

BESTEMMINGSPLAN ROLDE DORP

Bestemmingsplan Rolde Dorp

Code 07.01.07 / 13-08-10

**GEMEENTE AA EN HUNZE 07.01.07 / 13-08-10
BESTEMMINGSPLAN ROLDE DORP**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Aard van het plan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	7
3. UITGANGSSITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	12
3. 1. Ruimtelijk-functionele structuur	12
3. 2. Karakteristieke gebouwen	14
3. 3. Bevolking en wonen	15
3. 4. Bedrijvigheid	17
3. 5. Voorzieningen	19
3. 6. Infrastructuur	20
3. 7. Groenstructuur	21
3. 8. Recreatie en toerisme	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	26
4. 1. Water	26
4. 2. Archeologie	28
4. 3. Ecologie	30
4. 4. Milieuaspecten	31
4. 5. Externe veiligheid	35
4. 6. Nutvoorzieningen (kabels en leidingen)	36
4. 7. Molenbeschermingszone	36
5. PLANBESCHRIJVING	37
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	37
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	37
6. UITVOERBAARHEID	45
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	45
6. 3. Grondexploitatie	46

7. INSPRAAK EN OVERLEG	47
7. 1. Inspraak en overleg	47
7. 2. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp	47
7. 3. Ambtshalve wijzigingen	48

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Groenstructuur
<u>Bijlage 2</u>	Overzicht karakteristieke gebouwen
<u>Bijlage 3</u>	Waterinformatiedocument
<u>Bijlage 4</u>	Lijst bedrijfsactiviteiten
<u>Bijlage 5</u>	Reactienota inspraak en overleg

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Actualisatie

Het bestemmingsplan voor Rolde is één van de bestemmingsplannen die voortkomt uit het proces van actualisatie, harmonisatie en digitalisering van bestemmingsplannen voor de kernen en het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze.

De meeste huidige bestemmingsplannen voor Rolde worden herzien tot één nieuw bestemmingsplan met een eenduidige plansystematiek. Door de actualisatie kan adequaat met ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening worden omgegaan. Daarnaast wil de gemeente door middel van het proces van het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren, een eenduidige en moderne plansystematiek ontwikkelen. Een actueel bestemmingsplan biedt de burgers rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Daarnaast schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien.

Vorbereidingstraject

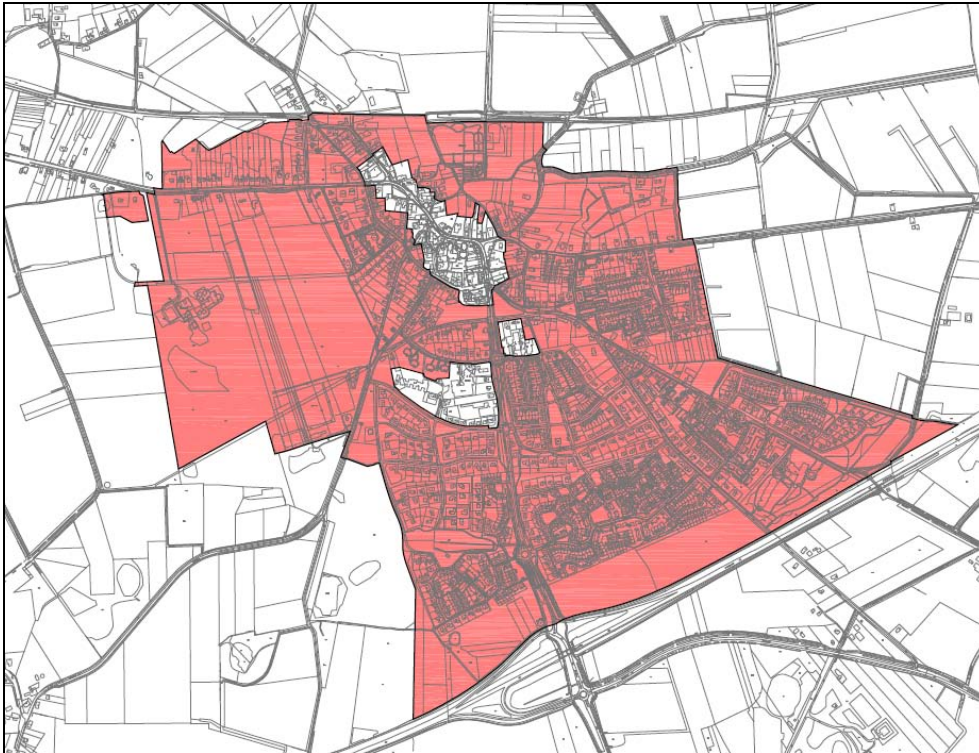
Voor en door Rolde is de *Dorpsvisie Rolde op weg naar 2020-2025* opgesteld. De dorpsvisie gaat in op de historische ontwikkeling van het dorp, haar kwaliteiten en knelpunten op verschillende terreinen. De dorpsvisie bevat onder andere de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In de Reactienota op de dorpsvisie Rolde, die op 17 juni 2009 is vastgesteld wordt ingegaan op de verschillende uitgangspunten uit de dorpsvisie. Deze documenten hebben in samenhang met elkaar als uitgangspunt gediend voor dit bestemmingsplan. Omdat deze documenten van recente datum zijn, is geen afzonderlijke Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Het plangebied

Het *bestemmingsplan Rolde dorp* heeft betrekking op het dorp Rolde en is weergegeven in figuur 1. De begrenzing is zoveel mogelijk afgestemd op de vigerende plannen in en rondom het dorp.

Voor de witte vlekken in het plangebied wordt aan de wens uit de dorpsvisie tegemoetkomen om voor deze gebieden een visie op te stellen. Wanneer deze visie op een later moment wordt vastgesteld, zal voor deze gebieden een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Er is naar gestreefd om logische, in het landschap herkenbare lijnen als plangrens te hanteren. Binnen de grenzen moet sprake zijn van een functionele samenhang van het gebied, waarbinnen ook de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het dorp mogelijk is.



Figuur 1. Ligging plangebied bestemmingsplan Rolde Dorp

1. 3. Aard van het plan

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De bestaande bestemmingsplannen en het huidige gebruik vormen het vertrekpunt voor de actualisatie. De bestaande functies in het dorp zijn conform het huidige gebruik bestemd. Op een aantal onderdelen bevat het plan echter ontwikkelingsmogelijkheden. Zo zijn er een aantal ontheffings- en wijzigingsregels opgenomen waarmee de nodige flexibiliteit is aangebracht (zie ook hoofdstuk 5, de planbeschrijving). Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om in te spelen op actuele ontwikkelingen en wensen van de inwoners. Voor het bestemmingsplan is tevens het uitgangspunt gehanteerd dat de bestaande rechten van de inwoners van het dorp zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het plan sluit aan bij de eisen die voortkomen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In *hoofdstuk 2* is het relevante provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen, waarbinnen het bestemmingsplan moet passen;

- *Hoofdstuk 3* bevat aan de hand van de bestaande en de gewenste situatie, de uitgangspunten voor de verschillende functies binnen het dorp. Het hoofdstuk is ingedeeld in de onderwerpen: Ruimtelijk-functionele structuur, Bevolking en wonen, Bedrijvigheid, Voorzieningen, Infrastructuur, Groen en Recreatie en toerisme. Ook nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven;
- De effecten van het bestemmingsplan op de omgevingsaspecten, zoals ecologie, archeologie, water, milieu en fysieke veiligheid komen in *hoofdstuk 4* aan de orde;
- In *hoofdstuk 5* is het juridisch systeem toegelicht en is een beknopte beschrijving van de verschillende bestemmingen gegeven, zoals die op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen. Hierin wordt de koppeling tussen de planuitgangspunten en de regels en de verbeelding uitgelegd;
- De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komt in *hoofdstuk 6* aan de orde;
- In *hoofdstuk 7* ten slotte, worden de resultaten van inspraak en overleg besproken.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen daarbij voor de komende decennia. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak van Nederland. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Ecologische hoofdstructuur

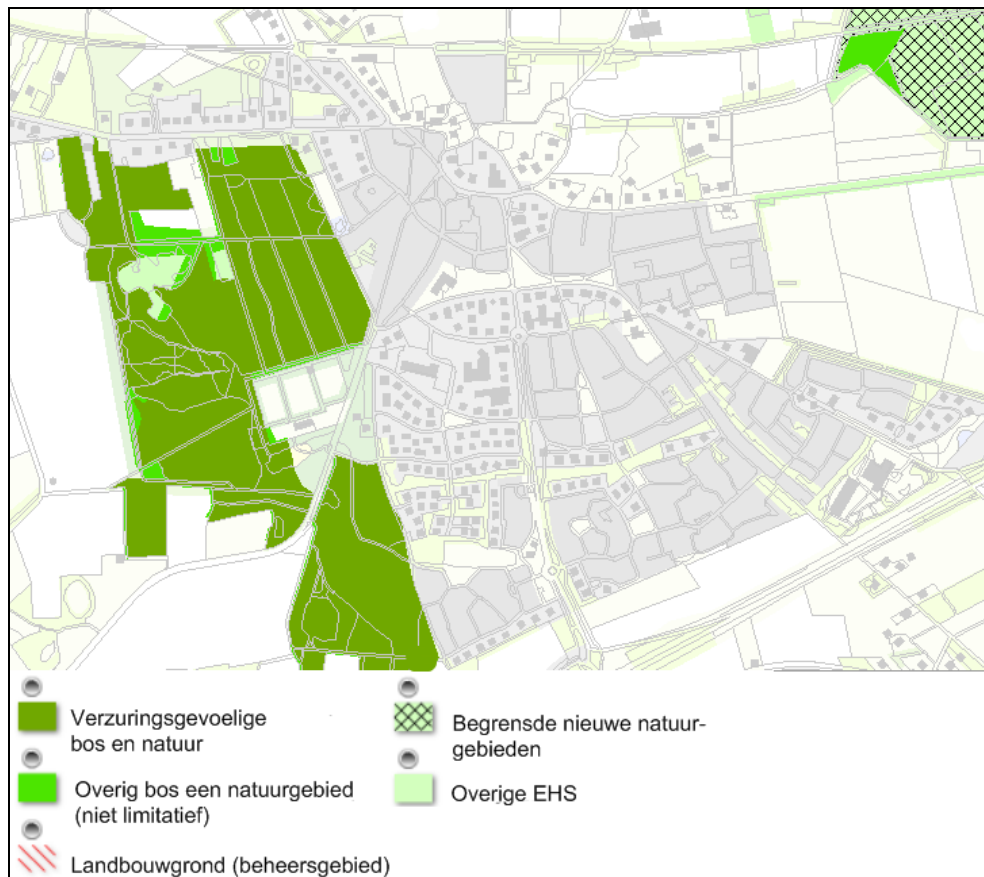
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Bij de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werken verschillende overheden als volgt samen:

- het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS;
- de provincies bepalen de exacte begrenzing van deze gebieden. Deze gebieden worden meestal in het streekplan of het provinciaal omgevingsplan opgenomen. De provincies bepalen ook welke subsidies grondeigenaren kunnen krijgen voor natuurbeheer en -ontwikkeling;
- gemeenten leggen in bestemmingsplannen nauwkeurig vast wat wel en niet mag in een EHS-gebied. Bestemmingsplannen beschermen echter niet tegen vervuiling uit nabijgelegen gebieden. Daarvoor is milieubeleid nodig. Dit milieubeleid is een gezamenlijke inspanning van alle overheden, inclusief de waterschappen.

De EHS grens aan de westkant aan Rolde (zie figuur 2).



Figuur 2. Fragment Concretisering Ecologische hoofdstructuur, december 2008

Nationaal Landschap Drentsche Aa

Rolde maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa (zie figuur 3). Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen Nationale Landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.

De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ("ja, mits"-regime). Voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa gaat het om de volgende kernkwaliteiten:

- grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- samenhangend complex met essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincie en gemeente afspraken over de omvang en locatie van woningbouw. Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). Ook maken provincie en gemeente afspraken over de aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen.

