Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan ‘locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat te Roden’

Versie augustus 2020

Inhoud

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Status Notavan Uitgangspunten 4

2 PLANUITGANGSPUNTEN 4
2.1 Planvorm 4
2.2 Plangebied 4
2.3 Taakverdeling 5

3. BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN 5
3.1 Algemeen 5
3.2 Rijksbeleid 5
3.3 Provinciaal beleid 6
3.4 Regionaal beleid 6
3.5 Gemeentelijk beleid 6

4. OMGEVINGSUITGANGSPUNTEN 6
4.1 Volkshuisvesting 6
4.2 Cultuurhistorie 7
4.3 Archeologie 8
4.4 Landschap / Ecologie 8
4.5 Verkeer 9
4.6 Water 9
4.7 Stedenbouw / bebouwing 9

5. MILIEUKUNDIGE UITGANGSPUNTEN 10
5.1 Milieu algemeen 10
5.2 Milieuzonering 10
5.3 Geluid 10
5.4 Luchtkwaliteit 10
5.5 Bodem 10
5.6 Externe veiligheid 10
5.7 Mer beoordeling 10
5.8 Stikstof 10

6 Sociale uitgangspunten 11
6.1 Gezondheid 11
6.2 Toegankelijkheid 11

7. Duurzaamheid 11
7.1 Energieneutraal bouwen 11
7.2 Biodiversiteit 11
7.3 Klimaatbestendigheid 12

8. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN 12
8.1 Plansystematiek 12
8.2 Bestemmingen en aanduidingen 12
8.3 Relatie Omgevingswet 13

9. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN 13
9.1 Grondexploitatie 13
9.2 Planschade 13

10. Inspraak en overleg 13
10.1 Overlegpartijen 13
10.2 Overleg omgeving 13
10.3 Procedure en rechtsmiddelen 14
11. PLANNING 14

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat is al lange tijd een dissonant in het centrum van Roden. In het verleden is er al eens een poging gedaan om een supermarkt met daarboven wonen te ontwikkelen. Dit is echter gestrand in een terugtrekkende beweging van de supermarkt en een in elkaar zakkende woningmarkt. Verder heeft de gemeente de afgelopen tijd ingezet op de ontwikkeling van eigen beleid voor het centrumgebied van Roden. Het Ruimtelijk kader 'Zo Brinkelt Roden' geeft een aanzet te komen tot meer concentratie van een winkels waardoor de mogelijkheden voor woningbouw in het centrum worden verruimd. Daarnaast heeft ook Woonborg een belangrijk aandeel in het gebied, aangezien zij grondeigenaar zijn van meerdere percelen. De gemeente en Woonborg zijn met elkaar in gesprek om de realisatie van sociale woningbouw te verplaatsen naar de locatie vrijetijdsboulevard te Roden. Om de locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat goed te kunnen ontwikkelen zullen er ook nog gronden van de kerk aangekocht moeten worden.

1.2 Status Nota van Uitgangspunten

Voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld is het van belang om te bepalen welke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan moeten gaan gelden. In deze notitie zijn de planologische, stedenbouwkundige, sociale, technische en juridische uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan beschreven.

De Nota van Uitgangspunten zal door het college worden vastgesteld waarna deze ter kennisname aan de raad wordt gezonden. De inhoud van deze notitie wordt vervolgens vertaald naar een nieuw bestemmingsplan locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat te Roden met het plannummer: NL.MRO.1699.2020BP080 Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens de procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

2 PLANUITGANGSPUNTEN

2.1 Planvorm

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Roden'

Voor het nieuwe bestemmingsplan stellen wij voor om in beginsel te kiezen voor gebiedsgericht bestemmen: een globaal bestemmingsplan waarbij de hoofdbestemming wonen is. Wegen, groen en parkeren zijn hieraan ondergeschikt. Dit komt de flexibiliteit van het plan ten goede. De globaliteit komt tot uiting in de Regels. Alleen noodzakelijke regels die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied waarborgen, worden opgenomen.

2.2 Plangebied

Het plan bestaat grotendeels uit het realiseren van woningen op de hoek Kanaalstraat-Wilhelminastraat met daarnaast het vergroten van de parkeerplaats aan de Touwslager. Het te ontwikkelen gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Touwslager en het perceel van de NH kerk, aan de zuidzijde door de Wilhelminastraat, aan de oostzijde de Kanaalstraat en de westzijde door winkelbebouwing en een parkeerplaats.

