van een passende woning. Daar draagt dit woonbeleid aan bij.

Roden is een centrumdorp. Voor Roden voorziet de woonvisie in de bouw van 425 tot 550 woningen tot 2030, met extra plancapaciteit om flexibel te kunnen inspelen op ontwikkelingen. De nadruk ligt op de ontwikkeling van sleutellocaties zoals Roden-Zuid, Maatlanden-De Zulthe en de Vrijtijdsboulevard. Minimaal 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen, en 30% uit betaalbare koopwoningen. Er is ruimte voor innovatieve woonvormen, zoals hofjes en flexwonen. In dit plan worden 12 rijwoningen met 1 bouwlaag met kap (betaalbaar), 19 rijwoningen met 2 bouwlagen met kap (waarvan minimaal 7 betaalbaar en de rest vrije sector), 8 levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoningen (vrije sector) en 22 appartementen (sociale huur). Er is hierbij sprake van ruim 30% sociale huurwoningen en ruim 30% betaalbare koopwoningen.

Aanvullend kan het woningmarktonderzoek (Stec-groep, 5 december 2025) nog worden vermeld. Hieruit blijkt onder andere dat de betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad onder druk staat. De koopwoningmarkt voor huishoudens met lagere inkomens is moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor op, maar deze markt is relatief klein. In de gemeente bestaat er behoefte aan betaalbare nultredenwoningen. Ook staat de sociale woningvoorraad onder druk.

Met het planvoornemen worden zoals hierboven aangegeven 61 woningen gerealiseerd, bestaande uit een mix van sociale huurappartementen, betaalbare levensloopbestendige woningen en betaalbare eengezinswoningen. Deze variatie sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie van Noordenveld, maar ook het woningmarktonderzoek, waarin wordt ingezet op een divers en evenwichtig woningaanbod voor verschillende doelgroepen en levensfasen.

Het plan draagt bij aan de lokale behoefte aan betaalbare en passende woningen in Roden en ondersteunt daarmee de ambities van de gemeente op het gebied van wonen. De herontwikkeling van de Vrijtijdsboulevard wordt expliciet als sleutelproject benoemd in de visie.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

De wet Versterking regie volkshuisvesting is op 1 juli 2026 in werking getreden. Deze wet introduceert aanvullende eisen voor woningbouwprogrammering. Daarbij geldt dat minimaal tweederde van de nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen en minimaal 30% uit sociale huurwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 41 (van de 61 woningen) betaalbare koop- en sociale huurwoningen, hetgeen neer komt op iets meer dan 67% van het totale bouwprogramma. Van de 41 woningen bestaat ruim 30% uit sociale huurwoningen. Daarmee wordt voldaan aan de wet Versterking regie volkshuisvesting.

Subparagraaf 3.4.4 Perspectief voor de Vrijtijdsboulevard, Roden

Op verzoek van de gemeente hebben De Zwarte Hond, Pau en Estheticon in 2019 een 'gebiedsproces' opgesteld, om tot een nieuw perspectief voor de Vrijtijdsboulevard (VTB) in Roden te komen. Hierin is een ontwikkelingsbeeld geschetst voor de gehele ontwikkeling, dus zowel deelgebied A, B en C. Voor deelgebied B is al een bestemmingsplan vastgesteld; zie paragraaf 2.3. Voorliggend project gaat over deelgebied C. Voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit Buiter/Van Wijklocatie is hier een nadere uitwerking van en hiermee in lijn.

Subparagraaf 3.4.5 Programma Duurzaam Noordenveld

Het Programma Duurzaam Noordenveld is het overkoepelende beleidskader waarmee de gemeente Noordenveld richting geeft aan haar duurzame ambities richting 2040. De gemeente wil in 2040 klimaatneutraal zijn en werkt daarom aan een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens, dier en natuur. Dit programma bundelt alle bestaande en nieuwe initiatieven en projecten op het gebied van duurzaamheid en biedt samenhang, sturing en concrete doelen.

Duurzaamheid in Noordenveld gaat verder dan alleen energietransitie. Het programma omvat vijf samenhangende thema's: een toekomstbestendige leefomgeving, duurzame mobiliteit, duurzame energie, afval en hergebruik, en participatie en communicatie. Voor elk thema zijn het toekomstbeeld voor 2040, de doelen en de ambities voor de komende jaren uitgewerkt. Zo wordt er gewerkt aan het verminderen van

wateroverlast en droogte, het tegengaan van hittestress, het versterken van biodiversiteit, en het stimuleren van circulair bouwen en hergebruik van materialen.

Op het gebied van mobiliteit zet de gemeente in op het terugdringen van vervuilende verkeersbewegingen en het stimuleren van schoon vervoer, passend bij het karakter van een plattelandsgemeente. Voor energie ligt de focus op energiebesparing, het gebruik van duurzame warmtebronnen, en het lokaal opwekken van energie uit zon en wind, met oog voor innovatie en betrokkenheid van inwoners. Afval en hergebruik krijgen aandacht door te streven naar minder afvalproductie, meer hergebruik en het toepassen van circulaire principes bij bouwen en inrichten. Wat betreft een toekomstbestendige leefomgeving ligt de nadruk op het beter omgaan met piekbuien en droogte, hittestress verminderen en het verbeteren van de leefomgeving van mens, dier en natuur. Participatie en communicatie zijn essentieel: de gemeente werkt samen met inwoners, ondernemers en organisaties, en stimuleert iedereen om actief bij te dragen aan een duurzaam Noordenveld. Daarbij wordt ingezet op heldere communicatie, het delen van goede voorbeelden en het bieden van ondersteuning aan initiatieven uit de samenleving.

Het programma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Adviesraad Duurzaamheid, gemeenteraadsleden, inwoners, bedrijven en andere betrokkenen. Jaarlijks wordt het programma vertaald naar concrete jaarplannen, zodat de voortgang meetbaar is en waar nodig kan worden bijgestuurd. Zo blijft het Programma Duurzaam Noordenveld actueel en effectief, met als doel een leefbare en duurzame gemeente voor huidige en toekomstige generaties.

Toets initiatief

Het stedenbouwkundig plan voor De Verbinding in Roden sluit op meerdere fronten aan bij de ambities en doelstellingen uit het Programma Duurzaam Noordenveld.

Toekomstbestendige leefomgeving en biodiversiteit

Het Programma Duurzaam Noordenveld zet sterk in op het creëren van een toekomstbestendige leefomgeving, met aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en het vergroenen van de openbare ruimte. In het plan voor De Verbinding komt dit terug in de ruime aandacht voor groen, waterberging en biodiversiteit. De wijk wordt ingericht met beplanting en bomen, die bijdragen aan een gezonde leefomgeving en het tegengaan van hittestress. Ook wordt wateroverlast voorkomen door slimme inrichting van de openbare ruimte, zoals het toepassen van waterdoorlatende verharding.

Duurzame mobiliteit en parkeren

Het duurzaamheidsprogramma stimuleert duurzame mobiliteit en het terugdringen van vervuilende verkeersbewegingen. In De Verbinding wordt parkeren zoveel mogelijk aan de randen van het plangebied en op eigen terrein gerealiseerd, waardoor de centrale groenruimte autovrij blijft. Dit bevordert wandelen en fietsen en draagt bij aan een veilige, groene en leefbare wijk. Ook wordt de wijk ontsloten op een manier die doorgaand autoverkeer ontmoedigt, in lijn met de ambitie om duurzame vervoerskeuzes te stimuleren.