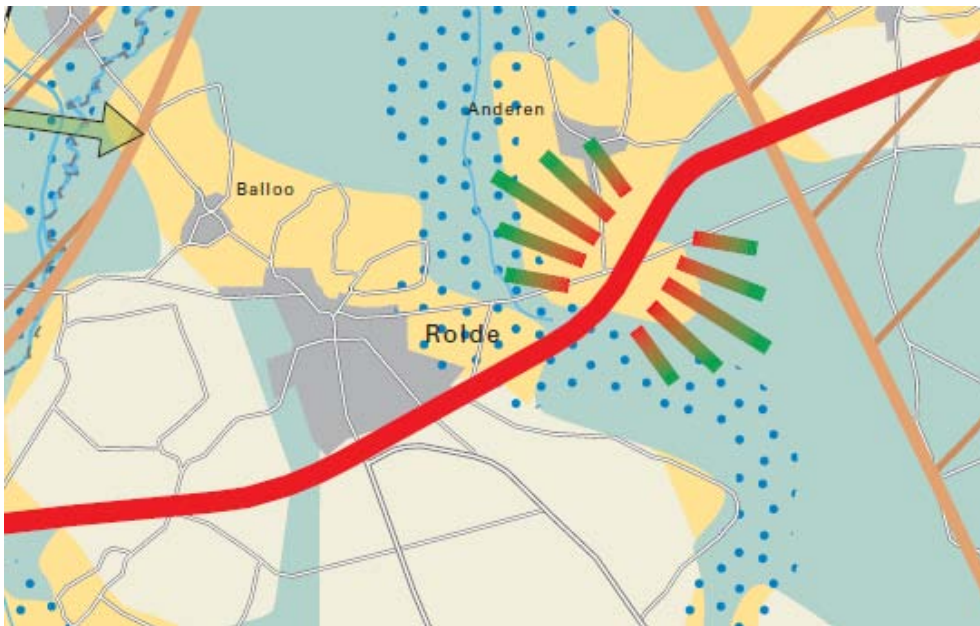


Figuur 3. Begrenzing Nationaal landschap Drentsche Aa

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe (2010)

In juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In deze visie wordt de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling zoals deze is vastgelegd in de nieuwe *Wet ruimtelijk ordening*. De visie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Uitgangspunt is van de visie zijn het versterken van de ruimtelijke identiteit en de overige kernkwaliteiten van provincie. Onder kwaliteiten worden onder andere archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden verstaan.



Figuur 4. Fragment Omgevingsvisie 2010

Op de visiekaart heeft Rolde geen nadere aanduiding. Het landschap eromheen maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Drentse Aa en wordt beschermd vanwege verschillende karakteristieke waarden. Het landelijk gebied rondom Rolde is als volgt gesnoerd:

- het gebied aan de westzijde van de kern is aangewezen als natuurgebied (groen);
- aan de zuidzijde ligt landbouwgebied (wit);
- en aan de noordzijde (geel) is sprake van een verwevinggebied. In dit laatstgenoemde gebied worden opgaven gecombineerd en functies gemengd. Daarbij kan worden gedacht aan verbrede landbouw en recreatiemogelijkheden.

Op het gebied van woningbouw heeft Rolde slechts een lokale functie. Er kunnen woningen worden gebouwd voor eigen behoefte, waarbij het uitgangspunt geldt dat bouwen binnen bestaande bebouwd gebied een voorkeur heeft boven nieuwe uitleglocaties.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de verdere ontwikkeling van Aa en Hunze staan vier onderwerpen centraal:

- het woonprogramma van de gemeente Aa en Hunze in relatie tot woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en woonmilieus;
- het voorzieningenniveau (spreiding en bereikbaarheid primaire zorg en basisvoorzieningen);
- leefbaarheid / sociale infrastructuur;
- herstructurering diverse dorpscentra.

Huisvestingsbeleid

In het *Woonplan Aa en Hunze* (2005) streeft de gemeente naar de invulling van het scenario 'Zorgvuldig behoud en selectieve groei', om zo tot een evenwichtige, duurzame ontwikkeling van Aa en Hunze te komen. De volgende uitgangspunten worden daarbij geformuleerd:

- selectieve groei van de gemeente, geconcentreerd in de grotere kernen;
- nieuwbouwontwikkelingen op een zodanige wijze vormgeven, dat het specifieke karakter van de dorpen zo min mogelijk wordt aangetast;
- inzetten op nieuwbouwprojecten met een toegevoegde waarde, zoals bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen;
- bouwen aan een evenwichtige samenstelling van de bevolking (en niet uitsluitend bouwen voor de hogere inkomensgroepen);
- een actieve betrokkenheid bij herstructurering van delen van de bestaande woningvoorraad;
- stimuleren van het herbestemmen van gebouwen die hun functie verloren hebben (zoals scholen en boerderijen);
- zorg dragen voor voldoende betaalbaar woningaanbod in een voldoende variëteit;
- voldoende aandacht aan de kwaliteit van de openbare ruimte schenken (zoals groen- en wegenonderhoud).

Ruimtelijk betekent dit dat de geplande nieuwbouwprojecten voor een belangrijk deel in de grotere kernen gerealiseerd zullen worden en vooral slechts kleinschalige ontwikkelingen binnen de overige kernen zullen plaatsvinden. Bij Rolde is de meest recente uitbreiding de nieuwe woonwijk Nooitgedacht, ten zuiden van de N33. Dit nieuwe woongebied valt buiten dit (conserverende) bestemmingsplan Rolde dorp.

De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een woonvisie, die het huidige woonplan zal vervangen. In het geval deze visie andere uitgangspunten voor Rolde oplevert, zal het bestemmingsplan hier, in een latere fase van de procedure, zoveel mogelijk rekening mee houden.

Economisch beleid

Vanuit economisch perspectief heeft de gemeente Aa en Hunze een centrale ligging en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gemeente heeft een goed vestigingsklimaat voor bedrijven die ondersteuning bieden aan de economische kernzone Assen - Groningen.

Het economisch beleid van de gemeente Aa en Hunze is verwoord in de Economische Koersnota *Een koers voor een krachtige economie* (2009). De gemeente zet in op het versterken van het eigen bedrijfsleven, het stimuleren van zelfstandig ondernemerschap (starters), stimulering van de werkgelegenheid en op leefbaarheid. In het beleidsplan worden diverse speerpunten benoemd. Voor Rolde zijn de volgende speerpunten relevant:

- *Ruimte voor bedrijven*; het is gewenst meer ruimte te creëren om te kunnen ondernemen door onder andere uitbreiding van bedrijventerreinen, mogelijkheden in Vrijkomende Agrarische Bebouwing en planologische ruimte. Het realiseren van een bedrijventerrein nabij de N33 is hiervan een voorbeeld;

- *Leefbaarheid*; het revitaliseren van de dorpskern versterkt zowel het toeristisch potentieel als de concurrentiepositie voor detailhandel.

De gemeente wil, waar mogelijk, planologische ruimte bieden voor bedrijvigheid. Onder voorwaarden wordt gezocht naar meervoudige functies in het bestemmingsplan. Er wordt een positieve houding gehanteerd als er een bedrijfsbestemming van toepassing is geweest in de afgelopen 10 jaar. Dit betekent een ja mits houding, waarna wordt getoetst aan bestaand beleid, wet- en regelgeving.

Milieu-/duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. De wijze waarop nieuwe locaties voor woningbouw en/of bedrijven worden ontwikkeld, is van belang voor het effect daarvan op het milieu. Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft er naar om concreet uitvoering te geven aan het beleid voor Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw, op basis van de richtlijnen die in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw zijn opgenomen.

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan staan niet los van elkaar maar zijn complementair; De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen. Dit betekent overigens wel, dat wat door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, niet door welstandscriteria kan worden tegengehouden.

In Rolde komen verschillende welstandsgebieden voor, waarin de kenmerken van de bebouwing in meer of mindere mate bepalend zijn voor de uitstraling van het dorp. De historische dorpskern omvat veel karakteristieke bebouwing en kent dan ook een strenger welstandsregime dan de nieuwste planmatige uitbreiding (de woonwijken ten zuiden van de dorpskern).

Cultuurhistorie

De laatste jaren wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling steeds meer benadrukt. Op nationaal niveau wordt met de *Nota Belvédère* gestreefd naar het gebruik van cultuurhistorische waarden om vorm te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor is ook een specifieke subsidieregeling in het leven geroepen.

In aansluiting op het nationaal beleid, heeft de gemeente Aa en Hunze zich tot doel gesteld nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden in ruimtelijke plannen. Ook in dit bestemmingsplan voor Rolde is een regeling opgenomen waarmee de te verwachten archeologische waarden in de dorpskern worden beschermd.

Wat betreft de monumentenzorg is in een startnotitie aangegeven dat monumentenzorg wordt gezien als een waardevol middel ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met een gunstig effect voor wonen en economische activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme.

Beleid recreatie en toerisme

Het *Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan Aa en Hunze (2009)* geeft de richting aan voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente voor de komende vijf jaar (2009-2014). Het beleidsplan vormt het toetsingskader waarbinnen projecten door de gemeente en het toeristische bedrijfsleven kunnen worden opgestart en uitgevoerd. Uitgangspunt van het plan is dat de kernkwaliteiten van de gemeente worden benut en waar mogelijk, verder worden versterkt. Het plan moet prikkelend werken voor het toeristisch bedrijfsleven om te investeren in producten en markten passend bij die kernkwaliteiten. De belangrijkste ambities zijn:

- *marketing profiel: verkopen van de kwaliteiten die het gebied heeft;*
- *functioneel profiel: stimuleren van productverbetering en -vernieuwing;*
- *ruimtelijk profiel: waar mogelijk bieden van planologische ruimte;*
- *organisatorisch profiel: ondersteunen van de sector en samenwerking.*

Concrete acties die voortkomen uit deze ambities zijn:

- de versterking van fiets-, wandel- en ruiterspaden;
- het gezamenlijk promoten van Aa en Hunze.

Kampeerbeleid

In de *Nota kampeerbeleid gemeente Aa en Hunze (2008)* wordt de hoofdlijn van de beleidskeuzen op dit gebied weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende categorieën: kampeerverreinen, kleinschalig kamperen, tijdelijk kamperen, natuurkampeerverreinen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik. De gemeente Aa en Hunze heeft er voor gekozen geen nieuw instrumentarium ten aanzien van het kampeerbeleid te ontwikkelen. Dit sluit aan bij het voornemen van het Rijk om te dereguleren. De bestaande instrumenten, het bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), worden gehanteerd. In de nota zijn de volgende beleidskeuzen geformuleerd:

- voor reguliere kampeerverreinen wil de gemeente een ruimtelijke zoning van de verschillende soorten kampeerverreinen in het bestemmingsplan vastleggen.
Dit vanwege functionele redenen en/of om natuur- en landschappelijke redenen. Daarnaast ook om ruimte voor toeristisch kamperen in de regio te behouden;
- ten aanzien van kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is het beleid gericht op het behoud van de koppeling aan het agrarisch bedrijf/groepsaccommodatie en het niet hanteren van maximum aantallen. De grootte van het kampeerverrein moet worden beperkt tot maximaal 0,5 hectare;
- tijdelijk kamperen moet worden begrensd tot maximaal 7 dagen. Bij een langere duur ligt het voor de hand te gaan kamperen op daarvoor bestemde reguliere kampeerverreinen;

- ten aanzien van natuurkampeerterreinen sluit de gemeente Aa en Hunze in de regelgeving aan bij de toelatingsvoorwaarden van de Stichting Natuurkampeerterreinen;
- vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik wordt door de gemeente Aa en Hunze niet toegestaan.

Daarnaast kent de gemeente de *'Notitie Recreatieve ontwikkelingen in bestaande bebouwing'*. In deze notitie wordt verruiming van de *Nota Vrijstellingsbeleid* beoogt, met een mogelijkheid tot verlening van vrijstelling van de woonbestemming, agrarische bestemming of bedrijfsbestemming ten behoeve van de realisering van een functie voor de verblijfsrecreatie, met een capaciteit tot en met 10 personen, gericht op bed & breakfast of appartementen.

3. UITGANGSSITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

In dit bestemmingsplan hebben de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling van Rolde een juridisch-planologische regeling gekregen. In de volgende paragrafen is de structuur van het dorp en de verschillende functies die hierin voorkomen beschreven. Ook wordt ingegaan op een aantal nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid van woningbouw op invullocaties in het dorp. Tot slot wordt in iedere paragraaf aangegeven wat de uitgangspunten voor de toekomst zijn, en hoe deze uitgangspunten in het bestemmingsplan zijn vertaald. Het gaat hierbij uiteraard alleen om ruimtelijk relevante zaken. De uitgangspunten vloeien voort uit het vigerend beleid en de dorpsvisie.



Figuur 5. Luchtfoto Rolde (Google earth)

3. 1. Ruimtelijk-functionele structuur

3.1.1. Huidige situatie

Het dorp Rolde ligt in (het zuidelijke deel van) het Nationaal Beek- en Esdorpenlandschap Drentsche Aa. De hogere ligging van het dorp maakte het in het verleden tot een aantrekkelijke vestigingsplek; Sporen van bewoning zijn dan ook tot in de prehistorie aantoonbaar. Het noordelijke deel van Rolde is waarschijnlijk voortdurend bewoond geweest. In deze oude dorpskern werd al in de 9^e eeuw een kerk gesticht. In de middeleeuwen speelde Rolde, vanwege de centrale ligging, ook een belangrijke bestuurlijke rol. De kerk is vanaf deze periode ook lange tijd gebruikt voor de rechtspraak (de 'etstoel').