Onderstaande afbeelding geeft in rood aan de locatie aan met daarop de globale contour van het plangebied.



2.3 Taakverdeling

Een extern stedenbouwkundig bureau verzorgt de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Het bureau Rho adviseurs is hiervoor gecontracteerd. De verbeelding zal ‘in huis’ worden opgesteld waarna de technische omzetting in overleg met Rho adviseurs zal plaats vinden.
Uitgangspunten voor de toelichting, regels en de verbeelding worden bepaald in deze Nota van Uitgangspunten.
Het college draagt zorg voor de totstandkoming van het bestemmingsplan. Ook communicatie en participatie komen voor rekening van het college. De vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

3. BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

In deze Nota van Uitgangspunten (die als uitgangspunt voor het bestemmingsplan wordt gebruikt) is een goede aansluiting op en afstemming met het rijks-, provinciaal- en regionaal beleid/regelgeving van belang. Hogere wet- en regelgeving is namelijk bepalend voor lagere wet- en regelgeving. In de op te stellen toelichting van het bestemmingsplan dient in ieder geval aandacht te worden geschonken aan de volgende onderwerpen.

3.2 Rijksbeleid

Hier dient aandacht te worden geschonken aan de gebruikelijke onderwerpen. In ieder geval:

- Nationale Omgevingsvisie NOVI.
- Vogel- en Habitatrichtlijn.
- Ladder Duurzame Verstedelijking.
- Klimaatakkoord
- Beleidsregels Stikstof
- Deltaplan Ruimtelijke adaptatie
- Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

3.3 Provinciaal beleid

Voor het provinciaal beleid geldt hetzelfde als voor het rijksbeleid. In ieder geval:

- Omgevingsvisie Drenthe (2018).
- Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2018).

3.4 Regionaal beleid

Voor het regionaal beleid valt te denken aan:

- Regiovisie Groningen - Assen 2030 (2016).
- Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 Waterschap Noorderzijlvest.
- Notitie Water en Ruimte 2013

3.5 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid dient in ieder geval aandacht geschonken te worden aan:

- Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (2017)
- Vigerende bestemmingsplannen
- Welstandsnota Noordenveld (2008) / in voorbereiding
- Landschapsbeleidsplan Noordenveld (2003)
- Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid gemeente Noordenveld (2016)
- Nota Duurzaamheid (2015)
- Noordenveldse Kwaliteitsgids
- Ruimtelijk kader 'Zo Brinkelt Roden'
- Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (2020)
- Bouwprotocol (2019)
- Speelbeleidsplan (2012)
- Bomenbeleidsplan (2013)
- Afvalbeleidsplan (2016)
- Basisfietsplan Noordenveld (2019)
- Beleidsplan Openbare verlichting (2011)
- Inkoopbeleid
- Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2013 – 2017
- Groenvisie Noordenveld (2002)
- GVVP 2015 – 2025 (2015)

4. OMGEVINGSUITGANGSPUNTEN

4.1 Volkshuisvesting

Het huidige kader voor het woningbouwbeleid van Noordenveld is de beleidsnota 'Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid gemeente Noordenveld', vastgesteld door de raad in april 2016. Eén van de eerste beleidskaders gaat over de programmering en luidt als volgt: 'Leidend is het bouwen voor behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.'
Als bouwen voor de vraag het vertrekpunt is voor de woningbouwprogrammering is het essentieel om goed inzicht te hebben in de marktvraag en de marktontwikkeling op de middellange en lange termijn. Hiervoor laat de gemeente regelmatig woningmarktonderzoek uitvoeren. Dit doen we door periodiek een verdiepingsslag te laten maken op woningmarktonderzoek dat door de Regio

Groningen – Assen wordt uitgevoerd. Het bureau KAW heeft recent een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de RGA en een verdieping gemaakt voor Noordenveld, ‘Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030’ van februari 2020.