Duurzame energie en circulair bouwen

Het Programma Duurzaam Noordenveld streeft naar energiebesparing, het gebruik van duurzame energie en circulair bouwen. In het plan voor De Verbinding wordt hier invulling aan gegeven door het toepassen van duurzame materialen, het stimuleren van energiezuinige woningen en het gebruik van innovatieve oplossingen voor water en groen. De architectuur en materialisatie sluiten aan bij het dorpse karakter, met aandacht voor natuurlijke materialen en toekomstbestendige bouwprincipes.

Afval, hergebruik en participatie

In De Verbinding wordt afvalscheiding gefaciliteerd en is ruimte voor ondergrondse containers (restafval en papier) en groene opstelplaatsen. Daarnaast is er aandacht voor het betrekken van bewoners bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Samenwerking en voorbeeldfunctie

De ontwikkeling van De Verbinding is een concreet voorbeeld van hoe de gemeente Noordenveld en initiatiefnemer de duurzaamheidsambities in de praktijk brengt en laat zien dat duurzame gebiedsontwikkeling mogelijk is door samen te werken en te investeren in kwaliteit, innovatie en leefbaarheid.

Subparagraaf 3.4.6 Integraal Veiligheidsbeleid 2023-2026

Het gemeentelijk veiligheidsterrein bestaat uit een groot aantal veiligheidsonderwerpen zoals veilige woon- en leefomgeving, veilige bedrijvigheid, jeugd en veiligheid en georganiseerde criminaliteit. Integratie van veiligheid betekent dat veiligheid in een breder perspectief wordt geplaatst. Veiligheid is geen momentopname en bijna nooit een lokale aangelegenheid. Daarom moet veiligheid vaak vanuit verschillende hoeken met diverse partners worden benaderd om ingewikkelde veiligheidsproblemen voor altijd op te lossen.

De gemeente is regisseur op het gebied van de lokale veiligheid. Met een vastgesteld veiligheidsbeleid is de gemeente met haar partners beter in staat stappen te nemen om onveiligheid te bestrijden. Met dit integraal veiligheidsbeleid wordt inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente is georganiseerd op het gebied van veiligheid, welke thema's actueel zijn en waar de prioriteiten voor de aankomende 4 jaar liggen.

Het integraal veiligheidsbeleid 2023-2026 is in de afgelopen periode in samenwerking met verschillende organisaties tot stand gekomen.

De gemeente spitst het beleid op een vijftal pijlers toe:

1. Woon- en leefomgeving: In dit veiligheidsveld staan de dagelijkse woon- en leefomgeving van de inwoners in de buurt, wijk en straat centraal. Dit veiligheidsveld wordt ingedeeld in de volgende vier veiligheidsthema's: sociale kwaliteit, fysieke kwaliteit, objectieve veiligheid en subjectieve veiligheid. De leefbaarheid van de buurt komt voornamelijk tot uitdrukking in sociale- en fysieke kwaliteit. De veiligheid van de buurt wordt duidelijk aan de hand van de objectieve- en subjectieve veiligheid.
2. Bedrijvigheid en veiligheid: Dit veiligheidsveld omvat de veiligheid rondom de plaatsen met recreatieve en economische voorzieningen zoals bedrijventerreinen, winkelcentra en uitgaansgelegenheden. Het gaat in dit veiligheidsveld om de sociale veiligheid en de criminaliteit. Hieronder valt niet de fysieke veiligheid die bijvoorbeeld wordt aangetast door de risico's die individuele bedrijven op bedrijventerreinen met zich meebrengen.
3. Jeugd en veiligheid: In dit veiligheidsveld wordt specifiek gekeken naar jongeren in relatie tot veiligheid. De reden hiervoor is dat jongeren een bijzondere doelgroep zijn, maar ook omdat de doelgroep jeugd een specifiek netwerk kent en specifieke regimes waarbinnen deze actoren samenwerken.
4. Fysieke veiligheid: Fysieke veiligheid bestaat uit veiligheidsthema's zoals rampenbestrijding, crisisbeheersing, brandveiligheid en verkeersveiligheid. De gemeente, politie, brandweer en andere hulpdiensten werken hierbij nauw samen. De aandacht ligt daarbij steeds meer op het voorkomen van gevaarlijke situaties zoals ongevallen en branden.
5. Integriteit en veiligheid: In dit veiligheidsveld gaat het om de verschijnselen die een inbreuk vormen op de belangrijke regels en afspraken in het kader van de integriteit, veiligheid en stabiliteit van de samenleving. In potentie hebben de thema's van dit veiligheidsveld een omvangrijk veiligheidseffect. Ze kunnen in de meest extreme gevallen ontwrichtend werken. Thema's die binnen dit veiligheidsveld vallen zijn radicalisering, georganiseerde criminaliteit, veilige publieke taak en ambtelijke en bestuurlijke integriteit.

Milieuzonering komt aan bod in paragraaf 4.6 en omgevingsveiligheid in paragraaf 4.1. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten die de gemeente voor de veiligheidsvelden formuleert.

Subparagraaf 3.4.7 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Gemeente Noordenveld

Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) van de gemeente Noordenveld is voor de periode 2022-2026 vastgelegd. Dit GWRP omvat zowel de gemeentelijke watertaken als de rioleringszorg. Het beheer van water en riolering is een wettelijke taak voor de gemeente. Het raakt aan het beleid van Rijk, provincie en waterschappen. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplichten voor het afvalwater, regenwater en grondwater.

Noordenveld wil een gezonde gemeente zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringsstelsel in Noordenveld betekent dit dat de gemeente streeft om het stelsel gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. Daarbij wil ze dat iedereen hiervan profiteert en hieraan bijdraagt. De gemeente wil dat de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen met klachten en vragen eenvoudig terecht bij de gemeente, maar de gemeente doet ook een beroep op de eigen verantwoordelijkheid.

Riolering is een vanzelfsprekende voorziening, bij het bestaan hiervan wordt niet vaak stil gestaan. De riolering is niet of nauwelijks zichtbaar, maar heeft een heel belangrijke functie in onze maatschappij. Riolering wordt van oorsprong aangelegd voor de verbetering van de volksgezondheid. Naast de verwerking van het afvalwater, voert het rioolstelsel overtollige neerslag af. Riolering wordt met name een actueel gespreksonderwerp op momenten dat het niet goed functioneert, of niet voldoende goed functioneert.

In de gemeente Noordenveld wonen ruim 31.000 mensen, verdeeld over 26 kernen, waarvan Roden de grootste is met 14.620 inwoners. Door de inwoners samen met de aanwezige bedrijven wordt er jaarlijks een forse hoeveelheid afvalwater geproduceerd. Daarnaast valt er jaarlijks zo'n 800 mm neerslag. Met 316 km riolering in de gemeente wordt het afvalwater en regenwater zo goed mogelijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering of naar sloten en vijvers. De doelstelling is om schoon water zoveel mogelijk schoon te houden en indien mogelijk af te voeren naar het watersysteem en het vuile afvalwater naar de rioolwaterzuivering af te voeren.

