

**Ruimtelijke onderbouwing realisatie
woongebouw Heerestraat 228 te Roden
(12 appartementen).**

Opdrachtgever:	HS228BV
Rapportnummer:	RB 10.580
Datum vrijgave:	April 2022
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Planologisch kader 6
1.3	Doel 7
1.4	Verantwoording 7
1.5	Leeswijzer 7
2	LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 8
2.1	Ligging plangebied 8
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 9
2.3	Ruimtelijk kader Centrum Roden 10
2.4	Stedenbouwkundige opzet van het plan..... 11
2.5	Het gewenste plan / programma..... 12
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1	Rijksbeleid..... 15
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 15
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 15
3.2	Provinciaal beleid 16
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 16
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Drenthe</i> 18
3.2.3	<i>Provinciale kernkwaliteiten</i> 18
3.3	Gemeentelijk beleid..... 18
3.3.1	<i>Omgevingsvisie 2030</i> 18
3.3.2	<i>Woonbeleid</i> 19
3.4	Welstand (Gids omgevingskwaliteit) 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 20
4.1	Archeologie 20
4.2	Bodem 21
4.3	Ecologie 21
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 22
4.3.2	<i>Soortbescherming</i> 23
4.4	Externe veiligheid 25
4.5	Geluid 26
4.6	Milieuhinder..... 27
4.7	Luchtkwaliteit..... 29
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 29
4.9	Watertoets..... 30
4.10	M.E.R.-beoordeling 31
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID..... 32
5.1	Algemeen..... 32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 32
5.3	Burgerparticipatie 32
5.4	Economische uitvoerbaarheid..... 32

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op het perceel Heerestraat 228 te Roden was een apotheek met een bovenwoning gevestigd. De apotheek is verhuisd naar het nieuwe gezondheidscentrum. Het voormalige onderkomen aan de Heerestraat kwam daarmee leeg te staan. Gezocht is naar een nieuwe invulling voor de vrijkomende locatie. Hiervoor was voor het pand echter weinig belangstelling. Hierop zijn verkenningen gestart voor herbestemming van het perceel.

Het bestaande pand (gebouwd in 1961) betreft heeft de typologie van een twee-onder-een-kapwoning uit de jaren 50. Het stond ooit in een rij kleinere gebouwen. Alle overige oude bebouwing maakte al eerder plaats voor de nieuwe bibliotheek. De huidige indeling van het pand is een apotheekruimte op de begane grond en een bovenwoning die de laatste jaren werd gebruikt als uitbreiding van de apotheek.



Fig. 1.1: Een weergave van het bestaande pand aan de Heerestraat 228 te Roden.

De verbouwkosten om er weer een twee-onder-een-kap-woningen van te maken overstijgen de marktwaarde. Daarom is nieuwbouw onderzocht. Het voorstel is om 12 kwalitatief hoogwaardige, betaalbare woningen te realiseren. De vraag naar deze woningen is groot. Door de centrale ligging en het goede openbaar vervoer is het ook een geschikte locatie. Het voorstel bestaat uit een woongebouw met 12 appartementen van ca. 50 m². met bijbehorende parkeerplekken op eigen erf, buitenruimtes en bergruimte. Het bestaande gebouw wordt gesloopt.

Onderstaand een weergave van het plangebied en het gewenste woongebouw. Voor een nadere uiteenzetting van de plannen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied (Heerestraat 228 te Roden).



Fig. 1.3: Een weergave van het beoogde woongebouw

De voorgenomen herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Centrumgebied Roden, dat niet voorziet in het oprichten van 12 appartementen. Tevens wordt deels gebouwd buiten het aanwezige bouwvlak. Wel past de beoogde bouwhoogte binnen de toegestane hoogtes vanuit het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

Om het project mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij eenmalig van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een omgevingsvergunning wijzigt de bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming en

inwerkingtreding wel mogelijk. Ter onderbouwing van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Roden', vastgesteld 19 juni 2013. Hieronder een weergave van de verbeelding. Het perceel is gelegen in een bestemming Dienstverlening (enkelbestemming) en de gronden hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

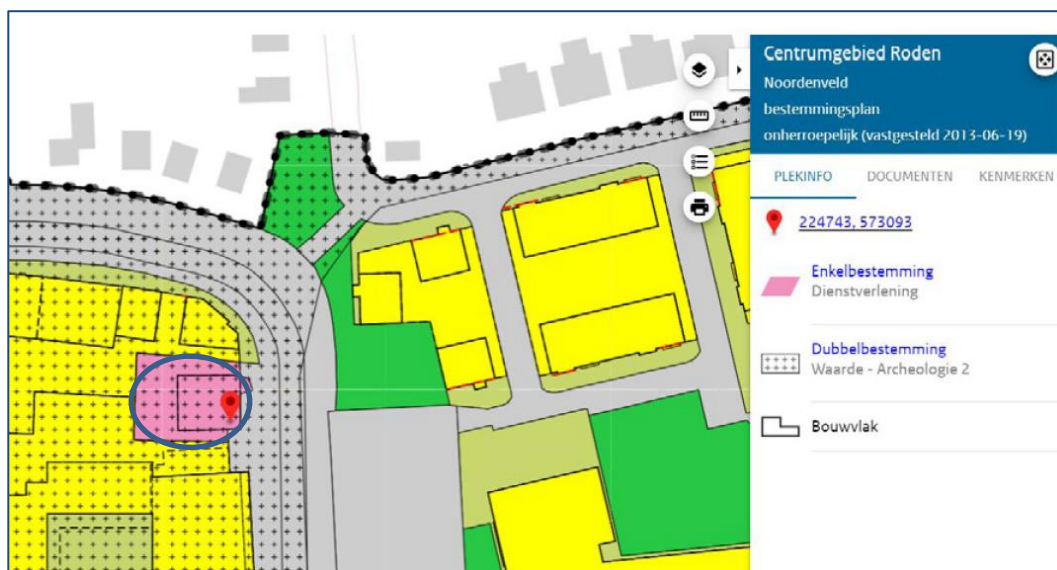


Fig. 1.4: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan.

