

Bestemmingsplan  
Vrijetijdsboulevard Roden

in werking  
m.i.v. 4 okt. '06



Bestemmingsplan  
Vrijetijdsboulevard Roden



## Bestemmingsplan Vrijetijdsboulevard Roden

Inhoud:

Toelichting en bijlagen  
Voorschriften en bijlagen  
Plankaart nr. 160.00.04.56.00.C01

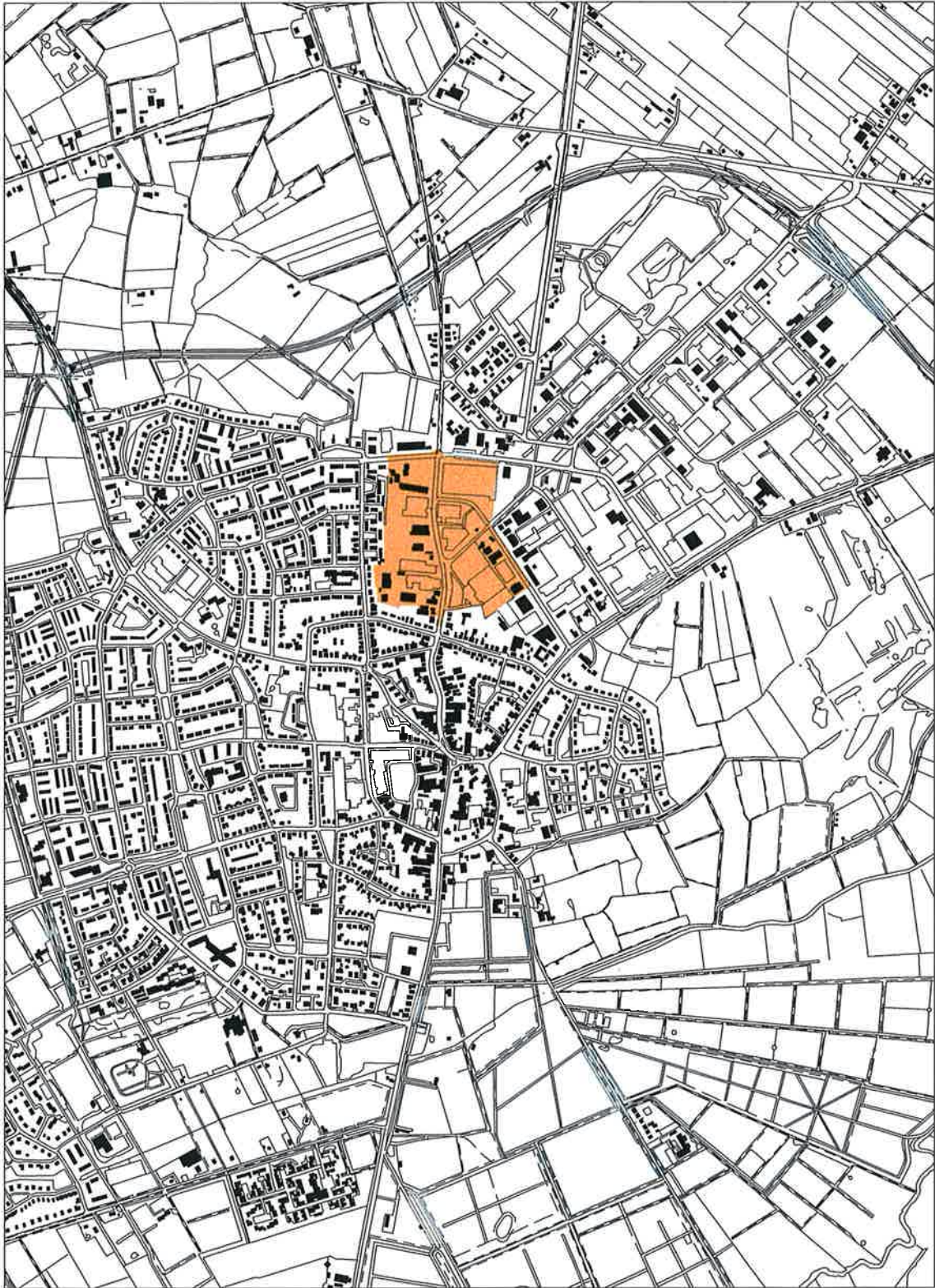
**BügelHajema**  
ADVISEURS

Roden/Assen  
Projectnummer 160.00.04.56.00  
8 mei 2006



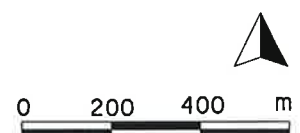


overzichtskaart



GEMEENTE NOORDENVELD

NR. 160.00.04.56.00







# Toelichting







## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Stedelijk netwerk	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Milieu</b>	<b>17</b>
5.1	Verkeer	17
5.2	Bodemonderzoek	17
5.3	Bedrijvigheid	17
5.4	Water	17
5.4.1	Samengevat wateradvies	17
5.4.2	Procesverloop	18
5.4.3	Watersysteem, huidige situatie	18
5.4.4	Waterrelevant beleid	19
5.4.5	Gevolgen voor water	19
5.4.6	Kansen en maatregelen	20
5.4.7	Afwegingen	21
5.4.8	Compensatie	21
5.4.9	Overige afspraken	21
5.4.10	Juridische vertaling	22
5.5	Ecologie	22
5.6	Archeologie	24
5.7	Externe veiligheid	26
<b>6</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>29</b>
6.1	Algemeen	29
6.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	29
6.3	Planvorm	30
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>35</b>
8.1	Inspraak	35
8.2	Overleg	35

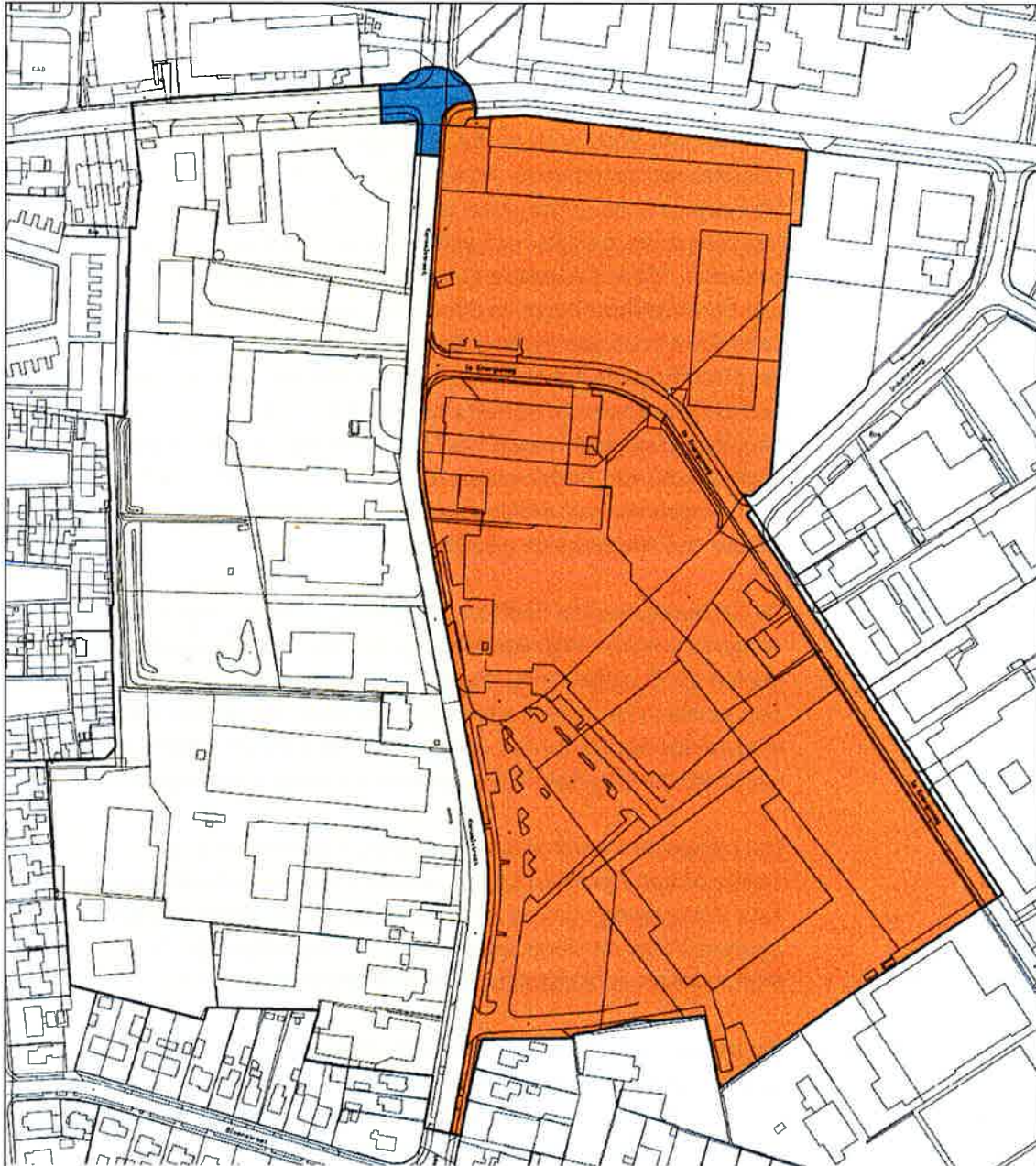
Bijlagen



# 1

## Inleiding

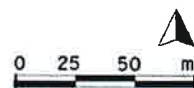
Voorgeschiedenis: MaSterplan	In november 2002 is de eindrapportage van het MaSterplan gemeente Noordenveld verschenen. Aanleiding voor het opstellen van het MaSterplan is de omvangrijke bezoekersstroom van circa 900.000 bezoekers, die jaarlijks het bedrijf De Vrijbouter in de kern Roden bezoeken. Deze bezoekers komen uit heel Nederland naar Roden om hier hun vrijetijdsinkopen te doen. Het langer vasthouden van bezoekers in de gemeente gebeurt tot nu toe onvoldoende. Doel van het MaSterplan is het opstellen van een samenhangend plan om de economische potentie van de bezoekers van De Vrijbouter optimaal te benutten. Belangrijk aspect hierbij is het opnemen van de plannen voor de kom van Roden en het Mensingecomplex. Door het aanbrengen van samenhang tussen deze plannen wordt voor de kern Roden een meerwaarde gecreëerd
Bestemmingsplan	Dit bestemmingsplan heeft tot doel nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van De Vrijbouter mogelijk te maken. Een gedeelte van dit gebied wordt omgevormd tot een zogenaamde Vrijetijdsboulevard. Een aantal in het gebied aanwezige bedrijven zal plaatsmaken voor nieuwe doe-activiteiten en winkels rond het centrale thema vrije tijd. In het hoofdstuk planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan.
Plangebied	Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ceintuurbaan Noord en aan de oostzijde door de Industrieweg en de 1ste Energieweg. Aan de zuid- en westzijde wordt het gebied begrensd door de woonbebouwing langs respectievelijk de Kastanjelaan, de Bloemstraat en de Zultheresweg.
Vigerend bestemmingsplan	Op dit moment valt het gebied onder de bestemmingsplannen (zie kaart: vigerende bestemmingsplannen): <ul style="list-style-type: none"><li>- Bedrijventerrein 1<sup>ste</sup> Energieweg, vastgesteld op 22 juli 1999 en goedgekeurd op 9 november 1999;</li><li>- Kern Roden, vastgesteld op 23 oktober 1975 en goedgekeurd op 1 februari 1977;</li><li>- Bedrijventerrein Noordhoek, vastgesteld op 30 maart 1995 en goedgekeurd op 4 juni 1995.</li></ul>
Leeswijzer	Het volgende hoofdstuk gaat in op de huidige situatie. Vervolgens komen het ruimtelijk beleid (hoofdstuk 3) en een beschrijving van het plan (hoofdstuk 4) aan de orde. De verschillende milieuaspecten worden in hoofdstuk 5 behandeld. Hoofdstuk 6 gaat over de juridische vormgeving. Tot slot komen de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en overleg in de hoofdstukken 7 en 8 aan de orde.



**VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN**

**RODEN VRIJETIJDSEBOULEVARD**

- KERN RODEN
- BEDRIJVENTERREIN NOORDHOEK
- BEDRIJVENTERREIN 1e ENERGIEWEG



## 2

## Huidige situatie

Gemeente Noordenveld breder bezien	De gemeente Noordenveld kent steeds meer interactie met stedelijke gebieden in de omgeving, zoals Groningen en Assen. Echter, het landelijke karakter heeft de gemeente tot nu toe nog steeds behouden. Het beeld van een landelijke gemeente met een dynamisch karakter komt hieruit naar voren.
Recreatieve voorzieningen nabij Roden	De gemeente beschikt over een groot aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen, met name in Norg en Een. Daarnaast kent de gemeente verschillende toeristische dagattracties, zoals de Vluchtheuvel, het museum Kinderwereld, het Ronostrand, de bossen rondom Norg en Steenberg, de brinkdorpen Norg en Roden en het historische dorp Veenhuizen.
Ligging en bereikbaarheid Roden	De kern Roden kent een strategische ligging. Via de N372 is er een aansluiting op de snelweg A7 richting Groningen en Drachten. Via de N372 is ook de snelweg A28 bereikbaar richting Zwolle-Amersfoort. Ook is er een goede openbaar vervoerverbinding. In de nabije omgeving van de kern Roden liggen Leek, Eelde/Paterswolde en even verderop Groningen, Assen en Drachten. Direct aansluitend aan de kern Roden ligt Nieuw-Roden.
Ligging en bereikbaarheid plangebied	Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de kern Roden. Het plangebied is bereikbaar via verschillende wegen. Dit zijn de Kanaalstraat (richting het centrum van Roden), de Westeres (vanaf de rondweg), de Ceintuurbaan Noord, de 1ste Energieweg en de Industrieweg. Het terrein van De Vrijbouter ligt enigszins tussen het centrum van Roden en het bedrijventerrein in en kan daarmee een schakel tussen beide gebieden vormen.
Stedenbouwkundige opzet plangebied	Op het bedrijventerrein komen uiteenlopende typen bedrijven voor, met verschillende omvang. Langs de Kanaalstraat zijn ook (bedrijfs)woningen gesitueerd. Het terrein kent aan de westkant van de Kanaalstraat een bedrijfsmatige en industriële functie. Hier zijn oudere bedrijfsgebouwen, woningen en een tankstation gevestigd. Daarnaast komen aan deze zijde ook een fietswinkel, een sportschool, een metaalbedrijf en een winkel in onder andere diervoeders, meststoffen en tuinartikelen voor. Een aantal van deze bedrijven zal in het kader van de aanleg van de Vrijtijdsboulevard gaan verdwijnen. De oostzijde biedt een verzorgde aanblik. Hier zijn de kampeerhal De Vrijbouter en een winkel van het bedrijf De Waard

(kampeerartikelen) gevestigd. Ernaast is een vestiging van het bedrijf Brabantia gesitueerd. Er is sprake van moderne bebouwing en er is veel parkeerruimte.

Vanuit De Vrijbouter zijn het centrum van Roden en de verbinding er naar toe niet geheel duidelijk. Het eerste deel van deze verbinding heeft voornamelijk een functie als woonstraat. Het tweede deel van de visueel directe verbinding, de Kanaalstraat, is een eenrichtingsweg en niet toegankelijk vanuit de richting van De Vrijbouter. Niet alleen is deze verbinding zelf onduidelijk, ook een aanduiding richting het centrum ontbreekt. De uitstraling en kwaliteit van de route is op dit moment onvoldoende om als belangrijke en aantrekkelijke verbindingroute met het centrum te fungeren. In het kader van het MaSterplan zal een en ander worden aangepakt en verbeterd.

#### Winkelcentrum

Van oudsher staat Roden bekend om het winkelgebied waar je "een rondje" kunt winkelen. Onderkend wordt echter, dat op bepaalde punten de kwaliteit van het winkelcentrum te wensen overlaat. De structuur van het winkelapparaat is enigszins onduidelijk. Deze wordt op bepaalde plekken afgewisseld door woonbebouwing. Tevens is de beeldkwaliteit niet in alle gevallen van hetzelfde niveau. De routing en het parkeren zijn daarnaast op een aantal plaatsen problematisch. De herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het winkelcentrum vanuit de richting van De Vrijbouter laat dan ook te wensen over. Ook deze punten worden – eveneens in het kader van het MaSterplan – aangepakt.