Dit GWRP is na vaststelling geldig voor de duur van vijf jaar van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026.

De zorg voor riolering staat niet op zichzelf, maar past binnen een breed perspectief van de openbare ruimte. Dit betekent dat we te maken hebben met wet- en regelgeving, maar ook met vastgesteld beleid op andere terreinen, die het beheer van het water- en rioolsysteem raken.

Bij de invulling van de zorgplichten stelt de gemeente zichzelf de volgende doelen:

1. Doelmatige en duurzame inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde afvalwater;
2. Doelmatige en duurzame inzameling en verwerking van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
3. Transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
4. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
5. Overlast (in brede zin van het woord) voor de omgeving door de inzameling en transport wordt zoveel mogelijk voorkomen;
6. Zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied, voor zover mogelijk, niet structureel belemmert;
7. Zorgen dat de riolering efficiënt beheerd kan worden.

Het aspect water wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.

Subparagraaf 3.4.8 Lokale Adaptatie Strategie

De effecten van klimaatverandering zijn ook in Noordenveld merkbaar. De gemeente kan op twee manieren aan de slag met het klimaat. Door klimaatmitigatie, oftewel, dat wat mensen doen niet bijdraagt aan de opwarming van de aarde. Dit probeert de gemeente te bereiken door onder andere de energietransitie, de warmtetransitie en circulaire economie. En ten tweede door klimaatadaptatie, waarbij ze de samenleving en leefomgeving zoveel mogelijk aanpassen op de gevolgen van hitte, droogte, wateroverlast en kans op overstromingen.

Het doel van de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) is om richting te geven aan het klimaatbestendig maken van Noordenveld. Hierbij wordt aansluiting gezocht met landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal beleid en geeft zij aan op welke onderwerpen ze zich lokaal willen richten.

Aan de hand van uitgevoerde stresstesten zijn lokale overlastsituaties gedefinieerd en is de ambitie bepaald. De ambitie voor klimaatadaptatie voor Noordenveld is: "Noordenveld is in 2050 zo goed mogelijk voorbereid op het veranderende klimaat, zodat zij een aantrekkelijke leefbare omgeving is".

Klimaatadaptatie is essentieel om ervoor te zorgen dat Noordenveld in fysiek, sociaal en economisch opzicht leefbaar blijft. Hiermee is het eveneens een kans om, samen met haar inwoners (burgers, bedrijven en instellingen) en samenwerkingspartners een bijdrage te leveren aan een leefbare, groene en duurzame gemeente.

Binnen de gemeente wordt al best veel gedaan op het gebied van klimaatadaptatie. De gemeente koppelt zoveel mogelijk regenwaterriool af tot in de particuliere tuinen, leggen wadi's aan met een natuurlijke inrichting. Bij nieuwbouwprojecten neemt de gemeente robuuste groenstructuren en vereiste wettelijke waterberging mee als uitgangspunt.

De gemeente voorkomt/beperkt overlast door hitte, droogte en wateroverlast, in zowel bestaand stedelijk gebied als in nieuwe woonwijken. Nieuwe woonwijken worden klimaatrobuust en waterbestendig ontwikkeld.

Dit doet de gemeente door:

1. Het water- en bodemsturend principe;
2. Water vasthouden, bergen en afvoeren;
3. Het ontwikkelen van groenblauwe verbindingen;
4. Het toepassen van minder verharding;
5. Het instellen van peilhoogtes om schade aan woningen te voorkomen;
6. Stimuleren we inwoners om hitte te voorkomen en water vast te houden;

Naast het tegengaan van wateroverlast en hittestress, zijn sociale cohesie, het vergroten van de biodiversiteit en gezondheid, kernthema's. Overkoepelende ambities zijn voor:

Landelijk gebied: Samen met het waterschap, de provincie Drenthe, LTO, lokale agrariërs en natuurorganisaties zoals agrarisch natuurbeheer Drenthe, is de transparantie van het buitengebied vorm gegeven;

Natuur: Activiteiten rondom natuurherstel en andere vormen van landbouw versterken de culturele waarden van het gebied, vergroten het gebied om te recreëren en ondersteunen de natuur;

Water: Meer stroming in het zwemwater voorkomt dat er ziekteverwekkers in het water terecht komen;

Woningbouw: Met klimaatadaptatie integraal verankerd in beleid en regels wordt voldaan aan de invulling van de maatregelen voor klimaatadaptatie bij nieuwbouw. Ook is er beleid om de bestaande bouw en inliggende bedrijven met bijbehorende terreinen klimaatadaptatief ingericht te krijgen. Bij realisatie van de gemeentelijke opgaven, zoals energietransitie, wordt klimaatadaptatie als meekoppelkans meegenomen.

Natuurbranden: De impact en de kans op natuurbranden wordt ook in Noordenveld steeds groter. Om die reden is er vanuit de Veiligheidsregio in samenwerking met de gemeente Noordenveld aandacht voor preventie.

Om de ambitie vorm te geven volgt de gemeente een aantal lijnen. Ze gaat:

- Informeren, stimuleren en faciliteren. Dit geldt voor zowel de inwoners, andere organisaties waarmee ze samenwerken, als ook voor de eigen medewerkers. Samen met inwoners, bedrijven en andere instanties wordt gewerkt aan de bewustwording, het opzetten van integrale projecten en het multifunctioneel (her)inrichten van een klimaatrobuuste en biodiverse gemeente. Hiermee zorgt de gemeente voor nieuwe initiatieven, in overleg met inwoners, andere organisaties en medewerkers uit andere beleidsterreinen. Zo maakt de gemeente klimaatadaptatie onderdeel van al de werkzaamheden.
- Prioriteren door het op nieuwe locaties direct goed te doen en de locaties waar nu overlast is, als eerste aan te pakken. Ook gaat ze aan de hand van nieuwe stresstesten onderzoeken waar ze verder nog aan de slag moet;
- Door met bestaande succesvolle activiteiten, schalen die op en standaardiseren ze.

Om klimaatadaptatie te borgen gaat de gemeente:

- Nadere uitwerking vastleggen in de omgevingsvisie;
- Regels en inrichting (waaronder groenblauwe verbindingen) borgen in de omgevingsplannen;
- De inrichtingseisen opnemen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
- Klimaatadaptatie opnemen in het beleid;
- De daadwerkelijke uitvoering elke 2-3 jaar vorm geven in een Lokale Uitvoeringsagenda waar zowel de acties als benodigde budgetten worden vastgelegd.

Het aspect water wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 en duurzaamheid komt aan bod in paragraaf 3.4.5.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Paragraaf 4.1 Omgevingsveiligheid

Subparagraaf 4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op

een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

Brandaandachtsgebieden (BAG)

Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² bedraagt.

Explosieaandachtsgebied (EAG)

Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:

- een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is, en;
- een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouwweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties de volgende aspecten van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Subparagraaf 4.1.2 Onderzoek

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

Dit voornemen zorgt voor de realisatie van kwetsbare bebouwing in de vorm van woningen. In dit kader is de Signaleringskaart EV geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het plangebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Signaleringskaart EV weergegeven.