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke en zakelijke dienstverlening;
- wonen ten behoeve van het bedrijf, alleen voor zover bestaand;

met daaraan ondergeschikt:

- paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- tuinen, erven, en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

Het bouwen van een woongebouw met 12 appartementen en de gronden te behoeve van het wonen als zodanig te gebruiken is in strijd met artikel 6.1 van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voor het plangebied is tevens het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld van toepassing. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

1.3 Doel

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *“Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;”*

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voor dit project is de gemeente Noordenveld (het college van burgemeester en wethouders) het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

1.4 Verantwoording

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

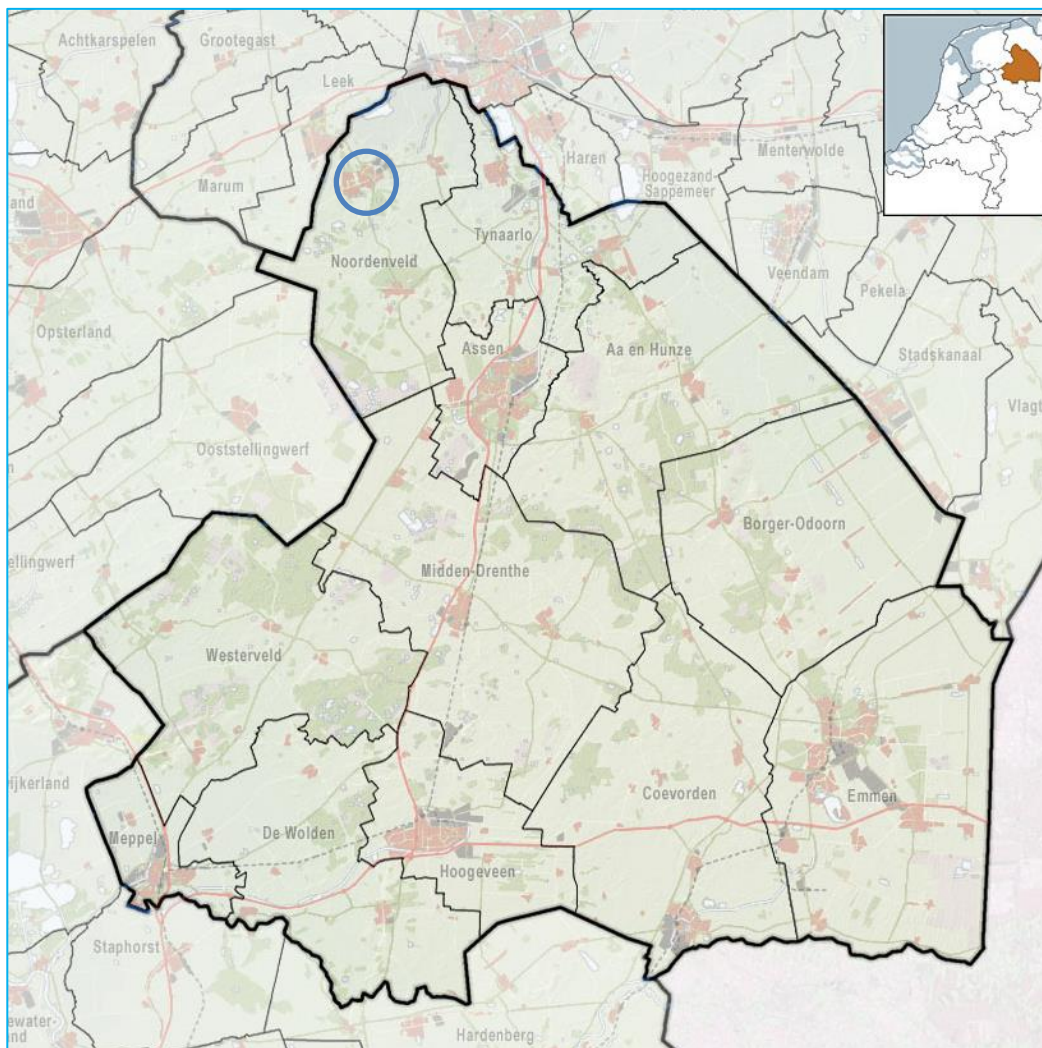
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