#### Kampeerhal De Vrijbouter

Kampeerhal De Vrijbouter is een belangrijke consumententrekker in Roden. Hier komen jaarlijks circa 900.000 bezoekers op af, die samen goed zijn voor 1,2 miljoen bezoeken. Deze bezoekersstroom vormt een belangrijke economische potentie voor de overige toeristisch-economische evenementen c.q. locaties in de gemeente, die echter tot nu toe onderbenut is gebleven.

De Vrijbouter is in 1985 van start gegaan als eenmanszaak. Binnen 15 jaar is De Vrijbouter uitgegroeid tot de grootste kampeerwinkel in Nederland. Door de groeiende omvang van De Vrijbouter in combinatie met de toegenomen aandacht voor vrije tijd is de verwachting dat het aantal bezoekers zal blijven stijgen. Tevens leidt dit tot een compleetheid in het aanbod dat elders nagenoeg niet te vinden is. Bezoekers komen dan ook niet alleen voor gerichte aankopen naar Roden, maar ook om zich breed op de (kampeer)vakantie te oriënteren. De Vrijbouter heeft hiermee een transformatie van winkel naar toeristisch-economische trekker ondergaan.





Bebouwing aan overzijde van De Vrijbouter



Kanaalstraat richting het centrum



Bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein nabij De Vrijbouter



De Vrijbouter



Dit hoofdstuk gaat in op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid dat relevant is voor dit plan.

### 3.1 Stedelijk netwerk

In de Nota Ruimte zijn meerdere stedelijke netwerken opgenomen. Een hiervan is het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Noordenveld maakt deel uit van dit netwerk.

Een stedelijk netwerk is een sterk verstedelijkte zone die de vorm aanneemt van een netwerk van grotere en kleinere compacte steden, elk met een eigen karakter en profiel binnen het netwerk. De ontwikkeling van stedelijke netwerken hangt samen met de opkomst van de netwerksamenleving en de netwerkeconomie en is het resultaat van een verdere schaalvergroting van de stad. Voor het landsdeel Noord is de belangrijkste opgave het faciliteren van de ruimtelijk-economische ontwikkeling (Kompas) en het behoud van de noordelijke kernkwaliteiten. Dit komt neer op het versterken van de identiteit van stad en land.

Het ontwikkelingsbeeld voor stad en land in de gemeente Noordenveld bestaat uit het ontwikkelen van het bestaand bebouwd gebied (intensivering/combinatie en verdichten/verdunden) en het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuur. Van west naar oost dient een robuuste natuurverbinding te worden ontwikkeld.

### 3.2 Provinciaal beleid

Kompas voor het Noorden

De noordelijke provincies hebben hun ruimtelijk-economische visie vastgelegd in het Kompas voor het Noorden. Centraal in deze visie staat de Noordas (Randstad-Heerenveen-Groningen-Duitsland en Randstad-Zwolle-Meppel-Emmen-Duitsland), die de internationale positie van het Noorden versterkt. Het Kompas voor het Noorden is opgesteld om het noorden van Nederland op economisch vlak te stimuleren en te versterken. Hiertoe zijn afspraken gemaakt over extra groei van de werkgelegenheid van 43.000 arbeidsplaatsen. Zo worden bijvoorbeeld vestigingsvoorwaarden verbeterd in de kernzones. De gemeente Noordenveld valt binnen de kernzone Groningen-Assen.

Provinciaal omgevingsplan

In het Provinciaal omgevingsplan wordt de kern Roden beschouwd als een substreekcentrum. De gemeente valt in de Regiovisie Groningen-

Assen 2030. De groei van economische activiteiten en voorzieningen wordt vooral binnen deze kernzones opgevangen, in en nabij de streek- en substreekcentra. Dit leidt tot een beter gebruik van het logistieke netwerk van weg-, spoor- en vaarverbindingen en multimodale knooppunten.

Voor de regio Noordwest Drenthe is de doelstelling hoogwaardige woonlocaties en bedrijvigheid te ontwikkelen in samenhang met het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit. In Roden is het mogelijk de bebouwing uit te breiden als ondersteuning van de stad Groningen. Binnen de rondweg is ruimte voor een hoogwaardig/gemengd bedrijventerrein. Voorts is het streven er op gericht om een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Peize, Roden en de stad Groningen tot stand te brengen.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke economie

Het beleid van de gemeente Noordenveld is met name gericht op de versterking van de bestaande kwaliteiten binnen het bebouwde gebied. Dit geldt zowel voor het centrum van Roden als voor de bedrijventerreinen.

De gemeente wil door de verbetering van de kwaliteit van (bestaande) bedrijventerreinen meegroeien met de steeds wijzigende vragen van het bedrijfsleven. De omgeving van De Vrijbouter komt nadrukkelijk voor verbetering in aanmerking.

Samenhangen van gemeentelijke plannen

Roden kent diverse plannen om de kwaliteit van het bestaande gebied te behouden en te versterken en potenties te benutten. De afzonderlijke plannen zijn echter vaak los van elkaar opgesteld. Door in te spelen op de samenhang van de verschillende plannen, levert het MaSterplan voor Roden een belangrijke meerwaarde op. Door afstemming kan optimaal worden ingespeeld op de wensen van consumenten, waarbij deze groep hetzij langer in Roden of omgeving verblijft, dan wel terugkeert. Tevens wordt zo voorkomen dat tussen de plannen overlap of hiaten ontstaan. De vier deelgebieden (centrum, De Vrijbouter, Mensingecomplex en omgeving Noordenveld) zijn gebaat bij een ruimtelijk-economische integratie. Dit leidt tot een economische multiplier die meer is dan de som der delen, waarbij de economische potentie van met name de bezoekers van De Vrijbouter optimaal kan worden benut.

Ook het MaSterplan noemt het kwalitatief opwaarderen van de afzonderlijke gebieden als belangrijke voorwaarde voor het optreden van het beoogde economische effect. De herontwikkeling van een verouderd gedeelte van het bedrijventerrein tot Vrijtijdsboulevard past hier uitstekend binnen. Door de ligging van Noordenveld binnen

de kernzone Groningen-Assen kan aanspraak worden gemaakt op subsidies, waardoor de herontwikkeling ook financieel haalbaar kan worden gemaakt.

De verstrekte subsidie in het kader van het MaSterplan is gericht op de verplaatsing van drie bedrijven en de herinrichting van de weg.



Zoals al in de inleiding is verwoord, is in november 2002 het eindrapport MaSterplan gemeente Noordenveld opgesteld. In het kader van dit plan is onderzoek verricht naar onder meer de bezoekersstromen naar Roden, in casu de kampeerhal De Vrijbouter.

De conclusies die hieruit kunnen worden getrokken, zijn de volgende:

- 1,2 miljoen bezoeken worden door circa 900.000 bezoekers afgelegd;
- 26% van de bezoekers geeft aan een vervolgactiviteit te ondernemen, het overige deel gaat weer terug naar huis of camping;
- 28% van de bezoekers komt zonder gericht aankoopdoel naar De Vrijbouter;
- ontwikkelingskansen in de directe omgeving van De Vrijbouter zijn er met name in het vrijetijdssegment (activiteiten, winkels);
- ontwikkelingskansen in Roden zijn er met name voor de combinatie cultuurhistorisch erfgoed, activiteiten/routes en toerisme;
- voor de omgeving liggen er vooral kansen in buitenactiviteiten (bos, zandvlaktes, recreatieplassen) en musea en cultuurhistorie.

Op basis hiervan is - in nauwe samenwerking met de provincie - een ontwikkelingsmodel totstandgekomen, waarin bestaande plannen voor de kom en voor Mensinge zijn geïntegreerd. Het model voorziet in een kwaliteitsimpuls op een aantal plaatsen, waarbij door het aanbrengen van samenhang een meerwaarde wordt gecreëerd. Dit resulteert enerzijds in een sterke verbetering van het voorzieningenniveau voor de inwoners van de gemeente Noordenveld en stimuleert de bezoekers van De Vrijbouter tot een langer verblijf in de gemeente.

Vrijetijdsboulevard  
De Vrijbouter

Voor het terrein in en rondom de Kampeerhal De Vrijbouter wordt een transformatie naar meer consumentgerichte activiteiten voorgestaan. Uit onderzoek in het MaSterplan blijkt dat er aanvullend op en vergelijkend met het assortiment van De Vrijbouter vraag is naar winkels in het vakantie-/vrijetijdssegment. Een eerste aanzet is hier reeds voor gegeven door de vestiging van De Waard naast De Vrijbouter. Maar ook andere aanvullingen zijn denkbaar, zoals een caravan- en camperwinkel, een kaartenwinkel, een fietswinkel voor de fietsvakantie en/of met ligfietsen, een reisbureau met speciale trips, een tentenatelier et cetera. De fietswinkel (Bike Store) die nu reeds op het betreffende gedeelte van de Kanaalstraat is gevestigd, past



uitstekend in deze gedachte. Bike Store is een bedrijf in het topsegment van de fietsmarkt; fietsen worden hier geassembleerd en op maat verkocht. In de plannen wordt dan ook uitgegaan van voortzetting van dit bedrijf op dezelfde locatie. Qua caravanwinkel wordt overigens ingezet op een showroom, omdat een volledige caravanhandel (met stalling, onderhoud) ten eerste niet past binnen het hoge kwaliteitsbeeld en hiervoor ten tweede te weinig ruimte is. Ingezet wordt dus op een caravan- en campershowroom. Deze showroom heeft de functie van frontoffice, waarbij de link naar een elders gevestigde grootschalige caravanhandel wordt gelegd.

Op de Vrijtijdsboulevard zijn daarnaast ook mogelijkheden om zelf actief te worden. Dit kan zowel in combinatie met specifieke detailhandel (zogenaamde "try and buy"-concepten), als een zelfstandige activiteit.

Bij "try and buy"-concepten moet worden gedacht aan formules, waarbij het te koop aangeboden ter plaatse kan worden geprobeerd. Ook is het geven van instructie of demonstraties denkbaar. Een goed voorbeeld hiervan is een skibaan in combinatie met de verkoop van ski's.

Bij zelfstandige activiteiten zijn diverse zaken denkbaar. Het reeds aan de Kanaalstraat gevestigde fitnesscentrum valt hier bijvoorbeeld onder. Maar ook andere "vermaakcentra" voor zowel kinderen als voor volwassenen zijn op de Vrijtijdsboulevard mogelijk. Daarbij gaat het zowel om activiteiten die overdag zijn geopend (bijvoorbeeld een kinderspeelactiviteit), als om bedrijven met een openstelling in de avonden. Dit laatste heeft als voordeel, dat de aanwezige parkeercapaciteit optimaal kan worden benut.

Tenslotte is er op de Vrijtijdsboulevard ruimte voor een specifieke, op de doelgroep afgestemde horecafaciliteit. Gedacht wordt met name aan een themarestaurant met vermaakelementen, passend binnen de formule van de Vrijtijdsboulevard.

Kortom, een breder aanbod en mogelijkheden actief te worden met als centraal thema de vrije tijd maken deze omgeving tot een Vrijtijdsboulevard, welke op zijn beurt extra bezoekers kan trekken. Voor een dergelijke ontwikkeling rondom De Vrijbouter en omgeving is de verplaatsing van een aantal ter plaatse gevestigde bedrijven noodzakelijk. Dit zal op twee manieren plaatsvinden:

- De verstrekte subsidie in het kader van het MaSterplan is gericht op de verplaatsing van drie bedrijven en de herinrichting van de weg. Deze subsidie betreft slechts een klein deel van het gebied. Eén bedrijf is al aangekocht en met de andere twee wordt onderhandeld.

- .....
- De rest van het gebied moet via de weg der geleidelijkheid opgekrikt worden. De rol van de gemeente kan slechts een bemiddelende zijn. Daarom is er voor gekozen om de huidige bestemmingen te handhaven. Zo gauw zich een gelegenheid voordoet voor herontwikkeling van een deeltje van het gebied, wordt dit met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (dan wel –als het plan nog niet in werking is– met toepassing van artikel 19) geregeld.

Voor een nadere juridische uiteenzetting hiervan zie § 6.3.

Ruimtelijk gezien vindt aan beide zijden van de Kanaalstraat een transformatie plaats. De Kanaalstraat wordt heringericht, waarbij het uitgangspunt is, dat niet langer op of langs de weg zelf wordt geparkeerd. In plaats hiervan worden ook aan de westzijde van de Kanaalstraat een of meer grote parkeerterreinen aangelegd. Deze terreinen worden zodanig gedimensioneerd, dat niet alleen het verlies aan parkeerplaatsen ten gevolge van de herinrichting van de Kanaalstraat wordt gecompenseerd, maar dat ook voldoende ruimte wordt gecreëerd voor de nieuw te vestigen bedrijven.

Uit onderzoek dat is verricht in het kader van het MaSterplan is gebleken, dat ruim de helft van de huidige bezoekers aan De Vrijbouter is geïnteresseerd in een vervolgbezoek aan de bedrijven die zich op de Vrijtijdsboulevard zullen gaan vestigen. Daarnaast is het de verwachting dat het extra aanbod meer vraag zal creëren.

Naast de ontwikkelingen zoals hierboven geschetst, is in het stermodel nog een aantal andere ontwikkelingen voorzien.

- Herinrichting Kanaalstraat als verbindend element, zodat een rechtstreekse lijn naar het centrum van Roden en het Mensingecomplex ontstaat.
- Opwaardering van een aantrekkelijk winkelcentrum, bestaande uit een parkeercircuit en winkelgebied (assenkruis).
- Ontwikkeling van het Mensingecomplex en de oude kern van Roden tot toeristische trekpleister.
- Verbinding van de elementen met elkaar, bewegwijzering en het leggen van relaties met de omgeving.

Met name aan het laatste punt zal veel aandacht worden besteed. Op de Vrijtijdsboulevard komen informatiepunten – indien mogelijk voorzien van moderne snufjes als webcam en video – waarmee bezoekers worden verleid om een bezoek te brengen aan mogelijkheden elders in de omgeving.



Tot slot wordt opgemerkt dat naast realisatie van bebouwing ook sprake is van een groene aankleding van het gebied middels de aanplant van bomen en overige groenvoorzieningen.

Dit hoofdstuk gaat in op verschillende aspecten die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

### **5.1 Verkeer**

Het bestemmingsplan biedt geen nieuwbouwmogelijkheden voor geluidgevoelige bestemmingen, zodat de Wet geluidhinder geen invloed heeft op het voorliggend bestemmingsplan.

### **5.2 Bodemonderzoek**

In opdracht van de gemeente is de bodemsituatie in het gebied van de te verplaatsen bedrijven middels onderzoek in kaart gebracht. In overleg met de provincie zal een saneringsplan worden opgesteld, zodat in het kader van de herontwikkeling van het gebied de noodzakelijke maatregelen kunnen worden genomen. De conclusies en aanbevelingen van de onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

### **5.3 Bedrijvigheid**

In het plangebied is sprake van ontwikkeling van nieuwe typen bedrijvigheid. Deze bedrijven dienen onder de categorieën 1 en 2 te vallen. Gezien de lichte categorieën van toegestane bedrijvigheid wordt in eerste instantie geen hinder verwacht voor omliggende (bedrijfs)woningen.

Voorts komen op het terrein nog bestaande bedrijven voor.

### **5.4 Water**

#### **5.4.1 Samengevat wateradvies**

Met betrekking tot de hiernavolgende waterparagraaf van dit bestemmingsplan is op 26 mei 2004 door het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Noorderzijlvest een brief aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Roden gezonden, waarvan de inhoudelijke mededeling luidt:

“Waterschap Noorderzijlvest heeft een aantal overleggen gehad met de gemeente Noordenveld over het bovengenoemde plan. In deze overleggen zijn verschillende onderwerpen en eventuele knelpunten

besproken. Dit heeft tot gevolg dat het plan aan het beleid van het waterschap voldoet en de waterparagraaf compleet is. Wij hebben daarom geen opmerkingen". De desbetreffende brief is als bijlage toegevoegd.