Zoals is te zien op de uitsnede van de kaart, is het werkingsgebied niet gelegen in het aandachtsgebied van risicovolle transportroutes, buisleidingen en milieubelastende activiteiten (mba's). Andersom voegt het initiatief geen aandachtsgebied toe.

Tankstation

Het tankstation dat nu aanwezig is op de planlocatie, zal worden verwijderd. Ten tijde van het bouwen van de nieuwe woningen zal het tankstation nog aanwezig zijn. Voordat het appartementencomplex mag worden bewoond, dient het tankstation volledig beëindigd en gesloopt te zijn. Dit is gewaarborgd in een specifieke regeling in de planregels (voorwaardelijke verplichting in subparagraaf 21.3.1.1.1):

In artikel 21.5 lid 1 is opgenomen dat de bewoning van het appartementencomplex uitsluitend is toegestaan als:

- a. middels een melding aan het college van B&W kenbaar is gemaakt dat de bedrijfsactiviteiten van het tankstation ter plaatse definitief beëindigd zijn;
- b. alle bijbehorende voorzieningen ter plaatse ontmanteld en verwijderd zijn; en
- c. alle bijbehorende milieuvergunningen en toestemmingen volledig zijn ingetrokken.

Dit is met de Omgevingsdienst nader overeengekomen.

Subparagraaf 4.1.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.

Paragraaf 4.2 Water

Subparagraaf 4.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Verder zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van

industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Verplichte omgevingswaarden

Zowel het Rijk, de provincie en gemeenten (kunnen) werken met omgevingswaarden. Deze worden hieronder beschreven:

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (artikel 2.15 Ow).
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het Rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het Rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (artikel 2.13 Ow).
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient de wijziging van het omgevingsplan ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Subparagraaf 4.2.2 Onderzoek

Het voornemen is opnieuw ingediend bij Waterschap Noorderzijlvest. Op 29 juni 2026 is de watertoets doorlopen. De watertoets is als Bijlage 2 bij deze motivering gevoegd.

In het kader van de watertoets is vooraf overleg gepleegd tussen gemeente en waterschap. Dit overleg had betrekking op het toetsen van het eindrapport Ontwerp waterhuishouding en riolering De Verbinding te Roden (Bijlage 3). In dit rapport is een berekening van de riolering inclusief waterhuishouding opgesteld en vervolgens gecontroleerd. De berekening is getoetst aan de eisen en standaarden conform de Kennisbank van Stichting Rioned. Het nieuwe hemelwaterafvoer systeem (hemelwaterriool en wadi's) is daarnaast hydraulisch getoetst aan de eisen van een goed functionerend riool. Van het nieuwe vuilwaterriool is op hoofdlijnen de afvoercapaciteit beschouwd. Voor de wadi's in het projectgebied is de overlaat gedimensioneerd. Op basis hiervan is gebleken dat de opgestelde berekening voldoet aan de gestelde eisen en voorwaarden.

Het waterschap heeft aangegeven dat het rapport een goede basis vormt voor de realisatie van deze ontwikkeling met betrekking tot de afvoer en het bergen van (hemel)water en de riolering. Het waterschap is dan ook akkoord met de rapportage (zie Bijlage 4).

Aanleg wadi's

Het graven van nieuw oppervlaktewater ziet het waterschap doorgaans als een positieve bijdrage aan het watersysteem. Het waterschap is daarbij wel alert op de water aan- en afvoer en wijzigingen in het waterpeil. Om die reden is het graven van nieuw oppervlaktewater vergunningplichtig. Ten tijde van de bouw zal de benodigde vergunning worden aangevraagd.

Subparagraaf 4.2.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect water.

Paragraaf 4.3 Geur

Subparagraaf 4.3.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van geur is paragraaf 22.169 van het Omgevingsplan van toepassing op de 'niet-industriële voedselbereiding'.

In artikel 22.199 zijn de regels voor geur, bij het bereiden van voedingsmiddelen, benoemd. Lid 1 is als volgt:

1. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder worden afgezogen dampen en gassen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd;
2. ten minste 2 m boven de hoogste daklijn van de binnen 25 m van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
3. geleid door een ontgeuringsinstallatie.

Mocht er sprake zijn van b (geur wordt geleid door een ontgeuringsinstallatie) dan wordt al voldaan aan een aanvaardbare situatie omtrent geur.

Subparagraaf 4.3.2 Onderzoek

Op de Kanaalstraat 61 is een cafetaria gesitueerd. Ten aanzien van geur is alsnog gekeken of er een minimale afstand van 25 m tussen (ten minste 2 m boven de hoogste) daklijn van het cafetaria tot aan de geplande nieuwbouw is. Uit meting blijkt dat deze afstand 27 m is en daarmee voldoende is. Een ontgeuringsinstallatie (mocht deze niet aanwezig zijn) is dan ook niet nodig.

Voor het overige zijn er geen activiteiten in de omgeving die geurhinder kunnen veroorzaken.

Subparagraaf 4.3.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geur.

Paragraaf 4.4 Licht

Subparagraaf 4.4.1 Wettelijk kader

Lichthinder heeft een negatieve invloed op de gezondheid. In het Omgevingsplan zijn regels gesteld met het oog op het beschermen van deze gezondheid. In artikel 22.44 van de Omgevingsplan van de gemeente Noordenveld staat de specifieke zorgplicht. Deze houdt, vrij vertaald, in dat degene die een activiteit verricht zou moeten weten dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de gezondheid zoals genoemd onder artikel 22.42 (oogmerken).

In lid 3 onder b staat het volgende: 'de duisternis en het donkere landschap worden beschermd in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden'. Op basis van artikel 22.45 is het mogelijk om maatwerkvoorwaarden te nemen ter bescherming van de gezondheid.

Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV

Om te bepalen hoeveel licht er redelijkerwijs buiten het terrein waar de verlichting is aangebracht mag uitstralen, heeft de NSVV de "Richtlijn lichthinder 2020" opgesteld, welke dient ter bescherming van direct omwonenden. In de Richtlijn Lichthinder van het NSVV worden op basis van 5 ecologische zones een aantal kwantitatieve grenswaarden gedefinieerd;

- E0 – Intrinsiek duistere gebieden
- E1 – Gebieden met een zeer lage omgevingshelderheid
- E2 – gebieden met een lage omgevingshelderheid
- E3 – gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid
- E4 – gebieden met een hoge omgevingshelderheid

Dit zijn de volgende, algemene grenswaarden:

- De verticale verlichtingssterkte E_v (Lux)
- Lichtsterkte I (candela)
- Upward Light Ratio (ULR)
- Uitstralingshoek in relatie tot afstand en lichtpunthoogte.

De ecologische zones zijn een vertaling van de internationale CIE-richtlijn 150:2017 waarbij opgemerkt dient te worden dat de definities van deze ecologische zones en bijbehorende grenswaarden niet één op één toepasbaar zijn op de aanwijzing van deze ecologische zones aan gebieden binnen de provincie Drenthe. Voornamelijk de ecologische zones E3 en E4 zijn niet zonder meer toe te passen binnen Nederland en provincie Drenthe. Zo moet men bij de zones E3 en E4 denken aan zeer grote stedelijke gebieden zoals Parijs, London etc. Binnen Nederland zijn deze zones over het algemeen alleen toe te passen op steden als Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

Subparagraaf 4.4.2 Onderzoek

In de provincie Drenthe is het advies, tenzij het bevoegd gezag anders bepaald, dat de woongebieden buiten stadskernen als zone E2 worden ingedeeld.