In 2018 heeft het bureau Pegasus een quickscan uitgevoerd In gezamenlijk opdrachtgeverschap van gemeente en Woonborg naar de woningmarktpotentie van deze locatie. De rapportage Quickscan Wilhelminastraat – Kanaalstraat te Roden is op 26 oktober 2018 opgeleverd. Deze marktanalyse geeft het volgende advies over typen woningen en doelgroepen.:

- Geen appartementen;
- Royale twee onder één kap met garage (doorstromer, tweeverdiener);
- Eengezinswoning, tweelaags (starters, alleenstaande 40 plusser, éénoudergezin, 55 plusser die kleiner wil wonen);
- Eengezinswoning, drielaags (doorstromer, startende tweeverdiener) ;
- Loft (Om de alleenstaande met een beperkt budget te bedienen is het interessant om op de hoek van het plangebied een kleinschalig complex met lofts te ontwikkelen die qua uitstraling lijkt op een grondgebonden woning maar intern is opgedeeld in startersappartementen/lofts

Doorvertaald naar de locatie bevestigt het onderzoek van KAW dat de markt voor appartementen met inachtneming van lopende projecten in evenwicht is. Overproductie is een reëel risico. KAW ziet voor binnendorpse locaties goede mogelijkheden voor grondgebonden producten, waarbij ook specifiek gedacht kan worden aan levensloopgeschikte woningen en groepswonen voor senioren of mensen met een beperking.(inclusie).

4.2 Cultuurhistorie

In ruimtelijke plannen wordt beschreven de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden.

Momenteel wordt gewerkt aan een cultuurhistorisch beleidskader voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Hierbij kan grotendeels gebruik gemaakt worden van het reeds opgestelde concept (‘Verhalen van het verleden, vertrekpunt voor de toekomst Cultuurhistorisch kwaliteitskader van Noordenveld, versie 17 juli 2016). Omtrent de juridische vertaling is dit mede afhankelijk van de stand van zaken van het beleid.

Uitsnede concept-cultuurhistorische beleidskaart



In het conceptrapport valt het plangebied onder de laagste waarde zijnde Objectgericht – respecteren. Omdat er zich in het plangebied zelf geen objecten bevinden van cultuurhistorische waarde heeft dat geen consequenties. Het meest nabijgelegen cultuurhistorisch object is de kerk met bijbehorende woning aan de Kanaalstraat.

4.3 Archeologie

Op de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordenveld (vastgesteld 2012) is het plangebied aangeduid als archeologisch onderzocht met de onderzoeksmeldingsnummers 8364. Het onderzoek is in 2004 door De Steekproef opgeleverd.(rapportnr. 2004-6/5); Roden: Kanaalstraat, een inventariserend veldonderzoek Op alle boorlocaties is een sterk verstoord bodemprofiel aangetroffen op grond waarvan wordt geadviseerd om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.4 Landschap / Ecologie

In het Landschapsbeleidsplan, de Groenvisie en de Omgevingsvisie is het kader omschreven voor hoe er met de landschappelijke waarden in ruimtelijke ontwikkelingen moet worden omgegaan. Het uitgangspunt in alle plannen is, dat het landschap met haar cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed het casco moet vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet beschermd, beleefd en benut kunnen worden.

In de Noordenveldse Kwaliteitsgids worden de waardevolle ruimtelijke en structuurbepalende karakteristieken in de gemeente per landschapstypen en dorp beschreven. Het is hiermee een belangrijke inspiratiebron voor de ontwikkeling van het gebied.
Het projectgebied valt binnen het centrumgebied van Roden en heeft hierdoor een stedelijke sfeer. Er staat veel bebouwing rondom en de hoeveelheid groen is, mede door de braakligging, minimaal. Het enige groene element is de oude structuur van de trambaan in de vorm van een uitgeschoten haag. Op de kopse kanten van de parkeerplaatsen staan bomen in het groen.

Voor de locatie geldt dat groen in het openbaar gebied belangrijk is.

Het is een instrument voor klimaatadaptatie (verkoeling bij hittestress, vergroting biodiversiteit, waterbuffering, minder fijnstof etc), het zorgt voor een gezonde en plezierige leefomgeving om in te wonen, te werken en te recreëren. Daarnaast heeft het ook een positief effect op de waarde van vastgoed.

De volgende uitgangspunten gelden voor de locatie.