#### **5.4.2 Procesverloop**

Zowel de gemeente als het waterschap hebben er belang bij dat er bij het formele artikel 10-overleg geen discussie meer hoeft te worden gevoerd over de waterparagraaf. Dat betekent dat eventuele discussie daarover vóór het formele overleg moet zijn afgerond. Met het oog daarop is het volgende overleg gevoerd.

##### *Gevoerd overleg*

Met het waterschap is op 29 maart 2004 informeel verkennend vooroverleg geweest, waarin de richtlijn voor de oppervlakte open water is besproken en de eis tot compensatie, de wenselijkheid en mogelijkheden tot afkoppeling, de realiteit van het huidige gemengde rioolstelsel, de stand van zaken met betrekking tot het investeringsschema voor het aanleggen van het gescheiden stelsel, stand van zaken waterplan (nabije toekomst), de beperkingen van de waterkansenkaart voor het bebouwde gebied (zoals voor dit plangebied), en de gewenste inhoud van de waterparagraaf.

Een concept-waterparagraaf is vervolgens aan het waterschap toegezonden en besproken op 29 april 2004.

De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn vervolgens verwerkt.

#### **5.4.3 Watersysteem, huidige situatie**

Het plangebied ligt lokaal gezien op een laag punt aan het begin van de Rodervaart. De terreinhoogte varieert van 5.70 + tot 2.25 + N.A.P.. De bodem is welnlg doorlatend. In Roden en omgeving is op diverse plaatsen in de ondergrond potklei aanwezig.

Er is heel weinig oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, wat er is, ligt aan de achterzijde van particuliere terreinen. Afvoer van het bestaande oppervlaktewater vindt plaats via duikers die in verbinding staan met het aanwezige hemelwaterriool. De aangrenzende gebieden rondom het plangebied hebben geen open water. Het dichtstbijzijnde open water is de Rodervaart.

De riolering van het plangebied bestaat voor het grootste deel uit een gescheiden stelsel. Het hemelwaterriool loost rechtstreeks op de kop van de Rodervaart. Het gemengde stelsel en het vuilwaterriool lozen op het hoofdgemaal van het waterschap dat is gesitueerd aan de kop

van de Rodervaart. In het gedeelte Kanaalstraat tussen Gedempte Haven en Ceintuurbaan Noord ligt nog een gemengd rioolstelsel, dat aan vervanging toe is. Vervanging van dit riool staat in principe pas over enkele jaren gepland.

#### **5.4.4 Waterrelevant beleid**

##### *Algemeen*

Op basis van het rijks- en provinciaal beleid wordt uitgegaan van de "tritsen":

- kwantiteitsbeheer: liefst vasthouden, dan bergen, laatste optie: afvoeren;
- kwaliteitsbeheer: liefst schoonhouden, dan scheiden, laatste optie: zuiveren.

##### *Waterplan*

Gemeente Noordenveld is bezig met het opstarten van een Waterplan. Dit is nog niet beschikbaar. Resultaten worden verwacht aan het begin van 2005.

##### *Waterkansenkaart*

Voor het grondgebied van de gemeente heeft het waterschap een waterkansenkaart opgesteld. Hiermee kunnen gevolgen van (grote) ruimtelijke ingrepen modelmatig worden weergegeven. Voor het bebouwde gebied zijn echter geen gegevens beschikbaar. Voor het huidige plangebied zijn daaraan dus weinig praktische gegevens af te leiden.

##### *Notitie Stedelijk Water*

In deze notitie van het Waterschap Noorderzijlvest worden onder andere praktische richtlijnen gegeven voor de noodzakelijke drooglegging en over de noodzakelijke compensatie voor verhard oppervlak.

Richtlijn van het waterschap is: aanbrengen van open water (buffer) in het plangebied ter grootte van 10% van de toename van de verharding + 5% van niet verharde oppervlakken. Deze richtlijn lijkt afgeleid van een situatie waarin iets nieuws wordt gevestigd op maagdelijke grond. De toepasbaarheid in de huidige situatie wordt toegelicht in punt 6: afwegingen.

#### **5.4.5 Gevolgen voor water**

##### *Ontwikkelingen met consequenties voor het water*

Het plangebied bestaat uit bedrijventerreinen. Voor slechts enkele terreinen wordt actief een functiewijziging beoogd naar een functie in de vrijetijdssfeer. Als gevolg daarvan kan de verharde terreinoppervlakte door aanleg van parkeerplaatsen toenemen ten

opzichte van de huidige situatie. Daarentegen zal de kans op verontreiniging door bedrijfsactiviteiten geringer worden. Voor nieuwbouw op die terreinen wordt gestreefd naar afkoppeling van de dakvlakken. Het afstromende regenwater zal ergens moeten worden opgevangen dan wel moeten worden geborgen.

Omdat de Kanaalstraat in zijn geheel wordt heringericht, waarbij de rijbaan wordt geasfalteerd, zal het daarna minder gemakkelijk zijn om nog wijzigingen in de daaronder gelegen riolering aan te brengen. Gekozen is daarom om het bestaande gemengde riool bij deze gelegenheid door een gescheiden riool te vervangen.

#### **5.4.6 Kansen en maatregelen**

Door de bovengenoemde ontwikkelingen aan de Kanaalstraat ontstaat enerzijds de noodzaak, en anderzijds de mogelijkheid om het bestaande gemengde rioolstelsel tussen Gedempte Haven en Ceintuurbaan Noord om te vormen tot een gescheiden stelsel. Deze omvorming wordt daarom vervroegd uitgevoerd ten opzichte van het tijdstip waarop deze in het kader van het GRP (Gemeentelijk rioleringsplan) was gepland. Dit gebeurt vóórdat de herinrichting van het openbare gebied van de Kanaalstraat plaatsvindt.

Waar nieuwbouw plaatsvindt, kan het water van de daken worden afgekoppeld.

Het infiltreren van hemelwater, het “vasthouden” in de trits “vasthouden, bergen, afvoeren”, kan echter niet worden toegepast als gevolg van de zeer wisselende en ondoorlatende ondergrond.

Opvangen in open water is dan de volgende in aanmerking komende oplossing.

Om aan de eisen, die het waterschap aan de maximale waterafvoer stelt, te voldoen, is er meer berging in het gebied gewenst. Deze kan in beperkte mate worden gecreëerd in de bestaande sloot tussen de terreinen aan de Kanaalstraat en de Zulthereschweg. Waar sprake is van een nieuwe vestiging door tussenkomst van de gemeente, kan deze ter plaatse wat worden verbreed. Door de verbrede sloot wordt dan tevens de afwatering en ontwatering van het aangrenzende bestaande woongebied verbeterd. De verbreding is slechts beperkt mogelijk, aangezien de extra breedte een verkleining van de oppervlakte uitgeefbare grond betekent, waarop in de exploitatieopzet niet is gerekend. De exacte afmetingen zullen worden afgeleid van de behoefte, op basis van de nieuwe invulling van de bestemming.



---

### **5.4.7 Afwegingen**

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor een gebied met bestaande functies en bebouwing. Slechts een gedeelte van dit gebied zal fysieke verandering ondergaan ten gevolge van dit plan.

De gemeente heeft ook slechts voor een gedeelte van het plan de beschikking over middelen om aan een ideale watersituatie te voldoen.

Daar komt bij dat de informatie en kennis over het totale watersysteem binnen de gemeente nog niet beschikbaar is (waterplan), en dat de waterkansenkaart van het waterschap in deze situatie weinig inzicht biedt op een schaal die voor dit plan bruikbaar is.

Gezien deze omstandigheden kiest de gemeente voor het treffen van die voorzieningen, waarvan in deze situatie vaststaat dat ze zeker kosteneffectief zijn. Dat zijn:

- het realiseren van het gescheiden rioolstelsel in de Kanaalstraat, enkele jaren eerder dan aanvankelijk voorzien;
- het verbreden van de sloot aan de westelijke plangrens, voorzover het desbetreffende aangrenzende terrein van functie veranderd. Dit betekent overigens tevens een verbetering voor het buiten het plangebied gelegen woongebied;
- het starten met het gemeentelijk waterplan.

De keuze van de omvang van noodzakelijke compensatie en de plaats om die te realiseren wordt – in overleg met het waterschap – bepaald op basis van de praktische invulling van de nieuwe functies aan de Kanaalstraat, en aan de hand van de resultaten van het waterplan.

De richtlijnen die in de Notitie Stedelijk Water worden gegeven voor drooglegging, zullen zonder meer worden opgevolgd.

### **5.4.8 Compensatie**

Nadere berekeningen, op basis van werkelijk te realiseren functies moeten aantonen of de oppervlakte open water in het gebied voldoende zal zijn, en of een waterbuffer onder parkeerplaatsen nodig c.q. mogelijk is. Als het nodig blijkt om compensatie buiten het plangebied te zoeken, zal dat het beste kunnen plaatsvinden aan de hand van de resultaten van het waterplan. Het zal, na de realisatie van het gescheiden stelsel, voorlopig in ieder geval mogelijk zijn om overtollig schoon regenwater af te voeren naar de Rodervaart.

### **5.4.9 Overige afspraken**

Van de verworven grond zal een strook aan de achterzijde van de percelen, niet direct worden doorverkocht aan nieuwe eigenaren. Het

---

gaat om de sloot aan de westzijde van het plan. Hierdoor kan deze worden verbreed en onderhouden. Ook met betrekking tot de toegankelijkheid voor onderhoud zullen zo nodig afspraken worden gemaakt met de nieuwe eigenaren.

Bij de verkoop van terreinen wordt naar de nieuwe eigenaar aangegeven dat regenwater van dakvlakken moet worden opgevangen op eigen terrein c.q. geleid naar open water in het plangebied.

Als aanvulling op de buffering wordt zo nodig – afhankelijk van de betreffende functie - voor de parkeergedeelten van de terreinen een inrichting op waterdoorlatende bodem overwogen. Hierover worden dan afspraken gemaakt met de toekomstige gebruikers/kopers van de terreinen.

#### **5.4.10 Juridische vertaling**

Een strook langs de westelijke plangrens heeft de aanduiding “groen en water” gekregen ten behoeve van het handhaven en waar nodig het verbreden van de afwateringssloot. In deze zone kan ook een onderhoudsstrook worden aangelegd.

Op deze wijze is een garantie verkregen dat een basisvoorziening altijd kan worden aangebracht op de momenten dat bemoeienis van gemeentewege met de particuliere terreinen mogelijk is.

### **5.5 Ecologie**

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te kijken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones en Natuurmonumenten. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtredingen van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het plangebied is al ingevuld met bedrijven, parkeer- en opslagplaatsen en wegen. Gezien de voorgestane ontwikkelingen, is een ecologisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden in een rapportage verwoord. Deze rapportage is als losse bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie  
gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn aangewezen gebied. Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied is het Leekstermeer (op ongeveer 3 km afstand). De meest nabijgelegen Habitatrichtlijngebieden betreffen de Bakkeveense duinen en het Norgerholt (beide ongeveer op 10 km afstand).

Het plangebied is ook geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (Structuurschema Groene Ruimte). Er ligt wel een Ecologische Hoofdstructuur-gebied in de nabijheid, namelijk het stroomdal van het Peizerdiep op ruim 1 km ten oosten van het plangebied.

Ten noordwesten van het plangebied ligt het Natuurmonument het Elsbroek (op ongeveer 1 km afstand). Dit betreft een loofbosje kleiner dan 250 ha.

Uit de ligging van het plangebied vloeit geen directe gebiedsbescherming voort. Wel dient bij ruimtelijke ingrepen ook rekening te worden gehouden met de externe werking die uitgaat van ingrepen op de beschermde gebieden.

Gezien de met de huidige situatie overeenkomende ontwikkelingen die het bestemmingsplan biedt en de reeds aanwezige infrastructuur en bebouwing tussen het plangebied en de beschermde gebieden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

#### *Soortbescherming*

Gegevens

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van gegevens van de provincie Drenthe en de provinciale werkgroepen, verschillende soortenatlassen, een algemeen veldbezoek en een inventarisatie van vleermuizen in de schemering en voornacht.

Conclusie  
soortbescherming

Er zijn geen belangrijke floristische waarden in het plangebied.

Reptielen, weekdieren en kreeft komen er niet voor. Eventuele bebouwing van de percelen bedreigt de in het gebied voorkomende insecten niet.

De vier aangetroffen soorten amfibieën hebben alleen in het aangrenzende groengebied open water dat als voortplantingsplaats kan dienen. Die plek blijft in stand. Wanneer de sloop zoals gepland tussen mei en oktober plaatsvindt, worden ook geen eventuele winterverblijfplaatsen bedreigd. Tegen het koloniseren door Rugstreeppad van open of vergraven grond op sloop- en bouwterreinen, zullen maatregelen worden getroffen. Daarmee hebben amfibieën niet te leiden onder de ingrepen in het plangebied. Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Vervanging van de bebouwing geeft een tijdelijke storing en zal het plangebied minder geschikt maken voor enkele soorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. Het gebied maakt deel uit van een groter gebied, waar de voorkomende soorten andere broed- en foerageerterritoria kunnen vinden. Wanneer er werkzaamheden in het broedseizoen beginnen, zal daarvoor zo nodig een ontheffing voor het verstoren worden aangevraagd.

Ontheffingen

Voor vijf zoogdieren moet tot de inwerkingtreding van de AMvB 2004 ontheffing worden aangevraagd. Deze diersoorten vielen in het lichtste beschermingsregime. Zolang de AMvB 2004 niet is ingevoerd, zal de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit standaard voor deze soorten een ontheffing afgeven. Het is voldoende om aannemelijk te maken dat deze soorten voorkomen in het plangebied en dat met de voorgenomen activiteiten een redelijk belang is gemoeid.

Voorafgaand aan de sloop van een aantal panden, bodemsanering, de herinrichting en nieuwbouw wordt een ontheffing aangevraagd voor het verstoren en het vernietigen van dagverblijfplaatsen van Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis. De sloop wordt door vleermuisdeskundigen begeleid. Ter compensatie wordt een vleermuisbunker aangelegd, vleermuiskasten opgehangen en als er daadwerkelijk vleermuizen worden aangetroffen bij de sloop, zal bij de initiatiefnemers van de nieuwbouw worden aangedrongen op het aanbrengen van specifieke faunavoorzieningen. Afhankelijk van de inwerkingtreding van de AMvB 2004 komt daarbij een ontheffing voor het verstoren van vogels of voor het doden, verontrusten en vernietigen van nesten van vijf soorten kleine knaagdieren. Gezien de maatschappelijke belangen zal de benodigde ontheffing wel worden verleend.

## 5.6 Archeologie

Verdrag van Malta

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden wordt de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

AMK

Binnen het plangebied geeft de Archeologische Monumentenkaart geen gebieden met archeologische waarden of betekenis aan.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die eveneens door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek is uitgegeven, geeft voor het plangebied geen zonering in verwachtingswaarde aan, omdat het om reeds bebouwd gebied gaat. Voor het gebied is een archeologische bureaustudie verricht (De Steekproef, Roden Vrijtijdsboulevard, een Archeologisch Bureauonderzoek concept 2004-06/6). Daarin wordt geconcludeerd dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de geplande werkzaamheden een inventariserend archeologisch onderzoek uit te laten voeren om deze verwachtingswaarde in het veld te toetsen.