De lichtemissie ter hoogte van de planlocatie is gemiddeld en daarom zijn de grenswaarden voor een ecologische zone E3 van toepassing.

De volgende grenswaarden ten aanzien van de verlichtingssterkte, lichtsterkte en Upward Light Ratio in acht genomen te worden:

AFBEELDINGEN

Door eventuele aanwezigheid van terreinverlichting en/of reclame-uitingen van nabijgelegen bedrijven zou er lichthinder kunnen optreden ter hoogte van de planlocatie. Er is in de directe nabijheid van de planlocatie geen relevante terreinverlichting die op het plangebied schijnt, ofwel de afstand is zodanig dat hinder niet verwacht wordt. Een meting of berekening is niet nodig.

Subparagraaf 4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect lichthinder.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit

Subparagraaf 4.5.1 Wettelijk kader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemisies. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

Subparagraaf 4.5.2 Onderzoek

Invloed op de luchtkwaliteit

In de regeling 'NIBM' zijn categorieën opgenomen met getalsmatige grenzen. Een project is van 'niet in betekende mate' (NIBM) invloed op de luchtkwaliteit als ze onder de vastgestelde omvang blijft.

Voor de categorie woningbouwlocaties is bepaald dat een project in ieder geval 'NIBM' is als:

- minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- minder dan 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met het project wijzigt de huidige bedrijfsfunctie naar wonen, waarbij 61 woningen worden gebouwd. Hiermee is sprake van een 'NIBM' project, het aantal woningen blijft ver beneden de hiervoor genoemde grenzen. Bovendien wordt in de huidige situatie ook al verkeer gegenereerd voor het gevestigde detailhandelsbedrijf. Het wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die relevant zijn in het kader van luchtkwaliteit.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd NIBM-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2024. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometer worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³
PM _{2,5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³

Figuur 4.6: Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

Subparagraaf 4.5.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Paragraaf 4.6 Geluid door activiteiten

Subparagraaf 4.6.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

Subparagraaf 4.6.2 Onderzoek

Geluid door activiteiten

Voor de beoordeling van geluid door activiteiten wordt gebruik gemaakt van de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Dit is de opvolger van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Net als de oude handreiking maakt de nieuwe handreiking onderscheid tussen twee gebiedstypen: rustig woongebied en gemengd gebied met wonen. Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. In deze gebieden is functiemenging mogelijk tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke activiteiten. Het gaat daarbij over het algemeen om kleinschalige bedrijven die met name (productie-)werkzaamheden in pandig in de dagperiode uitvoeren.

Gebiedstypering

Ten eerste is het noodzakelijk om te bepalen met wat voor type gebied er bij dit voornemen sprake is. Het is immers van belang of sprake is van het gebiedstype 'rustige woonwijk' of 'gemengd gebied'. Rondom het plangebied komen meerdere functies naast elkaar voor, zoals bedrijven, grootschalige detailhandel, woningen en gemengde functies. Het plangebied is daarom te classificeren als gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind.

Beoordeling aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering zijn de volgende mogelijkheden opgenomen om te beoordelen of een plan inpasbaar is in de omgeving:

- Een beoordeling op basis van de aangepaste tabel met richtafstanden uit de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 die is opgenomen in bijlage A5 van het document.
- Een onderbouwing op basis van een aantal criteria die in de VNG Handreiking staan beschreven. Deze motivatie kan ook in combinatie met de richtafstanden worden gebruikt.
- Een berekening van het geluidniveau maken en deze beoordelen op basis van de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In deze paragraaf wordt uitgegaan van de eerste mogelijkheid. Er wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit bijlage A5 van de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering.

Hinder als gevolg van het plan

Het voornemen maakt de bouw van woningen mogelijk. Woningen worden niet gezien als hinderveroorzakende gebouwen en hebben daarmee geen effect op de omliggende hindergevoelige gebouwen.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Woningen worden wel aangemerkt als hindergevoelige gebouwen. Het is daarom noodzakelijk om na te gaan of er in de omgeving functies aanwezig zijn die potentieel geluidhinder kunnen veroorzaken:

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Kanaalstraat 60-D, 9301 LT Roden (Sportschool)	1	10 meter	13 meter tot gevel
Kanaalstraat 60-V, 9301 LT Roden (schoonheidssalon)	FM	0 meter	24 meter
Kanaalstraat 56, 9301 LT Roden (detailhandel)	FM	0 meter	0 meter
Kanaalstraat 54, 9301 LT Roden (scooterwinkel)	FM	0 meter	47 meter
Bloemstraat 3, 9301 LZ Roden (catering)	1	10 meter	50 meter
Kanaalstraat 61, 9301 LR Roden (Cafetaria)	FM	0 meter	27 meter

Figuur 4.7: Toetsing hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Voor het plan is beoordeeld of in de omgeving functies aanwezig zijn die mogelijk geluidhinder kunnen veroorzaken. Uit de toetsing blijkt dat voor alle omliggende functies wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De feitelijke afstanden tussen de geplande woningen en de omliggende bedrijven en voorzieningen zijn groter dan de minimale richtafstanden.

Het tankstation dat nu in het plangebied aanwezig is, wordt besproken in paragraaf 4.1.

Subparagraaf 4.6.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door activiteiten.

Paragraaf 4.7 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein

Subparagraaf 4.7.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Subparagraaf 4.7.2 Onderzoek

Voor dit plan is alleen geluid door wegen relevant. Op de locaties worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegevoegd (woningen) binnen het geluidaandachtsgebied van de Kanaalstraat. Daarom is toetsing aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl nodig. Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Deze is als Bijlage 5 aan deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB (Lden). Er is geen sprake van overschrijding van de standaard- of grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregels uit het Bkl verzetten zich daarmee niet tegen de realisatie van de woningen.

Subparagraaf 4.7.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein.

Paragraaf 4.8 Bodem

Subparagraaf 4.8.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Subparagraaf 4.8.2 Onderzoek

Bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer bebouwing of locaties worden toegevoegd waar mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn. In dit geval wordt de woonfunctie uitgebreid ten koste van de aanwezige bedrijfsfunctie. Daarom is bodemonderzoek voor verschillende delen van de planlocatie uitgevoerd.

Rapport Kanaalstraat 62

Het rapport van de locatie Kanaalstraat 62 is bijgevoegd als Bijlage 6. Navolgend wordt de conclusie van het bodemonderzoek besproken.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de hypothese 'verdacht' aangenomen kan worden daar er op de locatie lichte tot sterke verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Bij deellocatie F (restverontreiniging gedempte sloot) is bij de boringen F02 en F04 een sterke verontreiniging met minerale olie, koper, lood en zink in de grond aangetroffen. Daarnaast is bij deellocatie I (overig terrein) bij de boringen I03 en I04 een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen in de grond en bij de boringen/gaten I10 en I11 een sterke verontreiniging met asbest in de sterk puinhoudende grond.