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



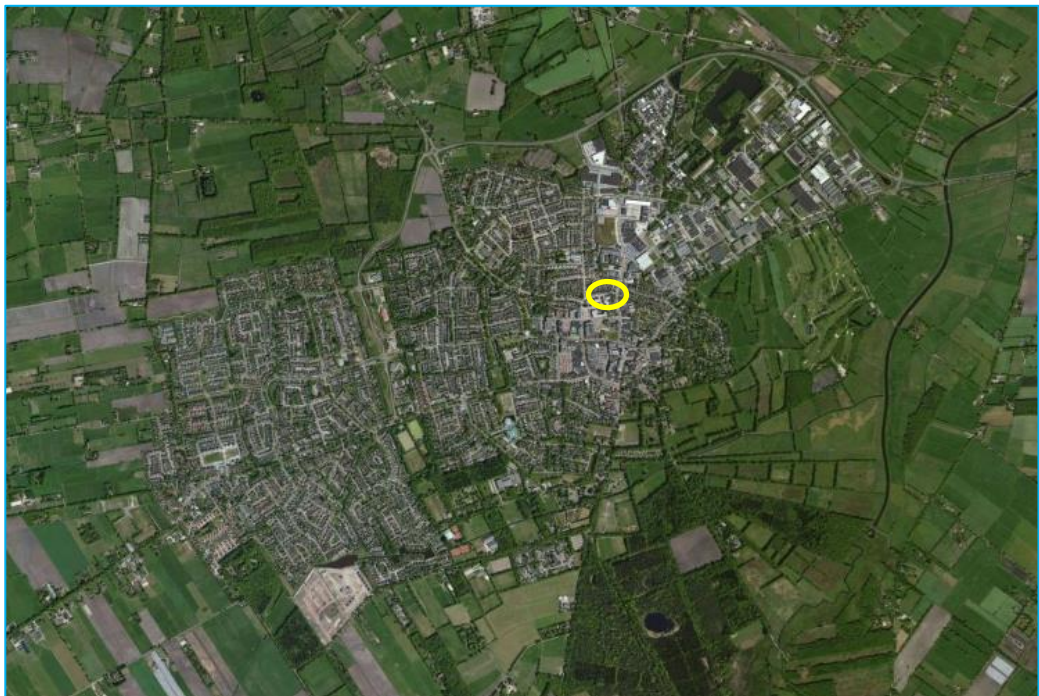
Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Noordenveld en de ligging van Roden in één oogopslag.

Omschrijving Roden

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

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

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



Figuur 2.2: Het plangebied weergegeven in de kern van Roden.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het pand van de voormalige Roner Apotheek bevindt zich aan de noordelijke rand van het centrum van Roden, daar waar de Heerestraat middels een bocht overgaat in de Leeksterweg. Naast de naamswijziging verandert hier ook de typologie, functiegebruik en de uitstraling van het straatbeeld wat deze locatie zeer interessant en representatief maakt. Hieronder een weergave van het plangebied ten opzichte van zijn directe omgeving.



Figuur 2.3: Het plangebied gelegen aan de noordkant van het centrum van Roden.



Figuur 2.4: Aanzicht van het huidige pand in het plangebied.

2.3

Ruimtelijk kader Centrum Roden

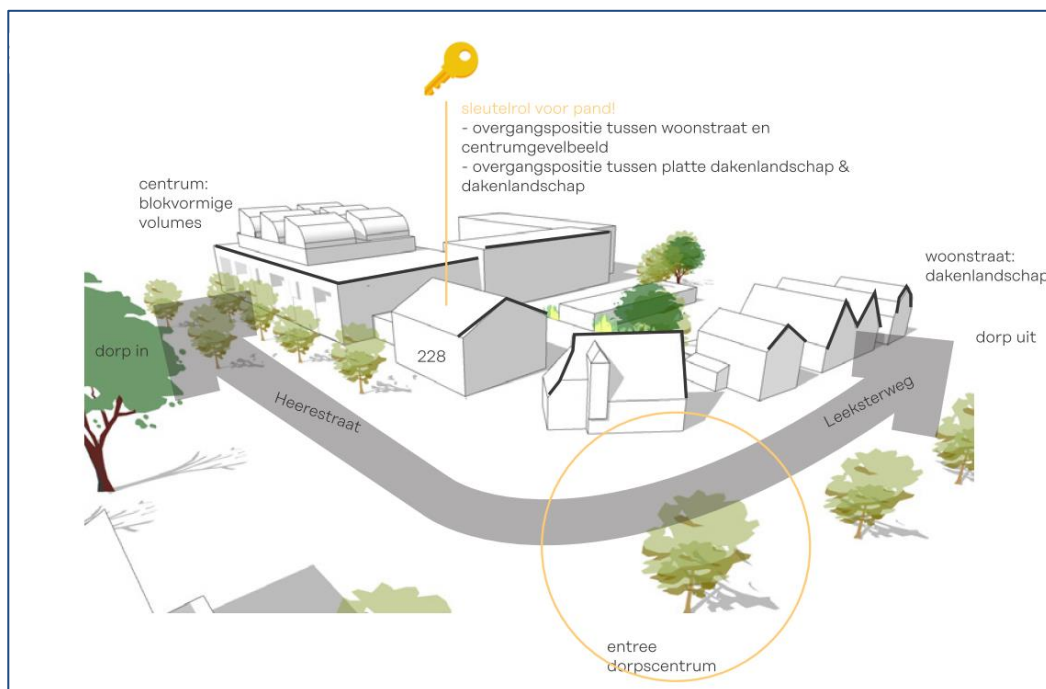
Aansluitend op de geldende regels in het bestemmingsplan Centrumgebied Roden is een uitgebreid Ruimtelijk Kader voor het centrum van Roden opgesteld. Dit document geeft de spelregels, wensen en mogelijkheden aan die men heeft opgesteld voor onder andere de Heerestraat.

De publieke ruimte op deze locatie is onlangs al aangepakt conform deze visie. Voor nieuwe ontwikkelingen als nieuwe woongebouwen zijn een aantal heldere uitgangspunten geformuleerd.

Zo zijn er wensen geuit wat betreft bouwhoogte, dakvormen, gevelindeling, toegevoegde plastic, rooilijnen en een passende stedenbouwkundige korrel. Deze uitgangspunten zijn het startpunt geweest voor de ontwikkeling van het twaalfstal appartementen aan de Heerestraat. Er is uitvoerig onderzocht wat de rol kan zijn van dit pand op deze bijzondere locatie.

Een grootschalig ongedifferentieerd blok is hier een te groot en grof gebaar, de uitdaging zit hem op deze locatie om een verkrumming of opdeling van volumes te organiseren zodat er een prettige korrel ontstaat. Op deze manier kan ook per volume een rol worden bepaald, zoals bijvoorbeeld het zoeken van een relatie met een buurpand of om een volume te laten fungeren als hoogteaccent.