De gemeente neemt dit advies in beginsel over. Omdat het bestemmingsplan voor een groot gedeelte van het plangebied een actualiserend doel heeft, wordt aan het advies de volgende vertaling gegeven:

1. Herontwikkeling van percelen naar een bestemming die meer in de vrijetijdseconomie past wil de gemeente door aankoop van en bemiddeling voor een drietal bedrijfspercelen actief bevorderen. Deze ontwikkeling kan pas plaatsvinden nadat een wijzingsprocedure ex artikel 11 WRO (artikel 11 van de voorschriften), dan wel een daarop afgestemde artikel 19-procedure is gevolgd. Voordat een dergelijke procedure plaatsvindt zal eerst een inventariserend archeologisch veldonderzoek worden uitgevoerd, zodat kan worden vastgesteld of er inderdaad sprake is van archeologische waarden. Indien dat laatste zo is, zal daarmee bij de wijziging rekening worden gehouden. Een en ander is vastgelegd in artikel 11 lid e van de voorschriften.
2. Waar de gemeente als regisseur of intermediair betrokken is bij grondruil in het kader van het MaSterplan, waarbij geen wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO aan de orde is, zal gezorgd worden dat de archeologische waarde van het desbetreffende terrein in beeld is gebracht, voordat een definitief bouwplan wordt vastgelegd.
3. Voor het grootste deel van het plangebied hebben de voorschriften van dit bestemmingsplan een actualiserend karakter. Het gaat dan om grotere en kleinere bedrijven, waarbij op dit moment nog geen planontwikkeling aan de orde is in de richting van bedrijvigheid in het vrijetijdssegment. Het bestemmingsplan heeft voor deze bedrijven geen andere betekenis dan het vastleggen van een actualiserend planologisch regime, dat in essentie niet afwijkt van de

vigerende regelingen. De gemeente is van oordeel dat het niet goed mogelijk is om tot een eenduidige behandeling te komen van de bedrijven met betrekking tot een eventueel uit te voeren inventariserend archeologisch onderzoek, en dat het opleggen van een (mogelijke) beperking van de bestaande bouwmogelijkheden van de bedrijven niet in overeenstemming is met de regels van behoorlijk bestuur. Daarom wordt op deze particuliere terreinen niet op voorhand inventariserend onderzoek uitgevoerd. Zodra een particuliere eigenaar plannen maakt voor herontwikkeling van zijn bedrijf naar een bedrijfsvoering in de sfeer van vrijetijdsbedrijf, ontstaat de situatie zoals onder 1 omschreven, waarbij een artikel 11 WRO dan wel een artikel 19-procedure wordt toegepast, mèt daaraan voorafgaand archeologisch onderzoek en zonodig inpassing.

4. In algemene zin zal voor het plangebied een aanlegvergunning worden opgenomen voor bodembewerkingen dieper dan 0,3 m en breder dan 1 m.

De rapportage van De Steekproef is als separate bijlage toegevoegd.

## **5.7 Externe veiligheid**

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaire's, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

In het onderstaande wordt wat betreft voorliggend plangebied dieper op het onderwerp ingegaan.

■ .....  
*Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Volgens de concept-risicokaart van de provincie Drenthe komt in en om het plangebied een aantal bedrijven voor die mogelijk risicovol zijn. Het gaat hierbij om Buiter en het Fitnesscentrum aan de Kanaalstraat, DEP aan de Dwazziewegen en Cordis/Merck Eurolab aan Oosteinde/Centuurbaan-noord. Uit een analyse van de milieuvergunningen zoals deze voor de verschillende bedrijven zijn verleend blijkt het volgende. Op basis van de milieuvergunning is bij het Fitnesscentrum de opslag, vervaardiging of verwerking van gevaarlijke stoffen niet toegestaan. Bij de overige bedrijven is in beperkte mate de opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen vergund. In alle gevallen blijven de toegestane hoeveelheden echter ruim onder de hoeveelheden die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden aangegeven. Kortom, de bedrijven vallen niet onder de werking van het besluit.





**6.1 Algemeen**

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in:

- a. een plankaart schaal op 1:1.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

**6.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen**

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningsstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft:

- de Wet op de openluchtrecreatie;
- de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening).

Wet op de  
openluchtrecreatie

In de Wet op de openluchtrecreatie is voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. Deze vrijstelling of ontheffing is alleen mogelijk indien het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. In het plangebied zijn dergelijke vormen van kamperen ongewenst. Met het oog op de duidelijkheid is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen deze bijzondere vormen van kamperen.

Aanvullende werking  
Bouwverordening

In gevolge de Woningwet (artikel 9) blijven bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regeling uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke

.....

stedebouwkundige bepalingen uit de bouwverordening van toepassing blijven.

Naast deze afstemmingen is ook een artikel opgenomen waarin wordt ingespeeld op de verwijdering van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In dit artikel is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik als seksinrichting.

### 6.3 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn voorschriften gegeven.

#### *Bestemmingen*

Een afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- bedrijfsdoeleinden;
- kampeerhal/sportcentrum;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is het plangebied exclusief de locaties van De Vrijbouter en De Waard meegenomen. Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven positief bestemd. Voor de locatie van De Vrijbouter en De Waard zijn de voorschriften uit het vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein 1<sup>e</sup> Energieweg weer opgenomen. Binnen deze bestemming is op dit moment geen "normale" sportschool toegestaan. Wel is een sportcentrum/sportschool toegestaan, gericht op outdoor activiteiten (zie hiervoor artikel 4 lid 1). Voorts kunnen er geen categorie 3-bedrijven met vrijstelling worden gerealiseerd in de bestemming kampeerhal/sportcentrum. De bestaande "normale" sportschool zit in de bestemming bedrijfsdoeleinden als bestaand bedrijf. In deze bestemming kunnen met vrijstelling ook categorie 3-bedrijven worden gerealiseerd.

Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee beide bestemmingen kunnen worden gewijzigd in die zin dat uitsluitend nog sportieve-/dagrecreatieve functies en/of de gewenste specifieke grootschalige detailhandel en kleinschalige productiebedrijven zijn toegestaan. Er is voor een wijzigingsbevoegdheid gekozen om sturing te houden over de toekomstige invulling van het terrein, omdat op dit moment nog niet precies duidelijk is hoe deze eruit zal komen te zien.

■ .....  
De wijzigingsbevoegdheid geeft een aantal randvoorwaarden waar de ontwikkelingen aan moeten voldoen en op basis waarvan een nadere afweging kan worden gemaakt.

De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" is opgenomen voor de Kanaalstraat inclusief de reeds bestaande parkeerruimte vóór De Vrijbouter. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een horecavoorziening van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een permanente snackbar op het parkeerterrein.



Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de totstandkoming van een zogenaamde Vrijtijdsboulevard in het gebied rond De Vrijbouter mogelijk te maken. De gemeente wil hieraan een belangrijke impuls geven door zelf actief de herontwikkeling van een deel van het gebied ter hand te nemen.

Enerzijds gebeurt dat door drie bedrijven -te weten Roden Staal, Wildkamp en De Jong- aan te kopen, waarna de bedrijfspanden worden gesloopt en ruim 2 ha grond beschikbaar komt voor herontwikkeling.

Anderzijds gaat de gemeente fors investeren in het openbaar gebied. Hierdoor wordt de uitstraling van het gebied aanzienlijk verhoogd en worden de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid belangrijk verbeterd. Dit laatste onder meer door de herinrichting van de Kanaalstraat en het aanleggen van een rotonde op de kruising van de Kanaalstraat en de Ceintuurbaan Noord.

Het spreekt voor zich dat de uitvoering van het bovengenoemde leidt tot forse kosten. Deze kosten kunnen slechts ten dele worden gedekt door inkomsten uit de verkoop van grond. Wat betreft dit laatste kan overigens worden geconstateerd dat er vanuit de markt in ruime mate belangstelling is voor de beschikbare grond.

De gemeente is er -in nauwe samenwerking met de provincie- in geslaagd om dekking te vinden voor het verschil tussen kosten en opbrengsten en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan te garanderen.

De ontwikkeling van een Vrijtijdsboulevard is een van de onderdelen van het MaSterplan. Voor dit MaSterplan is door de gemeenteraad een exploitatie vastgesteld. In deze exploitatie worden de kosten geraamd op 18,2 miljoen euro. Daar staan opbrengsten tegenover van zo'n 5,2 miljoen euro.

Het tekort in de exploitatie wordt gedeeltelijk gedekt door subsidies van de provincie Drenthe en een bijdrage van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (EZ/kompas en EFRO-middelen). De overige middelen zijn beschikbaar gesteld door de gemeente.



**8.1 Inspraak**

Het plan heeft met ingang van 23 juni 2004 tot 21 juli 2004 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 29 juni 2004 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze avond is als bijlage opgenomen. Tijdens de inspraakperiode zijn geen reacties binnengekomen.

**8.2 Overleg**

Het plan is tevens verzonden voor het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De binnengekomen brieven, alsmede een reactie hierop zijn in de bijlagen bij dit plan opgenomen. Het plan is naar aanleiding van de opmerkingen op de volgende onderdelen aangevuld:

- ter bescherming van eventuele archeologische waarden is een aanlegvergunning opgenomen;
- de toelichting is uitgebreid met een beschrijving van de conclusies van het ecologisch onderzoek;
- de doelstelling van het plan is verwoord in de beschrijving in hoofdlijnen van de relevante bestemmingen;
- de strafbepalingen zijn aangepast aan de recente wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op dit punt.







## Bijlagen





## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

In het uitgevoerde bodemonderzoek is, overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

#### Grond

Ter plaatse van de voormalige impregneerlocaties zijn geen specifieke verontreinigingen gemeten die zijn te relateren aan de impregneeractiviteiten. Wel wordt op het gehele voorterrein een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in grond gemeten. Op het voorterrein wordt tevens een sterk verhoogd gehalte aan PAK gemeten ter plaatse van boring 6. Deze waarde overschrijdt de interventiewaarde. Naar alle waarschijnlijk wordt het verhoogde PAK-gehalte veroorzaakt door de (geringe) bijmenging van puin. De omvang van de verontreiniging bedraagt minder dan 25 m<sup>3</sup>.

De verontreiniging, zoals deze in het verleden is vastgelegd door IWACO, is weinig veranderd in omvang (horizontaal en verticaal). Opmerking is de verontreiniging met olie is zowel grond als grondwater. In voorgaande onderzoeken is deze niet aangetoond c.q. niet onderzocht.

Ter plaatse van boring 19 en 20 is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten in de bovengrond, eveneens zijn zware metalen licht tot sterk verhoogd aangetroffen. In de ondergrond is nog een licht verhoogd gehalte van minerale olie aangetroffen. Deze verontreiniging betreft een uitloper van de verontreinigingen die gemeten zijn op het terrein van Autobedrijf De Jong (Kanaalstraat 62b). De omvang bedraagt circa 25 m<sup>3</sup>.

Ter plaatse van boring 8 is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Onduidelijk is de oorzaak van de verontreiniging, de omvang van de vlek zal gering zijn (kleiner dan 25 m<sup>3</sup>).

Ter plaatse van boring 6 is in de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De oorzaak van de verontreiniging is waarschijnlijk de bijmenging van puin, de omvang van de vlek zal gering zijn (kleiner dan 25 m<sup>3</sup>).

#### Grondwater

Ter plaatse van peilbuis 27 zijn sterk verhoogde concentraties met arseen, kwik, minerale olie en naftaleen. In peilbuis 48 (uit het onderzoek Kanaalstraat 62b, autobedrijf De Jong) worden geen sterk verhoogde milieuvreemde stoffen gemeten (arseenverontreiniging betreft natuurlijke achtergrond), zodat het waarschijnlijk een kleine verontreiniging betreft, maar uit te sluiten is dit niet.

Als er graafwerkzaamheden of 'bouwrijpmaak-activiteiten' gaan plaatsvinden op de locatie waarbij grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht. Voordat grond zal worden ontgraven dient een

plan van aanpak voor de afvoermogelijkheden ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd.

Bij ontgraving van de verontreinigingskernen dient rekening te worden gehouden met meer afvoer dan alleen de ernstig verontreinigde kernen, ook zal de matig verontreinigde grond rondom de kernen moeten worden verwijderd om mogelijke problemen met de toekomstige inrichting te voorkomen.

Voor genoemde conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Heerenveen, september 2003  
Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

In het uitgevoerde bodemonderzoek is, overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

#### Grond

Op het terrein is in een groot aantal (meng)monsters voor minerale olie een concentratie gemeten die boven de streefwaarde, maar onder de tussenwaarde ligt. In de monsters van boring 103 (0,2-0,7 m –mv.), 108 (0,5-0,9 m –mv.) is een concentratie gemeten die boven de tussenwaarde maar onder de interventiewaarde ligt. Bij het monster van boring 14 (0,1-0,6 m –mv.), 17 (0,1-0,6 m –mv.), 106 (0,1-0,6 m –mv.) en 101 (0,1-0,5 m –mv.) is de concentratie minerale olie hoger dan de interventiewaarde. Ruimtelijk zijn de verontreinigingen zowel verticaal als horizontaal in voldoende mate afgeperkt. De totale omvang van de sterk verontreinigde grond in de verontreinigingskern bedraagt circa 125 m<sup>3</sup>, waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast is circa 60 m<sup>3</sup> matig verontreinigd met de onderzochte componenten.

De concentratie PAK (totaal) is bij voor een groot aantal (meng)monsters hoger dan de streefwaarde maar lager dan de tussenwaarde. Bij het de monsters van boring 17 (0,1-0,6 m –mv.) is een concentratie gemeten die hoger is dan de interventiewaarde. Ruimtelijk zijn de verontreinigingen zowel verticaal als horizontaal in voldoende mate afgeperkt.

Verdeeld over het gehele terrein worden in (meng)monsters gehalten aangetroffen aan zware metalen die groter zijn dan de streefwaarde maar lager dan de tussenwaarde. In mengmonster MMXV (0,5-1,0 m-mv.), boring 30 (0,0-0,5m- mv.) en 17 (0,1-0,6m- mv.) is een concentratie zink gemeten die hoger is dan de tussenwaarde maar lager dan de interventiewaarde. In mengmonster MMXII (0-0,5 m- mv.) is een concentratie koper gemeten die hoger is dan de tussenwaarde maar lager dan de interventiewaarde. In boring 103 (0,2-0,7 m- mv.) zijn concentraties nikkel en chroom gemeten die hoger zijn dan de tussenwaarde maar lager dan de interventiewaarde. Bij de monsters van boring 35 (0,0-0,5m- mv.), MMXVIII (0,5-1,5m –mv.), 32 (0,5-1,0m –mv.) en 103 (0,2-0,7m –mv.) worden concentraties lood en zink gemeten die hoger zijn dan de interventiewaarde. Ook zijn in het monster van boring 103 (0,2-0,7 m- mv.) concentraties arseen en koper gemeten die hoger zijn dan de interventiewaarde. In het monster van boring 17 (0,6-0,8 m- mv.) is een concentratie zink gemeten die hoger is dan de interventiewaarde. Ruimtelijk zijn alle aangetroffen verontreinigingen in voldoende mate afgeperkt. De verontreinigingen zijn heterogeen verdeeld en het betreft naar alle waarschijnlijkheid ophoog- en dempingmateriaal dat plaatselijk sterk verontreinigd is met zware metalen. De concentratie die aangetroffen is in mengmonster MMXVIII (50-150 m –mv., de ondergrond van het achterterrein) is niet reproduceerbaar in de deelmonsters. Overige stoffen waarvan de gemeten concentratie hoger is dan de streefwaarde maar lager dan de tussen waarde zijn: EOX, Xylenen, Ethylbenzeen en Toluëen.

## **Slib**

Op drie plaatsen is de waterbodem onderzocht. Uit de toetsing volgens de vierde nota waterhuishouding blijkt dat het slib in de grote vijver (geschat op 20 m<sup>3</sup>) klasse 4 te zijn op basis van het loodgehalte. Het slib in de perceelssloot met 'De Wildkamp' is beoordeelt als klasse 4 op basis van zink (geschat 1 m<sup>3</sup>). De twee kleinere watergangen/vijvers op het achterterrein betreft klasse 1 slib (circa 10 m<sup>3</sup>).

## **Grondwater**

Het grondwater in de peilbuizen 35, 48, 51 en 44 bevatten concentraties chroom en zink die hoger zijn dan de streefwaarde maar lager dan de tussenwaarde. Daarnaast bevat peilbuis 4, 101, en 106 een concentratie minerale olie, peilbuis 19, 101, 105 en 109 een concentratie chroom en peilbuis 44 en 101 een concentratie arseen dat hoger is dan de streefwaarde maar lager dan de tussenwaarde. Individuele aromaten worden licht verhoogd gemeten in peilbuis 101, 106 en 108. Cis-1,2-dichlooretheen wordt licht verhoogd gemeten in peilbuis 101 en 105.

De concentratie arseen in peilbuis 48 is hoger dan de interventiewaarde. De arseenconcentratie is naar alle waarschijnlijkheid te liëren aan het voorkomen van potklei, wat in Roden relatief dicht aan het maaiveld wordt aangetroffen. Potklei bevat van nature veel arseen wat door bodemprocessen en grondwater in de bovenliggende veenlaag kan zijn geaccumuleerd waardoor plaatselijk hogere arseenconcentraties worden gemeten.