- Gestreefd wordt naar een groene wijk waarbij, voor zover mogelijk, rekening wordt gehouden met de oude cultuurhistorische karakters van het plangebied
- De toe te passen beplanting levert een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit
- Er wordt rekening gehouden met de aanvullende natuuronderzoeksgegevens van de huismus in het plangebied. Met extra groen kan het leefgebied voor de huismus worden geoptimaliseerd
- Indien van toepassing wordt de kerk met groen waaronder bomen, landschappelijk ingepast in het gebied.

4.5 Verkeer

Het plangebied wordt een verblijfsgebied voor een beperkt aantal woningen waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Het gebied wordt ingericht als een (woon)erf, gelijk het Centrum
- Parkeren en overige stallingsruimte voor de nieuwe woningen (inclusief het bezoekersdeel) moet op eigen terrein (binnen het woongebied) worden gerealiseerd;
- De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de parkeerplaats aan de Touwslager
- Parkeervakken bij voorkeur haaks (of schuin bij éénrichting) afmeting 2,5m breed en 5 m diep, voorzien van een P-tegel
- Aandacht voor ontsluiting voetgangers. Trottoirs zijn binnen het woongebied (erf) niet noodzakelijk
- Infrastructuur voldoet aan de richtlijnen van het CROW, voor zover al niet vastgelegd in gemeentelijk beleid;

4.6 Water

Inwoners, bedrijven, gemeente en instellingen zetten zich in voor duurzaam watergebruik, door zuiniger gebruik van drinkwater, toepassing van een gescheiden rioleringsstelsel en hergebruik van regenwater.
Het plangebied moet zoveel mogelijk voorzien in de verwerking van het hemelwater wat ter plaatse valt zonder dat de omgeving hiervan overlast ervaart.
Het plan krijgt een gescheiden rioolstelsel waarbij er binnen het plan voldoende berging voor het afstromende water aanwezig moet zijn. Dit krijgt vorm door hemelwater gescheiden van het afvalwater in te zamelen.

4.7 Stedenbouw/ bebouwing

- De uitgangspunten en ambities van het Ruimtelijk kader ’Zo Brinkelt Roden’ zijn van toepassing. In het bijzonder wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en 4 van het Ruimtelijk kader
- De locatie biedt ruimte aan maximaal 20 woningen
- Nadere verfijning van maatvoeringen, percentages etc. worden lopende het proces ingevuld
- Vanwege de verscheidenheid aan stedenbouwkundige structuren en ruimtelijke eenheden zijn verschillende bestemmingen gewenst
- Langs de Kanaalstraat en Wilhelminastraat is - op de overgang van openbare ruimte naar de voorzijde van de beoogde woningen - stedenbouwkundig sprake van een belangrijke (zicht)strook. waar de nieuwe bebouwing frontaal op oriënteren

- Deze strook/zone wordt zodanig ingericht dat hiermee tegemoet kan worden gekomen aan duurzaam / natuurinclusief / klimaatbestendig bouwen
- Bij de inrichting van het gebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een optimale benutting van zonne-energie voor de beoogde woningen.

5. MILIEUKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

5.1 Milieu algemeen

Afhankelijk van nog niet voorziene wijzigingen in het plangebied kunnen nog andere aanvullende onderzoeken nodig zijn.

5.2 Milieuzonering

De directe omgeving is een gemengd gebied met wonen en lichte bedrijvigheid. Van horeca is geen sprake. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan echter kleinschalige activiteiten die vallen onder het ’bedrijf aan huis’- beleid zijn echter wel mogelijk.

5.3 Geluid

De enige geluidsaspecten die hier spelen zijn die van verkeerslawaai. Er is sprake van een 30 km zone waardoor het van belang is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van onderhavig plangebied valt onder het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” in de categorie woningbouw tot 1.500 woningen. Daarmee draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Er dient wel te worden aangetoond dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.5 Bodem

Op 15 april 2020 heeft Klijn Bodemonderzoek een Verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein.

5.6 Externe veiligheid

Inventarisatie van de risicokaart laat zien dat het plangebied zich niet bevindt binnen de invloedssfeer van risicovolle objecten of inrichtingen. De ontwikkeling wordt dus niet beperkt door het aspect Externe Veiligheid.