Het dorp is verweven met het omringende landschap, wegen en groenelementen lopen vanuit het landschap in het dorp en omgekeerd. De historische kern van Rolde gaat aan de noordzijde over in het aangrenzende esdorpenlandschap. Ten noordoosten van de kerk bevindt zich de begraafplaats. Het deel van Rolde rondom de kerk kenmerkt zich door verspreid staande bebouwing (overwegend boerderijen), met daartussen groene ruimten. Rolde kan worden gekenmerkt als een typisch es- of brinkdorp.

Het centrum van Rolde heeft een afwisselende structuur. Oude bebouwing wordt afgewisseld met nieuwbouw, en ook kleine en grote bouwvolumes wisselen elkaar af. Op sommige plekken staat de bebouwing dicht op elkaar, op andere plekken is deze weer los georganiseerd. Langs de uitvalswegen komt gevarieerde woningbouw voor. Met name langs de weg naar Assen staan grote villa's op ruime kavels. Boerderijen en andere woningen en gebouwen wisselen elkaar af. In bijlage 1 is een kaart met de groenstructuur van Rolde opgenomen.

Ten zuiden van het centrum zijn in de loop der tijd nieuwe woonwijken gebouwd. De wijken zijn in verschillende perioden gebouwd en onderscheiden zich door de verschillende woningtypologieën, architectuur, wegenstructuur en invulling van de openbare ruimte. Opvallend is dat in de laatste decennia de huizen steeds groter zijn geworden, terwijl de tuinen steeds kleiner werden en de openbare ruimte steeds dichter werd bebouwd.

Het centrum kenmerkt zich als een gemengd gebied met verschillende functies. Met name de detailhandel is hier geconcentreerd. Verspreid door het dorp komen voorzieningen en bedrijven voor, met name aan de rand of aan de doorgaande wegen. In de woonwijken komt bijna alleen de woonfunctie voor.

3.1.2. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Al eerder werd vermeld dat voor het centrum en het gebied dat globaal tussen de Zuides en de Banderschulte gelegen is, een visie wordt op gesteld. Deze gebieden zijn dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de ruimtelijk-functionele structuur gelden de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- De huidige ruimtelijk-functionele structuur van Rolde blijft behouden en vormt een randvoorwaarde bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening.
- Er wordt veel waarde gehecht aan de aanwezige open, groene ruimten in het dorp. In het bestemmingsplan wordt voorkomen dat deze ruimten worden bebouwd, door ze onder de bestemming "Groen" te brengen.
- Het facetbestemmingsplan Aan- en bijgebouwenregeling is in de regels bij dit bestemmingsplan verwerkt.
- Daar waar het bestemmingsplan ontwikkelingen (nieuwe bebouwing en/of functieveranderingen) mogelijk maakt, moeten deze een bijdrage dan wel versterking leveren aan het karakteristieke dorpsbeeld. Ten aanzien van de bebouwingsbepalingen gelden de uitgangspunten van de gemeentelijke welstandsnota.

3. 2. Karakteristieke gebouwen

Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege zijn cultuurhistorie of architectuur opvalt. De karakteristieke gebouwen zijn niet wettelijk beschermd, maar er wordt belang gehecht aan de cultuurhistorische waarde of aan de verschijningsvorm. Een gebouw wordt als karakteristiek aangemerkt als het voldoet aan een van de onderstaande criteria:

- het gebouw is representant van een bepaald type, bouwstijl of heeft een bijzondere (voormalige) functie;
- het gebouw heeft een (deels) rietgedekte kap;
- het gebouw draagt - eventueel met andere gebouwen - bij aan het (karakteristieke) stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- het is relevant of het gebouw oorspronkelijk is en of eventuele veranderingen met respect voor het originele uiterlijk zijn uitgevoerd.

De in Rolde aanwezige, karakteristieke gebouwen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

3.2.1. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het behouden van de karakteristieke gebouwen. Binnen meerdere bestemmingen zijn gebouwen aangeduid als karakteristiek. De karakteristieke gebouwen en monumenten hebben een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen, zodat voorkomen wordt dat de karakteristieke kenmerken verloren gaan. De uitgangspunten ten aanzien van architectuur en kleurstelling zijn vastgelegd in de welstandsnota. Eventuele bouwplannen zullen aan zowel het bestemmingsplan als aan de welstandsnota worden getoetst.

Het gaat bij het toepassen van de aanduiding niet alleen om bescherming van karakteristieke gebouwen, maar ook om behoud van de karakteristieke waarden door ontwikkeling. In tegenstelling tot beschermde monumenten zijn karakteristieke gebouwen vaak geschikt voor verandering waarbij de karakteristieke waarden kunnen worden behouden. De *Nota Welstandsbeleid* biedt handvatten om deze categorie gebouwen toekomstwaarde te geven. Het gaat dan vooral om de architectonische aspecten.

Om na te gaan welke gebouwen op het gemeentelijk grondgebied in aanmerking komen voor het predicaat 'karakteristiek', zijn diverse bronnen ¹⁾ geraadpleegd. Op basis hiervan is een groslijst opgesteld (zie bijlage 2).

Rijks- en provinciale monumenten zijn niet aangeduid, omdat de bescherming van deze gebouwen reeds via de Monumentenwet wordt verzekerd. Het eventueel vervallen van de aanduiding karakteristiek wordt in principe gekoppeld aan het herzien van het bestemmingsplan. Tussentijds worden er dan ook geen inventarisaties uitgevoerd. De wijzigingsbepaling voorziet in de situatie waarin tussentijdse wijziging noodzakelijk wordt geacht.

¹⁾ Lijst met rijksmonumenten, lijst met voormalige provinciale monumenten, lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), lijst van de provincie van gebouwen met een rieten dak en de vigerende bestemmingsplannen waarin gebouwen zijn aangeduid als 'karakteristiek' of 'beeldbepalend'.

Om de karakteristieke waarden te beschermen zijn bouwregels opgesteld. Deze bouwregels zijn gerelateerd aan de differentiatie van het welstandsbeleid voor Rolde. In dit bestemmingsplan is geregeld dat de sloop van een karakteristiek gebouw zonder een vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders niet mogelijk is. Voor het beoordelen van een aanvraag om een sloopvergunning gelden vaste criteria. Een ondergeschikte uitbreiding buiten het bouwvlak is alleen mogelijk met een ontheffing van het college van Burgemeester en Wethouders. Ondergeschiktheid van de uitbreiding en behoud van de karakteristieke hoofdvorm zijn de criteria die aan de ontheffing zijn verbonden.

3. 3. Bevolking en wonen

Voor de gemeente Aa en Hunze wordt er vanaf 2000 tot 2015 een uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 875 woningen voorzien (gemiddeld 58 woningen per jaar), waardoor er in 2015 zo'n 10.900 woningen in deze gemeenten staan. Deze uitbreiding wordt vooral in de hoofdkernen gezien (totaal 650 woningen) en in mindere mate ook in kleine kernen (totaal 225 woningen). De kernen Gieten, Rolde, Annen en Gasselternijveen worden als hoofdkernen beschouwd.

Er zijn geen contingenten nodig voor:

- woningen voor gehandicapten die zelfstandig gaan wonen;
- woningen bij verbouw boerderij voor woon(zorg)eenheden;
- vervanging van gesloopte woningen;
- renovatie en/of vervangende nieuwbouw van tehuizen (ten behoeve van extramuralisatie);
- woningen voor landgoederen;
- woningen voor woonwagenbewoners.

3.3.1. Huidige situatie

Met de dorpsuitbreidingen door de jaren heen, is ook het bevolkingsaantal geleidelijk gegroeid, van 3778 inwoners in 1998 tot 3955 in 2008.

Rolde is één van de grotere kernen in de gemeente, de nieuwbouw (en dus ook de bevolkingsgroei), wordt bij deze grote kernen geconcentreerd. Het bevolkingsaantal in Rolde en omgeving zal de komende jaren verder groeien door de aanleg van de wijk Nooitgedacht, ten zuiden van de N33.

Bevolkingsopbouw

Rolde kent een onevenwichtige bevolkingsopbouw (veel pensioenontvangers, het aandeel sociale huurwoningen bedraagt slechts 14%, terwijl ruim 70% van zowel de seniorenwoningen als de appartementen behoort tot de koopsector. Drie op de tien woningen hebben een hoge WOZ-waarde (boven de € 300.000). Het dorp wordt gedomineerd door vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

3.3.2. Nieuwe ontwikkelingen Wonen

In het dorp bevinden zich een aantal locaties in de laatste jaren al woningbouw gerealiseerd is en waar binnen de planperiode nieuwe woningbouw gerealiseerd zal worden. Dit betreft hoofdzakelijk de bouw van kleine aantallen woningen binnen het bestaande dorpsgebied. Op sommige plekken wordt bijvoorbeeld een open ruimte ingevuld, in andere gevallen gaat het om vervangende nieuwbouw of herstructurering. De volgende locaties komen voor een dergelijke ontwikkeling in aanmerking.

Nijlanderstraat/Schoolstraat

Tussen de Nijlanderstraat en de Schoolstraat heeft Woningstichting De Volmacht 4 aanwezige, verouderde woningen gesloopt. Op het terrein zijn 8 seniorenwoningen in aanbouw. Op 19 maart 2009 is het vrijstellingsbesluit dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, onherroepelijk geworden na uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Schoolstraat 27

Op het perceel Schoolstraat 27 is een eengezinswoning gerealiseerd. Deze ontwikkeling is door middel van een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan *Rolde kom* mogelijk gemaakt. In maart 2008 is het wijzigingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, onherroepelijk geworden na goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Achter Nijlanderstraat 24

Achter de woning aan de Nijlanderstraat 24 (een perceel aan de Schoolstraat) wordt het door dit bestemmingsplan mogelijk om één woning te bouwen. Dit perceel heeft nu nog een agrarische bestemming met de mogelijkheid voor de bouw van een schuur. Er is echter al lange tijd geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Wat betreft het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning Nijlanderstraat 24 is vrijstelling verleend om deze als normale woning te mogen gebruiken. De bouw van een tweede woning hierachter, aan de Schoolstraat, is een logische invulling van het perceel tussen Schoolstraat 27 en de hiervoor genoemde nieuwbouw van 8 woningen tussen de Nijlanderstraat en de Schoolstraat.

Er wordt op het perceel een 'seniorenwoning' gerealiseerd. Een nieuwe woning op dit perceel past binnen het woningbouwcontingent voor seniorenwoningen. De nieuw te bouwen woning moet qua maat en schaal aansluiten bij de bestaande woningen aan de Schoolstraat. Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 24 juli 2007 besloten in principe hun medewerking te verlenen aan dit bouwplan via deze herziening van het bestemmingsplan.

Herstructurering Straatkampen

In de straat Straatkampen (aan de oostzijde van Rolde) heeft de afgelopen jaren herstructurering plaatsgevonden. In deze omgeving zullen in de nabije toekomst meerdere gebieden geherstructureerd worden. Tevens wordt in deze straat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één woning ter plaatse van Straatkampen 19.

Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid Brinkstraat

Op grond van de Notitie Open Plekken Rolde is tevens aan de Brinkstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één nieuwe woning.

3.3.3. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het thema bevolking en wonen gelden de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad moet blijven aansluiten bij de autonome groei van de bevolking;
- het uitgangspunt is om woonruimte te kunnen blijven bieden aan met name de doelgroepen ouderen en jongeren. Daarnaast moet er aandacht zijn voor woonruimte voor jonge gezinnen;
- vooralsnog zal het bestemmingsplan alleen de woningbouw bevatten waarvoor al concrete planvorming bestaat en die naar verwachting binnen de planperiode gerealiseerd zal worden.

3. 4. Bedrijvigheid

3.4.1. Huidige situatie

De bedrijven, detailhandel, horecagelegenheden en (overige) voorzieningen zijn geconcentreerd in en om het centrum, maar daarnaast komt ook verspreid door het dorp (individuele) bedrijvigheid voor. Rolde kent twee winkelconcentraties: het winkelcentrum Baanderhoek en een kleine concentratie van winkels rond de Albert Heijn-supermarkt aan de Grolloërstraat. Het aanbod van detailhandel in de foodsector is in Rolde vrij compleet en kwalitatief goed, mede door toeristische bestedingen in deze sector. De regionale verzorgingsfunctie van de detailhandel is niet groot, vanwege de nabijheid van Assen en de regionale verzorgingsfunctie van Gieten voor het gebied ten oosten van Rolde.

Een knelpunt op dit gebied van detailhandel en bedrijvigheid is de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit. Met name op koopavonden en in de vakantieperiodes is de verkeersdruk in het winkelgebied (centrumgebied) groot. Een belangrijk knelpunt is hierin ook het doorgaande verkeer, dat van invloed is op de uitstraling en de beleving van het verblijfsgebied. Het grootste deel van deze verkeersstroom is het doorgaand verkeer tussen de N33 (afslag Rolde) en Assen.