2.4

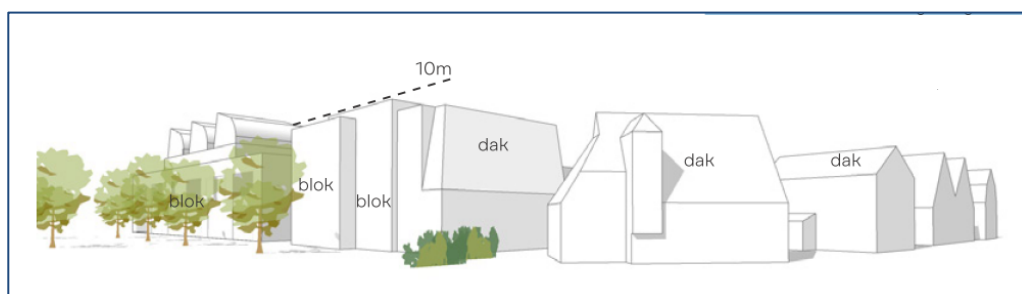
Stedenbouwkundige opzet van het planStedenbouwkundige situatie bestaand

Figuur 2.5: Weergave van de stedenbouwkundige bestaande situatie met het plangebied als 'sleutelrol'

Stedenbouwkundige situatie nieuw

Het idee is gevat om 1 groot volume op te delen in 3 kleine volumes. Het linker volume pakt de vormtaal op van het blokkenlandschap van het centrum. Een sterk volume met een plat dak en een heldere gevelindeling.

Het middelste deel sluit hier weer op aan (of beter: haakt hier op in), maar middels een setback van ca. 1,5 meter ontstaat een fraai volumespel. Omdat het middelste volume meer terug ligt kan het in de hoogte weer wat meer statuur krijgen. De dakrand van dit deel wordt daarom hoger uitgevoerd dan de overige bouwdeelen. Dit volume dient dus als hoogte-accent en dankzij de twee balkons die zich voegen in de setback ontstaat hier een gevel waar de levendigheid vanaf te lezen valt.



Figuur 2.6: Weergave van de stedenbouwkundige nieuwe situatie met het plangebied

Volumestudie

Het rechter volume verzorgt de relatie met de kleinschaligheid van de vrijstaande woningen met kappen aan de Leeksterweg. Dit volume ligt weer een stukje naar achteren ten opzichte van het middelste volume en kent een mooi spel tussen een rechte gevel en een markant, steil dakvlak. Dit dakvlak zorgt voor een sterke plastiek en een directe link naar het dakenlandschap van de Leeksterweg. Zo vormt de combinatie van de drie bouwvolumes een overgang tussen het centrum en de woonstraat, ontstaat er een fraai en representatief gevelbeeld door de opdeling in 3 volumes en de onderlinge verspringingen maakt het een vriendelijk 'behapbaar' beeld voor deze locatie.



Figuur 2.7: Weergave van de nieuwe invulling / volumestudie in het plangebied

2.5

Het gewenste plan / programma

Het gepresenteerde volume op de plek van de voormalig apotheek zal ruimte bieden aan 12 appartementen van ca. 45 - 49 m² GO. Deze appartementen zullen hoogwaardig worden opgeleverd en worden uitgerust met een eigen buitenruimte (tuin of balkon) en voorzien van de benodigde bergruimte. Het ontsluitingsprincipe middels tweemaal een portieksituatie levert een zeer efficiënte typologie op, waarbij elk appartement zowel aan de voor als achterzijde daglichttoetreding kent. De appartementen zullen worden ingericht met een ruime woonkamer, keuken, badkamer en 1 slaapkamer.

Parkeren op eigen terrein

Achter het gebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd met 8 parkeerplaatsen. Dit terrein wordt bereikt via de weg die de kavel aan de achterzijde ontsluit. Zo wordt een verkeersroute via de voorkant/Heerestaatzijde voorkomen. Historisch gezien beschikte de apotheek aan de voorkant van het gebouw ook enkele parkeerplaatsen. Technisch gezien hadden er voor de gevel op eigen terrein ook een aantal parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit heeft echter geen meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. Gekozen is om het parkeren achter het woongebouw te realiseren.



Figuur 2.8: Impressie van de voorgevel, gezien vanaf de Heerestraat



Figuur 2.9: Impressie van de inpassing van het nieuwe volume in de bestaande situatie



Figuur 2.10: Impressie van de achtergevel, gezien van de parkeerplaatsen op het achter terrein.



Figuur 2.10: Een weergave van de plattegrond van de begane grondvloer met de parkeerplaatsen

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

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

Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak¹ als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een woongebouw met 12 appartementen. In het plangebied is binnen de geldende bestemming al een bedrijfswoning mogelijk. Het project voorziet feitelijk in het toevoegen van netto gezien 11 nieuwe woningen aan de woningvoorraad.

In een uitspraak² blijkt dat de Afdeling van oordeel is dat gelet op het aantal van 11 woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, 1e lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing.