Ter plaatse van de overige onderzochte deellocaties zijn over het algemeen geen tot licht verhoogde gehalten aangetroffen in zowel de boven- als ondergrond, waarbij opgemerkt wordt dat er op diverse plaatsen gestaakte boringen zijn in verband met dubbele betonvloeren of ondoordringbare lagen. Daarnaast wordt opgemerkt dat, op aangeven van de opdrachtgever en de eigenaar, ter plaatse van het tankstation en de winkel/kantoor geen onderzoek is uitgevoerd.

Aanbevolen wordt om nader bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de aangetroffen sterke verontreinigingen om een uitspraak te kunnen doen of er mogelijk een geval van ernstige of spoedeisende bodemverontreiniging op de locatie aanwezig is in de zin van de Wet bodembescherming.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

Aanvullend rapport Kanaalstraat 62 en Bloemstraat

Het rapport van het actualiserend onderzoek van de Kanaalstraat 62 en Bloemstraat is bijgevoegd als Bijlage 7. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreiniging op het achterterrein van Bloemstraat 19 groter is dan in het voorgaand bodemonderzoek is

vastgesteld. Doordat deze verontreiniging uit dezelfde stoffen bestaat, er diverse bijmengingen aanwezig zijn en er geen werkzaamheden zijn uitgevoerd op dit terreindeel kan aangenomen worden dat deze verontreiniging in het verleden (voor 1987) al veroorzaakt is. Bij een oppervlakte van circa 600 m² en een gemiddelde diepte van 50 cm is circa 300 m³ grond sterk verontreinigd met zware metalen en/of PAK. Daarnaast is er op meerdere locaties licht verontreinigde grond aanwezig.

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er belemmeringen voor de voorgenomen eigendomsoverdracht en nieuwbouw op de locatie. Voorafgaand aan de herontwikkeling dienen de aangetroffen verontreinigingen gesaneerd te worden zodat de bodemkwaliteit aan de beoogde functie voldoet.

Hiervoor dient een saneringsprocedure opgestart te worden waarbij een plan van aanpak opgesteld te worden welke ingediend moet worden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

Verder geldt dat volgens artikel 3.48d van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) het graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde met een bodemvolume meer dan 25 m³ wordt gezien als een 'milieubelastende activiteit (Mba)'. Deze Mba dient ten minste één week voorafgaand aan de start te worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Verder geldt dat volgens artikel 3.48f van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) het graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde met een bodemvolume meer dan 25 m³ wordt gezien als een 'milieubelastende activiteit (Mba)'. Deze Mba dient ten minste vier weken voorafgaand aan de start te worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Verder geldt dat volgens artikel 3.48h van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) het saneren van de bodem wordt gezien als een 'milieubelastende activiteit (Mba)'. Deze Mba dient ten minste vier weken voorafgaand aan de start te worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met inbegrip van de noodzakelijke sanering en bijbehorende voorwaarden en maatregelen is woningbouw mogelijk.

Ter plaatse van het tankstation zal nog onderzoek plaatsvinden. Dit zal plaatsvinden nadat het tankstation buiten bedrijf is of zoveel eerder waar mogelijk. Op basis van de resultaten van onderzoeken in de directe omgeving wordt voornamelijk verwacht dat (sanerings)maatregelen nodig zijn, maar dat deze er niet toe leiden dat het voornemen niet uitvoerbaar is.

Subparagraaf 4.8.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van de inmiddels verrichtte onderzoeken is onder voorwaarden sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect bodem.

Paragraaf 4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Subparagraaf 4.9.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Subparagraaf 4.9.2 Onderzoek

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Een stedelijke ontwikkeling kan als volgt worden gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ook blijkt uit jurisprudentie dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 61 woningen en kan daarmee beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied aan de Kanaalstraat/Bloemstraat in Roden is momenteel in gebruik als detailhandel locatie (Buiter en Van Wijk) en maakt deel uit van de zogenoemde Vrijetijdsboulevard. De bestaande bestemming is Bedrijfsdoeleinden. Het nieuwe plan voorziet in de herontwikkeling van het gebied tot een woonwijk met 61 woningen. Hiermee wordt een ander beslag op de ruimte gelegd dan op basis van het huidige planologische regime mogelijk is. Gezien de omvang van het programma en de aard van de functiewijziging is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor het plan in Roden is het ruimtelijk verzorgingsgebied beperkt tot het dorp Roden. De woningen die in het plan worden gerealiseerd, zijn primair bedoeld voor de lokale behoefte van inwoners uit Roden. Hiermee wordt aangesloten bij de demografische ontwikkelingen en de vraag naar diverse woningtypen, waaronder sociale appartementen, levensloopbestendige woningen en betaalbare eengezinswoningen.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Uit de Woonvisie Noordenveld (paragraaf 3.4.3) blijkt dat er sprake is van een duidelijke woningbehoefte in de gemeente. Voor Roden voorziet de woonvisie in de bouw van 425 tot 550 woningen tot 2030, met extra plancapaciteit om flexibel in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt op sleutello- caties zoals Roden-Zuid, Maatlanden-De Zulthe en de Vrijtijdsboulevard. Minimaal 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen en 30% uit betaalbare koopwoningen, met ruimte voor innovatieve woonvormen zoals hofjes en flexwonen.

Met het planvoornemen worden 61 woningen gerealiseerd, bestaande uit een mix van sociale huurappar- tementen, levensloopbestendige woningen en betaalbare eengezinswoningen. Deze variatie sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie van Noordenveld, waarin wordt ingezet op een divers en evenwichtig wo- ningaanbod voor verschillende doelgroepen en levensfasen.

Het plan draagt bij aan de lokale behoefte aan betaalbare en passende woningen in Roden en ondersteunt daarmee de ambities van de gemeente op het gebied van wonen. Het wordt expliciet als sleutelproject benoemd.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In de bijlage van het Bkl is een definitie van het begrip stedelijk gebied opgenomen. Deze luidt als volgt: "Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten".

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied van Roden. Het terrein heeft al een stedelijke functie (bedrijventerrein) en grenst aan woongebieden. De locatie is ook in de Provinciale Omgevingsverordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied (paragraaf 3.3.2).

Subparagraaf 4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in be- staand stedelijk gebied.

Paragraaf 4.10 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Subparagraaf 4.10.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten on- derzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, be- schermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Subparagraaf 4.10.2 Onderzoek

Archeologie

Qua archeologie geldt de gemeentelijke beleidskaart van 2015. De locatie valt onder een onbekende verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan 1.000 m² is het uitgangspunt te extrapoleren uit de omrin- gende verwachtingswaarden. In de directe omgeving geldt een lage verwachting.

Archeologisch onderzoek is vanwege de lage verwachting niet noodzakelijk. Wel geldt een meldingsplicht wel bij eventuele vondsten tijdens graafwerkzaamheden.

Aardkundige waarden

Voor het plangebied geldt ten aanzien van aardkundige waarden een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. In dit gebied is geen kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig. Wel is bij de herontwikkeling van het gebied gekeken naar het versterken van cultuurhistorische waarden. Dat komt hieronder aan de orde. Aardkundige waarden worden met het planvoornemen niet aangetast.