In dit bestemmingsplan wordt hier niet verder op ingegaan, omdat er een afzonderlijke visie wordt ontwikkeld op de herinrichting van het centrum, die vervolgens in een nog op te stellen bestemmingsplan zal worden vertaald.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied is slechts één agrarisch bedrijf aanwezig aan de Esstraat 3.

Ten aanzien van dit bedrijf geldt dat de milieurandvoorwaarden bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de nabijheid van woonbebouwing zijn de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf in beginsel beperkt.

Aan huis gebonden bedrijvigheid

In de Nota Vrijstellingenbeleid is, ten aanzien van bedrijvigheid aan huis binnen de bebouwde kom, aangegeven dat er voorwaarden gelden voor de ruimtelijke inpassing (woonomgeving, verkeersaantrekking, milieuaspecten en stedenbouw). Concrete voorwaarden zijn:

- geen ingrijpende wijzigingen van de bestaande uitstraling van het gebouw;
- geen milieuhinder voor de omgeving;
- geen onevenredige verkeerstoename en voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en eigen behoefte op eigen terrein. Bij parkeren op het erf dient de ruimtelijke kwaliteit van het erf behouden te blijven c.q. niet onevenredig te worden aangetast;
- activiteiten die passen binnen categorie 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn in principe aanvaardbaar. In elk geval zal altijd de VNG-brochure betrokken worden bij de afweging.

3.4.2. Nieuwe ontwikkelingen

Ten aanzien van bedrijven en detailhandel zijn er binnen het geactualiseerde bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien. Maatregelen ten aanzien van de bereikbaarheid en de uitstraling van het winkelcentrum Baanderhoek worden te zijner tijd in een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Rolde geregeld.

Tussen de Borgerderstraat en de N33 nabij de Grolloërstraat bestaat de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen voor een kleinschalig bedrijventerrein. Dit is opgenomen in het actuele bestemmingsplan "Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO" en wordt daarom buiten het plangebied gelaten.

Bedrijfsloods de Ziel 19

Bij het bouwbedrijf aan de Ziel 19 wordt de oprichting van een bedrijfsloods ten behoeve van opslag mogelijk gemaakt. Aangezien deze loods de milieusituatie bij het bedrijf verbeterd - bouwmaterialen worden in toekomst binnen opgeslagen - wordt de ontwikkeling rechtstreeks mogelijk gemaakt.

3.4.3. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de bedrijven in het dorp zijn de volgende uitgangspunten in het bestemmingplan opgenomen:

- aan individuele bedrijven zal, waar mogelijk, uitbreidingsruimte worden geboden door middel van een verruimd bouwvlak. De milieuhygiënische situatie ter plekke is hierbij echter richtinggevend;

- in het algemeen geldt dat bij het wonen aan-huis-gebonden-beroepen kunnen voorkomen. Conform het gemeentelijk beleid Nota Vrijstellingenbeleid zal dit in het bestemmingsplan worden opgenomen;
- in de oorspronkelijke bebouwingsstructuren, waar de bebouwing relatief grootschalig is, kan een functieverruiming worden toegestaan. Naast het wonen mogen hier lichte vormen van bedrijvigheid (t/m categorie 2) en/of dienstverlening voorkomen, waarmee de recreatieve functie van het dorp kan worden versterkt. De nieuwe functies moeten echter, ook in fysiek opzicht, ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- detailhandel (waaronder supermarkten) blijft geconcentreerd in het centrum.

3. 5. Voorzieningen

3.5.1. Huidige situatie

Verspreid over het dorp komen diverse voorzieningen voor, zoals tandarts- en huisartspraktijken, een basisschool en kinderopvang en sportvoorzieningen. Aan de Grote Brink is een zorgkantoor (in het voormalige gemeentehuis) en een brandweerkazerne gevestigd. In de molen aan de Grote Brink bevindt zich een Toeristisch Informatie Punt. Aan de Zuides bevindt zich de Boerhoorn, met onder meer een sporthal en een bibliotheek.

3.5.2. Nieuwe ontwikkelingen

In de nabije toekomst zal de locatie Boerhoorn (aan de Zuides) en de directe omgeving daarvan opnieuw worden ingevuld. De herontwikkelingslocatie beslaat het gebied tussen de Zuides, de Grolloërstraat en de Banderschulte. Het gebied wordt opnieuw ingevuld met culturele en maatschappelijke voorzieningen (waaronder de bibliotheek en de sporthal), wonen en dienstverlening. Het realiseren van detailhandel, waaronder een supermarkt, wordt in dit gebied uitgesloten. Detailhandel wordt/blijft geconcentreerd in het centrum. In dit bestemmingsplan wordt niet nader ingegaan op de ontwikkelingen op de locatie Boerhoorn, omdat voor dit gebied na afronding van het daaraan voorafgaande visietraject een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.

Ten aanzien van de ontwikkeling van zorgvoorzieningen in Rolde is het van belang om kleinschalige woonprojecten, met zorg op maat in eigen woonomgeving, te realiseren. In de nieuwe Woonvisie zal dit uitvoerig worden verwoord. De gemeente zal zich inspannen om de inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, bij voorkeur in de eigen woonomgeving. Woningbouw voor senioren zal in principe zoveel mogelijk plaatsvinden nabij de (zorg)voorzieningen. Er worden tevens mogelijkheden gecreëerd voor mantelzorgers, zowel in financiële als planologische zin.

In het gebied tussen Waardeel, Dopheide, De Ziel en de N33, in het zuidoosten van het plangebied, wordt uitbreiding van de bestaande functie met verpleeghuisvoorzieningen en eventueel aangepaste woningbouw voorzien.

Grotere gebouwen zijn hier toelaatbaar mits het geheel zijn groene uitstraling blijft behouden.

Herontwikkeling 't Ruige Veld

Aan de westkant van Rolde, op Asserstraat 23, is De 't Ruige Veldschool gevestigd. Dit is een school voor speciaal onderwijs (SO) en voortgezet speciaal onderwijs (VSO) voor kinderen met ernstige gedragsstoornissen en/of psychiatrische problemen. Onlangs is bekend geworden dat de school zal worden gesloten. Ten aanzien van de toekomstige functie is de planvorming nog volop in ontwikkeling.

In het bestemmingsplan wordt voorsnog de huidige bestemming gehandhaafd, met het bestaande bebouwingsoppervlak. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid toegekend waarmee in de toekomst eventueel zorggerelateerde functies kunnen worden gerealiseerd. Indien dit aan de orde is, moet daarvoor te zijner tijd een aparte wijzigingsprocedure (artikel 3.6 Wro) worden doorlopen.

De vestiging van een Forensische Psychiatrische Kliniek of een penitentiaire inrichting wordt expliciet uitgesloten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het wensbeeld uit de opgestelde Dorpsvisie.

Eventuele bebouwingsontwikkeling dient uiterst zorgvuldig plaats te vinden en dient - mede gezien de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) - met groot respect voor de natuurwaarden te worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat de invloed van nieuwe functies niet zwaarder mag zijn dan de bestaande functie. Parkeerplaatsen dienen niet dominant zichtbaar te zijn.

3.5.3. Uitgangspunten voor het bestemmingplan

Voor de voorzieningen in het dorp zijn de volgende uitgangspunten in het bestemmingplan opgenomen:

- behouden en versterken van de leefbaarheid en de voorzieningenstructuur door uitbreidings- en ontwikkelingsruimte te bieden aan de bestaande voorzieningen. Daar waar gewenste uitbreidingen en veranderingen aan de bebouwing en de functies concreet zijn, kunnen deze worden opgenomen in het bestemmingsplan;
- in de oorspronkelijke bebouwing biedt een functieverruiming mogelijkheden om het voorzieningenniveau te versterken (zie ook onder bedrijven);
- sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen onder één bestemming brengen zodat de functies uitgewisseld kunnen worden.

3. 6. Infrastructuur

3.6.1. Huidige situatie

Verkeer

De hoofdweg door Rolde wordt gevormd door de doorgaande weg vanuit Assen. In het centrum van Rolde sluit de weg vanuit Gieten hierop aan.

Deze wegen zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan(GVVP) aangemerkt als erftoegangswegen. Met de herinrichting van de Hoofdstraat/Grolloërstraat, wordt de verkeersintensiteit op deze wegen meer in overeenstemming te brengen met deze functie.

De overige wegen en straten in Rolde dienen voornamelijk als ontsluiting van de woongebieden.

Parkeren

Het parkeren in het centrum vormt een knelpunt, met name op koopavonden en in de vakantieperioden. Dit knelpunt ligt in het aantal parkeerplaatsen, maar ook de bereikbaarheid daarvan. In de op te stellen ontwikkelingsvisie voor het centrum wordt nader op deze problematiek ingegaan.

3.6.2. Nieuwe ontwikkelingen

De verkeersintensiteit op de Hoofdstraat wordt binnen het dorp als veel te hoog ervaren, hetgeen een negatieve invloed heeft op de veiligheid en de leefbaarheid. Door maatregelen als eenduidige bestrating op gelijk niveau, rijbaanversmalling, uitgekiende situering van fraai vormgegeven straatmeubilair en volwassen laanbeplanting, wordt de belevingswaarde voor voetganger en fietser verhoogd en het doorgaande autoverkeer ontmoedigd. De inrichting van de Grolloërstraat moet nog voldoende uitnodigen om het centrum van Rolde te bezoeken vanaf de N33. De herinrichting moet worden afgestemd op de herontwikkeling van het centrum.

3.6.3. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van de infrastructuur gelden de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- de straten in het dorp, inclusief voetpaden en bermen worden bestemd voor verkeer en verblijf. Binnen deze bestemming is het mogelijk het wegprofiel aan te passen ten behoeve van de verkeersveiligheid;
- maatregelen ten aanzien van de doorstroming van het verkeer zijn in principe binnen de verkeersbestemming mogelijk;
- een doorgaande fietsverbinding tussen het centrum van Rolde en Nooitgedacht is mogelijk binnen de regeling van dit bestemmingsplan. Het gedeelte ten zuiden van de Bergakker wordt al planologisch gemaakt in het bestemmingsplan Rolde-Zuid.

3. 7. Groenstructuur

3.7.1. Huidige situatie

De historische dorpskern rond de kerk kenmerkt zich door verspreide verbouwing met veel groene ruimten daartussen. Ook de woonwijken in het dorp kenmerken zich door de aanwezigheid van relatief veel groen in de vorm van plantsoenen, gras- of speelvelden en brede groene bermen. Ook waterlopen en waterpartijen maken deel uit van de groenstructuur. Langs de oorspronkelijke uitvalswegen staan in veel gevallen bomenrijen, al dan niet aan weerszijden van de weg.

Aan de west- en noordwestzijde grenst de bebouwing van Rolde aan een bosgebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit.

De EHS moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. Dit bos is bij het plangebied betrokken, omdat het samen met het dorp een logische eenheid vormt.

Beschermwaardig houtopstand

Op de gemeentelijke lijst van beschermwaardig houtopstand staan bomen die op grond van hun dendrologische (boomkundige), ecologische, cultuurhistorische waarde en/of op basis van grootte en ouderdom bescherming behoeven. Op basis van de volgende criteria is tot deze status gekomen.

Algemene criteria:

- de houtopstand staat op de lijst met monumentale bomen Aa en Hunze van het rijk of de provincie; of
- de houtopstand is ten minste 50 jaar oud en is door zijn leeftijd en verschijningsvorm beeldbepalend en onvervangbaar voor het karakter van de omgeving. Aan bomen met een hoge dendrologische, ecologische of cultuurhistorische waarde, kan op grond van deze specifieke waarde de status, beschermwaardig houtopstand worden toegekend vóór het bereiken van de 50-jarige leeftijd, en;
- de houtopstand moet in redelijke conditie verkeren of door gerichte maatregelen weer in een redelijke conditie te brengen zijn. De levensverwachting moet ten minste 10 jaar zijn.

Specifieke criteria:

- dendrologische waarde: de boom is van grote waarde door zijn soort en/of variëteit. De boomsoort komt sporadisch voor;
- ecologische waarde: de boom is van grote waarde vanwege het belang van het plaatselijk ecosysteem, bijvoorbeeld doordat er zeldzame planten (epifyten) op groeien of diersoorten, zoals vleermuizen, in leven;
- cultuurhistorische waarde: de boom of boomgroep vertegenwoordigt een historische waarde. Te denken valt aan een Wilhelminaboom, Bevrijdingsboom of Markeboom. Ook bomen met een bijzondere snoei-vorm zoals bijvoorbeeld een etagelinde, is historisch waardevol.