Vanuit de gemeente wordt het project omarmt vanwege een typologie appartementen (huur, midden en sociaal) waar in de kern Roden sterke behoefte (en marktvraag) voor is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

1. ¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

2. ² ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

Wonen - Omgevingsbeeld

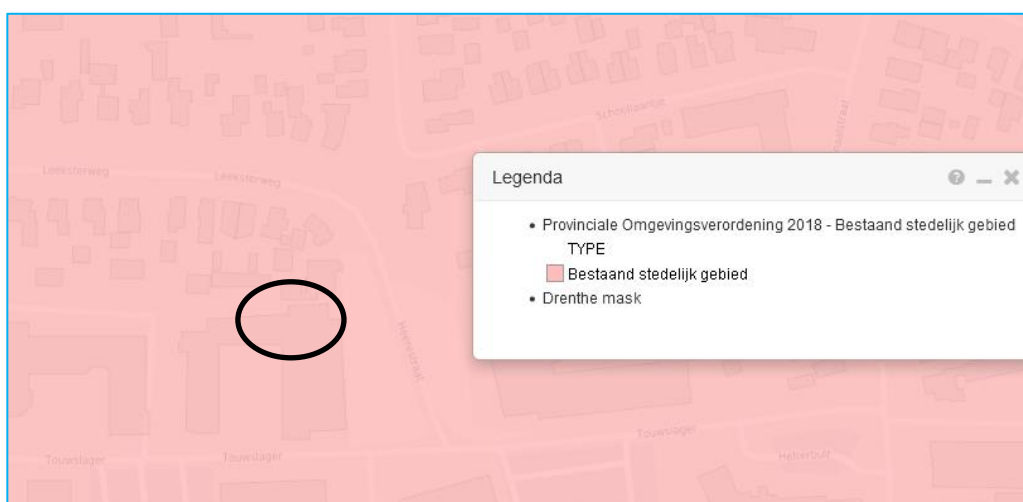
De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwacht de provincie een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Wonen - Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

De locatie waar gebouwd gaat worden is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, zo is op onderstaande kaart te zien.



Figuur 3.1: Een weergave bestaand stedelijk gebied, bron: Geoportaal Drenthe

Daarmee is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Tevens is de locatie aan de Heerestraat 228 te Roden in de bestaande situatie al bebouwd. Er is daarbij dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het verzoek is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.2.2 **Omgevingsverordening Drenthe**

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1.2 is reeds onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 **Provinciale kernkwaliteiten**

Aangezien de locatie in de bestaande situatie reeds bebouwd is en is gelegen in bestaand stedelijk gebied is verder afgezien van het uitvoeren van een kernkwaliteitenanalyse. Door middel van het gemeentelijk welstandsbeleid wordt ervoor zorggedragen dat er ontwikkelingen komen die passen in de karakteristiek van de bebouwde omgeving.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Omgevingsvisie 2030**

De gemeente Noordenveld heeft op 8 februari 2017 de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. Hierin laat de gemeente zien hoe ze denkt wat de gemeente Noordenveld in het jaar 2030 uniek maakt op het sociale en fysieke domein.

De Omgevingsvisie is de basis voor de programma's op de kernwaarden leefbaar, groen, ondernemend, duurzaam en transparant.

In de Omgevingsvisie zijn ook de ambities per gebied aangegeven. Zo ook voor Roden. Roden moet een sterke, veelzijdige woonkern blijven, met een krachtige positie op het gebied van werkgelegenheid en een regionaal voorzieningenniveau.

Voorliggend project voorziet in een herontwikkeling ten behoeve van woongebouw met 12 appartementen. Met het stedenbouwkundig ontwerp blijft het dorps- en cultuurhistorische karakter van de omgeving overeind. De ontwikkeling die voorliggend plan mogelijk maakt pas dan ook binnen de ambitie van de Omgevingsvisie. Doordat er planologisch gezien 11 extra wooneenheden worden gerealiseerd betekent het ook weer meer draagkracht voor het voorzieningenniveau.

3.3.2

Woonbeleid

Het omgevingsplan van de provincie Drenthe vraagt om regionale afstemming en samenwerking, onder meer op het vlak van wonen. Om dat te bereiken zorgt elke Drentse regio samen met de provincie voor onderlinge afstemming in de programmering. De gemeente Noordenveld heeft haar woonbeleid vastgelegd in onder andere prestatieafspraken en het Regionaal afstemmingsdocument 'Woningmarkt regio Noord-Drenthe'.

Sinds eind 2012 is de planningslijst een sturingsinstrumentarium van het Regionaal afstemmingsdocument 'Woningmarkt regio Noord-Drenthe'. Vast onderdeel van elke gemeentelijke planningslijst is een post voor onvoorziene binnendorpse ontwikkelingen.

Voorliggend plan is te beschouwen als een 'onvoorziene binnendorpse ontwikkeling' die daarnaast ook aansluiting vindt binnen het Ruimtelijk Kader Centrum Roden en is daarmee als passend te beschouwen binnen het woonbeleid.

3.4

Welstand (Gids omgevingskwaliteit)

In de Gids omgevingskwaliteit (Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota) staat aan welke eisen bouwprojecten in gemeente Noordenveld moeten voldoen. Bijvoorbeeld of u een bepaald materiaal, bepaalde kleur of bepaalde architectonische elementen moet gebruiken. De welstandscommissie toetst een bouwaanvraag aan de hand van deze eisen. Dat zal ook het geval zijn bij deze aanvraag om omgevingsvergunning.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het geldend bestemmingsplan is voor het perceel een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Op grond van artikel 17.2.2. verlenen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het (archeologisch) rapport als bedoeld in lid 17.2.1 genoegzaam blijkt dat schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels. In artikel 17.2.4. van het bestemmingsplan zijn uitzonderingen op voorgaande onderzoeksplicht gegeven, indien de aanvraag betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein waarvoor een bouwvoor aanwezig is;

Het project voorziet in het slopen van een bestaande bedrijfspand en het realiseren van woongebouw met 12 appartementen in het plangebied. De bestaande en nieuwe gebouwen zijn voor een groot deel op dezelfde situatie gelegen. In het plangebied wordt bestaande erfverharding verwijderd en nieuwe erfverharding (inrit en parkeerplaatsen) gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied de gronden ten tijde van het bouwen van de bestaande bebouwing als ook het aanleggen van de erfverharding reeds zodanig zijn verstoort, dat met het oog op de vervangende nieuwbouw in het plangebied (dat grotendeels op dezelfde situatie komt) redelijkerwijs geen archeologische waarden in het plangebied te verwachten zijn.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Noordenveld en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

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

Door onderzoeksbureau Wiertsema & Partners is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen met puin- en baksteenresten aangetroffen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en nikkel.