Cultuurhistorie

Er zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden of structuren in de vorm van beschermde stads- of dorpsgezichten, danwel beschermde (archeologische) monumenten aanwezig. Eveneens zijn er geen beeldbepalende of karakteristieke panden aanwezig in het plangebied. Wel is bij de herontwikkeling van het gebied gekeken naar de oorspronkelijke, omringende stedenbouwkundige en bebouwingsstructuur. Ten aanzien van de stedenbouwkundige (volumes) en groenstructuur wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bebouwing en de groene wig van de Boterlinie. De bebouwingsstructuur is dorps in schaal en maat, zo ook kent een groene setting. Het landschap vormt een doorlopend geheel met de omgeving en heeft dezelfde kwaliteit. Het woonbuurtje en woningen zijn eveneens verbonden met dit kenmerkende cultuurhistorische landschap. Het planvoornemen leidt tot versterking van cultuurhistorische waarden, zoals ook blijkt uit het schetsontwerp (zie paragraaf 2.2).

Subparagraaf 4.10.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Paragraaf 4.11 Ecologie

Subparagraaf 4.11.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) ging op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

De meeste inhoudelijke regels over natuurbescherming komen, ingedeeld naar doelgroep, terecht in een van de volgende drie besluiten:

- Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal);
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit (Ob).

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

Subparagraaf 4.11.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde quickscan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 8 bij deze motivering gevoegd.

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op huismus, gierzwaluw, kerkuil, gebouw bewoonende vleermuizen, bunzing, steenmarter, grote bosmuis, alpenwatersalamander en hazelworm niet op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie tabel 1 en figuur 3 in de rapportage, afbeeldingen 4.4 t/m 4.6 hieronder). Naar deze soorten is nader soortspecifiek onderzoek nodig om de aan- of afwezigheid in het projectgebied te bepalen.

Daarnaast kunnen verblijfplaatsen en nesten van boombewoonende vogels en vleermuizen, eekhoorn en boomkruiper nog niet worden uitgesloten. Een aanvullende inspectie wanneer het blad van de bomen is,

kan uitwijzen of de aanwezigheid van beschermde nesten en/of verblijfplaatsen op voorhand kan worden uitgesloten of dat soortspecifiek onderzoek nodig is.

Nader onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd in de periode april t/m half mei en naar gierzwaluw in de periode juni t/m half juli. Kerkuil wordt onderzocht in de periode februari t/m half oktober. De gebouw-bewonende vleermuizen worden onderzocht in de periode half mei t/m eind juli én half augustus t/m eind september. Het gaat hierbij om zomer-, kraam-, paar- en solitaire winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger én om satelliet- en kraamverblijfplaatsen van meervleermuis. Het onderzoek naar bunzing en steenmarter vindt plaats in de periode juni t/m half november. Onderzoek naar grote bosmuis vindt veelal plaats in de periode augustus t/m oktober. Alpenwatersalamander wordt onderzocht in de periode half maart t/m juli en hazelworm in april t/m september.

Uit het nader onderzoek zal blijken of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is.

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het projectgebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het projectgebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broed-gevallen door een broedvogelkundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Soortgroep	Vervolgstappen nodig?
Planten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen	
- Gebouwbewonende soorten	
- Boombewonende soorten	Gebouwbewonende soorten:
- Overige soorten	Ja, nader onderzoek huismus in de machineopslag, de tweede grote opslagschuur, de deels ingestorte schuur en het woonhuis (figuur 3 in rapportage, afbeelding 4.6 hieronder, lila omlijnd). Verder nader onderzoek gierzwaluw in het woonhuis (figuur 3 in rapportage, afbeelding 4.6 hieronder, groen omlijnd) en kerkuil in de half ingestorte schuur (figuur 3 in rapportage, afbeelding 4.6 hieronder, oranje omlijnd). Zie ook tabel 2 in de rapportage, figuur 4.5 hieronder.
	Boombewonende soorten:
	-Ja, check tijdens winterperiode. Hierna mogelijk nader onderzoek.
	-Overige soorten:
	Nee, alleen rekening houden broedseizoen.
Vleermuizen	
- Gebouwbewonende soorten	Vleermuizen:
- Boombewonende soorten	Ja, zie hieronder
	Gebouwbewonende soorten :
	-Ja, check tijdens winterperiode. Nader onderzoek gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis in de machineopslag, machinewerkplaats, het trafohuisje, de deels ingestorte schuur en het woonhuis (figuur 3, donkerblauw omlijnd).

	Boombewonende soorten:
	-Ja, check tijdens winterperiode. Hierna mogelijk nader onderzoek.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar bunzing, steenmarter en grote bosmuis. Verder check tijdens winterperiode voor eekhoorn en boommarter. Mogelijk ook voor deze soorten nader onderzoek. Verder zorgplichtmaatregelen.
Amfibieën	Ja, nader onderzoek alpenwatersalamander en zorgplichtmaatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Dagvlinders	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Libellen	Nee.
Overige soorten	Ja, zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Figuur 4.8: Overzicht uitkomsten soortbescherming (bron: Bijlage 8)

Zorgplichtmaatregelen

Voor algemene beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen.

Minstens één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden wordt aanwezige vegetatie gesnoeid en/of gemaaid en worden op de grond liggende materialen (zoals hout, stenen, tegels, bladerhopen et cetera) handmatig verwijderd. Hierdoor hebben kleine zoogdieren, amfibieën en weekdieren voldoende tijd het werkgebied te verlaten. Bij werkzaamheden wordt één richting op gewerkt, zodat altijd een veilige vluchtroute aanwezig is.

Voor oranje zandoogje worden maai- en snoeiwerkzaamheden buiten de kwetsbare rupsenperiode uitgevoerd. De rupsenperiode loopt globaal van half augustus tot eind juni (het jaar daarop). Ook kunnen negatieve effecten op de soort worden verzacht door in de toekomstige situatie nieuw struweel terug te brengen.

Nader ecologisch onderzoek

Het nader ecologisch onderzoek wordt bijgevoegd zodra deze gereed is. Uit bovenstaande onderzoeksresultaten blijkt voornamelijk dat het plan uitvoerbaar is. Dit met inachtneming van de nodige maatregelen.

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Dit is verderop in de paragraaf uiteengezet. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Houtopstanden

Het plan leidt niet tot aantasting van provinciaal beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt specifiek gemeentelijk beleid voor houtkap, neem hiervoor contact op met de gemeente.

Basiskwaliteit Natuur Drenthe en Europese Natuurherstelverordening

De provincie heeft een deel van haar natuurbeleid neergelegd in het document Basiskwaliteit Natuur (BKN). De BKN is een handreiking en maatstaf om (ook in stedelijk gebied) een basiskwaliteit natuur te behalen. Om te bepalen of het plan voldoet aan de (minimum)standaard van de BKN is detailinformatie over de uiteindelijke (openbare) inrichting van de wijk nodig (e.g. welke plantensoorten komen waar, worden er nestkasten en insectenhôtels geplaatst, wat wordt verhard, half-verhard, onverhard, etc.). Daarmee kan de planlocatie extra klimaatadaptief en natuurinclusief worden. In een later stadium vindt met de gemeente hieromtrent overleg plaats of hiervoor in de openbare ruimte mogelijkheden zijn.