Op basis van bovenstaande criteria zijn op een aantal locaties in Rolde bomen en boomgroepen als karakteristiek en beschermwaardig aange-merkt. Deze bomen hebben een aanduiding gekregen op de verbeelding (plankaart). In het openbaar groen staan tal van waardevolle en bijzondere bomen. De gemeente heeft een inventarisatie gemaakt waarin de monumentale, historisch waardevolle bomen, straatbeeldbepalende bomen en boomgroepen en bomen van een bijzondere soort benoemd worden. Deze worden vervolgens door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermwaardig houtopstand" in het bestemmingsplan (beschermingsregime) en een APV beschermd.

3.7.2. Nieuwe ontwikkelingen

Het groengebied aan de zuidkant van het plangebied (tussen de Grolloërstraat, Waardeel en de N33) wordt ontwikkeld tot een groen gebied waar kleinschalige sport- en spelvoorzieningen kunnen worden gesitueerd. Het gebied zal worden bestemd als “groen” met een nadere aanduiding “park”. Het gehele gebied moet zo worden ingericht dat het vrij toegankelijk is en een parkachtige uitstraling heeft. De hoofdfunctie van de groenstrook is de landschappelijke inpassing van de Rijksweg N33 die in de toekomst zal worden verdubbeld. Het gebied wordt zodanig bestemd dat het ook voor de organisatie van evenementen kan worden gebruikt.

3.7.3. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de groenstructuur in de dorpen is de bestemmingsregeling gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de groenstroken langs karakteristieke paden en wegen krijgen een specifieke groenbestemming. Het gaat hierbij om de oorspronkelijke verbindingswegen tussen Rolde en omliggende kernen;
- beschermwaardige bomen krijgen een maximale bescherming in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming.

3. 8. Recreatie en toerisme

3.8.1. Huidige situatie

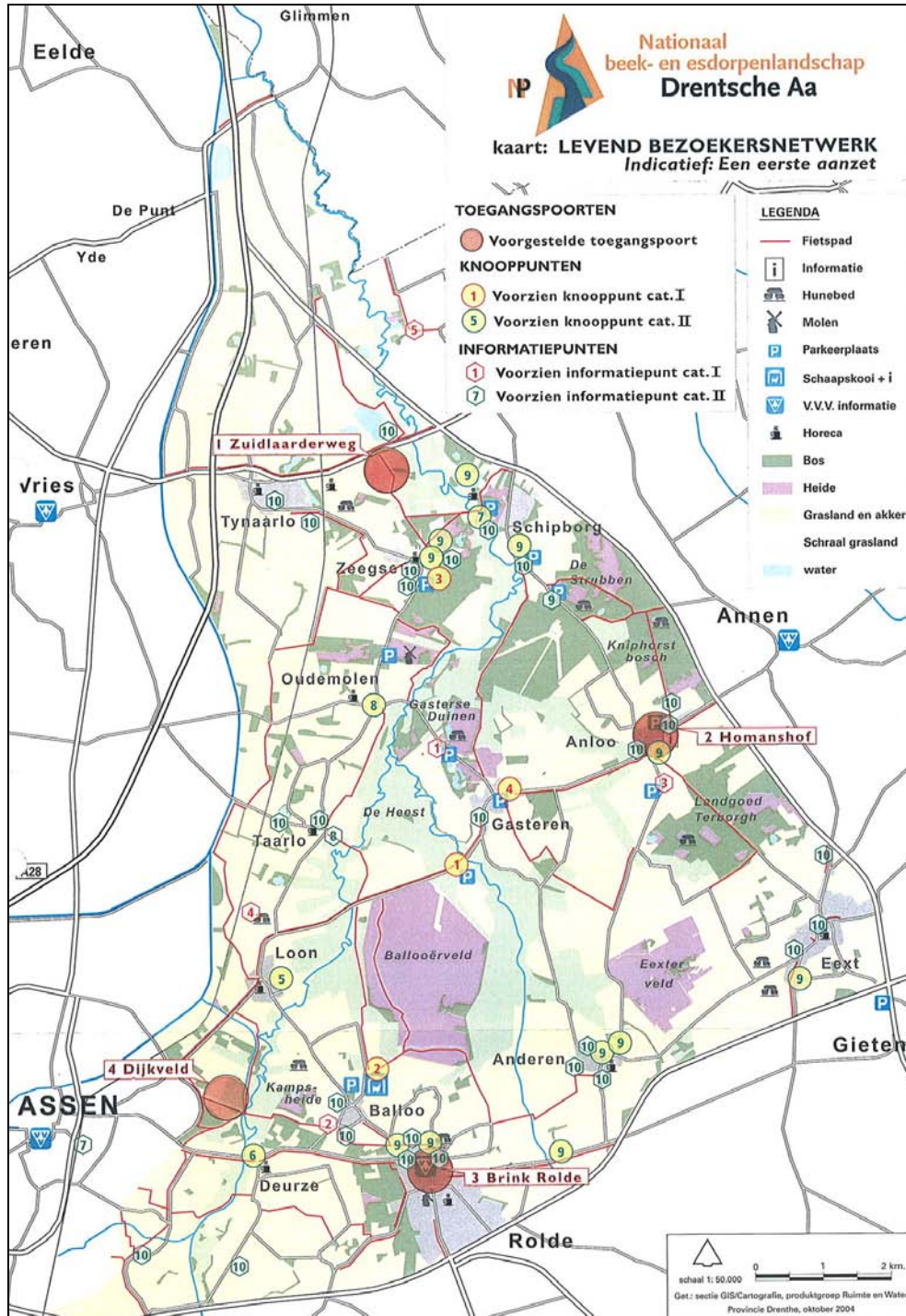
De ligging van Rolde in een landschap met hoge recreatieve en cultuurhistorische waarden, maakt het een aantrekkelijk dorp voor toeristen en recreanten. Het Nationaal Beek- en Esdorpenlandschap (NBEL) Drentsche Aa speelt hierin een belangrijke rol. In de omgeving van Rolde zijn mooie natuurgebieden te vinden, zoals bijvoorbeeld het Balloërveld. Naast het feit dat de dorpsbewoners hier recreëren, trekt dit landschap veel toeristen en recreanten.

3.8.2. Nieuwe ontwikkelingen

Toegangspoort NBEL

In het kader van het ‘Levend bezoekersnetwerk’ zal binnen het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa een netwerk van informatiepunten worden opgezet, dat gezamenlijk het bezoekerscentrum van het Nationaal Park vormt. Dit netwerk is verdeeld in toegangspoorten, knooppunten en informatiepunten. Op deze punten kunnen mensen de auto achterlaten en op een andere wijze het gebied verkennen. De betreffende locaties zijn door middel van een heldere bewegwijzering goed te vinden vanaf de hoofdontsluitingsroutes (A28/N34/N33) en sluiten goed aan op het bestaande wandel- en fietsroutenetwerk. De parkeerplaatsen zullen 7 dagen in de week vrij toegankelijk zijn. De locaties worden voorzien van een Standaard informatiezuil van Nationale Parken (SNP-zuil). De verschillende toegangspoorten en knooppunten worden ingericht op basis van een herkenbare, ‘natuurlijke’ stijl.

Hierbij wordt veel aandacht besteed aan de bestrating, materiaalkeuze van de inrichting en de landschappelijke inpassing. Rolde speelt in dit netwerk een belangrijke rol als meest zuidelijk gelegen toegangspoort (zie figuur 6).



Figuur 6. Levend bezoekersnetwerk NBEL Drentsche Aa

De al gerealiseerde toegangspoort Rolde - die voorziet in een uitbreiding van de parkeer capaciteit bij de Boerhoorn - bevindt zich nabij het centrum en maatschappelijke voorzieningen.

De opgave bestond uit het uitbreiden van de huidige parkeerplaats (tot een aantal van circa 50 parkeerplaatsen) en het herkenbaar maken van de route naar en tussen de parkeerplaats en de Grote Brink (VVV-kantoor). De parkeerplaatsen (en de routing naar het centrum) zijn ingericht volgens de uitgangspunten die in het Schetsboek Levend Bezoekersnetwerk Drentsche Aa (Arcadis, Provincie Drenthe, 2003) zijn vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt is dat de bestrating, de beplanting en het straatmeubilair moeten passen in de omgeving (gebiedseigen beplanting, gebruik van klinkers en keitjes, etc.).

3.8.3. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van recreatie en toerisme gelden in dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten;

- bestaande recreatieve voorzieningen worden in dit bestemmingsplan aangeduid en behouden;
- de recreatieve functie van de molen aan de Grote Brink wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Molen';
- overeenkomstig de *Notitie Recreatieve ontwikkelingen in bestaande bebouwing* wordt mogelijkheid gecreëerd tot het verlenen van vrijstelling van de woon-, agrarische- of bedrijfsbestemming ten behoeve van de realisatie van een functie voor de verblijfsrecreatie, met een capaciteit tot en met 10 personen, gericht op bed & breakfast of appartementen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving vloeit een aantal randvoorwaarden voor de ruimtelijke ordening voort. Onderstaand zijn deze zogeheten omgevingsaspecten, en de betekenis voor het bestemmingsplan beschreven. Achtereenvolgens komen de aspecten water, archeologie, ecologie, milieu en externe veiligheid aan bod.

4. 1. Water

4.1.1. Normstelling en beleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Waterschap Hunze en Aa's gaat in de *Notitie Stedelijk Waterbeheer* (2003) uit van de watersysteembenadering. Bebouwde gebieden liggen in de aanwezige natuurlijke regionale watersystemen en vanuit dit systeem dient invulling te worden gegeven aan inrichting, beheer en onderhoud van het water in steden en dorpen. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast voorkomen wordt. Dit kan onder andere bereikt worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem.

Aa en Hunze heeft in november 2007 het gemeentelijke waterplan "Tussen stromen" vastgesteld. Dit plan is in samenwerking met het waterschap Hunze en Aa's opgesteld. Een belangrijk doel is het waterbeleid beter af te stemmen op en te integreren met de beleidsvelden ruimtelijke ordening en milieu. Het waterplan richt zich hoofdzakelijk op het (grond)water in en direct om de dorpskernen. Voor het water in het landelijk gebied worden twee afzonderlijke plannen opgesteld door het waterschap, in samenwerking met de aanliggende gemeenten.

In het waterplan zijn een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten uitgelicht. Zo is het streven om in de gehele gemeente op korte termijn te voldoen aan de basisinspanning ten aanzien van het gemeentelijk rioolstelsel. Rolde voldoet aan deze basisinspanning. Het waterplan bevat daarnaast een watervisie waarin de doelen tot 2015 staan aangegeven. Er wordt gestreefd naar het inrichten van veilige, duurzame en natuurlijke watersystemen, een doelmatig waterbeheer en een goede integratie van water in de ruimtelijke ordening.

4.1.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Watertoets

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft op het plan gereageerd in de vorm van een wateradvies. Dit advies is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 3). De belangrijkste uitgangspunten zijn vertaald in deze paragraaf.

Watersysteem

Rolde ligt in het stroomdal van de Drentsche Aa, één van de meest natuurlijk functionerende watersystemen van Nederland. In de kern Rolde is een aantal waterpartijen (globaal) beoordeeld op de huidige ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater door middel van een ecologische scan. Deze waterpartijen scoren voldoende of goed op de beleving van de ecologische waarden. Alleen aan de Vijverlaan en de Landschrijverslaan Rolde zijn de ecologische waarden van respectievelijk de oever en het water een aandachtspunt/van slechte kwaliteit. Aan deze watergangen zal binnenkort onderhoud plaatsvinden.

In het plangebied zijn vijvers en een aantal watergangen aanwezig (oppervlaktewater). In de meeste gevallen betreft het schouwsloten. Rondom Rolde zijn ook een aantal hoofdwatergangen aanwezig. Voor zover deze zijn gelegen binnen het plangebied, zijn de hoofdwatergangen voorzien van de bestemming 'Water'.

Ontwikkelingen en wateropgave

Wat betreft de wateropgave zijn er in Rolde op de korte termijn geen knelpunten. In de toekomst (periode tot 2100) moet circa 7000 m³ worden geborgen. Binnen de bestaande dorpsbebouwing zal in de praktijk weinig ruimte beschikbaar zijn voor het realiseren van oppervlaktewater. Wellicht biedt de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur in het Rolder Diep mogelijkheden voor de berging van water.

In nieuwe situaties is het uitgangspunt om 'waterneutraal' te bouwen. Nieuwbouw mag geen grondwateroverlast voor omliggende percelen veroorzaken. Ten aanzien van het oppervlaktewater geldt dat er niet meer water uit het plangebied mag komen dan in de oorspronkelijke situatie. Daartoe dient het water in het plangebied te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd.