Minerale olie wordt verhoogd boven de interventiewaarde gemeten in peilbuis 108. Niet duidelijk is of deze verontreiniging veroorzaakt is door mors of lekkage van de bovengrondse tanks, dan wel door de (sloot)demping met verontreinigde grond. De verontreiniging betreft naar alle waarschijnlijk een klein volume grond (minder dan 100 m<sup>3</sup>) omdat de peilbuizen in de directe omgeving geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten.

## **Gevalsdefinitie**

Er is sprake van twee gevallen van niet ernstige bodemverontreiniging en één 'geval van ernstige bodemverontreiniging' (minerale olieverontreiniging). Volgens de conclusies van SUS is voor het geval van ernstige bodemverontreiniging geen sprake van humane -, verspreidings- of ecologische risico's.

Met de systematiek, zoals omschreven in de 'Circulaire bepaling saneringstijdstip voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvoor sanering urgent is', is het (beleidsmatige) tijdstip van saneren bepaald. Op basis van deze systematiek valt het geval buiten de categorie indeling.

Op grond hiervan hoeft geen tijdstip van saneren te worden vastgesteld.

## **6.2 Aanbevelingen**

Gezien de aangetroffen ernstige verontreinigingen in grond en waterbodem adviseren wij een saneringsplan op te stellen voor de locatie. Uit efficiëntieoverwegingen kan een gezamenlijk plan van aanpak cq. saneringsplan worden opgesteld voor het terrein Roden Staal, Kanaalstraat 64, en onderhavige locatie.

Als er graafwerkzaamheden of 'bouwrijpmaak-activiteiten' gaan plaatsvinden op de locatie waarbij grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht. Voordat grond zal worden ontgraven dient een plan van aanpak voor de afvoermogelijkheden ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd.

Bij ontgraving van de verontreinigingskernen dient rekening te worden gehouden met meer afvoer dan alleen de ernstig verontreinigde kernen, ook zal de matig verontreinigde grond rondom de kernen moeten worden verwijderd om mogelijke problemen met de toekomstige inrichting te voorkomen.

Vornoemde conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Heerenveen, mei 2003  
Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.



## 5 Conclusies en aanbevelingen

### 5.1 Conclusies

In het uitgevoerde bodemonderzoek is, overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

#### Grond

Op het terrein is in een groot aantal (meng)monsters voor minerale olie een concentratie gemeten die boven de streefwaarde, maar onder de tussenwaarde (criterium voor nader onderzoek) ligt. Bij het monster van boring 26 (0,5-1,0 m -mv.), het monster van boring 29 (0,2-0,5) en het monster van boring 107 (0-0,5) is de concentratie minerale olie groter dan de interventie waarde. Ruimtelijk zijn de verontreinigingen zowel verticaal als horizontaal op de onderzoekslocatie in voldoende mate afgeperkt. De totale omvang van de verontreinigingskernen samen bedraagt minder dan 25 m<sup>3</sup>, waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De concentratie PAK (totaal) is bij de mengmonsters MM1 en MM7 en het monster B30 hoger dan de streefwaarde. In de mengmonsters MM2, MM4, MM5 en MM7 zijn de concentraties zink hoger dan de streefwaarde. Daarnaast zijn bij MM7 concentraties kwik en lood gemeten die boven de streefwaarde liggen. Alle streefwaarde-overschrijdingen zijn lager dan de vigerende tussenwaarde (criterium voor nader onderzoek).

In de grond is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het monster van het slib ligt de concentratie EOX en minerale olie boven de streefwaarde.

#### Grondwater

Bij de grondwatermonster uit de peilbuizen 1, 26 en 27 is een concentratie naftaleen gemeten die boven de streefwaarde ligt. De concentraties chroom zijn bij de monster uit de peilbuizen 16, 27 en 34 hoger dan de streefwaarde. Bij peilbuis 16 zijn daarnaast ook de concentraties lood en zink hoger dan de streefwaarde. Alle streefwaarde-overschrijdingen zijn lager dan de vigerende tussenwaarde (criterium voor nader onderzoek).

#### Resumé

In de grond is op drie plaatsen (boring 26, 29 en 107) een overschrijding van de interventiewaarde voor minerale olie aangetroffen. Het betreffen kleinschalige verontreinigen. Het overige terrein is licht verontreinigd met zware metalen PAK en minerale olie (zowel onder het gebouw als op het buitenterrein) waarbij de streefwaarde wordt overschreden maar de tussenwaarde niet. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan zware metalen en naftaleen.

## 5.2 Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om onderzoek te verrichten op het terrein Kanaalstraat 62<sup>b</sup>, gelegen ten zuiden van Roden Staal BV., naar de aangetroffen verontreinigingskernen op de erf-grens, om deze ruimtelijk horizontaal en verticaal af te bakenen.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resulta-ten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht. Voordat grond zal worden ontgraven dient een plan van aanpak voor de afvoermogelijkheden ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd.

Bij ontgraving van de verontreinigingskernen dient rekening te worden gehouden met meer afvoer dan alleen de ernstig verontreinigde kernen, ook zal de matig verontreinigde grond rondom de kernen moeten worden verwijderd om problemen met de toekomstige inrich-ting te voorkomen.

Voor genoemde conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zin-tuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Heerenveen, januari 2003  
Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

# Waterschap NOORDERZIJLVEST



GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.n <sup>o</sup> .	1.131.212
NR	10.03460
27 MEI 2004	
partij voor archief	
11A bou	
Rodden	

Aan het College van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN

Bezoekadres:  
Stedumermaar 1  
9735 AC Groningen  
Postadres:  
Postbus 18  
9700 AA Groningen  
Telefoon: (050) 304 89 11  
Fax: (050) 304 82 26  
E-mail: info@noorderzijlvest.nl  
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw brief van: 14 april 2004

Uw kenmerk:

Groningen, 26 mei 2004

Ons kenmerk: 04-1952/2015

Behandeld door: K. Feringa

Bijlage(n): 1

Onderwerp: vrijetijdsboulevard te Roden

Geacht college,

Op 14 april 2004 hebben wij ter voldoening van de watertoets, de waterparagraaf van het concept-voorontwerpbestemmingsplan 'Vrijetijdsboulevard' te Roden per E-mail van u ontvangen. Ter bevestiging sturen wij deze paragraaf als bijlage mee.

Waterschap Noorderzijlvest heeft een aantal overleggen gehad met de gemeente Noordenveld over het bovengenoemde plan. In deze overleggen zijn verschillende onderwerpen en eventuele knelpunten besproken. Dit heeft tot gevolg dat het plan aan het beleid van het waterschap voldoet en de waterparagraaf compleet is. Wij hebben daarom geen opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het Dagelijks Bestuur van  
het waterschap Noorderzijlvest:

b/a *Van der Stegma*

ir. H. Groen,  
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming



# Waterschap NOORDERZIJLVEST

## Waterparagraaf bestemmingsplan Vrijtijdsboulevard Roden

### Samengevat wateradvies

PM

hier komt het oordeel van het waterschap te staan

### Procesverloop

Zowel gemeente als waterschap hebben er belang bij dat er bij het formele artikel 10-overleg geen discussie meer gevoerd hoeft te worden over de waterparagraaf. Dat betekent dat eventuele discussie daarover vóór het formele overleg afgerond moet zijn. Met het oog daarop is het volgende overleg gevoerd.

### *Gevoerd overleg*

Met het waterschap is op 29 maart informeel verkennend vooroverleg geweest, waarin de richtlijn voor de oppervlakte open water is besproken en eis tot compensatie, de wenselijkheid en mogelijkheden tot afkoppeling, de realiteit van het huidige gemengde rioolstelsel, de stand van zaken m.b.t. het investeringsschema voor het aanleggen van het gescheiden stelsel, stand van zaken waterplan (nabije toekomst), de beperkingen van de waterkansenkaart voor het bebouwde gebied (zoals voor dit plangebied), en de gewenste inhoud van de waterparagraaf.

Een concept-waterparagraaf is aan het Waterschap toegezonden en besproken op 29 april. De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn vervolgens verwerkt.

### Watersysteem, huidige situatie

Het plangebied ligt lokaal gezien op een laag punt aan het begin van de Rodervaart. De terreinhoogte varieert van 5.70 + tot 2.25 + NAP. De bodem is weinig doorlatend. In Roden en omgeving is op diverse plaatsen in de ondergrond potklei aanwezig.

Er is heel weinig oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, wat er is ligt aan de achterzijde van particuliere terreinen. Afvoer van het bestaande oppervlaktewater vindt plaats via duikers die in verbinding staan met het aanwezige hemelwater riool. De aangrenzende gebieden rondom het plangebied hebben geen open water. Het dichtstbijzijnde open water is de Rodervaart.

De riolering van het plangebied bestaat voor het grootste deel uit een gescheiden stelsel. Het hemelwaterriool loost rechtstreeks op de kop van de Rodervaart. Het gemengde stelsel en het vuilwaterriool lozen op het hoofdgemaal van het waterschap dat gesitueerd is aan de kop van de Rodervaart. In het gedeelte Kanaalstraat tussen Gedempte Haven en Ceintuurbaan Noord ligt nog een gemengd rioolstelsel, dat aan vervanging toe is. Vervanging van dit riool staat in principe pas over enkele jaren gepland.

### Waterrelevant beleid

#### **Algemeen**

Op basis van rijks- en provinciaal beleid wordt uitgegaan van de "tritsen":  
Kwantiteitsbeheer: liefst vasthouden, dan bergen, laatste optie: afvoeren;  
Kwaliteitsbeheer: liefst schoonhouden, dan scheiden, laatste optie: zuiveren.

#### **Waterplan**

Gemeente Noordenveld is bezig met het opstarten van een Waterplan. Dit is nog niet beschikbaar. Resultaten worden verwacht aan het begin van 2005.  
Waterkansenkaart



# Waterschap NOORDERZIJLVEST

Voor het grondgebied van de gemeente heeft het waterschap een waterkansenkaart opgesteld. Hiermee kunnen gevolgen van (grote) ruimtelijke ingrepen modelmatig worden weergegeven. Voor het bebouwde gebied zijn echter geen gegevens beschikbaar. Voor het huidige plangebied zijn daaraan dus weinig praktische gegevens af te leiden.

## **Notitie Stedelijk Water**

In deze notitie van het waterschap Noorderzijlvest worden onder andere praktische richtlijnen gegeven voor de noodzakelijke drooglegging en over de noodzakelijke compensatie voor verhard oppervlak.

Richtlijn van het waterschap is: aanbrengen van open water (buffer) in het plangebied ter grootte van 10% van de toename van de verharding + 5% van niet verharde oppervlakken. Deze richtlijn lijkt afgeleid van een situatie waarin iets nieuws gevestigd wordt op maagdelijke grond. De toepasbaarheid in de huidige situatie wordt toegelicht in punt 6: afwegingen.

## **Gevolgen voor water**

Ontwikkelingen met consequenties voor het water

Het plangebied bestaat uit bedrijventerreinen. Voor slechts enkele terreinen wordt actief een functiewijziging beoogd naar een functie in de vrijetijdssfeer. Als gevolg daarvan kan de verharde terreinoppervlakte door aanleg van parkeerplaatsen toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarentegen zal de kans op verontreiniging door bedrijfsactiviteiten geringer worden. Voor nieuwbouw op die terreinen wordt gestreefd naar afkoppeling van de dakvlakken. Het afstromende regenwater zal ergens opgevangen dan wel geborgen moeten worden.

Omdat de Kanaalstraat in zijn geheel heringericht wordt, waarbij de rijbaan geasfalteerd wordt, zal het daarna minder gemakkelijk zijn om nog wijzigingen in de eronder gelegen riolering aan te brengen. Gekozen is daarom om het bestaande gemengde riool bij deze gelegenheid door een gescheiden riool te vervangen.

## **Kansen en maatregelen**

Door de bovengenoemde ontwikkelingen aan de Kanaalstraat ontstaat enerzijds de noodzaak, en anderzijds de mogelijkheid om het bestaande gemengde rioolstelsel tussen Gedempte Haven en Ceintuurbaan Noord om te vormen tot een gescheiden stelsel. Deze omvorming wordt daarom vervroegd uitgevoerd t.o.v. het tijdstip waarop deze in het kader van het GRP was gepland. Dit gebeurt vóórdat de herinrichting van het openbare gebied van de Kanaalstraat plaatsvindt.

Waar nieuwbouw plaatsvindt kan het water van de daken worden afgekoppeld. Het infiltreren van hemelwater, het "vasthouden" in de trits "vasthouden, bergen, afvoeren", kan echter niet worden toegepast als gevolg van de zeer wisselende en ondoorlatende ondergrond. Opvangen in open water is dan de volgende in aanmerking komende oplossing.

Om aan de eisen die het waterschap aan de maximale waterafvoer stelt, te voldoen, is er meer berging in het gebied gewenst. Deze kan in beperkte mate gecreëerd worden in de bestaande sloot tussen de terreinen aan de Kanaalstraat en de Zulthereschweg. Waar sprake is van een nieuwe vestiging door tussenkomst van de gemeente, kan deze ter plaatse wat worden verbreed. Door de verbrede sloot wordt dan tevens de afwatering en ontwatering van het aangrenzende bestaande woongebied verbeterd. De verbreding is slechts beperkt mogelijk, aangezien de extra breedte een verkleining van de oppervlakte uitgeefbare grond betekent, waarop in de exploitatieopzet niet is gerekend. De exacte afmetingen zullen worden afgeleid van de behoefte op basis van de nieuwe invulling van de bestemming.



# Waterschap NOORDERZIJLVEST

## Afwegingen

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor een gebied met bestaande functies en bebouwing. Slechts een gedeelte van dit gebied zal fysieke verandering ondergaan ten gevolge van dit plan.

De gemeente heeft ook slechts voor een gedeelte van het plan de beschikking over middelen om aan een ideale watersituatie te voldoen.

Daar komt bij dat de informatie en kennis over het totale watersysteem binnen de gemeente nog niet beschikbaar is (waterplan), en dat de waterkansenkaart van het waterschap in deze situatie weinig inzicht biedt op een schaal die voor dit plan bruikbaar is.

Gezien deze omstandigheden kiest de gemeente voor het treffen van die voorzieningen waarvan in deze situatie vaststaat dat ze zeker kosteneffectief zijn. Dat zijn:

Het realiseren van het gescheiden rioolstelsel in de Kanaalstraat, enkele jaren eerder dan aanvankelijk voorzien.

Het verbreden van de sloot aan de westelijke plangrens, voorzover het desbetreffende aangrenzende terrein van functie veranderd. Dit betekent overigens tevens een verbetering voor het buiten het plangebied gelegen woongebied.

Het starten met het gemeentelijk waterplan.

De keuze van de omvang van noodzakelijke compensatie en de plaats om die te realiseren wordt – in overleg met het waterschap – bepaald op basis van de praktische invulling van de nieuwe functies aan de Kanaalstraat, en aan de hand van de resultaten van het waterplan.

De richtlijnen die in de Notitie Stedelijk Water worden gegeven voor drooglegging zullen zonder meer worden opgevolgd.

## Compensatie

Nadere berekeningen, op basis van werkelijk te realiseren functies moeten aantonen of de oppervlakte open water in het gebied voldoende zal zijn, en of een waterbuffer onder parkeerplaatsen nodig c.q. mogelijk is. Als het nodig blijkt om compensatie buiten het plangebied te zoeken, zal dat het beste kunnen plaatsvinden aan de hand van de resultaten van het waterplan. Het zal, na de realisatie van het gescheiden stelsel, voorlopig in ieder geval mogelijk zijn om overtollig schoon regenwater af te voeren naar de Rodervaart.

## Overige afspraken

Van de verworven grond zal een strook aan de achterzijde van de percelen, niet direct worden doorverkocht aan nieuwe eigenaren. Het gaat om de sloot aan de westzijde van het plan. Hierdoor kan deze worden verbreed en onderhouden. Ook met betrekking tot de toegankelijkheid voor onderhoud zullen zonodig afspraken worden gemaakt met de nieuwe eigenaren.

Bij de verkoop van terreinen wordt naar de nieuwe eigenaar aangegeven dat regenwater van dakvlakken moet worden opgevangen op eigen terrein/ c.q. geleid naar open water in het plangebied.