5.7 Mer beoordeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een gering aantal woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. In dit kader zal een mer-aanmeldnotitie opgesteld moeten worden dat door het college wordt vastgesteld.

5.8 Stikstof

Ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling worden geen problemen verwacht rond de emissie van stikstof op kwetsbare natuurgebieden in de regio. Dit moet in de toelichting van het

bestemmingsplan nader onderbouwd worden. De stikstofemissie tijdens de bouwfase dient te worden berekend en mogelijk te worden gecompenseerd conform de betreffende wet- en regelgeving.

6 Sociale uitgangspunten

6.1 Gezondheid

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Dit is in Noordenveld een belangrijke pijler in het lokale beleid rondom overgewicht, eenzaamheid, meedoen, je betrokken voelen, jezelf kunnen redden, in balans zijn en gezondheids-achterstanden. Ook een groene leefomgeving heeft een meerwaarde voor de gezondheid, Groen ontstresst, nodigt uit tot bewegen en stimuleert sociale contacten. Daarnaast verbetert groen het milieu, zorg voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Een groene inrichting is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. De uitgangspunten worden bij de verdere inrichting van het plangebied betrokken. Het zijn niet zozeer uitgangspunten voor het bestemmingsplan zelf.

6.2 Toegankelijkheid

Aanpassingen om Nederland toegankelijker te maken zijn geen extra service, maar moeten een vanzelfsprekendheid zijn. Toegankelijkheid is de norm en ontoegankelijkheid de uitzondering.
In Noordenveld vinden wij het belangrijk dat iedereen moet kunnen meedoen. Het is nodig om de fysieke leefomgeving voor iedereen toegankelijk te maken.

Voor de locatie Kanaalstraat/Wilhelminastraat zijn de volgende uitgangspunten hiervoor van belang:

- Trottoirs worden voldoende breed aangelegd en daarbij vormen obstakels geen belemmering in looproutes
- Brandgangen en een binnenplaats zijn breed genoeg en voor iedereen

7. Duurzaamheid

Duurzaam is één van de vijf kernwaarden van de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. De ambitie is dat Noordenveld in 2040 klimaatneutraal is. Klimaatneutraal is hierbij gedefinieerd als geen effect op het klimaat hebbend, met name doordat de hoeveelheid broeikasgassen die wordt uitgestoten bij een bepaalde activiteit, wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het planten van bomen. Klimaatneutraal bereiken we samen door onder meer energiebesparing en toepassing van duurzame energie.
Duurzaamheid is een thema dat in alle overige thema's aandacht verdient.

7.1 Energieneutraal bouwen

Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de nieuwe BENG-eisen (bijna energie-neutrale gebouwen). De gemeentelijke ambitie gaat uit van volledig energieneutraal vanaf 2020. Dit gaat verder dan de BENG-eisen. De woningen worden allemaal gebouwd na 2020. Daarom is de wens om in het bestemmingsplan energieneutraal als verplichting op te leggen.

Onderzocht moet worden of en zo ja op welke wijze een strengere eis dan de wettelijke verplichting opgelegd kan worden. Dan wel dat andere maatregelen worden verkend om dit te bereiken, bijvoorbeeld door te stimuleren.

7.2 Biodiversiteit

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Het staat ook voor behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. In de leefomgeving kan met behulp van een goede groene inrichting en het gebruik van plantensoorten die goed zijn voor insecten en vogels, de biodiversiteit verbeterd worden en een duurzame omgeving worden gecreëerd. Met natuurinclusief bouwen kan met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen d.m.v. architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, in een gebouw veel bereikt worden ten gunste van de diversiteit. Uitgangspunt is dat er natuurinclusief wordt gebouwd om de biodiversiteit in het gebied te vergroten. Natuurinclusief bouwen kan op diverse plaatsen worden vastgelegd. Dit kan vooraf in de Regels worden opgenomen of in een later stadium bij het aanbestedingstraject worden opgenomen.