Het bestemmingsplan Rolde is in hoofdzaak conserverend. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van slechts één woning rechtstreeks mogelijk gemaakt. Het gaat om een 'invullocatie' binnen de bestaande bebouwingsstructuur (zie paragraaf 3.3.). De gevolgen van deze ontwikkeling voor de waterhuishouding zijn zeer beperkt. Voor de ontwikkeling geldt afkoppeling en infiltratie van het hemelwater als uitgangspunt.

De gevolgen van in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor het waterbeheer, zullen in het kader van een separate wijzigingsprocedures worden beoordeeld.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit gelden de normen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en uitgangspunten uit de notitie Duurzaam omgaan met hemelwater (2002). Vermeden dient te worden dat hemelwater in aanraking komt met materialen die milieubelastende stoffen uitlogen. Zinken of koperen dakmaterialen moeten derhalve te worden vermeden.

4. 2. Archeologie

4.2.1. Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarden, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft de te verwachten kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden zijn op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangeduid.

Een groot deel van het dorp kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het archeologiebeleid van de gemeente is erop gericht om voor ontwikkelingslocaties die gelegen zijn in een zone met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde, een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) te laten uitvoeren.

De provincie Drenthe heeft nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m². Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeltwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;

- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staat aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m² mogelijk.

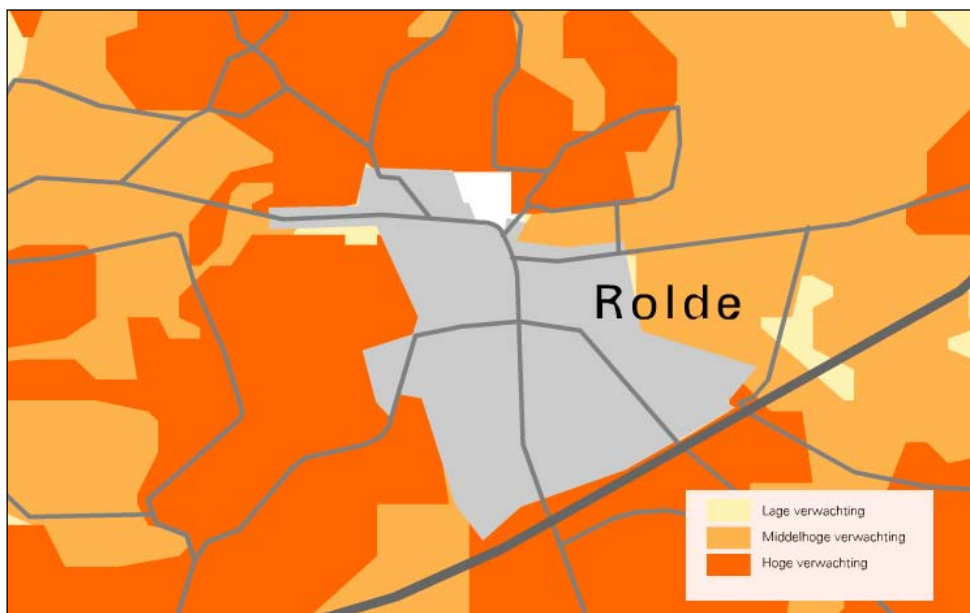
Archeologisch onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

Indien de provinciale ontheffingsbevoegdheid niet van toepassing is op de voorgenomen bodemverstoring moet door de veroorzaker een inventariserend archeologisch veldonderzoek wordt uitgevoerd.

Dit onderzoek kan aangeven of het gebied vrij van archeologie is of dat er waarden zijn waar rekening mee dient worden gehouden.

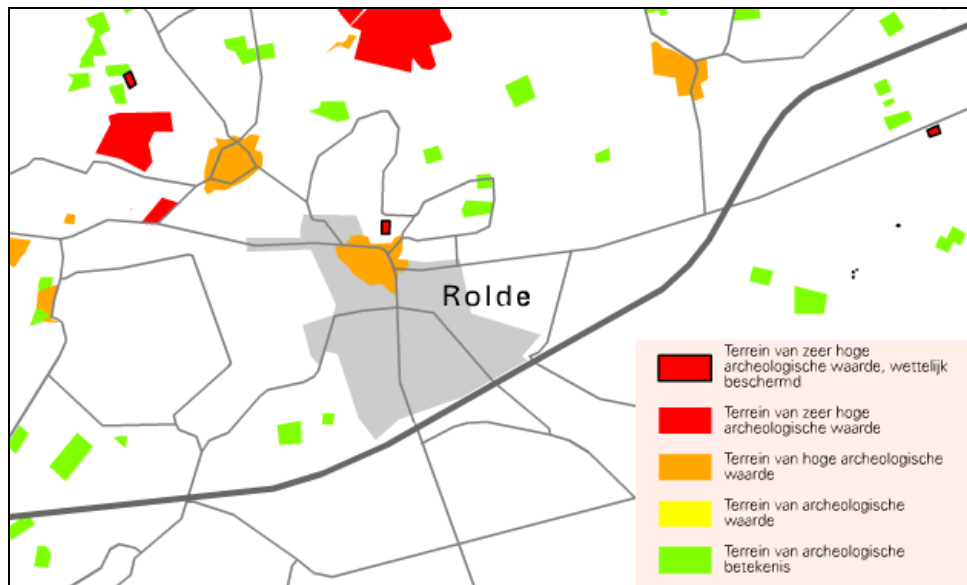
4.2.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit de onderstaande kaarten valt af te leiden dat binnen het plangebied hoge archeologische waarden aanwezig zijn. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een AMK-terrein met een wettelijk beschermde status: de hunebedden.



Figuur 7. Fragment van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt met het voorliggend bestemmingsplan bevinden zich om ruime afstand van het aanwezige AMK-terrein binnen het plangebied en zijn dusdanig beperkt van oppervlak, waardoor zij zijn vrijgesteld van archeologisch veldonderzoek. Indien in de toekomst nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen deze te worden getoetst aan het provinciaal archeologiebeleid.



Figuur 8. Fragment van de Archeologische Monumentenkaart

De archeologische waarden in het plangebied worden beschermd door middel van twee dubbelbestemmingen. Waarde 1 wordt toegepast op de AMK-terreinen. Waarde 2 geldt voor de overige gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Grondverstoringen in dit gebied zijn niet zonder meer toegestaan. Dit is geregeld in een aanlegvergunningenstelsel.

4. 3. Ecologie

4.3.1. Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

In 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- de Natuurbeschermingswetgebieden;
- de Natura 2000-gebieden.

Deze laatste betreffen de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, althans op termijn. Voornamelijk vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden hieronder, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. Wanneer door ontwikkelingen in of in de nabijheid van beschermde gebieden schade kan optreden is nader onderzoek noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.3.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Voor Rolde is het Drentse Aa gebied het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Daar waar een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden aangetoond dat dit geen negatief effect op het Natura 2000-gebied heeft. Omdat het in dit geval om een overwegend conserverend bestemmingsplan gaat, is er geen sprake van een dergelijk negatief effect. Natuurbeschermingswetgebieden komen in de omgeving niet voor. Aan de westkant grenst de bebouwing van Rolde aan een bosgebied. Dit bos maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het bestemmingsplan Rolde is de huidige situatie planologisch vastgelegd. De invloed ten opzichte van de omringende natuurgebieden verandert niet. Bij nieuwe ontwikkelingen in en om het dorp (zoals nieuwbouw op de invullocaties) zullen de mogelijke externe effecten op de Natura 2000-gebieden en de EHS bepaald moeten worden.

Soortenbescherming

Vanwege het feit dat het nieuwe bestemmingsplan voor Rolde overwegend conserverend van aard zal zijn en er slechts op beperkte schaal - door middel van flexibiliteitsbepalingen - ontwikkelingen mogelijk zijn, doet deze situatie zich niet voor. Ecologisch onderzoek wordt op dit moment dan ook niet noodzakelijk geacht. Pas als van de eventuele wijzigingsbevoegdheden in de plannen gebruik gemaakt wordt, en er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal ecologisch onderzoek moeten aantonen of de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt (zowel vanuit de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) wel of niet acceptabel is.

Voor de woning aan de Nijlanderstraat die rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt met het voorliggend bestemmingsplan geldt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot verstoring of vernietiging van flora of fauna. Voor het perceel geldt in de bestaande situatie een agrarische bestemming waar vanwege de reeds verstoorde situatie geen beschermde soorten aanwezig zullen zijn.

4. 4. Milieuaspecten

4.4.1. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Voor de milieucategorie-indeling wordt gebruik gemaakt van de lijst in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) Bedrijven en milieuzonering (2009). Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en (mogelijke) milieubelasting. Dit rapport bevat onder meer een lijst met bedrijfsoorten die zijn onderzocht op een elftal aspecten van milieubelasting, namelijk geur-, stof-, geluid- en trillingshinder, lucht-, water- en bodemverontreiniging, gevaar, visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Er worden in de basislijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter. In samenhang met de aard van de bedrijvigheid, neemt dus de gewenste afstand tot woonbebouwing toe. De milieuhinder als gevolg van de bedrijven moet zoveel mogelijk worden beperkt. De aangrenzende functies zijn daarbij maatgevend voor de toelaatbare hinder. Naast het bestemmingsplan geldt de regelgeving uit de *Wet milieubeheer*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de meeste dorpen in de gemeente, zo ook in Rolde, is sprake van een menging van functies.

Naast de woonfunctie komen bedrijfsactiviteiten voor, in Rolde gaat het in hoofdzaak om bedrijven uit de lagere milieucategorieën (1 en 2). Deze bedrijven worden binnen het plangebied algemeen toegestaan.

In het dorp komen ook bedrijven voor uit milieucategorie 3.1. Het gaat daarbij om een tweetal bouwbedrijven. Deze bedrijven leveren in de huidige situatie geen problemen op. Deze bedrijven worden aangeduid met een specifieke bestemming. Dit houdt in dat bij eventuele bedrijfsbeëindiging geen nieuwe bedrijven uit categorie 3.1 binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Een bedrijf uit een lagere categorie wordt ten allen tijde toelaatbaar geacht.

Bij bouwbedrijf Mensies aan de Ziel 19 wordt overigens een kleine vergroting van het bouwvlak toegestaan ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsloods. De ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht omdat zij plaatsvindt op voldoende afstand van woningen. Overigens leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de milieusituatie, doordat bouwmaterialen die eerst buiten waren gesitueerd nu binnen worden opgeslagen.

4.4.2. Geluid

Normstelling en beleid

Ten aanzien van het aspect geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, industrie). Voor het voorliggende plan is wegverkeerslawaaï van belang. Uitgangspunt is dat er geen situaties ontstaan, die strijdig zijn met de wet.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) geldt dat rondom wegen waar een snelheid van meer dan 30 km/uur is toegestaan, een geluidszone van kracht is. Indien binnen deze zone de vestiging van nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, dient door middel van te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen tot een bepaald maximum hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Dit maximum is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de omgeving waarin deze is gelegen (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de doorgaande wegen in Rolde geldt over het algemeen een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor deze wegen geldt een geluidzone. Het bestemmingsplan maakt het echter niet mogelijk om woningen langs de wegen in de dorpen richting de geluidbron (de weg) uit te breiden. De woongebieden in het dorp zijn aangewezen als 30 km/uur-zones, waardoor de wegen in die gebieden niet zoneplichtig zijn. De woning aan de Nijlanderstraat die met dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Gelet op de lage verkeersintensiteiten en de lage snelheid op de omliggende wegen, zal binnen de woning sprake zijn van een lage geluidsbelasting. Zodoende is sprake van een goede ruimtelijke ordening uit het oogpunt van het aspect geluid.

4.4.3. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Alleen ruimtelijke projecten die "in betekenende mate" ²⁾ de luchtkwaliteit verslechteren moeten worden getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om grote projecten. In feite verdeelt de term 'in betekenende mate' projecten in kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Het overgrote deel daarvan verslechtert de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate'.

Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit.

²⁾ VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO² (stikstofdioxide) of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Projecten onder deze grens zijn vanwege hun beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit echter vrijgesteld van toetsing. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Verder zijn grenzen opgenomen voor bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Grote projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Deze projecten worden niet beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan het NSL. Met deze projecten moeten in het specifieke gebied nog steeds de grenswaarden kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan.

De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit worden in het gebiedsprogramma gecompenseerd door inzet van maatregelen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De provincie Drenthe heeft de huidige situatie van de luchtkwaliteit in Drenthe laten onderzoeken, waarbij onder andere gebruik gemaakt is van de gemeentelijk rapportages over luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de provincie Drenthe voorkomen.

Ook voor het jaar 2010 is nagegaan wat de kwaliteit van de lucht zal zijn, rekening houdend met de nu bekende voornemens voor nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat ook voor 2010 de kans op overschrijding van de wettelijke grenswaarden niet groot is. In de nabije toekomst bestaat er alleen een kleine kans dat er nog lokaal overschrijdingen voor fijn stof plaatsvinden. Op de lange termijn is deze kans te verwaarlozen, aangezien al jarenlang een trend is te zien van een verbeterende luchtkwaliteit. Dit heeft te maken met de toepassing van schonere technologie.