De licht verhoogde concentraties vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen naar inziens van het onderzoeksbureau derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

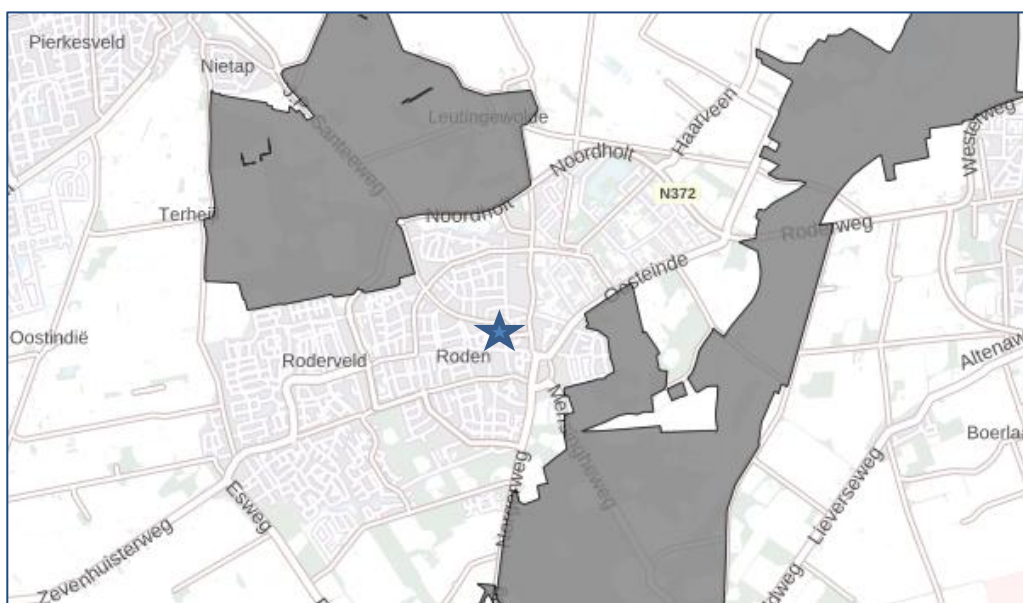
4.3.1 **Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

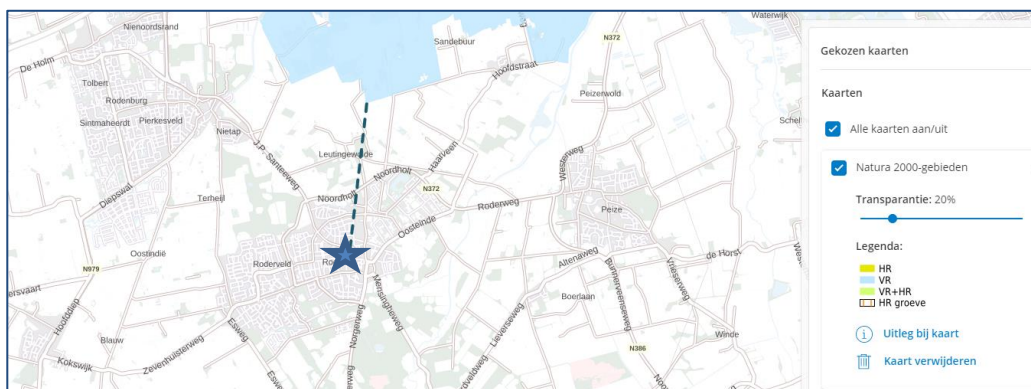
Rondom de kern Roden zijn meerdere NNN-gebieden gelegen. Het plangebied ligt zelf niet in het NNN-gebied.



Figuur 4.1: Een weergave van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen NNN-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet in een Natura 2000-gebied gelegen. Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van een dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Een Natura 2000 gebied (Leekstermeergebied) bevindt zich op ca. 2,5 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 4.2: Een weergave van het plangebied ten opzichte van het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

4.3.1.1

Stikstofdepositie Natura 2000

Op 1 juli 2021 treedt de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. De stikstofdepositie van de gebruiksfase dient nog wel aan de hand van de AERIUS-calculator berekend te worden.

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS calculator. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase van het woongebouw op het adres Heerestraat 228 te Roden het volgende: “Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.”

Uit de berekeningen blijkt dat de toekomstige gebruiksfase van het woongebouw niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering.

Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten voor de toekomstige gebruiksfase wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS calculator die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

4.3.2

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën.

Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Drenthe een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen.

Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Drenthe.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000- gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening of effectbeoordeling, wordt niet noodzakelijk geacht.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot matig geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en gebruiken het ook niet als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de functie van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichting. Een woning is echter aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart (www.risicokaart.nl).