Als aanvulling op de buffering wordt zonodig – afhankelijk van de betreffende functie - voor de parkeergedeelten van de terreinen een inrichting op waterdoorlatende bodem overwogen. Hierover worden dan afspraken gemaakt met de toekomstige gebruikers/kopers van de terreinen.



# Waterschap NOORDERZIJLVEST

## Juridische vertaling

Een strook langs de westelijke plangrens heeft de aanduiding "groen en water" gekregen ten behoeve van het handhaven en waar nodig verbreden van de afwateringssloot. In deze zone kan ook een onderhoudsstrook worden aangelegd.

Op deze wijze is een garantie verkregen dat een basisvoorziening altijd kan worden aangebracht op de momenten dat bemoeienis van gemeentewege met de particuliere terreinen mogelijk is.



→

# **Bestemmingsplan Vrijetijdsboulevard**

**Eindverslag van de inspraak**

**&**

**Resultaten overleg**

**ex artikel 10**

**Besluit op de ruimtelijke ordening**

December 2004



## INHOUD

1. Inleiding	pag.	3
2. Overleg ex artikel 10 Bro	pag.	5

**Bijlagen:**    **Inspraakprocedure**  
                  **Verslag inspraakbijeenkomst**  
                  **Overlegreacties ex artikel 10 Bro**

## **1. Inleiding**

### **Aanleiding tot het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan vloeit voort uit het MaSterplan voor de kom van Roden en heeft tot doel nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van De Vrijbouter mogelijk te maken. Het is de bedoeling om (een gedeelte van) dit gebied om te vormen tot een zogenaamde Vrijtijdsboulevard. Een aantal in het gebied aanwezige bedrijven zal plaatsmaken voor nieuwe doe-activiteiten en winkels rond het centrale thema vrije tijd.

### **Plangebied en strekking van het bestemmingsplan**

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ceintuurbaan Noord en aan de oostzijde door de Industrieweg en de 1ste Energieweg. Aan de zuid- en westzijde wordt het gebied begrensd door de woonbebouwing langs respectievelijk de Kastanjelaan, de Bloemstraat en de Zultheresweg.

In het plan komen de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden", "kampeerhal/sportcentrum" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" voor.

De bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft betrekking op de bestaande bedrijven, met uitzondering van de locaties van De Vrijbouter en De Waard. Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven positief bestemd. In het gebied wordt tevens (vestiging van) dezelfde perifere detailhandel als op bedrijventerrein Westeres toegestaan.

Voor de locaties van De Vrijbouter en De Waard zijn de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1e Energieweg' weer opgenomen.

Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee beide bestemmingen kunnen worden gewijzigd in die zin dat uitsluitend nog sportieve-/dagrecreatieve functies en/of de gewenste specifieke grootschalige detailhandel en kleinschalige productiebedrijven zijn toegestaan. Er is voor een wijzigingsbevoegdheid gekozen om sturing te houden over de toekomstige invulling van het terrein, omdat op dit moment nog niet precies duidelijk is hoe deze eruit zal komen te zien. De wijzigingsbevoegdheid geeft een aantal randvoorwaarden waar de ontwikkelingen aan moeten voldoen en op basis waarvan een nadere afweging kan worden gemaakt.

De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" is opgenomen voor de Kanaalstraat inclusief de reeds bestaande parkeerruimte vóór De Vrijbouter. In de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een horecavoorziening van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een permanente snackbar op het parkeerterrein.

### **Inspraak**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Vrijtijdsboulevard heeft met ingang van woensdag 16 juni 2004 gedurende vijf weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Roden. Op dinsdag 29 juni 2004 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij waren 22 geïnteresseerden aanwezig.

Van de mogelijkheid om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie in te dienen is geen gebruik gemaakt.

De vooraf vastgestelde inspraakprocedure en het verslag van de inspraakbijeenkomst zijn als bijlage in dit rapport opgenomen.

### **Overleg ex artikel 10 Bro**

Op 18 augustus 2004 is het voorontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP), het Waterschap Noorderzijlvest, de VROM-Inspectie, het Ministerie Economische Zaken, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Kamer van Koophandel.

Dit is gebeurd met het verzoek om voor 1 oktober 2004 te reageren en met de mededeling dat wanneer voor deze datum niets vernomen zou zijn, aangenomen zou worden dat men in kon stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Het Ministerie Economische Zaken en de Kamer van Koophandel hebben niet gereageerd, zodat er van uit gegaan mag worden dat deze partijen instemmen met de inhoud van het plan.

Het Waterschap Noorderzijlvest en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek hebben schriftelijk aangegeven dat zij kunnen instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan. De instemming van deze instanties betekent, dat zowel de uitgevoerde watertoets als het archeologisch onderzoek goed verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

De CARP en de VROM-Inspectie hadden op- of aanmerkingen, die in hoofdstuk 2 aan de orde zullen worden gesteld.

## **2. Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening**

Hieronder volgt een weergave van de opmerkingen van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe (CARP) en van de VROM-Inspectie en de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

**Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe**, bij brief van 2 november 2004 (ingeboekt onder nummer i04.06185):

### Watertoets

De commissie constateert, dat het plan zowel aan de inhoudelijke als aan de procedurele voorwaarden van de watertoets voldoet en spreekt haar waardering uit voor de gang van zaken.

### **Reactie van het college:**

Het college neemt met genoegen kennis van deze opmerking.

### Archeologie

Voor het plangebied is een archeologische bureaustudie verricht. Daarin wordt geconcludeerd dat het om een gebied gaat met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De commissie vindt het daarom een goede zaak dat in de wijzigingsbepaling ex artikel 11 WRO (artikel 10, lid E) een bepaling is opgenomen over onderzoek naar archeologische waarden van het gebied. Verder biedt het bestemmingsplan beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven (bebouwingspercentage 70% van het bouwvlak). Ter bescherming van de archeologische waarden van deze gebieden geeft de commissie in overweging om in de voorschriften bij de onderdelen vrijstellingsbepalingen (artikel 3, lid 5, artikel 9, lid 2), nadere eisen (artikel 3, lid 4, artikel 4, lid 4) en overige wijzigingsbepalingen (artikel 5, lid 6) archeologische monumentenzorg als één van de voorwaarden op te nemen.

### **Reactie van het college:**

Om in de pas te lopen met de systematiek van de actualiseringsplannen zal voor het gebied met een hoge archeologische waarde een aanlegvergunning worden opgenomen.

### Verkeer

In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het onderdeel verkeer. Als gevolg van het MaSterplan (benutten economische potentie van de bezoekers van de Vrijbuiten) kan een toename in verkeersbewegingen binnen Roden worden verwacht. In het plan wordt echter niet aangegeven wat de effecten hiervan zijn en hoe hier mee omgegaan zal worden. Daarnaast kan de ontwikkeling van een vrijetijdsboulevard leiden tot een toename van het aantal bezoekers. De commissie vraagt zich af hoe de gemeente een eventuele toename in het aantal bezoekers wil opvangen (afwikkeling verkeer in en rond Roden, extra parkeerruimte). De commissie verzoekt U het bestemmingsplan op deze twee hierboven genoemde punten aan te vullen.

### **Reactie van het college:**

Het MaSterplan voorziet, zowel ter plaatse van de vrijetijdsboulevard als in het centrumgebied van Roden, tevens in herinrichting van de bestaande infrastructuur en de aanleg van nieuwe parkeergelegenheid. Op deze manier wordt zorg gedragen voor een goede verkeersafwikkeling van de naar verwachting toenemende verkeersstroom. Voor verdere details wordt op deze plaats volstaan met een verwijzing naar het MaSterplan.

### Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn volgens de risicokaart Drenthe inrichtingen gevestigd waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreffen de volgende bedrijven: Kanaalstraat 62 (Buiten) en Kanaalstraat 60D (fitnesscentrum). Binnen deze inrichtingen is opslag van meer dan 10 ton chemicaliën, meer dan 400 kg bestrijdingsmiddelen en/of meer dan 1 m<sup>3</sup> chloorbleekloog mogelijk. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied soortgelijke bedrijven gevestigd. Het betreffen o.a. Dwaziewegen 2 (DEP), Ceintuurbaan-Noord 126 (Merck Eurolab), Oostereind 8 (Cordis). Deze bedrijven vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven of aan de voorwaarden van het veiligheidsbesluit kan worden voldaan (o.a. grenswaarde en persoonsgebonden risico). Tevens wordt in het bestemmingsplan niet ingegaan op het aspect groepsrisico, terwijl binnen het plangebied een aantal (beperkt) kwetsbare objecten (o.a. winkels en bedrijfswoningen) aanwezig zijn. Verder biedt het bestemmingsplan met een wijzigingsprocedure ruimte voor vestiging van bedrijven die aangemerkt kunnen worden als een (beperkt) kwetsbaar object. De commissie vindt het noodzakelijk dat het bestemmingsplan op de bovengenoemde punten wordt aangevuld.

#### **Reactie van het college:**

Uit een nadere analyse van de afdeling milieu blijkt dat de informatie van de concept-  
risicokaart van de provincie niet klopt. In of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Derhalve is er geen reden het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te vullen.

### Ruimtelijke kwaliteit

De vrijetijdsboulevard grenst aan de zuid- en westkant aan kleinschalige bedrijfs- en woonbebouwing. Deze bebouwing in relatie tot de bebouwingsomvang van de vrijetijdsboulevard (bouwhoogte 12 meter en bebouwingspercentage van 70%) vormt een punt van aandacht. Aspecten als schaal en omvang van de bebouwing, de beeldkwaliteit en de openbare ruimte spelen hierbij een belangrijke rol. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan dit specifieke overgangsgebied. Ook wordt in het bestemmingsplan niet ingegaan op de realisatie en waarborg van de ruimtelijke kwaliteit van de vrijetijdsboulevard in zijn geheel. De commissie geeft U in overweging het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te vullen.

#### **Reactie van het college:**

Het standpunt van de gemeente is, dat met de investeringen in de Vrijetijdsboulevard en de bijbehorende gebouwen en openbare ruimte nu juist een enorme kwaliteitsimpuls wordt gegeven. Op deze manier zal ten opzichte van de bestaande situatie een enorme verbetering voor het plangebied zelf en de directe omgeving worden bereikt. De overgang tussen het plangebied en de nabijgelegen bestaande bebouwing is gemarkeerd door een forse groenzone. Dit in combinatie met een bouwhoogte van 12 m zal ervoor zorgen dat geen onaanvaardbare ruimtelijke situaties ontstaan. Wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing zullen in dit stadium geen bijzondere eisen worden gesteld en wordt volstaan met een algemene welstandstoets.

### Flora- en Faunawet

Het ecologische onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In de toelichting (paragraaf 5.5) wordt slechts verwezen naar deze bijlage. Voor de volledigheid en de leesbaarheid van het bestemmingsplan adviseert de commissie U om een samenvatting van dit onderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Reactie van het college:**

De toelichting wordt aangepast.

### Economische uitvoerbaarheid

Bij het onderdeel economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de vrijetijdsboulevard onderdeel uitmaakt van het MaSterplan en dat voor dit MaSterplan een exploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld. Het tekort op de exploitatie wordt gedeeltelijk gefinancierd uit subsidies. Deze algemene onderbouwing is een prima uitgangspunt, maar wel summier. De commissie verzoekt U daarom dit onderdeel aan te vullen met de economische uitvoerbaarheid van de specifieke onderdelen van dit bestemmingsplan.

#### **Reactie van het college:**

De volgende tekst wordt opgenomen in de toelichting:

#### ***Economische uitvoerbaarheid***

*Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de totstandkoming van een zogenaamde Vrijetijdsboulevard in het gebied rond de Vrijbouter mogelijk te maken. De gemeente wil hieraan een belangrijke impuls geven, door zelf actief de herontwikkeling van een deel van het gebied ter hand te nemen.*

*Eenzijds gebeurt dat door een drietal bedrijven - te weten Roden Staal, Wildkamp en De Jong - aan te kopen, waarna de bedrijfspanden worden gesloopt en ruim 2 hectare grond beschikbaar komt voor herontwikkeling.*

*Anderzijds gaat de gemeente fors investeren in het openbaar gebied. Hierdoor wordt de uitstraling van het gebied aanzienlijk verhoogd en worden de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid belangrijk verbeterd. Dit laatste onder meer door de herinrichting van de Kanaalstraat en het aanleggen van een rotonde op de kruising van Kanaalstraat en Ceintuurbaan Noord.*

*Het spreekt voor zich dat de uitvoering van het bovengenoemde leidt tot forse kosten. Deze kosten kunnen slechts ten dele worden gedekt door inkomsten uit de verkoop van grond. Wat betreft dit laatste kan overigens worden geconstateerd, dat er vanuit de markt in ruime mate belangstelling is voor de beschikbare grond.*

*De gemeente is er - in nauwe samenwerking met de provincie - in geslaagd om dekking te vinden voor het verschil tussen kosten en opbrengsten en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan te garanderen.*

*De ontwikkeling van een Vrijetijdsboulevard is één van de onderdelen van het MaSterplan. Voor dit MaSterplan is door de gemeenteraad een exploitatie vastgesteld. In deze exploitatie worden de kosten geraamd op 18,2 miljoen euro. Daar staan opbrengsten tegenover van zo'n 5,2 miljoen euro.*

*Het tekort in de exploitatie wordt gedeeltelijk gedekt door subsidies van de provincie Drenthe en een bijdrage van het Samenwerkingverband Noord-Nederland (EZ/kompas en EFRO-middelen). De overige middelen zijn beschikbaar gesteld door de gemeente.*

### Bodemonderzoek

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voor een deel van het plangebied een bodemonderzoek is uitgevoerd (Kanaalstraat 62A, 62B/C en 64). Een deel van het desbetreffende gebied zal gesaneerd moeten worden. Om eventuele vertragingen in de uitvoering van dit bestemmingsplan te voorkomen raden wij u aan om in een vroeg stadium contact op te nemen met de afdeling bodem van de provincie over de geplande sanering.

#### **Reactie van het college:**

Dit zal gebeuren.

### Realisatie van de vrijetijdsboulevard

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat een eerste aanzet voor de vrijetijdsboulevard wordt gegeven door een herinrichting van de Kanaalstraat en verplaatsing van een drietal bedrijven (kanaalstraat 62A, 62 B/C en 64). Het overige gebied moet zoals op pagina 15 wordt aangegeven via "de weg van de geleidelijkheid worden opgekrikt". Een groot deel van het plangebied is voorzien van de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Voor vestiging van activiteiten die binnen de vrijetijdsboulevard passen bevat het bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid. Juridisch gezien is op deze constructie niets aan te merken. De commissie vraagt zich echter wel af of de gekozen constructie de realisatie van de vrijetijdsboulevard zal bevorderen. In de eerste plaats vindt de commissie dat er sprake is van een discrepantie tussen de voorschriften en de doelstelling van het bestemmingsplan. In de voorschriften wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen, terwijl uit de toelichting duidelijk de ontwikkeling van een vrijetijdsboulevard blijkt. Ook de provinciale subsidie en de bijdrage van Kompas zijn gericht op de realisatie van een vrijetijdsboulevard. In de tweede plaats bieden de voorschriften de gemeente geen enkele mogelijkheid om de vestiging van nieuwe bedrijven die wel c.q. niet binnen het concept van de vrijetijdsboulevard passen te faciliteren c.q. te weren. Ook blijkt uit de toelichting niet dat de realisatie van de vrijetijdsboulevard op een andere manier zal worden gestimuleerd, bijvoorbeeld door een actieve grondpolitiek of subsidies. De commissie raadt daarom met klem aan om de voorschriften beter af te stemmen op de toelichting, zodat de doelstelling van het plan ook in de voorschriften beter tot haar recht komt. De commissie kan zich voorstellen dat, in verband met het huidige gebruik van het gebied en mogelijke planschadeclaims, een bestemmingsplan dat alleen bedrijven die passen binnen de vrijetijdsboulevard toestaat een stap te ver is. Als mogelijke tussenoplossing kan misschien gekozen worden voor een zogenaamde dubbelbestemming of kan een Beschrijving in hoofdlijnen aan de voorschriften worden toegevoegd.