7.3 Klimaatbestendigheid

Inwoners, bedrijven, gemeente en instellingen zetten zich in voor duurzaam watergebruik, door zuiniger gebruik van drinkwater, toepassing van een gescheiden rioleringsstelsel en hergebruik van regenwater. Het plangebied wordt zodanig ingericht dat er rekening wordt gehouden met klimaatbestendigheid. Vooral de volgende onderdelen zijn van belang:

- Bodemdaling/-stijging;
- Droogtestress
- Hittestress
- Neerslagstress

Ook is een groene inrichting essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Het verbeter het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging en verkoelt in warme perioden.
Hierbij zijn de volgende uitgangspunten ook van belang:

- Ten behoeve van een klimaatbestendige inrichting worden de parkeerplaatsen met bomen (en heesters) ingericht
- De aanleg van groene erfscheidingen en groene voortuinen wordt gestimuleerd.

De uitgangspunten worden bij de verdere inrichting van het plangebied betrokken.

8. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN

8.1 Plansystematiek

Zoals al aangegeven wordt qua planvorm voor het nieuwe bestemmingsplan voorgesteld om te kiezen voor gebiedsgericht bestemmen en alleen functioneel/gedetailleerd te bestemmen indien nodig.
Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de digitale verplichtingen overeenkomstig de RO-Standaarden. Vanaf 1 juli 2013 is het verplicht de RO Standaarden 2012 (SVBP2012) toe te passen.

8.2 Bestemmingen en aanduidingen

De beleidsmatige, thematische en stedenbouwkundige uitgangspunten worden vertaald naar de bestemmingen en aanduidingen in het nieuwe bestemmingsplan. In de regels van het

bestemmingsplan zullen de bepalingen die bij de betreffende bestemmingen en aanduidingen horen worden opgenomen (zie 4.8).

8.3 Relatie Omgevingswet

Onder de Wet Ruimtelijke Ordening zijn de mogelijkheden om flexibiliteit in het bestemmingsplan te regelen anders dan straks onder de Omgevingswet. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet bekeken worden op welke wijze met het plan gewerkt kan worden onder de nieuwe omgevingswet. Een uit te werken bestemming vervalt bijvoorbeeld onder de Omgevingswet. Het opnemen van een uitwerkingsverplichting of wijzigingsbevoegdheid zal worden vermeden in het plan.

De planning is erop gericht om zo spoedig mogelijk een ontwerpbestemmingsplan gereed te krijgen. De vraag naar woningen is dringend. Daarom is er geen ruimte om experimenten Omgevingswet mee te nemen. Uitgangspunt hierbij zal daarom zijn dat het ontwerpplan zo spoedig mogelijk ter inzage wordt gelegd. In de planning zal worden aangegeven hoe dit bereikt kan worden.

9. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

9.1 Grondexploitatie

De gemeente probeert alle gronden in het plangebied in eigendom te krijgen.. Er wordt ingezet op een positief resultaat.

9.2 Planschade

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van een onevenredige aantasting van rechten in de omgeving. Dit kan leiden tot een waardevermindering van eigendommen. Soms moet dit nadeel gecompenseerd worden. Dit wordt planschade of nadeelcompensatie genoemd.
Vooraf zal een inschatting worden gemaakt hoeveel de mogelijk toe te kennen planschade kan bedragen. Deze kostenpost zal meegenomen worden in de exploitatieopzet.

10. Inspraak en overleg

10.1 Overlegpartijen

Overleg met andere overheden is geregeld in art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.
Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot díe overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het bestemmingsplan locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat te Roden zijn de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest overlegpartijen wiens belangen in het geding kunnen zijn.

10.2 Overleg omgeving

Over het bestemmingsplan zal worden gecommuniceerd, zowel intern als extern. Intern zullen we de raad en het college actief bij het proces betrekken. Dit gebeurt door B&W-voorstellen en raadsvoorstellen. Eventueel noodzakelijk en/of gewenst is het mogelijk om een informele sessie voor de raad te organiseren.

De externe communicatie krijgt voornamelijk vorm door middel van persberichten en daar waar mogelijk via nieuwsbrieven Op die wijze kunnen omwonenden en overige belanghebbenden op de hoogte gehouden worden van de relevante mijlpalen in het project.
De externe communicatie hangt ook samen met participatie. Wijkbelangenvereniging Roden Centrum en de zakenkring worden vooraf meegenomen in de plannen. Met beide belanghebbende partijen zullen de plannen worden besproken. Ook worden omwonenden en overige belanghebbenden op de hoogte gehouden via bewonersavond(en).