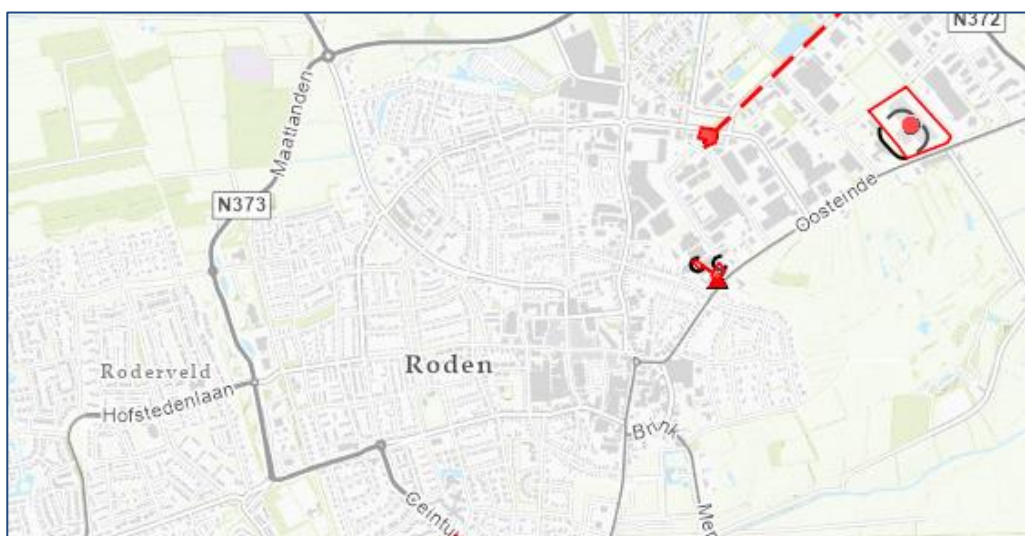


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

die van invloed zijn op het plangebied. Op basis van de risicokaart bevindt zich op ruim 450 meter afstand ten oosten van het plangebied Shell Station met een LPG. Deze inrichting is niet van invloed op het plangebied. Verder bevinden zich geen andere (Bevi)-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten die nadelig van invloed zijn op het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet vereist.

4.5 Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Het project is gelegen binnen de geluidszone van de Leeksterweg. Daarom dient de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg te worden getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder.

De wettelijke rijsnelheid op de overige wegen bedraagt ter hoogte van het plangebied 30 km/h. Aangezien deze wegen van rechtswege geen zone hebben, hoeven de optredende geluidsbelastingen niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn in dit onderzoek de geluidsbelastingen ten gevolge van deze 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Leeksterweg bedraagt ten hoogste $L_{den} = 47$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh, hetgeen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB).

De geluidsbelastingen ten gevolge van de Touwslager en de Zulteresweg / Schoollaantje bedragen tevens niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de Heerestraat bedraagt ten hoogste $L_{den} = 54$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Deze geluidsbelasting bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Deze zijn echter redelijkerwijs niet doelmatig.

De geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde. Voor dit bouwplan hoeven volgens de Wet geluidhinder geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Naast de eisen die de Wet geluidhinder stelt aan de geluidsbelasting op de gevel, stelt het Bouwbesluit eisen aan het toelaatbaar binnenniveau in de woning. In deze situatie wordt er geen hogere waarde vastgesteld en geldt er geen verhoogde eis met betrekking tot de geluidwering van de gevels.

Goed woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Met een (maximale) geluidbelasting van 54 dB op de gevel betekent dat de voorgevel ten minste 21 dB moet zijn. Gezien de beoogde uitvoering van metselwerk, in een traditionele gevelopbouw met een thermische isolatie van tenminste 4,7 m².K/W is dat haalbaar. Standaard (houten of kunstroof) kozijnen voorzien van isolerende en/of zonwerende beglazing met dubbele kierdichting maakt dat de gewenste geluidsisolerende maatstaf haalbaar is. De ventilatieroosters dienen naar de gewenste capaciteit ook een geluidsisolerende werking bezitten (bijv. een zelfregelend klepventilatierooster DucoLine 17/23 'ZR').

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit 2012 alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

4.6

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden

beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van het centrumgebied van de kern Roden. De gronden van het plangebied hebben een bestemming Dienstverlening die solitair zijn gelegen in een bestaand woongebied. Rondom het plangebied zijn overwegende woonbestemmingen gelegen met bestemmingen ten behoeve van groen, tuin en verkeersdoeleinden (zoals wegen en parkeren). Wel bevindt zich aan de voorzijde van het pand een grote bushalte (centrumhalte). Deze is echter in het kader van milieuzonering niet aan te merken als een busstation, maar gezien aard en omvang als een (reguliere) bushalte, waar voor geen minimaal aan te houden richtafstanden van toepassing zijn.