#### **Reactie van het college:**

Zoals terecht wordt opgemerkt zijn de doelstellingen ten aanzien van het plangebied ambitieus. De ontwikkeling zal echter, buiten de drie door de gemeente aangekochte bedrijfspercelen, afhangen van initiatieven uit de markt. De gemeente zal hierop proberen te sturen in contacten met potentiële kandidaten (stimuleren of ontmoedigen). Verder zal vooralsnog geen actief aankoopbeleid worden gevoerd. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet anders dan volgend kan zijn. Vandaar dat gekozen is voor een constructie waarin de bestaande bedrijven zijn bestemd en waar door middel van een wijziging kan worden ingespeeld op nieuwe initiatieven. Op deze manier houdt de gemeente sturing over de uiteindelijke invulling. Indien met een dubbelbestemming wordt gewerkt vervalt deze sturingsmogelijkheid. Bovenstaand uitgangspunt zal, conform de suggestie van de commissie, in de beschrijving in hoofdlijnen worden verwoord.

Wel is bij nader inzien besloten om de vestiging van grootschalige detailhandel niet bij recht toe te staan, maar om dit alleen met vrijstelling toe te laten en dan alleen nog als gebleken is, dat op de bepaalde locatie de vestiging van een vrijetijdsbedrijf niet haalbaar is gebleken.

#### **Advies**

De commissie vindt het noodzakelijk dat, voordat het plan in procedure wordt gebracht, het plan op het onderdeel externe veiligheid wordt aangevuld. Verder kan de kwaliteit van het plan verbeteren door rekening te houden met de overige gemaakte opmerkingen.

**VROM-Inspectie**, bij brief van 7 oktober 2004 (ingeboekt onder nummer i04.05770):

De inspecteur wijst er op, dat in de toelichting de Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening wordt aangehaald. Deze is inmiddels achterhaald door de Nota Ruimte.

#### **Reactie van het college:**

De tekst zal aangepast worden.

# **bijlagen**





## **Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Vrijtijdboulevard**

### **I. Beleidsvoornemen waarop inspraak wordt verleend:**

Het beleidsvoornemen waarop inspraak wordt verleend betreft het voorontwerp van het bestemmingsplan Vrijtijdboulevard van juni 2004. Dit beleidsvoornemen bestaat uit:

- een toelichting;
- voorschriften en
- een bestemmingsplankaart.

### **II. Aan wie wordt inspraak verleend:**

Burgemeester en Wethouders verlenen inspraak aan ingezetenen en aan natuurlijke en rechtspersonen die in de gemeente een belang hebben.

### **III. De wijze waarop deelnemers aan de inspraakprocedure in staat worden gesteld hun mening omtrent het beleidsvoornemen kenbaar te maken en daarover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen:**

Het beleidsvoornemen ligt met ingang van woensdag 23 juni 2004 gedurende 4 weken ter inzage in het gemeentehuis te Roden.

Gedurende deze termijn bestaat er gelegenheid schriftelijk te reageren.

Op dinsdag 29 juni 2004 wordt een bijeenkomst belegd, waarop van de zijde van de gemeente een nadere toelichting wordt gegeven op het beleidsvoornemen. De bijeenkomst vindt plaats in het gemeentehuis en begint om 20.00 uur.

Tijdens deze bijeenkomst kunnen mondelinge reacties worden gegeven op het beleidsvoornemen. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt.

### **IV. Rapportage:**

Ter afronding van de inspraakprocedure wordt een eindverslag gemaakt. Dit verslag bevat een weergave van de meningen die tijdens de inspraakprocedure zowel schriftelijk als mondeling (tijdens de onder III. genoemde bijeenkomst) naar voren zijn gebracht. Tevens bevat het eindverslag een standpunt van Burgemeester en Wethouders op de naar voren gebrachte meningen.

Het eindverslag zal het ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad en van degenen die een reactie hebben gegeven. Het eindverslag maakt vervolgens deel uit van het definitieve ontwerp-bestemmingsplan.

Roden, 22 juni 2004,  
Burgemeester en Wethouders van Noordenveld.



**Verslag van de inspraakbijeenkomst betreffende voorontwerpbestemmingsplan Vrijtijdsboulevard op dinsdag 29 juni 2004, om 20.00 uur in het gemeentehuis te Roden.**

→ **Aanwezig:**

Belangstellenden W.J. Tienkamp, mw. D. ter Veld-Feringa, D. de Vries-Feringa, Wiersema, J. Fonk, J. Tiems, P.D. Boekel, mw. A. Boekel, P. Buring, E. Keizer, E. Meijer, J. Klok, L. de Vries, A. Dijkhuizen, W. Balster, W.G. Bakker, J. Noordhuis, H. Depping, P. Verstraaten (Zakenkring), D. Klompe, D. Cazemier, F. Smith;

Namens de gemeente burgemeester Van der Laan (portefeuillehouder Economische Zaken), wethouder J. Kemkers (portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening), L.H. Ronde (vakgroep Ontwikkeling) en mevrouw G.W. Kuiper (vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw).

De heer **Van der Laan** opent de bijeenkomst, heet de aanwezigen welkom en geeft het woord aan de heer **Kemkers** voor een toelichting op de inhoud van het bestemmingsplan en de te volgen procedure.

Het bestemmingsplan vloeit voort uit het MaSTERplan en heeft tot doel nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van De Vrijbouter mogelijk te maken. Het is de bedoeling om (een gedeelte van) dit gebied om te vormen tot een zogenaamde Vrijtijdsboulevard. Een aantal in het gebied aanwezige bedrijven zal plaatsmaken voor nieuwe doe-activiteiten en winkels rond het centrale thema vrije tijd. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ceintuurbaan Noord en aan de oostzijde door de Industrierweg en de 1ste Energieweg. Aan de zuid- en westzijde wordt het gebied begrensd door de woonbebouwing langs respectievelijk de Kastanjelaan, de Bloemstraat en de Zultheresweg.

In het plan komen de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden", "kampeerhal/sportcentrum" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" voor.

De bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft betrekking op de bestaande bedrijven, met uitzondering van de locaties van De Vrijbouter en De Waard. Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven positief bestemd. In het gebied wordt tevens (vestiging van) dezelfde perifere detailhandel als op bedrijventerrein Westeres toegestaan.

Voor de locaties van De Vrijbouter en De Waard zijn de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1e Energieweg' weer opgenomen.

Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee beide bestemmingen kunnen worden gewijzigd in die zin dat uitsluitend nog sportieve-/dagrecreatieve functies en/of de gewenste specifieke grootschalige detailhandel en kleinschalige productiebedrijven zijn toegestaan. Er is voor een wijzigingsbevoegdheid gekozen om sturing te houden over de toekomstige invulling van het terrein, omdat op dit moment nog niet precies duidelijk is hoe deze eruit zal komen te zien. De wijzigingsbevoegdheid geeft een aantal randvoorwaarden waar de ontwikkelingen aan moeten voldoen en op basis waarvan een nadere afweging kan worden gemaakt.

De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" is opgenomen voor de Kanaalstraat inclusief de reeds bestaande parkeerruimte vóór De Vrijbouter. In de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een horecavoorziening van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een permanente snackbar op het parkeerterrein.

Het voorontwerpbestemmingsplan Vrijtijdsboulevard ligt ter inzage met ingang van 23 juni tot 21 juli 2004. Gedurende deze periode kan een ieder een schriftelijke zienswijze indienen ten aanzien van de inhoud van dit bestemmingsplan.

Vanavond wordt de gelegenheid geboden om dit mondeling te doen. Ook is dit de gelegenheid voor het stellen van vragen over eventuele onduidelijkheden in het bestemmingsplan.

De verdere procedure is als volgt:

Door het college van B&W zal een reactie worden geformuleerd op eventueel binnengekomen schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De inhoud van de zienswijzen en de reactie van het college daarop worden opgenomen in het "Eindverslag van de inspraak".



Het Eindverslag wordt toegezonden aan insprekers en ter kennisname aangeboden aan de Raad. Na afronding van de inspraak wordt het bestemmingsplan toegezonden aan de wettelijk verplichte overlegpartijen, zoals bijvoorbeeld provincie, Waterschap, VROM-Inspectie, Ministerie Economische Zaken.

Als ook dit overleg afgerond is, dan zal het plan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van binnengekomen reacties) als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit zal naar verwachting eind van dit jaar gebeuren. Tijdens deze terinzageligging van vier weken, kan men een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Ook personen die tijdens de inspraakperiode niet gereageerd hebben, kunnen een zienswijze indienen.

De binnengekomen zienswijzen zullen van commentaar worden voorzien door het college, waarna vervolgens aan de gemeenteraad voorgesteld zal worden om het plan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen) vast te stellen. Vaststelling dient te gebeuren binnen vier maanden na de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent voorjaar 2005.

Daarna wordt het plan opgestuurd naar Gedeputeerde Staten ter goedkeuring. Personen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend, kunnen dan een bedenking kenbaar maken bij Gedeputeerde Staten. Najaar 2005 zal Gedeputeerde Staten een besluit omtrent de goedkeuring genomen moeten hebben.

Vervolgens staat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten nog beroep open op de Raad van State.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (na goedkeuring GS) kan met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO medewerking worden verleend aan bouwplannen die passen binnen de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Aan GS zal hiertoe – op het moment dat de resultaten van de inspraak bekend zijn – een algemene verklaring van geen bezwaar worden gevraagd.

De heer Van der Laan geeft het woord aan de aanwezigen.

De heren **Noordhuis**, **Smith** en **Klok** hebben vragen over de herinrichting van het deel van de Kanaalstraat dat buiten het plangebied van bestemmingsplan Vrijtijdsboulevard ligt. De heer Kemkers nodigt deze heren en eventuele andere belangstellenden uit, om dit na afloop van deze inspraakbijeenkomst te bespreken.

De heer **Balster** zegt begrepen te hebben, dat er op basis van dit bestemmingsplan ook een discotheek in het gebied gevestigd kan worden.

Mevrouw **Kuiper** legt uit, dat in de bestemmingsplanvoorschriften hiervoor een wijzigingsbepaling is opgenomen. Dit houdt in, dat de vestiging van een discotheek in principe mogelijk is, maar dat hiervoor eerst nog een aparte procedure gevolgd moet worden.

De heer **Verstraaten** informeert hoe groot het gebied is. De heer **Ronde** geeft aan, dat het om 2 à 3 ha gaat. Het gebied kan in z'n geheel omgevormd worden naar vrijtijdsboulevard. De gemeente zelf is actief ten aanzien van een drietal percelen. De invulling van de rest van het gebied is afhankelijk van de vrije markt.

De heer **Keizer** informeert naar de effecten die de nieuwe invulling van dit gebied zal hebben op het woongebied aan de Leutingewolderweg. Hij vraagt welke maatregelen genomen gaan worden, bijvoorbeeld ten aanzien van sluipverkeer. De hoeveelheid verkeer is nu al toegenomen.

Vraag is, waar de effecten van dit bestemmingsplan worden beschreven.

De heer **Kemkers** merkt op dat de hoofdroute naar de Vrijbuiters d.m.v. bewegwijzering goed is aangegeven en dat hij de informatie heeft gekregen, dat het sluipverkeer relatief gering is.

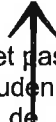
Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden van een rotonde ter hoogte van de aansluiting van de Kanaalstraat op de Ceintuurbaan Noord.

De effecten van dit plan op de omgeving zijn nergens beschreven, omdat ingeschat wordt dat de nieuwe invulling van het gebied voor de omgeving geen verandering zal betekenen. Doelstelling van dit plan is, om het huidige aantal bezoekers langer vast te houden in het gebied door meer te bieden. De verwachting is niet, dat het bezoekersaantal nog verder zal stijgen.

Mocht er onverhoopt toch overlast voor de omgeving ontstaan, dan kan op dat moment bekeken worden met welke maatregelen deze bestreden kan worden.

De heer **Keizer** dringt er nogmaals op aan, om de effecten wel mee te nemen in de planvorming.

De heer **Van der Laan** merkt op, dat op het moment dat duidelijk wordt wat voor soort bedrijven in de sector vrijetijdsbesteding zich hier gaan vestigen, pas ingeschat kan worden of er niet toch nog sprake kan zijn van (negatieve) effecten. Dit betekent, dat dit onderwerp pas aan de orde kan komen bij de wijzigingsprocedures die eerst nog gevolgd moeten worden.



De heer **Bakker** vindt, dat een discotheek niet past in de doelstelling van het bestemmingsplan om bezoekers van de Vrijbuiters langer vast te houden.

De heer **Van der Laan** antwoordt dat de activiteit op zich wel past binnen het doel vrijetijdsbesteding en dat er verschillende redenen zijn te noemen die pleiten voor vestiging van een discotheek op deze locatie. Een discotheek kan een economische drager zijn, waardoor sneller in het gebied geïnvesteerd zal gaan worden. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid die tijdens de openingstijden van een discotheek niet benut wordt ten behoeve van de andere bedrijven in het gebied. Tevens belangrijk is, dat in het gebied relatief weinig gewoond wordt.

De heer **Bakker** zegt hierop, dat juist geluidsoverlast het grote probleem bij Roden Staal was.

De heer **Van der Laan** merkt op dat beide soorten bedrijvigheid niet met elkaar te vergelijken zijn.

De enige overlast van een discotheek kan bestaan uit komend en gaand verkeer. De activiteit zelf vindt inpandig plaats, waarbij het pand aan strenge geluidsvoorwaarden dient te voldoen.

De heer **Wiersema** vraagt of het bestemmingsplan handel in caravans e.d. toelaat.

Mevrouw **Kuiper** antwoordt dat dit mogelijk gemaakt kan worden met toepassing van de wijzigingsbepaling, onder de voorwaarde dat dit geheel inpandig plaatsvindt.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de heer Van der Laan de bijeenkomst en wenst de aanwezigen wel thuis.



Provinciehuis  
Westerbrink 1  
Assen

Postbus 122  
9400 AC Assen

Telefoon  
(0592) 36 55 55  
Telefax  
(0592) 36 57 77

Aan:  
het college van burgemeester  
en wethouders van Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN



GEMEENTE NOORDENVELD	
TELEFONUMMER	- 1.731 212
03 NOV. 2004	
2 sec grek	co

Assen, 2 november 2004  
Behandeld door mevrouw H.M. Hingstman (0592) 36 54 16  
Uw kenmerk u04.05231  
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Vrijtijdsboulevard Roden

#### COMMISSIE AFSTEMMING RUIMTELIJKE PLANNEN

Geacht college,

Op 18 augustus 2004 heeft u het ontwerpbestemmingsplan Vrijtijdsboulevard Roden aan ons toegezonden. In de vergadering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van 1 november 2004 is het desbetreffende ontwerpbestemmingsplan behandeld.

#### Planinhoud.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een vrijtijdsboulevard in Roden mogelijk gemaakt. De vrijtijdsboulevard is onderdeel van het zogenaamd MaSterplan. Het MaSterplan is opgesteld om de economische potentie van de bezoekers aan de Vrijbuiten in Roden (ongeveer 900.000 bezoekers per jaar) optimaal te benutten. Hieronder volgt eerst een korte samenvatting van het MaSterplan, daarna zal worden ingegaan op de inhoud van het bestemmingsplan.

#### Masterplan

Naast het gebied rondom de Vrijbuiten maken ook het centrum van Roden, het Mensingecomplex en de omgeving van Noordenveld onderdeel uit van het MaSterplan. Door een samenhang aan te brengen tussen de plannen voor deze verschillende deelgebieden wordt een meerwaarde voor Roden gecreëerd. Het plan voorziet in de uitvoering van de volgende activiteiten:

- Transformatie van de omgeving van de Vrijbuiten tot vrijtijdsboulevard. Het gebied rondom de Vrijbuiten moet hierbij worden opgewaarderd tot een terrein waar winkels en activiteiten op gebied van vrijtijdsbesteding worden aangeboden. Het



snijvlak tussen activiteiten (try en buy) moet de vrijetijdsboulevard tot een uniek concept maken.

- Herinrichting van de Kanaalstraat als verbindend element, zodat een rechte duidelijke lijn ontstaat tussen de Vrijbouter en twee andere deelgebieden van het MaSterplan: het centrum van Roden en het Mensingecomplex.
- Opwaardering van het winkelcentrum.
- Ontwikkeling van het Mensingecomplex en de oude kern van Roden tot een toeristische trekpleister.
- Het verbinden van de verschillende elementen met elkaar door o.a. bewegwijzering en relaties met de omgeving.
- Actieve communicatie gericht op het aantrekken van meer toeristen.