De voorgestane ontwikkelingen in het plan vormen op grond van bovengenoemde criteria geen substantiële belasting van de luchtkwaliteit. Op grond van het *Besluit niet in betekende mate* zijn deze ontwikkelingen uitgesloten van toetsing aan de *Wet luchtkwaliteit*. Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.4.4. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging een verkennend bodemonderzoek uit te worden gevoerd. In dit kader is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij verontreinigingen van een bepaalde omvang is er sprake van een urgent saneringsgeval.

Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomst functiegebruik te betrekken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De provinciale bodeminformatiekaart geeft aan dat zich in Rolde, verspreid over het dorp, locaties bevinden waarvan de historische (bodem)activiteit bekend is (bijvoorbeeld erfverharding met puin of sloopafval, of de aanwezigheid van een opslagtank). In een aantal gevallen is naar aanleiding van eerdere bodemactiviteiten op het perceel een bodemonderzoek uitgevoerd, maar dit gaf geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. Op andere locaties is de bodem gesaneerd, of wordt dit momenteel gedaan. Op voorhand geven deze gegevens geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek.

Het bestemmingsplan Rolde-dorp is een conserverend plan. Dit houdt in dat er geen grote ontwikkelingen zijn vastgelegd waarvoor bodemonderzoek benodigd is. Op het moment dat ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheden, plaatsvinden zal onderzoek overeenkomstig de bouwverordening moeten bevestigen dat de bodem van voldoende kwaliteit is om het bouwplan te kunnen realiseren.

4. 5. Externe veiligheid

4.5.1. Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

In 1984 heeft het ministerie van VROM een circulaire ³⁾ uitgebracht waarin aangegeven wordt op welke wijze een verantwoorde zoneringsregeling toegepast kan worden bij onder andere nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. Vooruitlopend op een nieuwe circulaire heeft het RIVM in 2008 een interim tabel opgesteld.

Inmiddels is er een nieuwe circulaire buisleidingen ter inzage gelegd. Tot het in werking treden van deze nieuwe regeling wordt voor dit bestemmingsplan de circulaire hogedruk aardgasleidingen uit 1984 van VROM gehanteerd.

4.5.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten aanzien van weg, spoor en water zijn er geen risico's bekend die het plangebied nadelig kunnen beïnvloeden.

³⁾ Circulaire zoneringsregeling langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984, ministerie van VROM.

Binnen de Gemeente Aa en Hunze is een route gevaarlijke stoffen vastgesteld die niet van invloed is op dit plangebied. Wel dient een vervoerder van gevaarlijke stoffen een ontheffing aan te vragen indien men van deze route af wil wijken. Spoor- en vaarwegen zijn niet aanwezig in het plangebied en derhalve niet van toepassing.

In of om het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed uit kunnen oefenen op het plangebied. In of om het plangebied bevinden zich geen NAM locaties of buisleidingen van de NAM die op het plangebied invloed uit kunnen oefenen. Er lopen geen risicocontouren van inrichtingen over het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)

Daar waar binnen de bestemmingsplangrenzen belangrijke nutsleidingen liggen worden deze op de plankaarten aangeduid door middel van een dubbelbestemming. Op deze wijze wordt voorkomen dat er zich ter plaatse van de leidingen ontwikkelingen voordoen die conflicteren met de aanwezigheid en het functioneren van de leidingen.

In Rolde komen geen water- of gasleidingen voor die vanwege hun omvang of capaciteit moeten worden aangeduid. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een schakelstation, waarvandaan de toevoer van gas wordt verdeeld over kleinere leidingen. Deze leidingen bevinden zich onder of vlak naast de wegen door het plangebied.

4. 7. Molenbeschermingszone

In verband met de windvang wordt planologisch geregeld dat er binnen 100 meter van de molen geen bebouwing gerealiseerd mag worden die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Dit is de molenbeschermingszone of molenbiotoop. In dit bestemmingsplan is deze zone aangegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Daarnaast zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod gekomen. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze standaard wordt per 1 januari 2010 verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de toepassing van de SVBP 2008 anticipeert de gemeente reeds op die verplichting.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Per 1 januari 2010 zijn plannen verplicht digitaal raadpleegbaar op grond van de Wro.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

5.2.1. Bestemmingen

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan onder andere de hoogte, aard, nadere situering en diepte. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Onderstaand is per bestemming een korte uitleg weergegeven van de wijze waarop de planuitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn vertaald naar het bestemmingsplan.

- Agrarisch - Bedrijf -

Het bestaande agrarisch bedrijf in het plangebied is bestemd als 'Agrarisch - Bedrijf'. Bij dit bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Als de agrarische functie is beëindigd, is het mogelijk om binnen de bestaande bebouwing een nieuwe functie, zoals wonen, toe te staan.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bij deze woonfunctie (ondergeschikte) nevenfuncties, zoals lichte vormen van bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2), dienstverlening en detailhandel toe te staan, waarmee de recreatieve functie van de dorpen kan worden versterkt. De nieuwe functies moeten echter, ook in fysiek opzicht, ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, zodanig dat de bestaande bebouwing niet wordt aangetast.

De aard van de toegestane bedrijvigheid, bijvoorbeeld na het wijzigen van een agrarische bestemming, is vastgelegd door middel van een koppeling met de nieuwe Basiszoneringslijst van de VNG uit 2009. In deze VNG-lijst, die als bijlage aan de regels is toegevoegd, is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en categorie 2 - bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. Daarnaast is het bij vrijstelling mogelijk gemaakt bedrijven te vestigen die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1- en categorie 2- bedrijven. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. In bijlage 4 is een overzicht van de bedrijven die voorkomen in het plangebied en de bijbehorende milieucategorieën opgenomen.

- Agrarisch - Cultuurgrond -

De bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' ligt op de cultuurgronden die binnen de grenzen van het dorp zijn gelegen. Binnen deze bestemming kan het eventuele agrarische gebruik worden voortgezet.

Door binnen deze bestemming geen bebouwing toe te staan wordt gewaarborgd dat de open ruimten aan de randen van het dorp en hiermee het zicht op het omringende landschap behouden blijven. Het behoud, herstel en de instandhouding van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor verschillende werken en werkzaamheden. De volkstuinten in het plangebied zijn specifiek bestemd door middel van de aanduiding 'volkstuint'.

- Bedrijf -

De bedrijven in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. De aard van de toegestane bedrijvigheid is vastgelegd door middel van een koppeling met de Basiszoneringslijst van de VNG. In deze VNG-lijst, die als bijlage aan de regels is toegevoegd, is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving.

Daarnaast is het bij ontheffing mogelijk gemaakt bedrijven te vestigen die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1- en 2-bedrijven. Voor de bedrijven uit categorie 3.1 of hoger is een specifieke aanduiding opgenomen waarmee alleen het huidige bedrijfstype op de betreffende locatie aanwezig mag zijn, naast categorie 1- en 2-bedrijven.

Door op deze bedrijven een specifieke aanduiding te leggen wordt voorkomen dat er na bedrijfsbeëindiging opnieuw een categorie 3-bedrijf op de locatie kan worden gevestigd. De woonfunctie in de directe omgeving van de bedrijfslocaties wordt hiermee in milieuhygiënisch opzicht beschermd. In bijlage 4 is een overzicht van de bedrijven met bijbehorende milieucategorieën in Rolde opgenomen.

Bij de bedrijven is één bedrijfswoning toegestaan, deze wordt aangeduid. Ook de toegestane hoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn bij ieder afzonderlijk bedrijf aangeduid.

De bouwbedrijven op de Burgemeester Reijndersstraat 30 en De Ziel 19 zijn specifiek aangeduid door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf'. Op deze locatie is, naast de bedrijven uit de categorieën 1 en 2, deze bedrijvigheid specifieke vorm van bedrijvigheid toegestaan.

- Bedrijf - Nutsvoorziening -

De binnen het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Het gaat hier om gebouwtjes die een grotere inhoud hebben dan 45 m³ en een bouwhoogte van meer dan 3,00 meter. Nutsvoorzieningen van een kleinere omvang zijn bouwvergunningvrij en hoeven zodoende niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

- Bos -

De groenvoorzieningen in en rond het dorp die zich kenmerken door dichte opgaande beplanting, zijn onder de bestemming 'Bos' geregeld. Deze elementen/structuren hebben in hoofdzaak een landschappelijke functie. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- Detailhandel -

De Multimate aan de Stationsstraat 14a en het Tuincentrum aan de Grote Brink 35 vallen onder de bestemming 'Detailhandel'.

- Dienstverlening -

Landschapsarchitect Bureau Hollema aan de Asserstraat 12 is onder de bestemming 'Dienstverlening' gebracht. Ter plaatse van deze bestemming zijn geen woningen toegestaan.

- Horeca -

De horecagelegenheden noemen zijn bestemd als 'Horeca'. In principe zijn alle soorten horecabedrijven toegestaan, met uitzondering van bars en -dancings. De in het plangebied voorkomende horecabedrijven zijn opgesomd in bijlage 4.

- Groen -

Het openbaar groen in en rond het dorp, dat een duidelijke ruimtelijk functie heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving, is onder de bestemming 'Groen' gebracht. Het gaat hierbij vooral om de open groene plekken in en rond het dorp. Ook de paden, speelvoorzieningen, sloten en dergelijke kunnen binnen de bestemming voorkomen.

Ten aanzien van de Brink van Rolde is de bestemming 'Groen - brink' opgenomen. Door middel van een aanlegvergunningstelsel wordt dit karakteristieke groengebied beschermd. Binnen deze bestemming wordt tevens het houden van evenementen mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van de bescherming van een aantal waardevolle groenopstanden in Rolde is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand' opgenomen. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' is de dierenweide aan de Bosrand aangeduid. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht. De bestaande schuur die gelegen is naast de dierenweide is apart inbestemd.

In de groene zone langs de N33 is de bestemming 'Groen - Park' voorzien. Binnen deze bestemming wordt de realisatie van een jongerenontmoetings- en activiteitenplek (joap) mogelijk gemaakt. Het bebouwingsvlak binnen deze bestemming wordt daarbij zo gelegd dat deze voorziening op voldoende afstand van woningen wordt gerealiseerd. Op die manier kan er geen onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen ontstaan.

- Maatschappelijk 1 en 2 -

De bestemming 'Maatschappelijk' heeft betrekking op diverse maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen en is onderverdeeld in vier afzonderlijke bestemmingen. Tot 'Maatschappelijk - 1' worden de voorzieningen gerekend met museale, religieuze en sociaal-medische doelstellingen. 'Maatschappelijk - 2' betrekking heeft daarnaast betrekking op scholen en openbaar dienstverlenende instellingen. Binnen deze bestemming is de instelling is 't Ruigeveld geregeld. Aan de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid toegekend waarmee aan de gronden in de toekomst (eventueel) een zorggerelateerde functie kan worden toegekend. Daarbij mogen maximaal 80 wooneenheden worden gerealiseerd. De vestiging van forensisch psychiatrische kliniek of een penitentiaire inrichting is uitgesloten.

De begraafplaats in Rolde valt onder de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. Binnen deze bestemming zijn de bedrijfswoning en het bebouwingspercentage specifiek aangeduid. De molen aan de Grote Brink valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Molen'.

- Sport -

De sportvelden en de bijbehorende bebouwing zijn onder de bestemming 'Sport' gebracht. De gebouwen zijn binnen het bouwvlak gesitueerd.

- Verkeer -

Aan de Grolloërstraat is de bestemming verkeer toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer. Binnen de bestemming passen wegen, maar ook voetpaden en groenvoorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

- Verkeer - Verblijf -

De wegen in het dorp zijn van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' voorzien.

Onder deze bestemming vallen de straten, voetpaden, parkeerhavens en het kleinschalig openbaar groen.

Het betreft hier openbare ruimte die voornamelijk een verkeersfunctie voor de directe (woon)omgeving heeft. Daarnaast hebben deze gronden een verblijfsfunctie voor de omliggende (woon)bebouwing. Voor zover herinrichtingmaatregelen ter verfraaiing van de woonomgeving en verbetering van de verkeersveiligheid gewenst zijn, biedt deze bestemming hiervoor voldoende ruimte. Garageboxen zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen'.