10.3 Procedure en rechtsmiddelen

Aankondiging bestemmingsplan
De gemeente kondigt een bestemmingsplan met ruimtelijke ontwikkelingen vooraf aan. Dit is op 2 juni 2020 gebeurd. Dit betreft een eenvoudige aankondiging dat het voornemen bestaat.

Conceptbestemmingsplan
Eerst wordt een conceptplan opgesteld. Dit plan zal ter besluitvorming aan college worden voorgelegd. Het conceptplan wordt tevens aan de officiële overlegpartijen gezonden voor eventuele reacties. Hierop volgt een ambtelijke correctieronde.

Ontwerpbestemmingsplan
Na correctie is het ontwerpbestemmingsplan gereed. Dit ontwerp wordt door het college zes weken ter inzage gelegd voor een ieder. Hiermee is het formele deel van de procedure gestart.
In deze periode kunnen inwoners hun 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeenteraad. Op de zienswijzen volgt een reactie van het college. Een zienswijze kan gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan hebben.

Vaststellen bestemmingsplan
Na de periode van 6 weken moet de gemeenteraad binnen 12 weken een besluit nemen op het bestemmingsplan. Besloten kan worden het bestemmingsplan niet vast te stellen, vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. Ingeval er zienswijzen zijn ingediend wordt hierbij aangegeven hoe hiermee is omgegaan.
Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld hebben overlegpartijen vervolgens 6 weken de tijd om te reageren op de wijzigingen alvorens het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt.

Beroep / verzoek om voorlopige voorziening.
Als iemand het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad, dan kan hij beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente geeft in de bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan door wie en in welke periode beroep kan worden ingesteld. De periode bedraagt altijd 6 weken. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking.
Als iemand wil tegenhouden dat er al wordt gebouwd, dan kan hij, als hij beroep heeft ingesteld, ook gelijktijdig een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Wordt het verzoek toegekend dan schort de inwerkingtreding van het besluit op tot een beslissing is genomen over het beroep.

11. PLANNING

Zoals al is aangegeven wordt er naar gestreefd het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk als ontwerp ter inzage te leggen. Om dat doel te bereiken is een planning voor het maken van het bestemmingsplan opgesteld.

PLANNING* BESTEMMINGSPLAN locatie Kanaalstraat-Wilhelminastraat te Roden
NL.IMRO.1699.2020BP080

Activiteit	Wie	Gereed/aanleveren	doorloop	Noot
Start	Gemeenten	Week 14		
Input/overleg collega's en verwerking NvU	gemeente	Week 31		
Nota van Uitgangspunten – pho / besluitvorming college	Gemeente	Week 34	3 weken	Vaststelling colllege / tkn raad
Aanleveren **concept** bestemmingsplan	Rho	Week 35/38	4 weken	conceptfase
Controle / reactienota concept	Gemeente	week 42	4 weken	
Wettelijk vooroverleg / inspraak / info omgeving		Week 50	8 weken	
Verwerken opmerkingen/**ontwerp** bestemmingsplan aanleveren	Rho	Week 53	2 weken	ontwerpfase
Controle ontwerp bestemmingsplan	Gemeente	Week 2 -2021	1 week	
Besluitvorming pho / college B&W	Gemeente	Week 5	3 weken	Start formele procedure
Ter inzage ontwerp bestemmingsplan	gemeente	Week 7	2 + 6 weken	Vaststelling bp binnen 12 weken na afloop termijn terinzage
Standpunt zienswijzen en reactienota	Gemeente		1 week	
Aanpassingen Rho	Rho		1 week	
Pho / besluitvorming college	Gemeente		2 weken	
Raadscommissie	Gemeente		2 weken	Afhankelijk van vergaderschema
Raad vaststelling bestemmingsplan	Gemeente		2 weken	Afhankelijk van vergaderschema

Bekendmaking	Gemeente		2 weken	instemming provincie nodig. Zo niet dan 6 weken extra
Ter inzage	Gemeente		6 weken	
Onherroepelijk (indien geen beroep/voorlopige voorziening)				

Opmerkingen

*Er is geen rekening gehouden met interne afspraken over ter inzage legging en besluitvorming, (school)vakanties en beschikbare tijd, ziekte etc.