Voor uitvoering van het MaSterplan is een provinciale subsidie en een bijdrage vanuit het Kompas verstrekt.

#### Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee onderdelen van het MaSterplan: de transformatie van het gebied rondom de Vrijbouter tot vrijetijdsboulevard en de herinrichting van de Kanaalstraat.

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van Roden, tussen het centrum en het bedrijventerrein. Het plangebied wordt doorsneden door de Kanaalstraat. In het bestemmingsplan is het bestaand gebruik als uitgangspunt genomen: bedrijfsdoeleinden en kampeeral/sportcentrum. Voor activiteiten die passen binnen het concept van de vrijetijdsboulevard is een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) opgenomen. Binnen het plangebied zijn al een aantal bedrijven gevestigd die passen binnen de vrijetijdsboulevard (Vrijbouter, De Waard, Bike Store, sportschool). Voor de verdere ontwikkeling van het gebied tot vrijetijdsboulevard zullen bedrijven moeten worden verplaatst. Dankzij de subsidies voor het MaSterplan kunnen drie bedrijven tegenover de Vrijbouter (Kanaalstraat 62A, 62 B/C en 64) worden verplaatst. De vrijkomende ruimte zal worden gebruikt voor de vestiging van bedrijven die passen binnen de vrijetijdsboulevard en er zal parkeerruimte worden gerealiseerd. De extra parkeerruimte is nodig in verband met de reconstructie van de Kanaalstraat. Uitgangspunt bij de herinrichting van deze weg is dat niet meer langs de weg kan worden geparkeerd. Herinrichting van de Kanaalstraat zal ook worden gefinancierd uit de subsidies voor het MaSterplan

#### **Provinciaal omgevingsplan**

Roden wordt in het Provinciaal omgevingsplan (POP 2004) aangemerkt als een sub-streekcentrum. Deze centra hebben een regionale taakstelling in het verstedelijkingsproces. Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid en bedrijventerreinen voorziet Roden in een regionale behoefte. Verder ligt Roden in één van de economische kernzones die in het Kompas voor het Noorden zijn aangewezen. Groei van economische activiteiten en voorzieningen moet bij voorkeur in deze kernzones worden opgevangen, in en nabij de streek- en substreekcentra.

#### **Planbeoordeling**

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan één van de doelen van het MaSterplan. De commissie beschouwt de ontwikkeling van een vrijetijdsboulevard in de omgeving van de Vrijbouter als een positieve ontwikkeling. Het bestemmingsplan past binnen het hierboven genoemde provinciale beleid. Verder past het bestem-

mingsplan ook binnen het provinciale beleid met betrekking tot een kwaliteitsimpuls voor bestaande bedrijventerreinen. Er wordt voldaan aan de voorwaarde van een regionaal bedrijventerrein. Daarnaast past het bestemmingsplan binnen één van de vier mogelijkheden van een kwaliteitsimpuls: transformatie. Dit bestemmingsplan biedt de ruimte om een bedrijventerrein te veranderen in een vrijetijdsboulevard. De commissie kan zich daarom vinden in de doelstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de commissie de volgende opmerkingen over dit bestemmingsplan.

#### Watertoets

De commissie constateert dat het plan zowel aan de inhoudelijke alsook aan de procedurele voorwaarden van de watertoets voldoet. De gemeente heeft vooraf overleg gevoerd met het waterschap. Daarnaast is het advies van het waterschap als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. Tevens heeft het waterschap Noorderzijlvest in een brief van 26 mei 2004 laten weten dat het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van het waterschap en de waterparagraaf compleet is. De commissie spreekt haar waardering uit voor deze gang van zaken.

#### Archeologie

Voor het plangebied is een archeologische bureaustudie verricht. Daarin wordt geconcludeerd dat het om een gebied gaat met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De commissie vindt het daarom een goede zaak dat in de wijzigingsbepaling ex artikel 11 WRO (artikel 10, lid E) een bepaling is opgenomen over onderzoek naar archeologische waarden van het gebied. Verder biedt het bestemmingsplan beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven (bebouwingspercentage 70% van het bouwvlak). Ter bescherming van de archeologische waarden van deze gebieden geeft de commissie u in overweging om in de voorschriften bij de onderdelen vrijstellingsbepalingen (artikel 3, lid 5, artikel 9, lid 2), nadere eisen (artikel 3, lid 4, artikel 4, lid 4) en overige wijzigingsbepalingen (artikel 5, lid 6) archeologische monumentenzorg als één van de voorwaarden op te nemen.

#### Verkeer

In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het onderdeel verkeer. Als gevolg van het MaSterplan (benutten economische potentie van de bezoekers van de Vrijbuiten) kan een toename in verkeersbewegingen binnen Roden worden verwacht. In het plan wordt echter niet aangegeven wat de effecten hiervan zijn en hoe hier mee omgegaan zal worden. Daarnaast kan de ontwikkeling van een vrijetijdsboulevard leiden tot een toename van het aantal bezoekers. De commissie vraagt zich af hoe de gemeente een eventuele toename in het aantal bezoekers wil opvangen (afwikkeling verkeer in en rond Roden, extra parkeerruimte). De commissie verzoekt u het bestemmingsplan op deze twee hierboven genoemde punten aan te vullen.

#### Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn volgens de risicokaart Drenthe inrichtingen gevestigd waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreffen de volgende bedrijven: Kanaalstraat 62 (Buiten) en Kanaalstraat 60D (fitnesscentrum). Binnen deze inrichtingen is opslag van meer dan 10 ton chemicaliën, meer dan 400 kg bestrijdingsmiddelen en/of meer dan 1 m<sup>3</sup> chloorbleekloog mogelijk. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied soortgelijke bedrijven gevestigd. Het betreffen o.a. Dwaziewegen 2 (DEP), Centuurbaan-Noord 126 (Merck Eurolab), Oostereind 8 (Cordis). Deze bedrijven vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het bestem-



mingsplan wordt niet aangegeven of aan de voorwaarden van het veiligheidsbesluit kan worden voldaan (o.a. grenswaarde en persoonsgebonden risico). Tevens wordt in het bestemmingsplan niet ingegaan op het aspect groepsrisico, terwijl binnen het plangebied een aantal (beperkt) kwetsbare objecten (o.a. winkels en bedrijfswoningen) aanwezig zijn. Verder biedt het bestemmingsplan met een wijzigingsprocedure ruimte voor vestiging van bedrijven die aangemerkt kunnen worden als een (beperkt) kwetsbaar object. De commissie vindt het noodzakelijk dat het bestemmingsplan op de bovengenoemde punten wordt aangevuld.

#### Ruimtelijke kwaliteit

De vrijetijdsboulevard grenst aan de zuid- en westkant aan kleinschalige bedrijfs- en woonbebouwing. Deze bebouwing in relatie tot de bebouwingsomvang van de vrijetijdsboulevard (bouwhoogte 12 meter en bebouwingspercentage van 70%) vormt een punt van aandacht. Aspecten als schaal en omvang van de bebouwing, de beeldkwaliteit en de openbare ruimte spelen hierbij een belangrijke rol. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan dit specifieke overgangsgebied. Ook wordt in het bestemmingsplan niet ingegaan op de realisatie en waarborg van de ruimtelijke kwaliteit van de vrijetijdsboulevard in zijn geheel. De commissie geeft u in overweging het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te vullen.

#### Flora- en Faunawet

Het ecologische onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In de toelichting (paragraaf 5.5) wordt slechts verwezen naar deze bijlage. Voor de volledigheid en de leesbaarheid van het bestemmingsplan adviseert de commissie u om een samenvatting van dit onderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

#### Economische uitvoerbaarheid

Bij het onderdeel economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de vrijetijdsboulevard onderdeel uitmaakt van het MaSterplan en dat voor dit MaSterplan een exploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld. Het tekort op de exploitatie wordt gedeeltelijk gefinancierd uit subsidies. Deze algemene onderbouwing is een prima uitgangspunt, maar wel summier. De commissie verzoekt u daarom dit onderdeel aan te vullen met de economische uitvoerbaarheid van de specifieke onderdelen van dit bestemmingsplan.

#### Bodemonderzoek

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voor een deel van het plangebied een bodemonderzoek is uitgevoerd (Kanaalstraat 62A, 62B/C en 64). Een deel van het desbetreffende gebied zal gesaneerd moeten worden. Om eventuele vertragingen in de uitvoering van dit bestemmingsplan te voorkomen raden wij u aan om in een vroeg stadium contact op te nemen met de afdeling bodem van de provincie over de geplande sanering.

#### Realisatie van de vrijetijdsboulevard

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat een eerste aanzet voor de vrijetijdsboulevard wordt gegeven door een herinrichting van de Kanaalstraat en verplaatsing van een drietal bedrijven (kanaalstraat 62A, 62B/C en 64). Het overige gebied moet zoals op pagina 15 wordt aangegeven via "de weg van de geleidelijkheid worden opgekrikt". Een groot deel van het plangebied is voorzien van de bestemming Be-

drijfsdoeleinden. Voor vestiging van activiteiten die binnen de vrijetijdsboulevard passen bevat het bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid. Juridisch gezien is op deze constructie niets aan te merken. De commissie vraagt zich echter wel af of de gekozen constructie de realisatie van de vrijetijdsboulevard zal bevorderen. In de eerste plaats vindt de commissie dat er sprake is van een discrepantie tussen de voorschriften en de doelstelling van het bestemmingsplan. In de voorschriften wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen, terwijl uit de toelichting duidelijk de ontwikkeling van een vrijetijdsboulevard blijkt. Ook de provinciale subsidie en de bijdrage van Kompas zijn gericht op de realisatie van een vrijetijdsboulevard. In de tweede plaats bieden de voorschriften de gemeente geen enkele mogelijkheid om de vestiging van nieuwe bedrijven die wel c.q. niet binnen het concept van de vrijetijdsboulevard passen te faciliteren c.q. te weren. Ook blijkt uit de toelichting niet dat de realisatie van de vrijetijdsboulevard op een andere manier zal worden gestimuleerd, bijvoorbeeld door een actieve grondpolitiek of subsidies. De commissie raadt u daarom met klem aan om de voorschriften beter af te stemmen op de toelichting, zodat de doelstelling van het plan ook in de voorschriften beter tot haar recht komt. De commissie kan zich voorstellen dat, in verband met het huidige gebruik van het gebied en mogelijke planschadeclaims, een bestemmingsplan dat alleen bedrijven die passen binnen de vrijetijdsboulevard toestaat een stap te ver is. Als mogelijke tussenoplossing kan misschien gekozen worden voor een zogenaamde dubbelbestemming of kan een Beschrijving in hoofdlijnen aan de voorschriften worden toegevoegd.

#### **Advies**

De commissie vindt het noodzakelijk dat, voordat het plan in procedure wordt gebracht, het plan op het onderdeel externe veiligheid wordt aangevuld. Verder kan de kwaliteit van het plan verbeteren door rekening te houden met de overige gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,  
Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen,



A. Oldenhuis, secretaris

# Waterschap NOORDERZIJLVEST

GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.nr.	- L 731.212
NR.	104.05256
- 8 SEP. 2004	
2 sec	paraal voor archief
Oreku	

Bezoekadres:  
Stedumermeer 1  
9735 AC Groningen  
Postadres:  
Postbus 18  
9700 AA Groningen  
Telefoon: (050) 304 89 1  
Fax: (050) 304 82 26  
E-mail: info@noorderzijlv  
Internet: www.noorderzijlv

Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN



Uw brief van: 18-8-2004  
Uw kenmerk: u04.05231

Groningen, 7 september 2004  
Ons kenmerk: 04-4398/3123  
Behandeld door: K. Feringa  
Bijlage(n): -

Onderwerp: bestemmingsplan Vrijtijdsboulevard Roden

Geacht college,

Op 27 april 2004 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro en ter voldoening van de watertoets, het voorontwerp bestemmingsplan 'Vrijtijdsboulevard' te Roden van u ontvangen.

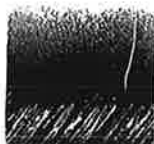
Wij kunnen met het voornoemd plan instemmen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het Dagelijks Bestuur van  
het waterschap Noorderzijlv:

b/a *Paul Hegman*

ir. H. Groen,  
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming



Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD		Overheden Groningen & Drenthe
Class.nr. - 1 731 212		
NR. I 04.05770		
<b>08 OKT. 2004</b>		
2 sec QTC/ai	<del>08</del>	pa. aa. voor archief

### Vooroverleg bestemmingsplan Vrijtijdsboulevard Roden

Datum

Kenmerk

BD/13830.2004/ab

- 7 OKT. 2004

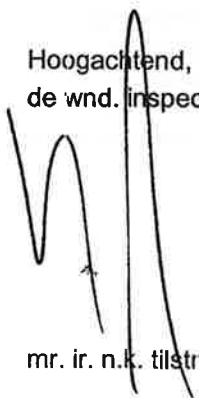
Geacht College,

Bovengenoemd bestemmingsplan geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

In Hoofdstuk 3 van de Toelichting wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. Voor wat betreft het nationaal ruimtelijk beleid wordt nog uitgegaan van de Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening. Inmiddels dient de Nota Ruimte te worden aangemerkt als kenbaar gemaakt Rijksbeleid waaraan het plan bij de goedkeuring dient te worden getoetst. Ten opzichte van de Vijfde Nota is het accent van het rijksplanologisch beleid in de Nota Ruimte verschoven van ordening naar ontwikkeling.

Ik meen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
de wnd. inspecteur,



mr. ir. n.k. tilstra

# Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.nr.	
Nr	
- 1 OKT. 2004	

Datum  
30-09-2004  
Onderwerp  
bp Vrijtijdsboulevard

Briefnummer  
U04-1118/AMZ  
Contactpersoon \ doorkiesnummer  
A. Mennens-van Zeist (756)

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan "Vrijtijdsboulevard Roden" in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro, maak ik nog graag van de gelegenheid gebruik enkele opmerkingen te maken. Hierbij ga ik uit van het rijksbeleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg zoals verwoord in de interdepartementale Nota Belvedere (1999) en de Cultuurnota 2001-2004 (OC&W).

Dit bestemmingsplan moet de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van De Vrijbouter te Roden mogelijk gaan maken.

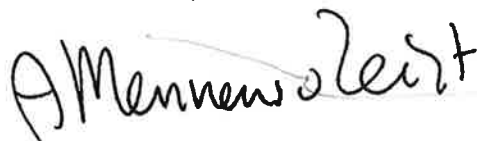
Hoewel binnen het plangebied geen rijksbelangen op het gebied van de archeologie in het geding zijn, zou ik toch gaarne willen reageren. In paragraaf 5.6 van de Toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het aspect archeologie, waarvoor onze waardering. In het kader van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een archeologisch bureauonderzoek uit laten voeren door De Steekproef. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft en dat voorafgaand aan de geplande werkzaamheden archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. De gemeente Noordenveld heeft dit advies in beginsel overgenomen. Omdat het bestemmingsplan voor een groot gedeelte van het plangebied een actualiserend doel heeft, wordt de archeologie veiliggesteld middels Artikel 10 Wijzigingsbepalingen (ex artikel 11 WRO) van de Voorschriften. Hier staat aangegeven dat bij de afwegingen die leiden tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, in ieder geval de eventuele archeologische waarde van het betreffende terrein wordt vastgesteld en indien nodig betrokken. Ik vertrouw erop dat daarmee de archeologische belangen op de juiste wijze worden behartigd.

Kerkstraat 1 · 3811 CV Amersfoort  
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort  
tel 033 422 77 77 · fax 033 422 77 99  
<http://www.archis.nl> · [info@archis.nl](mailto:info@archis.nl)

Datum  
30-09-2004  
Onderwerp  
bp Vrijtijdsboulevard

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
de directeur  
namens deze,

A handwritten signature in black ink that reads "A Mennens-van Zeist". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

drs. A. Mennens-van Zeist  
regiomedewerker Noord  
planvorming en ruimtelijke ordening.

cc. Drents Plateau, t.a.v. dr. W.A.B. van der Sanden  
Provincie Drenthe, Secretaris CARP  
RDMZ, Regio Noord, t.a.v. ir. J.O.D. Kloosterman  
VROM, Inspectie Noord, t.a.v. mr. J. Tesink.