- Wonen - 1 -

In Rolde komen drie woonbestemmingen voor: 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3'. Het onderscheid ligt in de hoofdvorm van de bebouwing. De bestemming 'Wonen - 1' is toegekend aan de gronden die in hoofdzaak bestemd zijn voor woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap. Voor deze bebouwing geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Binnen de woonbestemmingen zijn tevens aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Aan percelen die, naast woonbebouwing, (ondergeschikt) een andere functie hebben dan wonen, wordt een aanduiding toegekend voor zover functie niet past binnen de definitie van een aan-huis-verbonden beroep. Dit geldt onder andere voor dienstverlening, detailhandelsfuncties en paardrijbakken.

- Wonen 2 -

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen voor woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap. In het algemeen geldt voor deze bebouwing een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen deze woonbestemming komt de aanduiding 'plat dak' voor, daar waar geen sprake is van een kap op de bebouwing.

- Wonen 3 -

'Wonen - 3' omvat de boerderijen, of bebouwing die in het verleden veelal een agrarische functie had. De bebouwing wordt gekenmerkt door een relatief lage goot met een fors dak. In het algemeen geldt voor deze bebouwing een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De bebouwing die hier wat betreft de goot- of bouwhoogte van afwijkt, heeft een specifieke aanduiding gekregen.

Een beroep of bedrijf aan huis is binnen de drie woonbestemmingen toegestaan. Daarnaast is binnen deze bestemmingen een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg. Binnen de bestemming 'Wonen - 3', de voormalige boerderijen, is ook een ontheffing voor een neven- of hobbybedrijf mogelijk.

Hoofdgebouwen binnen bouwvlakken

Voor alle woonbestemmingen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak, gesitueerd moet zijn.

Bijgebouwen, garages en dergelijke mogen zich ook buiten dit bouwvlak bevinden. Voor het leggen van de bouwvlakken is voor het hele dorp een eenduidige systematiek gehanteerd.

Het bouwvlak is zoveel mogelijk op de voorgevel van de woningen vastgelegd, waarmee voorkomen wordt dat de woningen bij eventuele herbouw te ver achter de voorgevelrooilijn kunnen worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet wenselijk. Aan de zijkanten van de woning moet minimaal 3 meter aanwezig zijn tot aan de kavelgrens. Waar deze 3 meter nog ruimschoots aanwezig is, is het bouwvlak aan de zijkanten op een afstand van 3 meter van de zijgevel gelegd.

Daar waar de woningen dichter op de zijdelingse kavelgrens staan is aangesloten op de bestaande situatie.

Voor de woningen in rijen (al dan niet aan elkaar gebouwd) bestaat het bouwvlak uit een strook waarbinnen meerdere woningen kunnen vallen. Binnen zo'n strook mogen maximaal twee woningen aan elkaar zijn gebouwd tenzij is aangegeven dat er rijenwoningen zijn toegestaan binnen de betreffende strook. Zijn er grotere ruimten tussen de woningen dan is de bouwstrook onderbroken, zodat voorkomen wordt dat er woningen in de tussenruimten gebouwd kunnen worden. Deze situatie doet zich vooral in lintbebouwing voor.

De bijgebouwenregeling

De bijgebouwenregeling van de gemeente heeft model gestaan voor de regeling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in dit bestemmingsplan. Deze mogen ook buiten het bouwvlak voorkomen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, voor zover gelegen achter naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw. Voor de toegestane hoogtes en dakhellingen zijn bouwregels opgenomen.

Reductieregeling

De reductieregeling die is opgenomen in de woonbestemmingen maakt vervangende herbouw van bijgebouwen mogelijk indien er op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 100 m² aan bijgebouwen op een perceel aanwezig is. Voor de berekening van de aanwezige oppervlaktes worden de reeds gebouwde vergunningsvrije bouwwerken niet meegeteld.

Bouwregels

De toegestane maatvoering, van zowel de hoofdgebouwen als de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, is in de bouwregels opgenomen. Ook hiervoor geldt dat aansluiting is gezocht bij de bijgebouwenregeling. Van deze bepalingen kan het college ontheffing verlenen. Hiervoor gelden echter toetsingscriteria die aan de betreffende ontheffingsmogelijkheid zijn toegevoegd.

- Wonen - Wooncentrum

Woon- en zorgcentrum Hendrik Kok is onder de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' gebracht.

Gebouwen kunnen slechts worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De goothoogte en maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangeduid. Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen voor het uitbreiden van gebouwen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Voor bijgebouwen gelden beperkingen ten aanzien van het oppervlak en de maximale bouwhoogte.

- Wonen - Woongebouw

Verskillende appartementencomplexen in het dorp zijn onder de bestemming 'Wonen - Woongebouw' gebracht. De toegestane bouwhoogte is opgenomen. Binnen deze bestemming zijn garages specifiek bestemd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen'.

5.2.2. Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 1 en 2 -

In paragraaf 4.2 is reeds aan de orde gesteld dat binnen het plangebied gebieden met verschillende archeologische waarden zijn aangetroffen. Zo doende wordt in de regels gewerkt met twee verschillende waarden archeologie. 'Waarde - Archeologie 1' heeft betrekking op zogenaamde AMK-terreinen waar archeologische vindplaatsen voorkomen. Ten aanzien van bouwwerken ter plaatse van deze gronden geldt een verbod indien de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en de werken meer dan 70 m² beslaan. Burgemeesters en wethouders kunnen ontheffing van dit verbod verlenen indien op basis van een Inventariserend Veldonderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of deze niet onevenredig worden geschaad. Bij verlenen van ontheffing dient de intergemeentelijk senior-archeoloog (KNA) geraadpleegd te worden. Voor aanlegwerkzaamheden geldt een vergelijkbare regeling.

Voor gebieden die op grond van de IKAW-kaart een archeologische verwachtingswaarde bezitten geldt Waarde Archeologie-2. Ten aanzien van deze dubbelbestemming is bouwverbod opgenomen voor bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en bouwwerken een oppervlakte beslaan die groter is dan 500 m². In het aanlegvergunningstelsel is hetzelfde geregeld. Overigens geldt op 50 m van een AMK-terrein alsnog een bouwverbod, tenzij het gaat om vervanging of uitbreiding van bestaande gebouwen.

- Waarde - Beschermwaardig houtopstand -

Zoals in paragraaf 3.7. beschreven is, wordt de boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Rolde, beschermd door middel van het bestemmingsplan. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand' opgenomen. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een aanlegvergunningstelsel aan de bestemming toegevoegd. Voor grondbewerkingen dient vooraf een vergunning van burgemeester en wethouders te zijn verkregen.

5.2.3. Algemene regelingen

Ruimtelijke structuur

Aan de wens om de ruimtelijke structuur van het dorp en de open plekken te behouden komt het bestemmingsplan tegemoet. Alleen binnen de bouwvlakken zoals op de plankaart aangegeven mag bebouwing voorkomen. Daar waar open plekken zijn is een groenbestemming of de agrarische bestemming van toepassing. Hiermee wordt voorkomen dat deze plekken worden bebouwd.

Molenbiotoop

Rondom de molen is door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotoop' aangegeven in hoeverre bouwwerken tot een beperkte hoogte zijn toegestaan.

Karakteristieke gebouwen

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het behouden van de karakteristieke gebouwen. Binnen meerdere bestemmingen zijn gebouwen aangeduid als karakteristiek. Deze gebouwen hebben op de plankaart een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen, zodat voorkomen wordt dat de karakteristieke kenmerken verloren gaan. Tevens is aan deze bestemmingen een sloopvergunningstelsel gekoppeld.

De uitgangspunten ten aanzien van architectuur en kleurstelling zijn vastgelegd in de welstandsnota. Met behulp van de welstandsnota kunnen eventuele aanpassingen aan de gebouwen in goede banen worden geleid. In het bestemmingsplan kan slechts de hoofdvorm van de gebouwen worden vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan ⁴⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, is het gemeentebestuur van Aa en Hunze van mening dat burgers en belangenorganisaties betrokken dienen te worden bij de planvorming. Dit is gebeurd in de vorm van het participatief proces van de Dorpsvisie Rolde. Samen met de dorpsbewoners is deze visie, die een belangrijke input voor het bestemmingsplan is geweest, ontwikkeld.

Vervolgens is het plan ter inzage gelegd voor inspraakreacties van een ieder en toegezonden aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan zal ten behoeve van Inspraak en overleg ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Aan de hand van de zienswijzen die daarbij binnenkomen zal het plan eventueel op punten worden aangepast. Het plan ligt vervolgens ter visie. Bij de raad kunnen dan zienswijzen worden ingebracht. De volgende stap is dat de raad het plan, al dan niet gewijzigd, vaststelt.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

Het bestemmingsplan heeft grotendeels betrekking op bestaand bebouwd gebied en omvat dan ook een regeling die conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is hier dan ook niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is voor dit gedeelte in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

Toetsing en conclusie

Binnen het bestemmingsplan wordt slechts één nieuwe ontwikkeling rechtstreeks mogelijk gemaakt. Ten aanzien van deze ontwikkeling (achter de Nijlanderstraat 24) is reeds een planschadeovereenkomst gesloten. In dit geval wordt de ontwikkelende particulier geacht voldoende financiële middelen voor heeft gereserveerd. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat zich dermate grote financiële obstakels voor zullen doen waardoor deze middelen niet toereikend zouden zijn om de ontwikkelingen te realiseren. Aangezien de planschade verzekerd is heeft de gemeente geen financiële bemoeienis met het plan.

⁴⁾ Artikel 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Er wordt geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

6. 3. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn. Dit kan bijvoorbeeld worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomst. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk. Voor de ontwikkelingen zoals omschreven in onderhavig bestemmingsplan zal afzonderlijk worden beschouwd of de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

Toetsing en conclusie

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning direct mogelijk gemaakt. Ten aanzien van deze woning wordt besloten om geen exploitatieplan op te stellen, omdat het verhalen van de gemeentelijke kosten middels overeenkomsten wordt geregeld en het stellen van eisen aan kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 januari 2010 tot en met 24 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Tevens is op 19 januari 2010 een inloopmiddag gehouden in de Boerhoorn. Ook is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) toegezonden aan een aantal vaste advies en overleginstanties. Er zijn in totaal 19 reacties op het plan binnen gekomen. In een notitie inspraak en overleg zijn deze reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Deze notitie is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

7. 2. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Als gevolg van de inspraak en overlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- het zoekgebied voor de realisatie van een jongerenontmoetings- en activiteitenplek (JOAP) wordt verkleind, zodat zij niet meer dicht nabij de Waardeel kan worden gevestigd;
- aan het perceel de Grote Brink 33 wordt de aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd, zodat de bestemmingslegging beter aansluit bij de huidige gebruiksmogelijkheden;
- aan het perceel dat kadastraal bekend is als R 1771 wordt de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond toegekend;
- aan de Burgemeester Reijndersstraat 28 wordt de aanduiding 'detailhandel' toegekend, waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet;
- het perceel gelegen langs de Molencamp (achter de Grote Brink) wordt voorzien van de bestemming 'Wonen - 1' in plaats 'Agrarisch - Cultuurgrond';
- conform de aangeleverde informatie van het Waterschap worden hoofdwatgangen voorzien van de bestemming water. Overige schouwsloten vallen binnen de ter plaatse geldende bestemming;
- er wordt nader ingegaan op de onderbouwing van een drietal nieuwe woningen in relatie tot het aspect water;
- de bestemming 'Verkeer en Verblijf' en 'Verkeer' op de Grolloërstraat en de Asserstraat worden in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik;
- de bedrijvenlijst in de bijlage van de toelichting zal worden geactualiseerd;
- bij de Asserstraat 28 wordt de op dit perceel aanwezige paardenfokkerij specifiek aangeduid, zodat deze bedrijfsmatige activiteit ondergeschikt aan de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Alle legale aanwezige paardrijbakken in het plangebied zullen op de plankaart worden aangeduid;
- de toelichting wordt verschillende punten tekstueel gewijzigd met betrekking tot de verkeersaspecten;

- het bouwvlak dat is toegekend aan de woning achter Nijlanderstraat 24 wordt in overeenstemming gebracht met het bouwplan dat door de welstandscommissie akkoord is bevonden.

7. 3. Ambtshalve wijzigingen

Tevens zijn de volgende wijzigingen ambtshalve doorgevoerd:

- ten aanzien van 't Ruigeveld (Asserstraat 23) wordt een wijzigingsbevoegdheid toegekend waarmee aanvullend op de huidige bestemming zorggerelateerde functies kunnen worden toegestaan. Daarbij kunnen maximaal 80 woningen worden toegestaan. Forensisch psychiatrische en penitentiaire inrichtingen blijven expliciet uitgesloten;
- de ligging van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' is ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd;
- voor ontwikkelingen rondom de Wenning wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Zodoende wordt de Wenning uit het plangebied gelaten;
- aan de toelichting is een hoofdstuk 7 toegevoegd, waarin de resultaten van inspraak en overleg zijn verantwoord;
- de toelichting is op ondergeschikte punten tekstueel aangepast. Het betreft onder het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe.

===