De Europese Natuurherstelverordening (NHV) is een verplichting voor Nederland als EU-lidstaat. Het is aan de overheid om een natuurplan op te stellen met maatregelen en die door te voeren middels een uitvoeringsplan. Dit plan is nog niet beschikbaar. Het betreft maatregelen die door de overheid getroffen moeten worden om ecologische doelen zoals gesteld in de NHV te behalen.

Ten aanzien van de BKN en NHV kan voor nu worden opgemerkt dat er sprake zal zijn van een gasloze, energiezuinige woonwijk met ruimte voor groenaanplant en wateropvang. Er zal zo min mogelijk verharding worden aangelegd, zo min mogelijk autowegen en veel ruimte voor voet- en fietspaden, zodat de wijk zoveel mogelijk aan gestelde doelen omtrent klimaatadaptatie en ter voorkoming van klimaatverandering wordt voldaan. Dit wordt in een later stadium nader uitgewerkt.

Stikstof

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Een verdere toename van stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden. Daarom dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor een omgevingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden gewijzigd.

Om vast te stellen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening is als Bijlage 10 bij deze motivering gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Subparagraaf 4.11.3 Conclusie

Uit bovenstaande onderzoeksresultaten blijkt vooralsnog dat het plan uitvoerbaar is. Dit met inachtneming van de nodige maatregelen zoals vermeld in de bovenstaande tabellen.

Paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren

Subparagraaf 4.12.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

Subparagraaf 4.12.2 Onderzoek

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering). Er is daarbij voor het werkingsgebied uitgegaan van het gemiddelde parkeernorm en een ligging in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied. Op grond daarvan is er sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning, koop, twee-onder-een-kap	8 woningen	1,7 per woning	13,6
Woning, koop, tussen/hoek	31 woningen	1,5 per woning	46,5
Appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	22 woningen	0,6 per woning	13,2
Aandeel bezoekers bij bovenstaande woningen	(61 woningen)	0,15 per woning	9,2
Totaal			82,5

Figuur 4.11: Parkeerberekening

In totaal worden er 95 parkeerplaatsen nabij de woningen of op de oprit van de woningen gerealiseerd. Dit is daarmee ruim voldoende voor bewoners en bezoekers. Het overschot aan parkeerplaatsen wordt waar nodig gebruikt voor de (voorzienbare) parkeerdruk door de minimale parkeernorm die is toegepast bij de aangrenzende woningbouwontwikkeling. De wens voor meer parkeergelegenheid is ook uit de participatie met de ondernemers op de Vrijetijdsboulevard naar voren gekomen. De parkeerplaatsen zijn in een beige (opritverharding) of groene kleur (grasbetontegels) weergegeven in onderstaande figuur (4.12).



Figuur 4.12: Parkeergelegenheid

LAOS

Verkeer

Als gevolg van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie wijzigen. Het bezoekers- en vrachtverkeer voor het detailhandelsbedrijf en het tankstation stopt. Daarvoor in de plaats komt de verkeersgeneratie van de 61woningen. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van circa 440 gemotoriseerde voertuigen.

Gezien de relatief beperkte verkeer aantrekkende werking van het plan zijn aanpassingen aan de verkeersontsluiting niet noodzakelijk. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via het oosten, aansluitend op de Kanaalstraat.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie zal een aanvullende motivering worden bijgevoegd, voorzien van de bijbehorende verkeerskundige gegevens. De aanvullende gegevens zullen beschikbaar komen tijdens/na de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de beschikbare verkeerskundige inzichten bestaat in dit stadium voldoende grond om aan te nemen

dat er sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie. Het ontbreken van de nadere motivering staat de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.

Subparagraaf 4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect verkeer en parkeren.

Paragraaf 4.13 M.e.r.

Subparagraaf 4.13.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de motivering bij een wijziging van het omgevingsplan, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Subparagraaf 4.13.2 Onderzoek

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Project-mer-beoordeling

Het initiatief behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie mer-beoordeling opgesteld. De notitie is als Bijlage 9 aan deze motivering toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het initiatief geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maakt.

Subparagraaf 4.13.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Hoofdstuk 5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Paragraaf 5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan, dan wel een afwijking daarop, er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultaat worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

Met het planvoornemen wordt de locatie gewijzigd naar wonen. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken.

Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl.

Geconcludeerd wordt dat het wijzigingsbesluit voor de ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld kan worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Paragraaf 6.1 Wijze van bekostiging

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende wijzigingsbesluit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Paragraaf 6.2 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om bepaalde kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen) te verhalen op de initiatiefnemer. Leges vallen hier niet binnen. Het kostenverhaal wordt via een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente geregeld. Deze moet zijn ondertekend.

Paragraaf 6.3 Nadeelcompensatie

Als de gemeente besluit tot medewerking aan het initiatief, dan kunnen anderen daardoor schade lijden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Via een anterieure overeenkomst of een schadeovereenkomst stelt de gemeente initiatiefnemer verplicht om de eventuele schadekosten te vergoeden. Voor deze ontwikkeling ondertekent de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Paragraaf 7.1 Participatie

Participatie is een verplicht onderdeel onder de Omgevingswet. Daarbij is niet uitgewerkt in welke vorm dit moet plaatsvinden. In dit deel van de motivering wordt gemotiveerd op welke wijze bewoners en andere betrokkenen zijn geraadpleegd over de voorbereiding van het plan (participatie). Ten tijde van het ontwikkelen van het stedenbouwkundig ontwerp is meermalen overleg geweest met omwonenden, inwoners, onroerend goed eigenaren en andere belanghebbenden. Dit heeft zowel tijdens twee inloopavonden als 'aan de keukentafel' plaatsgevonden. Als gevolg van deze gesprekken is het ontwerp aangepast, dan wel aangevuld.

De aanvulling of aanpassing hebben met name betrekking op:

- concrete input voor woningtypen en inrichting;
- aanscherping van thema's als verkeer, parkeren en water;
- betere aansluiting van het plan op de omgeving;
- actieve betrokkenheid van bewoners.

Van de inloopavonden is een participatieverslag opgesteld, dat is opgenomen in Bijlage 11. Voor een volledige toelichting wordt naar het verslag verwezen. De opgehaalde input wordt in de volgende fase verder uitgewerkt en teruggekoppeld met belangstellenden en/of belanghebbenden.

Paragraaf 7.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

De provincie leest mee in het project. Het waterschap is gecontacteerd via de watertoets en is akkoord met het bijbehorende water-onderzoeksrapport.

Paragraaf 7.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Ontwerp waterhuishouding en riolering

Bijlage 3 Ontwerp waterhuishouding en riolering

Bijlage 4 Reactie waterschap

Bijlage 4 Reactie waterschap

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 7 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 8 Ecologisch Quickscan

Bijlage 8 Ecologische Quickscan

Bijlage 9 Project mer beoordeling

Bijlage 9 Project mer beoordeling

Bijlage 10 AERIUS berekening

Bijlage 10 AERIUS berekening

Bijlage 11 Participatie

Bijlage 11 Participatie