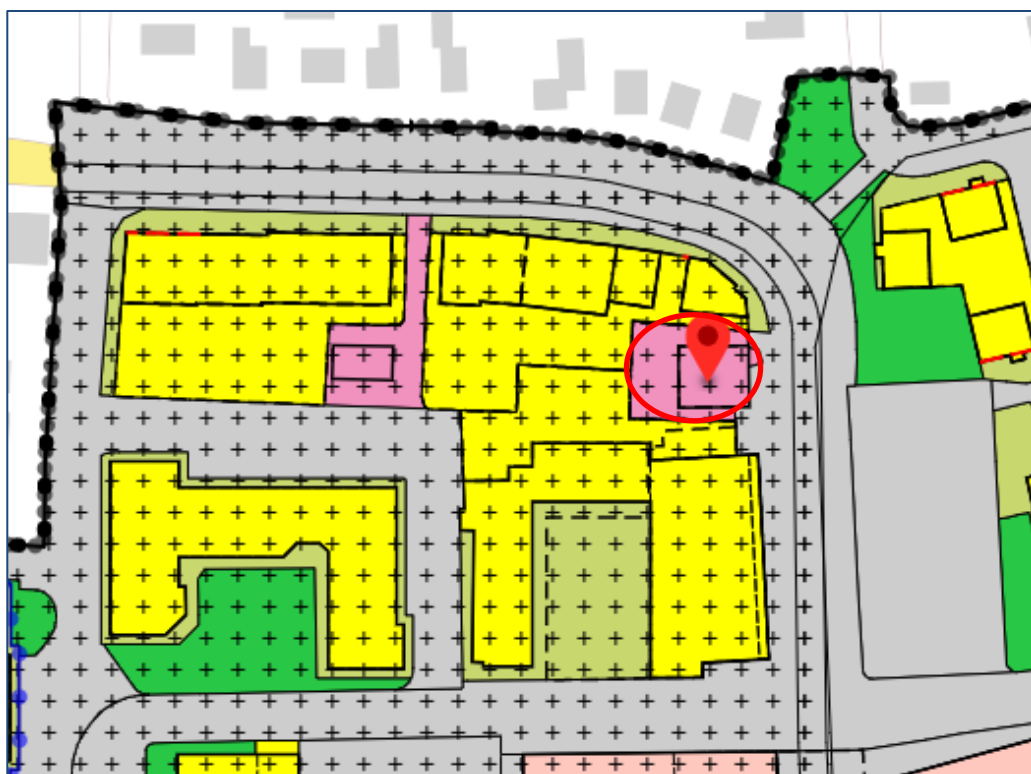


Fig. 4.4: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een woongebouw met 12 appartementen, in een omgeving die bestemd en ingericht is als overwegend woongebied. Door de herontwikkeling ontstaat er niet een zodanig nadelige situatie, dat nabijgelegen bedrijven of instellingen worden belemmerd. Nabijgelegen bedrijven (Centrumbestemming) liggen op ca. 70 meter ten zuiden van het plangebied. Deze bedrijven zijn reeds belemmerd door de aanwezigheid van de bestaande woningen tussen het plangebied en de centrumbestemming.

Voorliggend project heeft niet tot gevolg dat nabijgelegen bedrijven en instellingen door het nieuwe woongebouw onevenredig zullen worden belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld'

De gemeente Noordenveld heeft 20 juni 2018 voor het gehele grondgebied van de gemeente Noordenveld het bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld' vastgesteld.

In artikel 4.a van de parkeerregelgeving is het volgende aangegeven:

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan het vigerend Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), waarin is aangegeven dat van de meest actuele CROW-publicatie moet worden uitgegaan of aan de gewijzigde beleidsregels indien deze gedurende de planperiode worden gewijzigd.

Ten behoeve van het bouwplan is een parkeerbalans-berekening opgesteld. Deze is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd en akkoord bevonden door de gemeente. Voor het volledige onderzoek wordt dan ook verwezen naar de genoemde bijlage. Hierna volgen de resultaten van de parkeerbalans-berekening.

De parkeerbehoefte van 8 resterende parkeerplaatsen kan conform het vigerende beleid van de gemeente Noordenveld worden opgelost op eigen terrein. Daarbij is gebruik gemaakt van het salderen van de parkeerbehoefte van de bovenwoning in de bestaande situatie en het oplossen van de parkeerbehoefte bestemd voor bezoekers in de ruim aanwezige openbare parkeermogelijkheden.

Daarbij is enkel gekeken naar het beleid en de berekeningen conform de CROW, en niet gekeken naar de werkelijke parkeerdruk van de functie van apotheek in de bestaande situatie. Als je de werkelijke parkeerdruk van de bestaande apotheek meerekent zou je met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen stellen dat de parkeerdruk in de omgeving alleen maar af zal nemen na realisatie van de nieuwe plannen.

Daarnaast zou er wegens de beperkte loopafstand (<100m) door bewoners aan de touwslager geparkeerd kunnen worden. Ook dit is een extra mogelijkheid die in de praktijk betekent dat met het huidige plan geen parkeerproblemen verwacht hoeven te worden en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening op het gebied van parkeren.

Conclusie: Middels het huidige voorstel wordt de parkeerbehoefte afdoende onderbouwd opgelost en in de praktijk zal de parkeerdruk hoogstwaarschijnlijk afnemen ten opzicht van bestaande situatie.

4.9

Watertoets

Op 28 oktober 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest.

Op basis van de aanmelding geldt dat er geen kaartlagen zijn geraakt die van belang zijn. Dit plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding. Voor het plan kan het standaard wateradvies worden opgenomen en als met de adviezen rekening wordt gehouden kan het waterschap instemmen met de waterparagraaf.

Verhardingstoename

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. U bent daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

Drooglegging

- Woningen met kruipruimte 1,30 m
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
- Erftoegangswegen 0,80 m
- Groenstroken/ecologische zones 0,50 m

Meer informatie daarover kan worden gevonden in paragraaf 5.3 van het document Grondwater van de notitie Water en Ruimte 2013.

Afvoer van riool- en hemelwater:

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd

nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is. In dat geval is afstemming met het waterschap nodig.

SAMENVATTEND: Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is één jaar geldig.

4.10

M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2		1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.		

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend bestemmingsplan dat voorziet in het bouwen en gebruiken van een woongebouw met 12 appartementen in een plangebied die bestemd als 'Dienstverlening'. In het plangebied is reeds een bestaande (boven)woning aanwezig. Feitelijk is sprake van het toevoegen van 11 woonfunctie. Het project daarmee kleinschaliger dan in kolom 2 genoemde projectomvang:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

Voor dit project is een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld. Uit die notitie blijkt dat er voor onderhavig project geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Burgerparticipatie

Er is contact geweest met de woningcorporatie Woonborg. Zij zijn tevens eigenaar van de naast gelegen bibliotheek. De plannen zijn vroegtijdig met de woningcorporatie besproken. De buurman die grenzend aan het perceel boven de bibliotheek woont is bij de planvorming betrokken er is een aantal keren met hem gesproken. Een aantal keuzes zijn hem voorgelegd. De plannen zijn vroegtijdig besproken met de buurman aan de andere kant. Plan is toegelicht en samen zal er een plan worden bedacht over de erfafscheiding en toe te passen beplanting.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Noordenveld gesloten worden.

Projectgegevens

Project : Heerestraat 228 te Roden
IMRO : HS228BV
Projectnummer : RB 10.580
Versie : 01
Datum : Oktober 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl