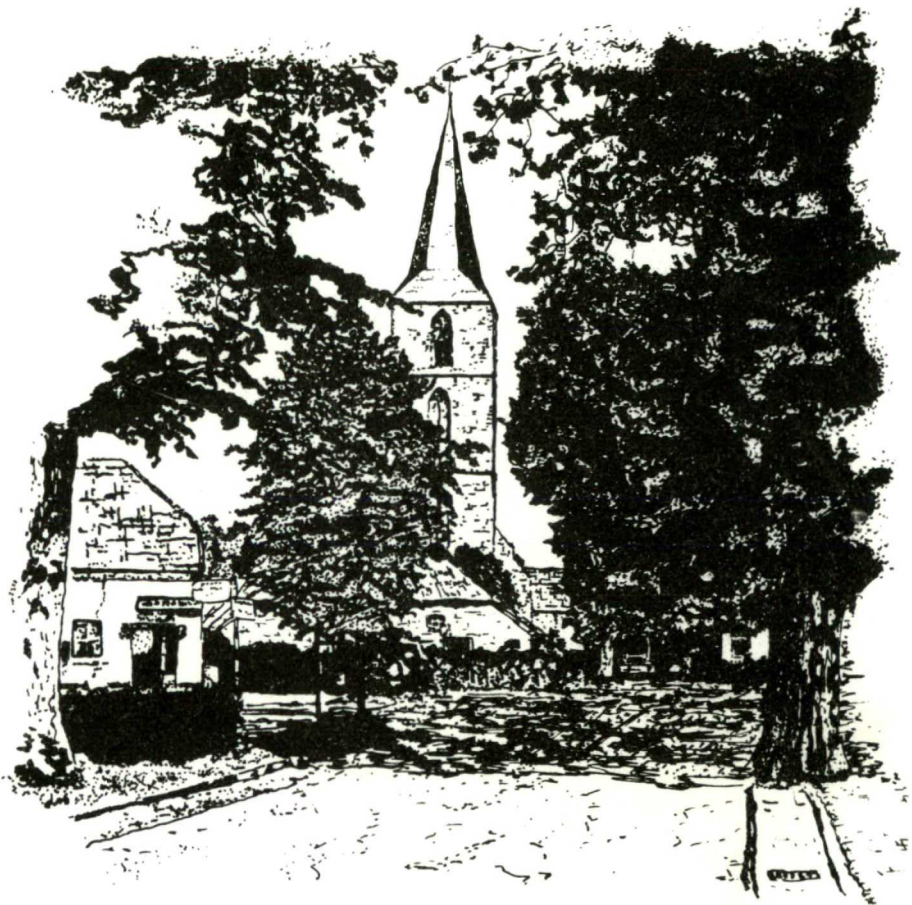
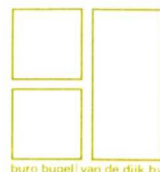


goedgekeurd ex

GEMEENTE ROLDE

bestemmingsplan
Rolde kom



buro bugel / van de dijk bv



TOELICHTING

GEMEENTE ROLDE

Bestemmingsplan Rolde Kom
no. 05.01.01.

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Behoort bij ~~schrijven~~
besluit van ~~burg. en weth.~~ der
gemeente Rolde dd. 17-3-81 no. 3
Mij bekend,

De secretaris,



juni 1981

buro bügel | van de dijk bv

adviseurs voor architectuur en ruimtelijke ordening bna-bns

groningen - nieuwe boteringstraat 24 - telefoon 050-139899



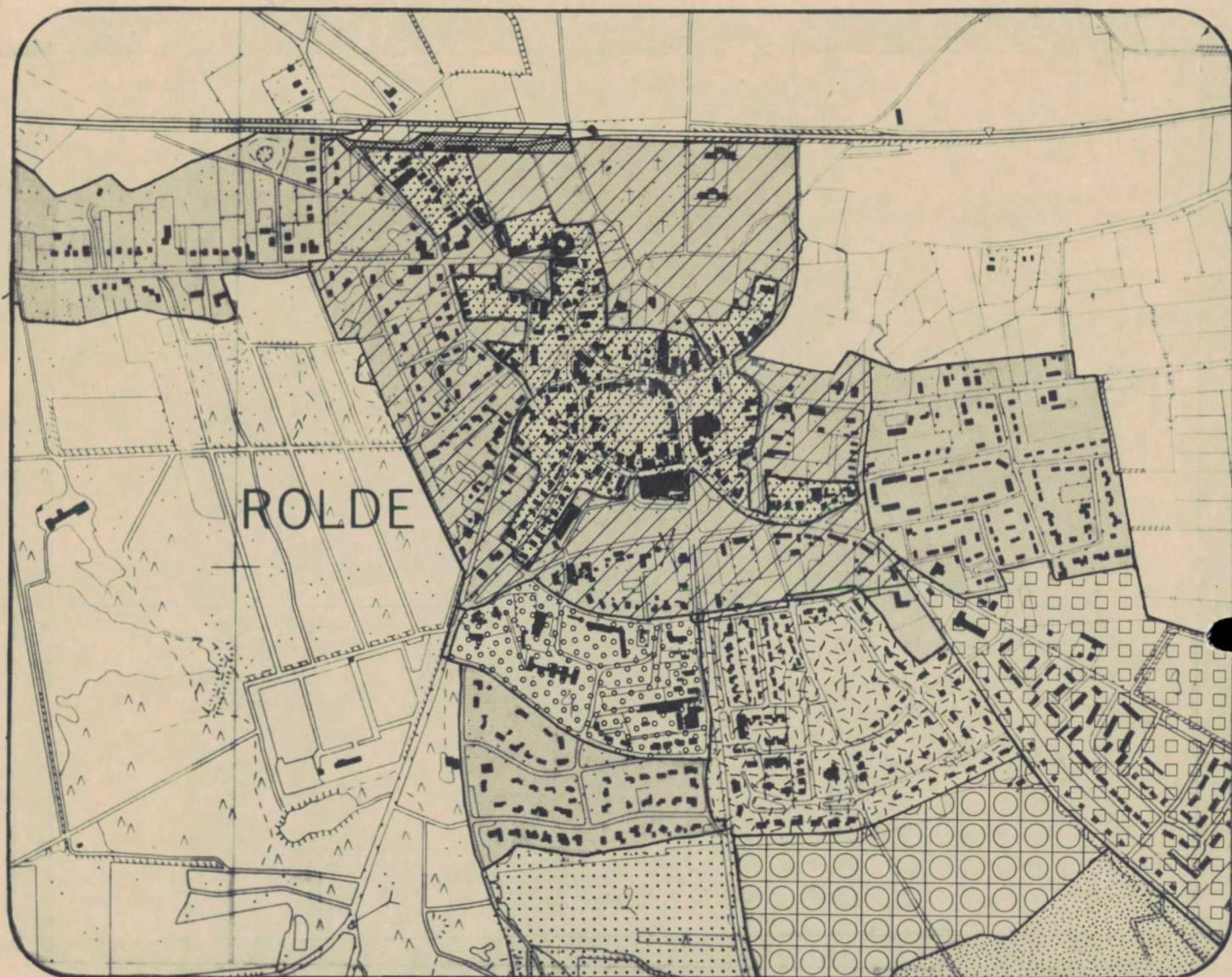
TOELICHTING

INHOUD VAN DE TOELICHTING

	blz.
1. INLEIDING	1- 2
2. WAARDEN VAN DE KOM	1- 4
2.1. Historisch	1- 4
2.2. Funktioneel	1- 5
2.3. Stedebouwkundig en architectonisch	1- 6
3. ONDERZOEK	1- 7
3.1. Historie	1- 7
3.2. Werkgelegenheid	1- 8
3.3. Voorzieningen	1- 8
3.4. Verkeer	1- 9
3.5. Dorpsgroen	1-11
4. PLANDOELSTELLINGEN	1-12
4.1. Algemene doelstellingen (structuurplan)	1-12
4.1.1. Landschap en milieu	1-12
4.1.2. Werkgelegenheid	1-12
4.1.3. Voorzieningen	1-12
4.1.4. Verkeer en vervoer	1-13
4.2. Aanvullende doelstellingen	1-13
4.2.1. Algemeen	1-13
4.2.2. Architectonisch en stedebouwkundig	1-15
4.2.3. Verkeer	1-16
PLANBESCHRIJVING	1-21
5.1. Algemeen	1-21
5.2. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van centrumvoorzieningen en winkelbebouwing	1-21

		blz.
5.3.	Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van eengezinshuizen	1-22
6.1.	Eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen, architectonisch waardevolle gebouwen, AA1	1-24
6.2.	Eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen, AA2	1-26
6.3.	Eengezinshuizen, met bijbehorende tuinen, categorieën A, B en C	1-27
6.4.	Woonbebouwing en/of centrumvoorzieningen, uit te werken, WoC	1-28
7.	Gebouwen met bijzondere bestemmingen met bijbehorende erven, BD	1-29
8.1.	Winkelgebouwen met bijbehorende erven, W	1-33
8.2.	Kantoorgebouwen, met bijbehorende erven, K	1-33
8.3.	Horecagebouwen, met bijbehorende erven, H	1-34
8.4.	Centrumvoorzieningen, uit te werken, CV	1-35
8.5.	Gebouwen ten dienste van nijverheidsbedrijven, met bijbehorende erven, N	1-35
8.6.	Gemengde bebouwing, met bijbehorende erven, GB	1-36
8.7.	Opslagplaatsen, met bijbehorende erven, O	1-36
8.8.	Molen, met bijbehorende erven, MO	1-37
9.1.	Bodemgebonden agrarische bedrijven, met bijbehorende erven, BA	1-38
9.2.	Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde	1-40
9.3.	Agrarisch gebied	1-41
10.	Groenvoorzieningen	1-42
11.1.	Wegen	1-43

		blz.
11.2.	Autoboxen, met bijbehorende erven, AB	1-44
11.3.	Verkooppunt van motorbrandstoffen, met bijbehorende erven, VM	1-44
11.4.	Parkeerterreinen	1-44
12.1.	Bos	1-46
12.2.	Terreinen met kulturhistorische waarde	1-46
12.3.	Brinken en karakteristieke bermen	1-46
13.	Gebouwen ten dienste van openbaar nut en begraafplaats	1-48
14.	OVERLEG	1-49
14.1.	Overleg ex artikel 8 B.R.O.	1-49
14.2.	Hoorzitting bevolking	1-57
15.	RAADSBESLUIT	1-58



schaal 1:10.000

- | | |
|---|--|
|  | bestemmingsplan voor de kom |
|  | plan in hoofdzaak ROLDE, goedgekeurd 7-9-'38 |
|  | rooilijnenplan bebouwde kom, goedgekeurd 18-11-42 |
|  | p.i.o. ROLDE herz.'59, goedgekeurd 14-4-'60 |
|  | p.i.o. ROLDE part. herz.'61, goedgekeurd 8-3-'63 |
|  | bestemmingsplan Zuides, goedgekeurd 7-7-'75 |
|  | bestemmingsplan Oosterveld 1e fase, goedgekeurd 27-1-'76 |
|  | best.pl. Oosterveld-Zuid, goedgekeurd 18-1-'77 |
|  | bestemmingsplan Wolvenveen, goedgekeurd 19-1-'77 |
|  | best.pl. De Kampen-De Ziel, goedgekeurd 3-5-'77 |
|  | bestemmingsplan buitengebieden, goedgekeurd Kroon 2-11-'78 |

1. INLEIDING.

Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het "rooilijnenplan voor de bebouwde kom van Rolde", goedgekeurd 18-11-1942 en van het "plan in onderdelen Rolde", herziening 1959, goedgekeurd 14-4-1960. (zie kaart 1).

De reden tot het vervaardigen van onderhavig plan is het feit dat deze vigerende plannen enerzijds ruimtelijke ontwikkelingen in de kom mogelijk maken die niet in overeenstemming zijn met de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en de hierop gebaseerde beleidsdoelen van het gemeentebestuur, en dat anderzijds de vigerende bestemmingsregeling een aantal gewenste ruimtelijke en functionele veranderingen in de kom onmogelijk maakt.

De vigerende plannen zijn derhalve geen passende instrumenten meer voor de uitvoering van een adequaat ruimtelijk beleid in de kom van Rolde.

De begrenzing van het plan valt samen met het bestemmingsplan Zuides - goedgekeurd 7-7-1975, plan in onderdelen Rolde, partiele herziening '61 - goedgekeurd 8-3-1963, het bestemmingsplan buitengebieden - goedgekeurd 2-11-1978 (Kroon) en het bestemmingsplan De Kampen - De Ziel - goedgekeurd 3-5-1977.

Aan de oost- en westkant blijft de begrenzing samenvallen met het plan in onderdelen Rolde, herziening '59. Het gebied de Hoornkampen is niet bij het plan betrokken, omdat het historisch en functioneel niet tot de dorpskom wordt gerekend (zie kaart 1).

Zoals uit de begrenzing blijkt beslaat dit bestemmingsplan voor de kom van Rolde een gebied, dat historisch, functioneel en structureel een duidelijke eenheid vormt, met een eigen stedenbouwkundige, sociaal-kulturele en sociaal-ekonomische problematiek.

Het is juist in een dergelijke dorpskern als die van Rolde dat er een sterk spanningsveld ontstaat tussen de functie als dorps- en gemeentelijk centrum en de wens tot behoud van het karakteristieke beeld van de dorpskom, ontleend aan de ontstaansgeschiedenis van Rolde als typisch voorbeeld van een Drents es(brink)dorp.

Dit spanningsveld vereist een bestemmingsplan met zodanige uitgangspunten en doelstellingen, dat een afweging mogelijk is welke de belangen van beide aspecten tot hun recht laat komen.

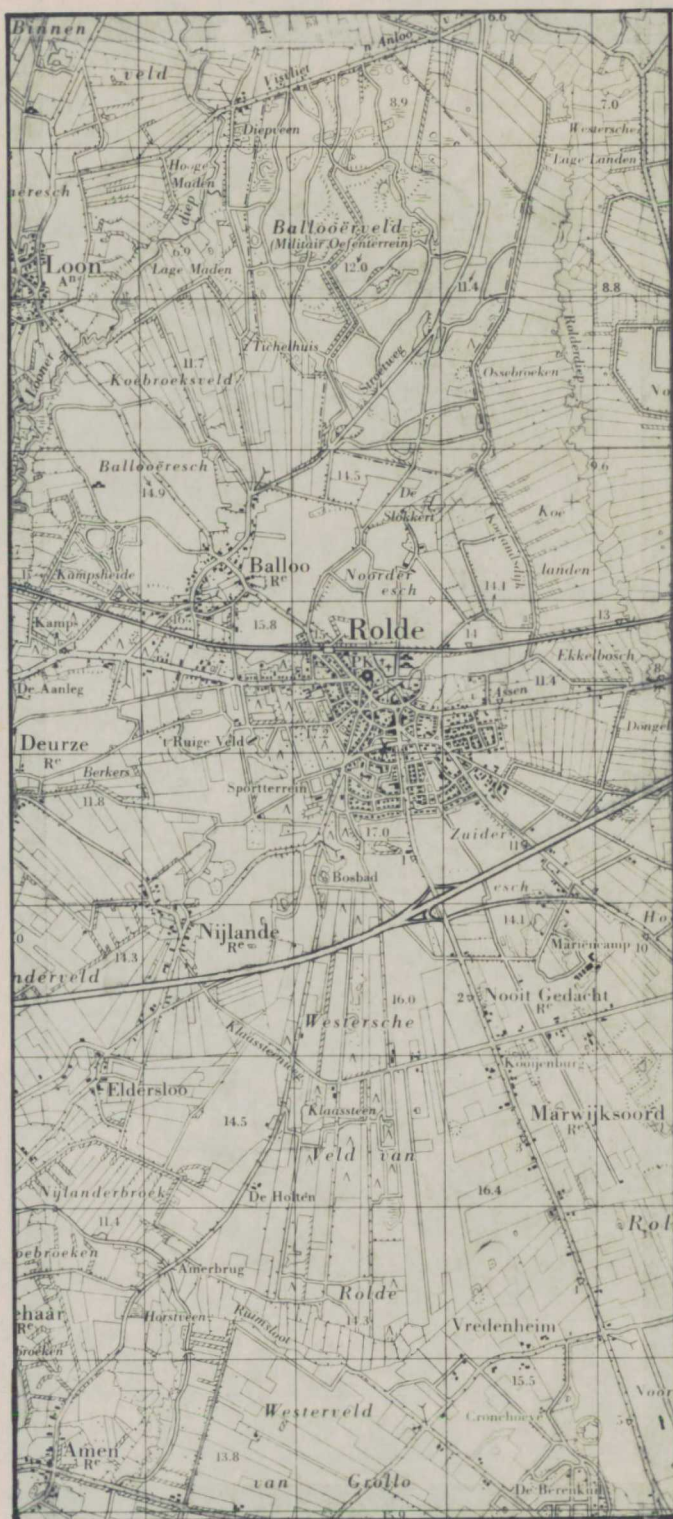
Teneinde voorafgaande aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan reeds enig zicht te krijgen in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de kom is in 1973 de "Werkgroep komplan Rolde" ingesteld, bestaande uit een 6-tal sterk bij het dorp betrokken en deskundige inwoners van Rolde.

De werkzaamheden van deze werkgroep hebben geresulteerd in het uitbrengen van een rapport, getiteld "Over de kom van Rolde", waarin ruime aandacht is besteed aan de ruimtelijke en funktionele betekenis van de dorpskom, en waarin voor de verschillende aspecten een aantal doelstellingen zijn geformuleerd en aanbevelingen zijn gedaan als leidraad voor het ruimtelijk beleid welke de gemeente in de kom zal gaan voeren. Vele veranderingen welke de afgelopen jaren in de kom hebben plaatsgevonden waren dan ook in overeenstemming met de adviezen van dit rapport. Hierbij is tevens de door de gemeente zo noodzakelijk geachte inbreng van de bevolking gekontineerd door de instelling van een, voor een groot gedeelte uit burgers bestaande, komkommissie ter advisering aan Burgemeester en Wethouders, en het meermalen bijeenroepen van de kommissie Ruimtelijke Ordening ter advisering aan de gemeenteraad over zaken welke op de kom betrekking hebben.

Beide kommissies nemen in hun adviezen het rapport van de werkgroep als leidraad. Het is dan ook vanzelfsprekend, dat onderhavig bestemmingsplan eveneens uitgaat en gebruik maakt van de inhoud van dit rapport.



topografische kaart 1853



topografische kaart 1970

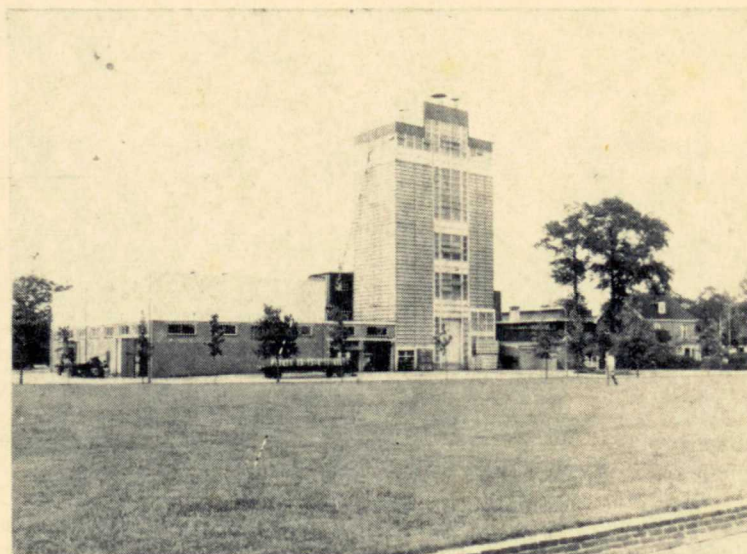
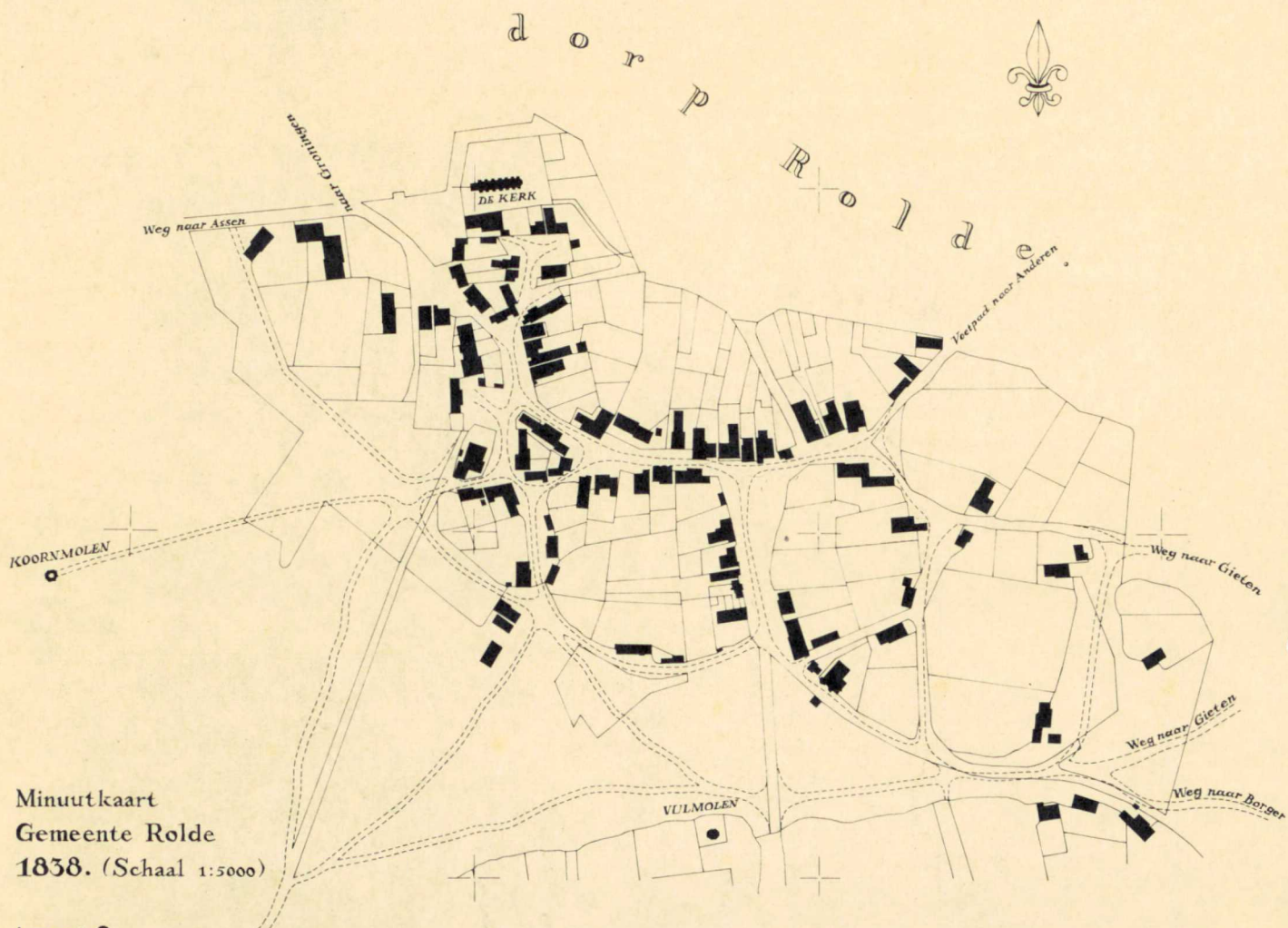


foto 1. Ook de zuivelfabriek vond op de brink
een plaats.....

2. WAARDEN VAN DE KOM

Om op een juiste wijze stedenbouwkundige uitgangspunten en doelstellingen te kunnen formuleren, moet eerst duidelijk worden gemaakt wat o.a. de historische-, funktionele-, architectonische en stedenbouwkundige betekenis en waarde van de dorpskom is.

2.1. Historisch.

Nog tot ver in deze eeuw was het dorpsbeeld van Rolde identiek aan het beeld dat dit typisch drentse es(brink)dorp door de eeuwen heen heeft opgeleverd.

De minuutkaart van 1838 en de topografische kaart van 1853 laten dit duidelijk zien (zie kaart 3 en 2). Als typisch element van het dorp is daarop goed herkenbaar het radiaalsgewijze wegenbeloop, gevormd door de verbindingen met Assen, Loon, Gieten, Borger, Grolloo en Beilen en de overige het "veld" in lopende wegen; de aan de (zuid)rand van het dorp gelegen grote brink en de eveneens aan de (noord)rand van het dorp gesitueerde kerk, en de schijnbaar willekeurig langs de wegen en rondom de kleinere brinken gegroepeerde boerderijen. Ook de open stukjes agrarisch gebied tussen en achter de boerderijen zijn kenmerkend voor een es(brink)dorp.

Op de minuutkaart 3 is verder goed te zien, dat het oude dorpscentrum gevormd wordt door de volgende, nu nog aanwezige, wegen: Hoofdstraat, Kerkbrink, Schoolstraat, Middenstraat, Nijlanderstraat, Grolloërstraat. Aan de rand van het oude dorp komen dan nog de wegen voor, die nu nog terug te vinden zijn als Strubbenweg, Hunebedweg, Burgemeester Reyndersstraat (ged.), Grote Brink, Brinkstraat, Hoornsestraat (huidig tracé t.o.v. minuutkaart naar het oosten verplaatst, zie ook kaart 4).

Als eerste (gedeeltelijk) niet-agrarische dorpsuitbreiding is de bebouwing langs de Stationsstraat en op de Grote Brink (langs de huidige Nijlanderstraat en Burgemeester Reyndersstraat) tot stand gekomen. Ook de zuivelfabriek vond op de brink een plaats. (zie foto 1). Vervolgens werd aan de oostzijde van de Grote Brink de noordelijke rand verder met bebouwing verdicht, en vond er langs de westzijde van de Hoornsestraat woningbouw plaats.

Ingang Rolde

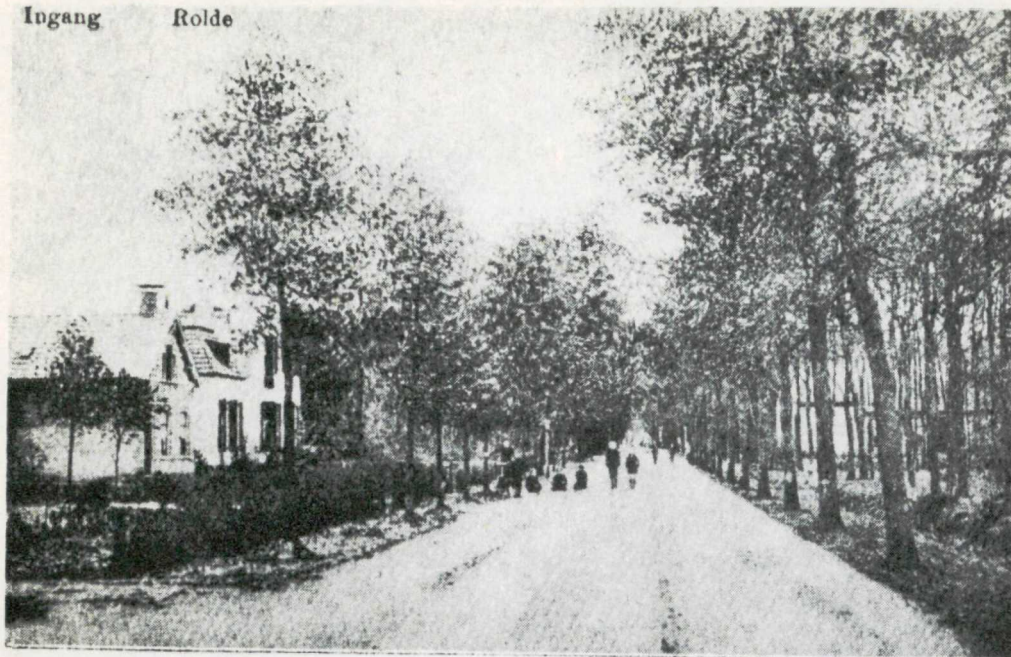


foto 2

Asserstraat, gezien richting
ROLDE (ca. 1920)

Panorama Rolde

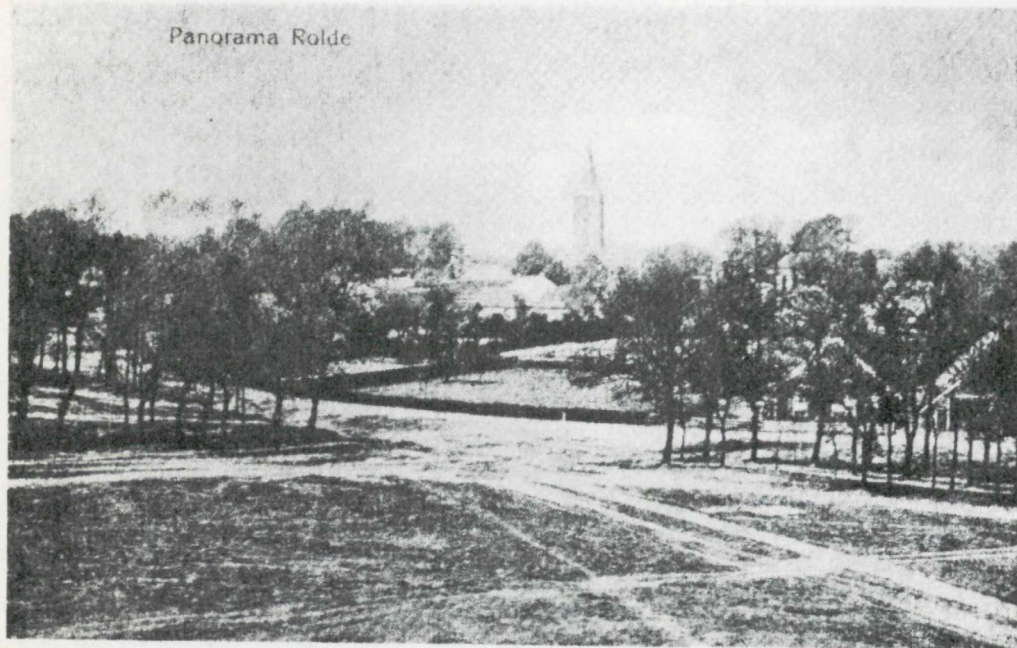


foto 3

ROLDE gezien vanaf de
molen. Op de voorgrond
de Grote Brink (ca. 1920)



foto 4

ROLDE gezien vanuit de
Noordes (ca 1920)

Ook werd Rolde ontdekt door welgestelde Assenaren, die voornamelijk hun woningen bouwden langs de huidige Asserstraat en Koningin Wilhelminalaan. (zie foto 2).

Na de oorlog werd begonnen met de ontsluiting en bebouwing van het gebied tussen het dorpscentrum en het Rolder bos. De Zuides werd aangelegd en aan de noordzijde bebouwd.

Dan komt de tijd van de grotere uitbreidingsplannen, waarbij in eerste instantie het westelijk gedeelte van de Zuides en de Hoornkampen ten oosten van het dorp worden bebouwd. Vervolgens wordt het overgebleven deel van de Zuides tussen de Grolloërstraat en de Borgerderstraat bebouwd (plan Telgenkamp), waardoor de karakteristieke relatie tussen de Grote Brink en de esgronden aan de zuidrand van het dorp verloren gaat. (zie kaart 4 en foto 3). De daarop volgende woningbouwuitbreidingen vinden alle in zuidelijke richting plaats.

Het feit dan nieuwbouw achterwege is gebleven aan de noordkant van het oude dorp heeft er echter toe geleid, dat aan die zijde een waardevol historisch dorpsbeeld behouden is gebleven, waarbij de karakteristieke overgangen tussen de agrarische gronden van de Noordes en de historische dorpsbebouwing (o.a. van de kerk) aan die zijde van het dorp in takt zijn gebleven (zie foto 4 en vogelvluchtfoto op titelblad "Toelichting").

Voorts wordt de historische waarde van de kom in belangrijke mate bepaald door de vrijwel onveranderde structuur van wegen en brinken en het voorkomen van een aantal historische gebouwen, welke een monumentale waarde hebben.

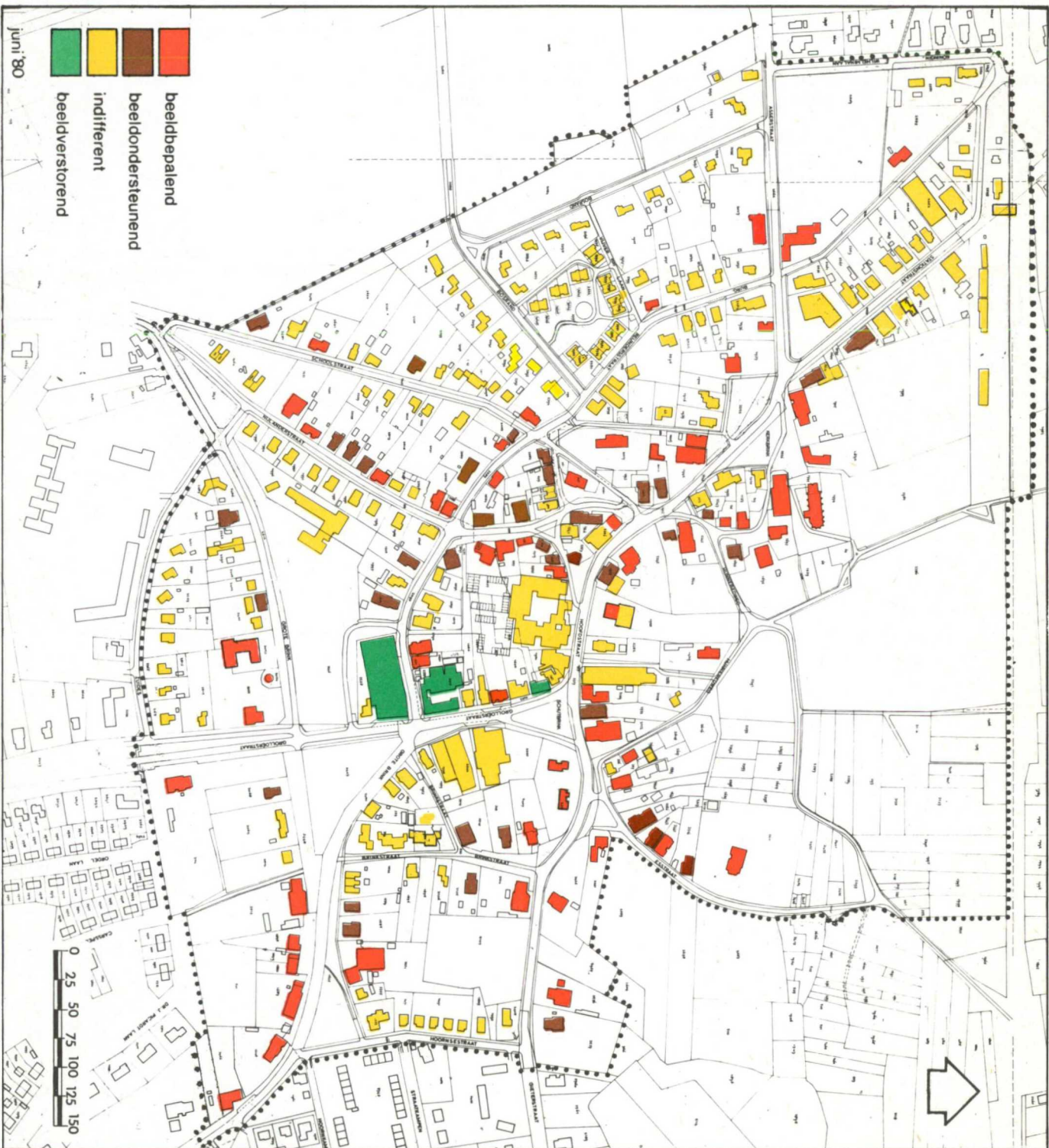
2.2

Funktioneel.

De voornaamste functies van het historische es(brink)dorp Rolde waren van oudsher wonen, werken, ontmoeten en besturen.

Nu in de huidige situatie het oude dorp centrum is geworden van een dorp met ruim 3300 inwoners en een gemeente met ruim 5700 inwoners heeft de kom van Rolde deze functies nog in sterkere mate.

De aard van het werken heeft echter een duidelijke verandering ondergaan. Werkte men vroeger hoofdzakelijk op de boerderijen en in de ambachtelijke bedrijven, tegenwoordig neemt vooral de verzorgende- en dienstensektor een zeer belangrijke plaats in, waarbij ten opzichte van vroeger de groei van de arbeidsplaatsen in de bestuurlijke en sociaalkulturele sektor en in de middenstand aanzienlijk is te noemen.



Kaart 5, de funktiekaart, geeft een overzicht van de situering van de verschillende funkties in de kom.

Konkluderend kan worden gesteld dat de funktionele betekenis van de kom van Rolde wordt ontleend aan de menging van duidelijke centrumfunkties met de funktie als woongebied.

2.3. Stedebouwkundig en architektonisch.

Met name de volgende elementen bepalen de architektonische en stedebouwkundige waarde van de kom:

- || - het veelal open karakter van de bebouwing, hetgeen doorkijkjes naar achtergelegen ruimten mogelijk maakt;
- de argeloosheid waarmee de gebouwen geplaatst zijn, waardoor op verscheidene plaatsen ogenschijnlijk ongeordende kleine eenheden van woningen zijn ontstaan;
- het feit dat de meeste gebouwen niet met een gevel parallel aan de weg zijn gesitueerd, waardoor (voor de drentse dorpen) karakteristieke voorerven ontstaan;
- het volgen van de vaak bochtige wegen door de bebouwing, waardoor een duidelijke binding van de bebouwing aan de weg ontstaat
- de vaak geringe afstand van de bebouwing tot de weg;
- de overheersende lage gootlijn en steile dakhelling;
- de grote variatie in architectuur. Hoewel er van een bepaalde "landelijke stijl" sprake is, verschillen vrijwel alle gebouwen qua vormgeving van elkaar;
- het vele groen in de kom met bomen van formaat.

Bijlagekaart 6 geeft een beeld van het onderzoek naar de stedebouwkundige kwaliteit van de panden.

3. ONDERZOEK.

Het wettelijk voorgeschreven onderzoek dat ten behoeve van een bestemmingsplan moet worden verricht, kan in het kader van deze toelichting voor onderhavig plan om twee redenen vrij beperkt blijven.

Ten eerste kunnen we beschikken over het structuurplan voor de gemeente Rolde, waarin verschillende onderwerpen, die ook betrekking hebben op de dorpskom, uitvoerig zijn behandeld. In de tweede plaats brengt de aard van een komplan met zich mee dat een aantal onderzoeksaspecten niet van wezenlijke betekenis zijn voor de uiteindelijke planopzet. Het onderzoek zal daarom worden beperkt tot de volgende punten:

- cultuurhistorie;
- werkgelegenheid;
- voorzieningen;
- verkeer.

Voorzover het structuurplan deze aspecten ten aanzien van de dorpskom reeds voldoende heeft behandeld zullen de konklusies daarvan worden vermeld en zonodig worden aangevuld met specifieke, op de situatie in de kom betrekking hebbende gegevens.

3.1. Historie.

In de voorgaande paragraaf welke o.a. betrekking heeft op de waarde van de kom uit historisch oogpunt, wordt een ruimtelijke beschrijving gegeven van de geschiedenis van het dorp Rolde.

In het structuurplan wordt in paragraaf 2.2. op blz. 17 vooral ingegaan op de cultuurhistorie.

Met name valt hierbij de bestuurlijke betekenis in het oog welke Rolde van oudsher heeft gehad.

Het was het gewestelijk centrum van wereldlijk-(Estoel) en kerkelijk (Kerspel) bestuur en rechtspraak. Ook de belangrijke handelsfunctie kwam tot uiting in de aanwezigheid van het in

de middeleeuwen reeds onvermijdelijke belastingkantoor (Spieker). Een belangrijk ruimtelijk gevolg van deze extra functies van Rolde was het feit, dat het dorp reeds vroeg een grotere omvang bezat dan het gemiddelde es(brink)dorp. Dit gegeven is van belang voor de opzet van het bestemmingsplan in verband met de beslissing over de mate, waarin het plan een konserverend karakter dient te hebben.

3.2. Werkgelegenheid.

In paragraaf 4 op blz. 47 e.v. van het structuurplan wordt ingegaan op de werkgelegenheidssituatie in de gemeente. De belangrijkste konklusies betreffen de afname van het agrarisch aandeel in de beroepsbevolking en het grote aandeel van de dienstverlenende sektor, welke voornamelijk in het dorp Rolde is gekonsentreerd. Er ligt een betrekkelijk sterke nadruk op de medische dienstverlening, welke wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van een aantal medisch-sociale instituten met een bovenlokale betekenis. Ongeveer 500 mensen vinden in deze instituten hun werk (1-1-1980). Het overige pakket diensten en voorzieningen, voor het merendeel gesitueerd in de dorpskern vertoont een grote gevarieerdheid. Deze laatste konklusie met name is van belang voor de mate waarin de huidige functies in het bestemmingsplan worden gefixeerd.

3.3. Voorzieningen.

Paragraaf 6 van de delen I en II van het structuurplan gaat in op de voorzieningen in Rolde.

Als voorziening met een centrumkarakter zijn voor het komplan vooral de sociaal-kulturele- en winkelvoorzieningen van belang. De ontmoetingsfunctie van de kom werd tot voor kort het sterkst geïllustreerd door de aanwezigheid van een aantal gebouwen, waarin sociaal-kulturele activiteiten konden plaatsvinden en plaats vonden, zoals het oude gemeentehuis, de kerk, het nutsgebouw (de voormalige school aan de Schoolstraat), de bistro aan de Middenstraat, de voormalige landbouwschool aan de Grote Brink en de cafèzalen van Erkelens, Kuiper en Hof van Rolde. Een beeld van de dynamiek van de dorpsamenleving en de daaruit voortvloeiende funktieveranderingen van de gebouwen in de kom werd recentelijk gegeven door de verplaatsing van het gemeentehuis naar de voormalige landbouwschool en de bouw van een apart sport- en ontmoetingskomplex ten zuiden van de dorpskom. Hierdoor kwamen

(en komen) het oude gemeentehuis, het nutsgebouw en de bistro vrij voor een uitbreiding van de bestaande-, of voor nieuwe functies. Inmiddels heeft zich in de bistro een winkel gevestigd, terwijl de bestemming van de twee andere gebouwen in het sociaal-kulturele vlak zal blijven. Door het nieuwe gemeentehuis is de ontmoetingsfunctie daarvan vergroot.

Bovenstaande beschouwingen illustreren dat er in de opzet van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemmingen van de gebouwen terdege met deze voortdurende ontwikkelingen in het dorpsleven rekening dient te worden gehouden, waarbij de nodige flexibiliteit aanwezig dient te zijn en speelruimte gegeven moet worden voor velerlei initiatieven op het sociaal-kulturele vlak, die de ontmoetingsfunctie van de dorpskom versterken.

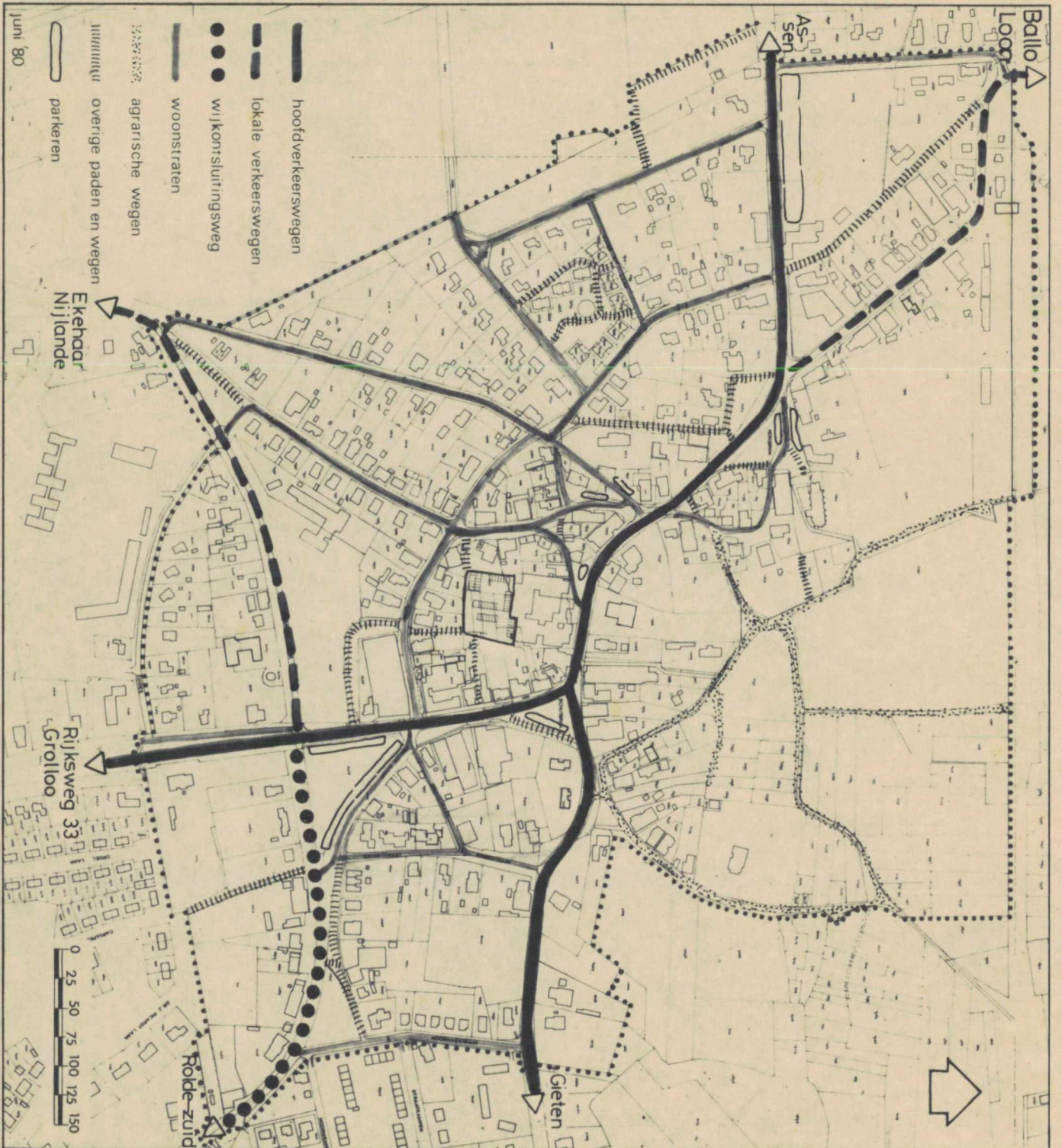
Ten aanzien van de winkelvoorzieningen komt het structuurplan tot de konklusie dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet noodzakelijk is, vooral nadat het onlangs gerealiseerde winkelcentrum volledig bezet zal zijn. De omvang van het winkelapparaat moet ook voldoende worden geacht na een toekomstige maximale groei van het dorp Rolde tot ca. 4000 inwoners. Door het tot stand komen van het winkelcentrum heeft zich reeds een konsentratie van de winkelvestigingen voorgedaan, waardoor de huidige situering beperkt blijft tot de Grolloërstraat, Hoofdstraat, Middenstraat en Stationsstraat. Er kan echter wel gekonstateerd worden dat zich binnen dit gebied funktieveranderingen voordoen van woning en bijzonder gebouw naar winkel of andersom. Bij het vastleggen van de bestemmingen in het bestemmingsplan zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

3.4. Verkeer.

Het dorp Rolde heeft altijd op een knooppunt van doorgaande wegen gelegen. De door het dorp gaande oost-west verbinding Assen richting Gieten was een belangrijke hoofdverbinding met Oost-Groningen en de Veenkoloniën.

Tevens fungeerde het dorp als noordelijk beginpunt voor de in zuidelijke richting gaande uitvalswegen naar Borger - Emmen en Grolloo - Schoonoord - Sleen.

Door de voortdurende verkeerstoename van de afgelopen jaren kon met name de oost-west verbinding en daarin vooral het knooppunt in de dorpskom, het verkeersaanbod niet meer verwerken. Dit heeft mede geleid tot de aanleg van de RW 33 tussen Veendam en Assen



welke ten zuiden van het dorp loopt en eind 1971 is opengesteld.

De invloed van deze weg op het verkeersaanbod op de "oude" weg Gieten-Rolde-Assen wordt weergegeven in par. 7.3. blz 65 van het structuurplan.

De konklusie is, dat de verwachte daling van het verkeer op het wegvak: aansluiting R.W. 33 -Rolde-Assen niet zo sterk is geweest als men had gehoopt.

Het blijkt dat, ondanks de mogelijkheid voor het doorgaande verkeer om buiten Rolde om haar bestemming te bereiken, er nog een respectabele hoeveelheid verkeer door de dorpskom gaat.

De voornaamste oorzaken hiervan zijn in het structuurplan uiteengezet, waaruit blijkt dat vanuit Assen-west en Assen-Noord (industrieterrein) de voorkeursroute in oostelijke richting nog steeds die via de tertiaire weg no. 8 is (oude weg Assen-Rolde).

Ook in paragraaf 7 van deel II van het structuurplan wordt op dit probleem ingegaan.

Gekonkludeerd wordt, dat dit in wezen een structureel probleem van bovenlokale omvang is, welke samenhangt met de gehele verkeersproblematiek van Noord-Oost en Zuid-Oost-Drente. Niet te overzien is, in hoeverre de realisering van de S7 en van R.W. 36 een ontlasting van het verkeer op de T8 zal betekenen.

Ook een herziening van de bewegwijzering in Assen en Gieten, die het verkeer, meer dan nu het geval is, naar R.W. 33 toe leidt, zou soelaas kunnen bieden.

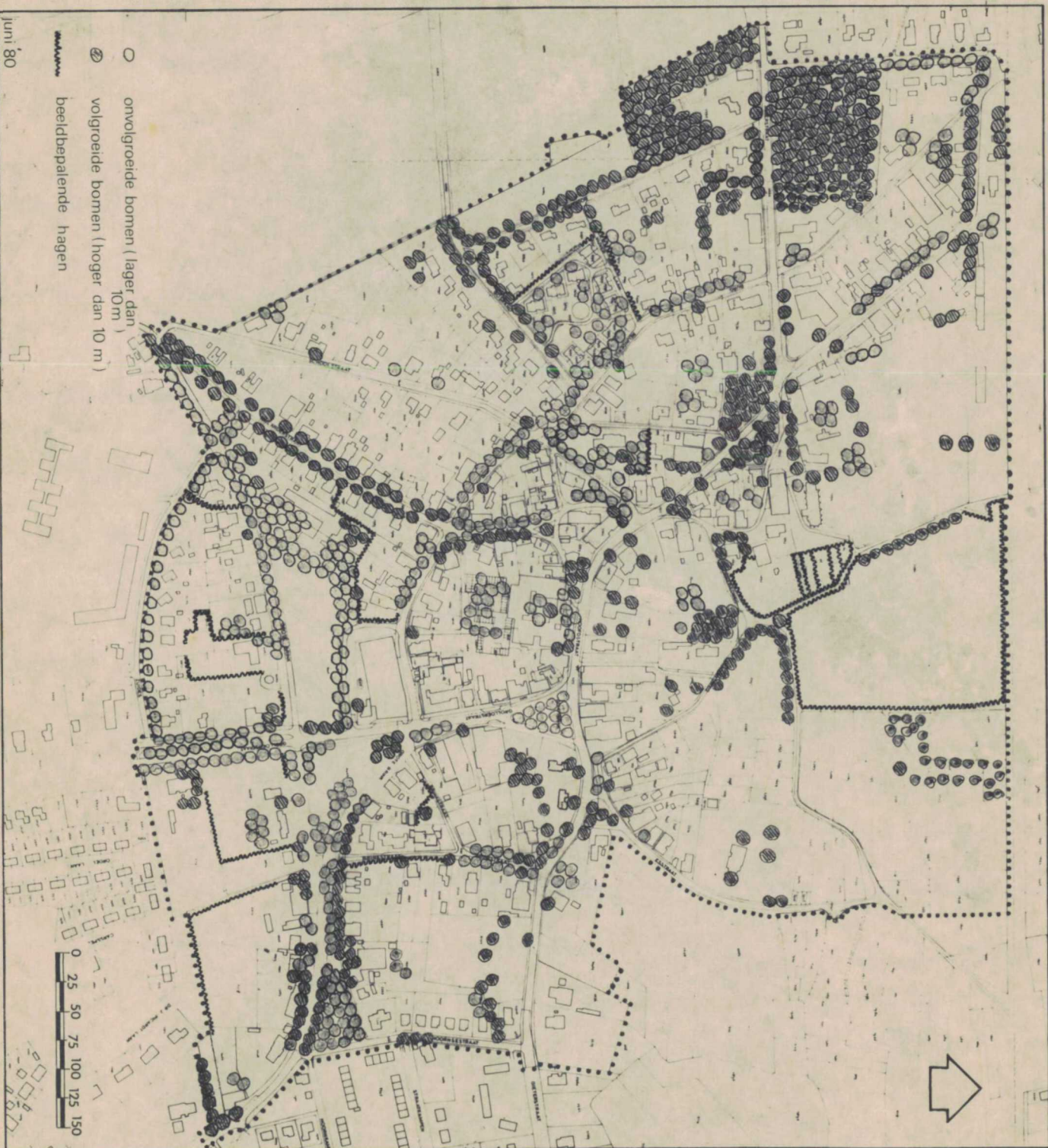
Vast staat echter dat de hoeveelheid verkeer door de kom van Rolde te groot is in relatie tot de aard en het karakter van het dorp.

Door het nemen van verkeersmaatregelen in het dorp zelf, welke de route voor doorgaand verkeer minder aantrekkelijk maakt, zou een bijdrage aan de oplossing van het probleem geleverd kunnen worden.

De route Hoofdstraat-Schoolstraat, Nijlanderstraat wordt door het afsluiten van de Nijlanderstraat nu minder als doorgaande route gebruikt. Een probleem is evenwel het lange gestukte tracé van de Burgemeester Reyndersstraat in verband met de verkeerssnelheid. In het plan is nu een wijziging van het kruispunt Burgemeester Reyndersstraat en Schoolstraat opgenomen met het oog op de gewenste snelheidsvermindering.

Behalve de nog niet besproken Stationsstraat voor het doorgaande verkeer naar Ballo en Loon en de oostzijde van de Grote Brink als belangrijke verbinding met de woongebieden en het sportveldden kompleks in het zuiden van het dorp, hebben de overige wegen van de kom uitsluitend een funktie als woonstraat en/of ten behoeve van het agrarische verkeer.

kaart 8
 HUIDIG
 BOMENBESTAND



De parkeervoorzieningen in de kommen zijn vanoudsher gerelateerd aan de situering van de ontmoetingsfunctie (winkels, horeca, banken, gemeentehuis, enz.) d.w.z. langs de Hoofdstraat. Door het achter het nieuwe winkelcentrum aangelegde parkeerterrein kon o.a. de Schutbrink als parkeerplaats komen te vervallen. Een gedeelte van het bosgebied ten noorden van de Asserstraat wordt als parkeerplaats gebruikt.

3.5. Dorpsgroen.

Zoals dit in mindere of meerdere mate bij ieder Drents es (brink) dorp het geval is, wordt ook de kom van Rolde gekenmerkt door de vele karakteristieke eikenbomen, vaak bij elkaar gegroepeerd op één of meer brinken.

Bovendien komen in de kom naast de eiken op de brinken nog meer waardevolle bomen voor welke een bijdrage leveren aan de karakterisering van Rolde als "groen" dorp.

Te noemen vallen bijvoorbeeld het beukenbos tussen Strubbenweg en Kon.Wilhelminalaan, de linden langs de Nijlanderstraat, de kastanjes op de hoek van Hoofdstraat en Middenstraat, aan de noordzijde van de Grote Brink tussen Brinkstraat en Hoornsestraat, voor het oude gemeentehuis, de berken langs de Bosrand en de esdoorns langs de Stationsstraat tegenover het station. Bijlagekaart 8 geeft een overzicht van het huidig bomenbestand waarbij een indeling is gemaakt naar onvolgroeid en volgroeid.

Vanouds neemt de boom een belangrijke plaats in het religieuze en sociale leven van het dorp in (plaats van rechtshandeling, de boom op de brink). In latere tijden werd steeds het boombestand uitstekend verzorgd. Dat was noodzaak. "Geriefhout" diende immers mede voor de bouw van boerderijen. Terwille van zijn functie bleef de boom bestaan tot op de dag van vandaag. Nu zien we dat hij deze functie niet alleen verloren heeft, maar juist in de afgelopen jaren door allerlei maatregelen ten behoeve van verkeer en communicatie sterk wordt bedreigd.

Hoewel het in het kader van een bestemmingsplan met betrekking tot de groenvoorzieningen slechts mogelijk is te inventariseren, te signaleren en konserveren, waarbij de werkelijke activiteiten die verricht moeten worden voor de instandhouding van het bomenbestand in de kom niet dwingend kunnen worden voorgeschreven, besteedt onderhavig plan toch vrij grote aandacht aan dit voor Rolde zo karakteristieke aspect.

4. PLANDOELSTELLINGEN.

Het structuurplan Rolde geeft een aantal algemene doelstellingen en t.a.v. verschillende planologische en stedenbouwkundige aspecten. Voorzover deze doelstellingen als basis kunnen dienen voor het formuleren van meer uitgewerkte beleidsdoelen voor het komplan, zullen ze hierna worden weergegeven. Vervolgens worden aanvullende doelstellingen opgenomen naar aanleiding van hetgeen in de vorige paragrafen van deze toelichting over de waarden van de kom en het onderzoek naar voren is gekomen.

4.1. Algemene doelstellingen (structuurplan).4.1.1. Landschap en milieu.

- a. Gestreefd dient te worden naar een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij het natuurlijk milieu als belangrijkste gegeven dient te worden beschouwd.
Naast behoud dient verhoging van de kwaliteit van het milieu een belangrijk aspect te zijn.
- b. De waarde van landschappen, vooral uit visueel oogpunt, dient zoveel mogelijk te worden gewaarborgd en waar mogelijk en nodig te worden vergroot.
De karakteristieke afwisseling van open en gesloten gebieden dient zoveel mogelijk te worden geaksentueerd.

4.1.2. Werkgelegenheid.

- a. De gemeente streeft naar het bieden van faciliteiten voor passende, tamelijk kleinschalige werkgelegenheid.
- b. De bestaande werkgelegenheid binnen de bebouwde kommen, dient voorzover mogelijk gehandhaafd te blijven, waarbij een functieverandering van bestaande bedrijfsgebouwen niet bij voorbaat afgewezen dient te worden.
In bestemmingsplannen dient dit dan ook tot uiting te komen.
- c. Bepaalde sectoren van werkgelegenheid zullen niet te sterk moeten overheersen, met name in de verzorgende sektor.

4.1.3. Voorzieningen.

- a. Voor het winkelapparaat geldt dat in de eerste plaats gestreefd dient te worden naar een binding van de aanwezige koopkracht,

wat met name door het kreëren van een winkelapparaat met voldoende diversiteit kan geschieden. Binnen een dergelijk apparaat misstaan een (beperkt) aantal meer grootschalige winkels (supermarkten e.d.) niet, vanwege de gunstige invloed die deze grote elementen hebben op het overige - wel meer gespecialiseerde - winkelapparaat.

- b. Op het gebied van de sociaal-kulturele voorzieningen geldt dat de gemeente streeft, naast eigen activiteiten, naar het bieden van ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking.

4.1.4. Verkeer en vervoer.

- a. Het nastreven van een zodanig net van verkeersvoorzieningen en het zodanig reguleren van het gebruik dat tegenover een goede en veilige bereikbaarheid voor alle verkeerssoorten een maximale doelmatigheid staat.
- b. Naast het vervoer per auto moet meer nadruk worden gelegd op andere wijzen van verplaatsen, zoals per (brom)fiets, bus, of te voet.
- c. Het ten opzicht van het dorp Rolde doorgaande autoverkeer moet zoveel mogelijk via de doorgaande rijkswegen worden afgewikkeld.
- d. De voorzieningen voor het autoverkeer moeten een op de functie en de te verwachten intensiteit afgestemde inrichting hebben.
- e. Noodzakelijke wegverbeteringen moeten wat het ontwerp en de schaal en materiaalkeuze betreft passen in hun omgeving. In dorpskómmen zal over het algemeen een geheel ander ontwerp toegepast moeten worden dan buiten de dorpskómmen.

4.2. Aanvullende doelstellingen

4.2.1. Algemeen.

De kom van Rolde is in feite het oude dorp Rolde. Door uitbreidingen van de laatste tijd is het oude dorp zich gaan manifesteren als het hart van het "nieuwe dorp" Rolde.

Juist door de direkte relatie van de nieuwbouwwijken met de kom onderscheidt zich het wonen in Rolde van het wonen in een buiten wijk van Assen. De zeer gevarieerde bebouwing in de kom vormt een aangenaam contrast met de uit economische overwegingen

monotone bebouwing van enkele typen woningen in de nieuwe uitbreidingen van het dorp Rolde. Ook de bedrijvigheid in de kom vormt een plezierige tegenstelling met de betrekkelijke rust in de woonwijken.

Wanneer men zou stellen, dat het voornaamste doel van het opstellen van een bestemmingsplan voor de kom dient te zijn het bewaken en bevorderen van de leefbaarheid in de gemeente, in het dorp en in de kom, dan zal onder meer het handhaven van deze contrastwerking een belangrijk onderdeel vormen.

Zolang de verschillende functies die de kom heeft in de kern gekonsentreerd blijven, zal dit de levensvatbaarheid van deze functies vergroten en de sterk afwisselende architectuur en de betrekkelijke bedrijvigheid in de kern waarborgen. Door het huidige historisch gegroeide karakter van de kom te beschermen, zal men het wonen in het dorp Rolde als een zeer eigen en specifieke vorm (ook op de lange duur) blijven beleven.

Van de andere kant zullen het wonen in de kom zelf en de niet te stuiten moderne ontwikkelingen hun eigen en vaak tegenstrijdige eisen stellen. Het zal duidelijk zijn, dat voor vele problemen oplossingen gezocht zullen moeten worden, die een kompromis inhouden.

Het bestemmingsplan voor de kom zal het in eeuwen gegroeide patroon van wegen en brinken en bebouwing dienen te beschermen. Het bestemmingsplan voor de kom zal ruimte dienen te laten voor de uitbreiding c.q. verandering van functies binnen de kern.

Open ruimten in de kern die het karakter van de kom niet ondersteunen, zullen bestemd kunnen worden om de woonfunctie te versterken. Door de komst van veelal jonge gezinnen in nieuwbouwwoningen zal een betere bevolkingsopbouw binnen de kom kunnen worden bereikt. Daarom zal ook moeten worden gedacht aan de bouw van "goedkope" huurwoningen binnen de kom.

Rolde is in een lange periode opgebouwd, waardoor series verschillen zijn aan te wijzen in de wijze van bouwen waaraan de historie van Rolde is af te lezen.

Het is daarom dan ook dat een zeer gevarieerd beeld is ontstaan wat opgeroepen wordt door de plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de weg of andere open ruimten, zoals de brinken.

Het bouwen in Rolde is een proces geweest dat zich langzaam ontwikkeld heeft, waardoor de dingen konden groeien. Verder bouwen in de kom van Rolde houdt in dat rekening moet worden gehouden met datgene wat aanwezig is. Op de aanwezige dingen moet zoveel mogelijk worden verder gegaan zonder eerst kaalslag te plegen. Het kaalslag plegen op sommige plaatsen in de kom houdt ontkenning in van de historisch gegroeide omgeving.

De kwaliteit van het gebouwde in Rolde is niet alleen afhankelijk van het gebouwde afzonderlijk, maar juist door de samenhang. Een straatje krijgt niet alleen zijn kwaliteit door het enkele leuke huisje dat als een monumentje wordt bewaard maar meer door de variatie in bebouwing.

Maat- en schaalafwisseling en ruimte die door de samenhang van de bebouwing wordt gevormd, maken een bepaalde kwaliteit van de omgeving uit.

Er moet worden voorkomen dat rooilijnen, zoals die in de vigerende komplannen zijn aangegeven, worden gehanteerd; deze geven een profiel aan over een grote lengte, terwijl juist de variatie en afwisseling in maat karakteristiek zijn voor het dorp.

4.2.2.

Architektonisch en stedenbouwkundig.

- Het wonen in de kom moet duidelijk zijn functie behouden en waar mogelijk aangevuld, omdat anders de kern van het dorp als een dood element gaat functioneren. De toe te passen woonvormen moeten zijn aangepast aan de schaal van het dorp en moeten de reeds aanwezige kwaliteiten van de omgeving ondersteunen en stimuleren, dit betekent geenszins dat historische bouwvormen moeten worden nagestreefd.
- De van oudsher open ruimten in de kom dienen in verband met hun historische betekenis open gehouden te worden.
- Open plekken waar van oudsher bebouwing heeft gestaan dienen te worden opgevuld met een qua vormgeving aan het karakter van de plek en de kom aangepaste bebouwing.
- Open ruimten die het karakter van de kom niet ondersteunen dienen te worden bebouwd ten behoeve van een versterking van de woonfunctie in de kom.
- De historische structuur van het dorp, voorzover deze tot uiting komt in het beloop van de wegen en de situering van de bebouwing hierlangs, dient behouden te blijven.
- De hoofdvorm van de meest karakteristieke historische gebouwen dient gehandhaafd te blijven.
- De overige gebouwen dienen qua schaal in overeenstemming te zijn met het landelijke karakter van het dorp (lage gootlijn en kap met vrij steile helling).

Ten aanzien van het bomenbestand kunnen de volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- De bestemmingsplanregeling met betrekking tot het openbaar groen dient een basis te zijn voor het opstellen van uitvoeringsplannen ter bescherming en aanvulling van het bomenbestand.
- Bij de planning van nieuwe parkeerplaatsen en bij de bestemmingsregeling van bestaande parkeerplaatsen zal het komplan rekening dienen te houden met de aanwezigheid van karakteristieke bomen en de eisen, die daarbij aan de aard van de bodembedekking worden gesteld.

4.2.3.

Verkeer.

Algemeen.

De kom is dat deel van het dorp, dat mogelijkheden tot vele activiteiten biedt. De historisch gegroeide centrale ligging heeft hiertoe een ruime bijdrage geleverd. Er wordt gewoond, gewerkt, gewinkeld en gewandeld; men vindt er openbare en bijzondere gebouwen, horecabedrijven en de marktplaats. Kortom, de kom is een ontmoetingsplek bij uitstek.

Teneinde evenwel al deze functies te kunnen blijven vervullen en zo mogelijk tot een grotere ontplooiing te brengen, dient het inrichtingsplan voor dit gebied in verkeerskundig opzicht aan de drie volgende voorwaarden te voldoen:

- het dient goed bereikbaar te zijn;
- er moet voldoende stallingsruimte zijn voor auto's en (brom)fietsen;
- de inrichting en aankleding dient in hoofdzaak op het gebruik door voetgangers te zijn afgestemd; de menselijke schaal moet overheersen.

Bereikbaarheid.

De auto is niet meer uit onze moderne, gemotoriseerde wereld weg te denken. Niettegenstaande de laatste tijd wordt getracht het gebruik van de personenauto aan banden te leggen, - dit ten voordele van de fiets en het openbaar vervoer - moet op basis van de huidige inzichten toch ernstig met een toenemend autogebruik rekening worden gehouden. Bevolkingsaanwas en een groeiend autobezit werken, ondanks een dalende tendens in de gemiddelde jaarlijkse autokilometers, nog steeds een forse verkeerstoename in de hand.

Deze groei zal ook het centrumbezoek per auto treffen. Immers, de per winkeltocht aan te schaffen hoeveelheden boodschappen, die bovendien steeds meer in één en hetzelfde winkelpand worden gekocht, worden zo groot dat ze niet of nauwelijks meer te voet of per fiets kunnen worden vervoerd. De auto is het enige vervoermiddel dat in dezen soelaas biedt.

Maar niet alleen de bezoekers, ook hen die in dit dorpsdeel wonen of werken, alsmede het bevoorradings- en bedieningsverkeer zullen een goede toegankelijkheid moeten worden geboden.

Parkeren

Als de automobilist het dorpshart heeft bereikt, zal hij afstand van zijn voertuig moeten doen. Dit kan alleen als voldoende stallingsmogelijkheden worden geboden, die bij voorkeur op zo kort mogelijke afstand van de verschillende bestemmingen moeten zijn gelegen (de automens is lui).

Voor al het kreëren van parkeervoorzieningen brengt nogal eens problemen mee; niet alleen inzake ruimtebehoefte maar ook ten aanzien van schaal en milieu.

Elke geparkeerde auto legt beslag op ca. 25 m² kostbare dorpsgrond, terwijl een verzameling welvaartsblik, zowel kwa maat als uiterlijk, moeilijk in harmonie is te brengen met dat wat des voetgangers is.

Inrichting

De dorpskom dient in eerste instantie het domein van de voetganger te zijn (de mate van kunnen-wandelen is een norm voor het cultureel nivo - Buchanan). De inrichting en aankleding moet dan ook primair op het gebruik door deze "verkeersdeelnemer" worden afgestemd.

Dit houdt echter nog niet in dat ander verkeer (auto's + fiets) zonder meer moet worden geweerd. Integendeel, onder bepaalde voorwaarden kan een menging van deze verschillende verkeerssoorten zeker worden geaccepteerd. Het kan zelfs bijdragen in de totstandkoming van een levend en levendig dorpshart.

De voorwaarden zijn:

- beperkte hoeveelheden auto- en (brom)fietsverkeer;
- geringe rijsnelheden;
- aangepast rijgedrag;
- voor alle verkeersdeelnemers dus gelijke kansen.

Men kan stellen, dat de bereidheid van de automobilist om zich in zijn gedrag aan te passen aan dat der voetgangers afneemt, naarmate hij zich minder bij het dorpsgebeuren betrokken voelt. Vandaar dat het aangepaste rijgedrag in eerste instantie verwacht mag worden van degenen die in het dorp wonen.

Het andere uiterste in dit opzicht treft men bij hen, die de traverse door het betrokken gebied alleen maar als een lastige schakel in hun route zullen ervaren (bovenlokaal-, doorgaand verkeer). Zij wensen de door hen te overbruggen afstand zo snel mogelijk af te leggen. Oponthoud verwekt irritatie en deze irritatie zal op haar beurt weer aanleiding geven tot het nemen van onverantwoord grote risico's. Het is dan ook zaak vooral dit verkeer buiten de dorpskern - zelfs buiten het dorp als totaliteit - te houden.

In de Rolder situatie zal vooral de oplossing van het probleem betreffende het doorgaande verkeer bijzondere aandacht vragen. Immers de opening van rijksweg no 33 heeft tot nu toe in deze weinig soelaas geboden.

Mogelijke oplossingen, voorzover tot nu toe ontwikkeld, stuiten op een groot aantal bezwaren van velerlei aard. Zo houdt het maken van andere traverses een verschuiving van het probleem in en betekent de instelling van éénrichtingsverkeer weliswaar een ontlastening van de huidige route, maar tevens een niet akseptabele ekstra belasting van andere straten (retourroute).

Daar bij dit verkeer voornamelijk de reisduur van invloed is op de routekeuze - de snelste, in tijd gemeten, route krijgt de voorkeur - moet worden getracht de reistijd via de traverse door het dorp te verlengen. Dit kan worden bereikt door een aantal barrières in te bouwen, die bijvoorbeeld kunnen bestaan uit een dusdanige omvorming van wegaansluitingen, dat het verkeer wordt gedwongen tot het nemen van een groot aantal afslaande bewegingen, hetgeen tijdrovend en hinderlijk is.

Ook zal het duidelijk zijn, dat in dit opzicht eerder naar versmalling dan naar verbreding van profielen moet worden gestreefd. Zo zal het maken van plaatselijke vernauwingen, zo kenmerkend voor de situaties bij het "Hof van Rolde" en de spoorwegovergang in de weg naar Balloo, op een aantal zich daartoe lenende punten (entrees van het dorp en de kom) moeten worden gestimuleerd.

Ook het externe verkeer o.a. zij die in Rolde wonen en in Assen werken, zullen hinder van de genoemde maatregelen ondervinden.

Doordat zij een zekere binding hebben met het dorpsgebeuren, zul-

len zij dit waarschijnlijk aksepteren. Hun plaatselijke bekendheid zal echter er mogelijk toe bijdragen dat van sluiproutes gebruik wordt gemaakt.

Eenzelfde gedrag mag, indien deze routes redelijke alternatieven bieden, ook van het doorgaande verkeer worden verwacht, hetgeen dan een verschuiving van het probleem zou betekenen. Immers evenals in het komgebied moet ook in de specifieke woonbuurten niet essentieel verkeer worden geweerd. De studie in deze zal zich dan ook tot buiten de grenzen van het komplan moeten uitstrekken.

Aansluitend op de maat van de huidige ruimten en passend in het ritme van thans te ervaren ruimtewisselingen zouden de te maken parkeerterreinen van beperkte omvang moeten worden geprojecteerd. Dit heeft bovendien tot voordeel, dat de schaal ervan kan aansluiten bij die van de voetgangersakkommodaties; ook parkeerterreinen zijn essentiële onderdelen van een komgebied; ze zijn de voorportalen ervan - hier moet de automobilist, die voetganger wordt, reeds ervaren hetgeen hem buiten het parkeerterrein te wachten staat - liever kwaliteit dan kwantiteit (liever een inrichting als die van het parkeerterrein tegenover het Wilhelmina ziekenhuis te Assen dan één, die kwa indeling en aankleding overeenstemming vertoont met de autobergplaats zoals deze tegenover de Hema in deze stad bestond.

Samenvattende doelstellingen.

- De kom dient goed bereikbaar te zijn voor bezoekers, verzorgend en bedienend verkeer en voor hen die er wonen en werken.
- Er moet voldoende stallingsruimte zijn voor auto's en (brom)fietsen
- De inrichting en aankleding dient in hoofdzaak op het gebruik door voetgangers te worden afgestemd; de menselijke schaal moet overheersen.
- De hoeveelheden niet-plaatsgebonden, dus doorgaand verkeer moet tot een minimum worden beperkt.
- De doorgaande route door de kom van Rolde dient onaantrekkelijk te worden gemaakt door deze zodanig in te richten, dat een aangepast rijgedrag onvermijdelijk is; geen asfalt, doch ruige klinkerbestrating, vernauwingen, bochten en mogelijk haakse aansluitingen inbouwen.
- Het gebruik van sluiproutes moet worden tegengegaan; in verband hiermee zal de studie ten aanzien van de verkeersafwikkeling zich tot buiten de grenzen van het komplan moeten uitstrekken.

- De parkeervoorzieningen dienen op korte afstand van de belangrijkste bestemmingen te worden gesitueerd: de inrichting ervan moet in kwantitatief opzicht worden afgestemd op de aard en omvang der bestemmingen, in kwalitatief opzicht dient een relatie te worden gezocht met de inrichting en aankleding van de voorzieningen ten behoeve van voetgangers; liever kwaliteit dan kwantiteit.

PLANBESCHRIJVING.

5.1.

Algemeen.

Naar aanleiding van hetgeen in vorige paragrafen naar voren is gebracht, ligt het voor de hand, dat het plan een sterk konser-verend karakter heeft gekregen.

Dit komt vooral tot uiting in de regeling van de bebouwing, waar-bij handhaving van de bestaande vormgeving en situering op de voorgrond staat.

Voorzover het echter voor een gezonde ontwikkeling van verschil-lende functies in de kom noodzakelijk moet zijn, dat van de bestaande toestand wordt afgeweken door verandering en uitbrei-ding van de gebouwen, of door het verduidelijken van de verkeers-hiërarchie, geeft het plan hiervoor slechts mogelijkheden binnen de bestaande structuur en zodanig dat het karakteristieke dorps-beeld geen geweld wordt aangedaan.

Er heeft derhalve voortdurend een afweging plaats gevonden tussen het behoud van de karakteristieke elementen in het dorp ener-zijds en het ruimte bieden aan ontwikkelingen die voor het voort-bestaan en de versterking van de dorpsfuncties noodzakelijk zijn anderzijds.

Dit heeft ertoe geleid dat met betrekking tot de gewenste vorm-geving en uitbreidingsmogelijkheden van gebouwen voorschriften zijn gegeven, die voor de partikulier een beperking van de moge-lijkheden ten opzicht van de vigerende plannen kunnen inhouden, maar welke een positieve betekenis hebben voor de totale sfeer en beleving van de kom van Rolde, hetgeen uiteindelijk op iedere functie afzonderlijk weer een gunstige invloed zal uitoefenen. Het is juist het herkenbaar maken van het feit, dat het algemeen- en het partikulier belang samen kunnen gaan, dat ten grondslag dient te liggen aan ieder ruimtelijk beleid en dat ook de basis is geweest van de bestemmingsregeling in onderhavig plan.

5.2.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van centrumvoorzieningen en winkelbebouwing.

Voorafgaande aan de beschrijving van de verschillenden bestemmin-gen afzonderlijk, is het gewenst dat een voor de ruimtelijke ont-wikkeling van de kom belangrijke bestemmingsplanregeling wordt vermeld. Eén van de belangrijkste doelstellingen voor het bestem-mingsplan voor de kom is de funktionele flexibiliteit die het plan zou moeten hebben voor het centrale gedeelte van de kom, waardoor het mogelijk blijft de functie van de gebouwen te kunnen veranderen ten behoeve van andere centrumfuncties.

Hiertoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor



foto 5 : Mogelijk bouwterrein

een op de plankaart nader aangeduid gebied, waarbinnen de bestemmingen gewijzigd mogen worden voor wat betreft het gebruik van gebouwen en terreinen ten behoeve van ambachtelijke bedrijven, bijzondere doeleinden (sociaal-kultureel, medisch-hygiënisch, ambtelijk, enz.) detailhandelsbedrijven, kantoren, horecavoorzieningen en wonen.

Op die wijze kan via het bestemmingsplan gericht worden ingespeeld op de dynamiek die het centrumgebied van de dorpskom kenmerkt.

Naast bovengenoemde wijziging is voor het gebied ten oosten van het parkeerterrein achter het winkelcentrum op de gronden, aangeduid met "uitbreiding bebouwing" een wijziging ex artikel 11 W.R.O. opgenomen voor het oprichten van winkelbebouwing. Het vestigen van winkels op deze plaats is gewenst met het oog op het aantrekkelijk maken van het parkeerterrein waardoor het gebruik ervan wordt gestimuleerd. De wijziging is met name bedoeld voor uitbreiding van de bestaande winkelbedrijven rond het parkeerterrein.

5.3. Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. eensgezinshuizen.

De doelstellingen t.a.v. het wonen in de kom van Rolde zijn zodanig dat getracht dient te worden de woonfunctie in de kom te versterken waar dit stedenbouwkundig mogelijk en verantwoord is. Vooral op die open plekken die het karakter van de kom niet onderstrepen, zouden nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De volgende plekken in het dorp voldoen aan dit criterium:

- Het terrein ten zuiden van de Hoofdstraat tussen Brinkstraat en Hoornsestraat (zie foto 5). Op deze plek, waar vroeger aan de Hoofdstraat een boerderij stond, is bebouwing mogelijk ter versterking van het contrast met de openheid van het landschap aan de noordzijde van de Hoofdstraat. Hiertoe kan de huidige agrarische functie gewijzigd worden in die van woningbouw, waarbij de nadere indeling van het gebied kan worden gedetailleerd. Maximaal kunnen hier na wijziging 14 woningen worden gebouwd.
- Terreinen, geschikt voor elk 1 woning aan de Burgemeester Reyndersstraat, langs De Steeg, de Zuides en de Schoolstraat. Bebouwing van deze terreinen vormt een stedenbouwkundig noodzakelijke afronding van het bebouwingsbeeld langs de genoemde wegen.
- Een terrein, geschikt voor 1 woning aan de Hunebedweg. Als overgang van dorp naar landelijk gebied en als afronding van de bebouwing naast de reeds aanwezige bebouwing, ligt opvulling van deze plek voor de hand.

In het totaal kunnen op bovengenoemde plekken maximaal 19 woningen worden gebouwd.

Het plan biedt bovendien nog een aantal andere mogelijkheden tot vergroting van de huisvestingskapaciteit in de kom, welke moeilijk getalsmatig is te benaderen.

Voor de grotere bestaande woningen in de kom (meest voormalige boerderijen) biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor bewoning door meerdere (max. 3) huishoudens.

Deze gebouwen zijn in de regel te groot voor bewoning door één huishouden, zodat in de praktijk het gevaar aanwezig is dat bij gebrek aan vervangende functies de gebouwen leeg blijven staan en verkrotten. Dit is om tweeërlei redenen niet aanvaardbaar: ten eerste gaat het vaak om karakteristieke panden waarvan de instanhouding voor het dorpsbeeld van groot belang is, en ten tweede betekent leegstand een achteruitgang van de woonfunctie van de kom.

De konklusie is dan ook, dat de bestemmingsplanregeling, waarbij de gebouwen in meerdere woningen opgedeeld mogen worden, een noodzakelijke uitwerking is van de in de vorige paragrafen geformuleerde doelstellingen.

In de bestemming woondoeleinden worden drie hoofdkategorieën onderscheiden, gebaseerd op de mate waarin de gebouwen kwa vormgeving en situering beeldbepalend zijn voor de kom (zie kaart 6).

Hoe sterker beeldbepalend, des te meer zijn de voorschriften afgestemd op handhaving van de bestaande situatie.

6.1. Eengezinshuizen, vrijstaand met bijbehorende tuinen AA 1
(architektonisch waardevolle gebouwen).

De onder deze kategorie vallende woningen zijn meest voormalige boerderijen, welke op kaart 6 de aanduiding "beeldbepalend" hebben gekregen.

Teneinde nog enigermate het historisch karakter van het dorp te kunnen behouden is het handhaven van de vormgeving en situering van deze gebouwen van groot belang.

Hiertoe zijn de omtrek, de kapvorm, de goothoogten, de nokhoogte en de dakhelling overeenkomstig de bestaande toestand in de voorschriften vastgelegd.

Waar één van de doelstellingen van het plan het behoud en herstel is van waardevolle historische elementen, die karakteristiek zijn voor het beeld van de dorpskom, geeft het plan voor deze voormalige boerderijen tevens ruimte voor een zodanig herstel van de vormgeving van de gebouwen, dat ze meer in overeenstemming zijn met de historische verschijningsvorm.

Hiervoor geeft het plan aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen van het verplicht bouwen in de bebouwingsgrens en van de dakvorm. Het bebouwde oppervlak mag dus worden verkleind, (waarbij vanzelfsprekend de dakvorm verandert) met handhaving van de goot- en bouwhoogten. Deze vrijstelling mag slechts worden verleend in verband met een aanpassing van het gebouw aan een vroegere verschijningsvorm.

Op het achtererf van vrijwel alle woningen is een apart vlak aangegeven waarbinnen na vrijstelling van Burgemeesters en Wethouders vrijstaande bijgebouwen mogen worden opgericht tot een maximaal oppervlak van 50 m².

Bij een aantal woningen in deze kategorie is het niet alleen de beeldbepalende situering en verschijningsvorm, die noodzaakt tot een bestemmingsregeling met een konserverend karakter, maar zijn het tevens gedeelten van het voorerf, welke door hun ten opzichte van vroeger vrijwel onveranderde inrichting een belangrijke bijdrage leveren aan het karakter van de kom.

Dit komt tot uiting in de aard van de verharding (keitjes) of het ontbreken ervan (het zaterdagse geharkte erf) en het ontbreken van erfafscheidingen.

Deze gronden zijn aangeduid als "bijzonder erf". Andere bouwwerken mogen slechts worden opgericht na vrijstelling van Burgemeester en Wethouders met een hoogte van maximaal 1 meter. Zonder een vergunning van Burgemeester en Wethouders mogen de erven niet worden verhard, of mag de bestaande verharding niet worden verwijderd.

Voor de gehele kom zijn mogelijkheden voor nieuwe ambachtelijke

bedrijfs geschapen en voor het centrale gedeelte van de kom, het specifieke ontmoetingsgedeelte, geldt dat funktieveranderingen ten behoeve van centrum-voorzieningen bovendien mogelijk zijn. Met name de tamelijk grootschalige gebouwen in onderhavige categorie zijn bijzonder geschikt om in te richten en te gebruiken voor bovengenoemde sectoren.

Vandaar dat Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid hebben om de bestemming van alle gebouwen in de kom te wijzigen t.b.v. ambachtelijke bedrijven.

Gezien de aard van een ambachtelijk bedrijf zijn dan ook een groot aantal bedrijven, zoals genoemd in het hinderbesluit, uitgesloten. De bedrijven uit dit besluit welke, naast de niet-hinderwet-plichtige bedrijven, wél zijn toegestaan zijn:

- Inrichtingen waar een of meer elektromotoren worden gebezigd met een vermogen of een gezamenlijk vermogen groter dan 2 pk, met dien verstande, dat bij de berekening van het gezamenlijk vermogen buiten beschouwing blijven de elektromotoren met een vermogen van niet meer dan 0,3 pk, welke deel uitmaken van handgereedschap, ventilatoren en kantoormachines.
- Inrichtingen waar een of meer verbrandingsmotoren worden gebezigd met een vermogen groter dan 0,25 pk.
- Inrichtingen waar een of meer stoomwerktuigen worden gebezigd met een vermogen of een gezamenlijk vermogen groter dan 1 pk.
- Inrichtingen waar een of meer stoom of dampketels worden gebezigd bij welke het produkt van de inhoud van de ketel, uitgedrukt in dm³, en de spanning, uitgedrukt in kg/cm², meer bedraagt dan 200.
- Inrichtingen uitsluitend of in hoofdzaak bestemd tot het bakken van voedings- en genotmiddelen in oliën en vetten.
- Inrichtingen bestemd tot het bakken van brood, banket en dergelijke in ovens.
- Inrichtingen waar door kunstmatige verwarming voorwerpen of stoffen worden gedroogd.
- Inrichtingen waar moffelovens of emailleerovens worden gebezigd.
- Textielweverijen, -drukkerijen, -spinnerijen.
- Inrichtingen voor machinale houtbewerking, molenmakerijen, kuiperijen.
- Het bakken van uit klei of leem gevormde voorwerpen, glasfabrieken, smederijen, konstruktiewerkplaatsen, koper- en blikslagerijen en andere inrichtingen waar metalen platen worden bewerkt of verwerkt, affineerderijen van goud en zilver, herstellinrichtingen voor motorvoer-

tuigen en steenhouwerijen.

Het feit dat de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van bovengenoemde bedrijven, houdt natuurlijk niet in dat er geen hinderwetvergunning verkregen moet worden. Het is dan ook gewenst, dat Burgemeester en Wethouders het plan niet wijzigen, voordat het duidelijk is dat een dergelijke vergunning verleend kan worden.

Bij de wijziging blijven de bebouwingsvoorschriften van toepassing zodat er voldoende waarborgen zijn voor handhaving van het beeldbepalende karakter van de panden.

6.2. Eensgezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen, AA2

De woningen in deze categorie zijn volgens kaart 6 gewaardeerd als "beeldondersteunend".

Dit houdt in, dat deze eveneens meest voormalige boerderijen niet zozeer door hun uit historisch oogpunt waardevolle architectuur, maar meer door de schaal en de situering een bijdrage leveren aan het te handhaven karakteristieke dorpsbeeld.

Deze gebouwen worden vooral gekenmerkt door een lage gootlijn met de karakteristieke "sprong" op het punt waar het voormalige voorhuis overgaat in het vroegere schuurgedeelte. Ook de ligging ten opzichte van de weg is voor ieder gebouw in de gegeven situatie kenmerkend, en wordt het meest in beeld gebracht door de nokrichting.

In de bestemmingsplanregeling heeft handhaving van deze kenmerken voorop gestaan.

In de meeste gevallen mogen de bestaande bebouwingsgrenzen iets gewijzigd worden, zodat uitbreiding van het bebouwd oppervlak mogelijk is, vooral op het zij- en achtererf. Ook verkleining van het oppervlak is toegestaan. Wel dient gebouwd te worden in de "voorstebouwingsgrens" zoals deze bij de meeste woningen aan de wegzijde op de plankaart is aangegeven.

De huidige goothoogten zijn niet exakt vastgelegd, maar dienen wel binnen geringe marges te blijven, zodanig dat de hoogte over de helft van de gootlengte maximaal 2,20 m mag bedragen (het voormalige schuurgedeelte) en voor de andere helft ten hoogste 3 m (het voormalige voorhuis).

De dakvorm en bouwhoogte zijn vrij, met dien verstande dat de aangegeven nokrichting aangehouden moet worden en dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

De maximaal toelaatbare dakhelling is 40° , overeenkomstig de bestaande situatie.

Ook bij deze categorie is het oprichten van bijgebouwen mogelijk op de daartoe aangeduide gronden, nu echter als recht en niet slechts na vrijstelling.

In verband met de vaak diepe achtererven, waarvan het onbebouwde karakter een van de karakteristieke elementen is van de dorpskom, is het gebied waarop bijgebouwen mogen worden opgericht, beperkt tot een strook van gemiddeld ca 15 m achter het hoofdgebouw. In deze strook mogen zowel aan het hoofdgebouw vastgebouwde als losstaande bijgebouwen worden opgericht.

Ook is voor deze categorie de wijzigingsbevoegdheid van toepassing voor het wijzigen van de bestemming in bedrijfsdoeleinden en centrum voorzieningen. (5.2 en 6.1.)

6.3. Eensgezinshuizen met bijbehorende tuinen, categorieën A, B en C.

Met deze categorieën zijn de overige woningen in de dorpskom vastgelegd. Zij behoren tot de groep, die in kaart 6 gewaardeerd is als "indifferent", d.w.z. dat ze wat betreft vormgeving en situering noch een bijdrage leveren aan het aan de historie ontleende karakteristieke dorpsbeeld, noch aangemerkt kunnen worden als niet passend in het dorp. Door hun grote aantal bepalen ze nochtans het huidige dorpsbeeld in grote mate. Hun waardering rechtvaardigt echter veel minder een bestemmingsplanregeling welke is afgestemd op conservering van de bestaande toestand, zoals dat bij de categorieën AA1 en AA2 het geval is.

Stedebouwkundig relevant bij deze woningen echter is wel het open karakter van de bebouwing, door het grote aantal vrijstaande woningen (categorie A) en een veel kleiner aantal dubbele- (categorie B) en meer dan twee aaneengebouwde woningen (categorie C).

De bestemmingsregeling is in zijn algemeenheid dan ook gericht op handhaving van de bestaande openheid door het vastleggen van een bebouwingsvlak per woning en door het voorschrijven van maximale goothoogtes, bouwhoogtes en dakhellingen, welke zijn afgestemd op het huidige beeld en als zodanig ook gewenst zijn in een landelijk dorp als Rolde. In een enkel geval (Nijlanderstraat) is de nokrichting voorgeschreven ter handhaving van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

Op de gronden, aangeduid met "bijgebouwen toegestaan" mogen met recht gebouwen worden opgericht, met een maximale goothoogte van 2,50 m, een maximale bouwhoogte van 6 m en een minimum dakhelling van 30°.

De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan het oppervlak van het eengezinshuis, om te voorkomen dat deze gaan domineren. Van de dakhellingseis kan middels vrijstelling worden afgeweken tot 0°, aangezien een en ander afhankelijk is van de situering van het bijgebouw ten opzichte van het eengezinshuis.

Ook de mogelijkheden voor detailhandelsvestigingen zijn overeenkomstig hetgeen daarover is gezegd bij de bespreking van de vorige categorieën.

6.4. Woonbebouwing en/of centrumvoorzieningen uit te werken, WoC

Deze bestemming is gegeven aan het terrein van de huidige melkfabriek. Dit gebouw is door zijn grootschaligheid een storend element in het dorp. Oorspronkelijk maakte dit gebied deel uit van de Grote Brink (zie kaart 2) en was hier een branddobbe gelegen.

De meest gewenste bestemming zou dan ook "karakteristieke bermen en brinken" zijn.

Aangezien een en ander financieel onhaalbaar is (zonder subsidie) is gekozen voor een uit te werken bestemming, waarbij gestreefd wordt naar kleinschalige bebouwing, passend in het dorpsbeeld.

Na uitwerking mogen alleen woningen voor één en/of twee persoonshuishoudens worden gebouwd en ten behoeve van centrumvoorzieningen mag de oppervlakte per gebouw maximaal 600 m² bedragen en verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf ten hoogste 200 m², waarbij een maximale goothoogte van 3,50 m, een maximale bouwhoogte van 8,50 m en een dakhelling van minimaal 40° in acht dient te worden genomen.

7. Gebouwen met bijzondere bestemmingen met bijbehorende erven, BD

Tot deze bestemming behoren de gebouwen welke een bijzondere funktie vervullen, in de regel op het sociaal-kulturele vlak. In de huidige situatie in de kom betreft het de volgende gebouwen:

- Dienst Gemeentewerken aan de Grote Brink
- het gemeentehuis en kantoor Gemeentewerken aan de Grote Brink en Nijlanderstraat
- het voormalig gemeentehuis aan de Hoofdstraat
- het voormalig nutsgebouw aan de Schoolstraat
- de peuterspeelzaal aan de Hunebedweg
- de kerk
- het politieburo op de hoek van de Grote Brink en de Hoornsestraat
- de artsenpraktijk achter de voormalige pastorie aan de Hoofdstraat.
- het praktijkgebouw van de fysiotherapeut aan de Stationsstraat.

De bestemmingsregeling is afgestemd op de aard en het karakter van ieder gebouw afzonderlijk.

Het gebouw van de Dienst Gemeentewerken heeft een verschijningsvorm, welke als beeldbepalend voor het aanzicht van de kom moet worden aangemerkt, vandaar dat de bestaande bebouwing kwa maatvoering en dakvorm is vastgelegd.

Het gebouw is aan de achterzijde uitgebreid. De maatvoering hiervan is afgestemd op de bestaande bebouwing.

Het gemeentehuis en kantoor gemeentewerken zijn gevestigd in het uitgebreide gebouw van de voormalige landbouwschool. Hoewel hier sprake is van een groot gebouw, is het geheel niet storend voor de omgeving, tengevolge van de onderverdeling in diverse bouwlichamen.

Omdat het gebouw uit historisch oogpunt echter niet beeldondersteunend of beeldbepalend is, behoeft in het bestemmingsplan de bestaande vormgeving niet exakt te worden vastgelegd, en er bestaat uit stedenbouwkundige en architectonische overwegingen geen bezwaar tegen een toekomstige uitbreiding, zoals op de plankaart in noordelijke richting is aangegeven.

De maatvoering is afgestemd op een blijvende inpassing van het karakter van het gebouw in het beeld van de overige dorpsbebouwing, waarbij voor de platte gedeelten een vrijstelling voor het vereiste van een dakhelling is opgenomen (vlak BD3).

Het karakter van het voormalige gemeentehuis is zodanig, dat slechts een bestemming, welke ligt in de sociaal-kulturele sfeer, passend is voor dit fraaie monumentale pand. Gezien dit beeldbepalende karakter van het gebouw is ook weer de bestaande situatie en vormgeving vastgelegd, waarbij vrijstelling van de dakhellingseis mogelijk is voor het platte gedeelte. Gezien de architectuur en de ligging van dit gebouw is het gewenst het omringende erf onbebouwd te laten. Vandaar dat de aanwezige noodonderkomens van het oude gemeentehuis niet als zodanig zijn bestemd.

Het voormalige nutsgebouw tussen De Steeg en de Schoolstraat brengt niet alleen door de architectuur, maar vooral door de ligging een waardevol stukje dorpsgeschiedenis in beeld. Handhaving hiervan is zeer gewenst, al was het slechts vanwege het feit dat "Ot en Sien"-boekjes alleen niet voldoende zijn om voor ons het beeld van het vroegere leven rondom de dorpsschool op te roepen.

Hoewel het wellicht een onbereikbaar ideaal is om ernaar te streven, dat ooit nog eens vanaf het oude schoolplein midden in het dorp de stemmen van spelende kinderen zullen klinken, staat het vast dat een blijvende sociaal-kulturele bestemming aan het gebouw gegeven zal moeten worden.

Het is uit een oogpunt van ligging en architectuur de moeite waard, dat het gebouw van de peuterspeelzaal aan de Hunebedweg wat betreft hoofdvorm wordt gehandhaafd. Hoewel de vormgeving niet typisch karakteristiek is voor het historische brink(es)dorp, is het gebouw zeer harmonisch opgenomen in het stukje dorpsbeeld aan die zijde van de kom. Ook de fraaie lindebomen langs de wegzijde dragen hiertoe bij.

Hoewel men gevoelsmatig zou kunnen zeggen dat er geen idealere bestemming voor dit gebouw te vinden is, dan die van de peuterspeelzaal, is een algemenere bestemming voor sociaal-kulturele doeleinden toch wel op zijn plaats, mits natuurlijk de hoofdvorm blijft gehandhaafd.

~ pen. ter speelplaats.

Als enige gebouw binnen onderhavige bestemming leent dit pand zich voor gebruik uitsluitend als woning.

Voor de kerk van Rolde is het in feite niet noodzakelijk om via een bestemmingsplan te trachten dit gebouw nog een extra planologische bestemming te geven.

Dit monument van historisch drentse kerkbouw is een als zodanig symbool voor het dorp en het omringende landschap, dat handhaving ervan geen planologische-, maar een maatschappelijke aangelegenheid is, waarvoor iedere Roldenaar zich verantwoordelijk voelt.

Hoewel dit in Rolde nog niet het geval is, moet worden gekonstateerd dat bij veel (historische) kerkgebouwen het gebruik niet meer in overeenstemming is met de oorspronkelijke functie, waarvoor dit gebouw is bestemd, vandaar dat een algemene sociaal-kulturele bestemming niet irreëel is.

Het behoeft tenslotte nauwelijk betoog, dat de bestemmingsregeling is afgestemd op conservering van de bestaande toestand.

Vervolgens behoort het politieburo tot deze bestemming. Hoewel de ligging van het gebouw duidelijk de begrenzing van het oostelijk gedeelte van de Grote Brink vormt, welk gedeelte in feite een aparte brink is en als zodanig door de situering van historisch belang is, noopt de vormgeving van het gebouw niet tot een conserverende regeling. Omdat tevens een gedeelte van het pand met een plat dak is uitgevoerd, is categorie BD3 hier van toepassing.

Het aangebouwde gedeelte achter de voormalige pastorie valt onder deze bestemming. De gebruiksmogelijkheden van dit gebouw in het sociaal-kulturele vlak zijn sterk afgestemd op de aanwezigheid van de voormalige pastorie.

Enerzijds ontstaan hierdoor ruimere mogelijkheden voor behoud van dit karakteristieke pand, anderzijds betekent het een verruiming van het aanbod aan dorpsvoorzieningen in de kom van Rolde zonder dat het dorpsbeeld visueel wordt aangetast. Dit is nu het geval bij gebruik van het gebouw als artsenpraktijk.

Door de relatie met de voorliggende woning is er in deze bestemming geen mogelijkheid gegeven voor de bouw van een dienstwoning, vandaar de categorie BD2.

Tenslotte is de praktijkruimte van de fysiotherapeut aan de Stationsstraat als zodanig bestemd. Het bevindt zich naast het voormalig stationsgebouw, dat als dienstwoning in gebruik is. Het gebouw is kwa maatvoering zodanig, dat geen verstoring ten opzichte van het voormalige stationsgebouw optreedt. Binnen de praktijkruimte is geen woning mogelijk (BD2).

8.1. Winkelgebouwen met bijbehorende erven, W

Naast de van oudsher aanwezige dorpswinkels, die met betrekking tot de ontstaanswijze en de schaal van de gebouwen, sterk verbonden zijn met de woonbestemmingen, is een groot deel van de winkels ingrijpend verbouwd tot winkel of specifiek gebouwd als winkel. Dit betreft o.a. het nieuwe winkelcentrum aan de Hoofdstraat, waarbij een drietal dienstwoningen zijn gerealiseerd; de supermarkt van de Kroon aan de Grolloërstraat en een specifiek als winkel ingericht gedeelte van de zuivelfabriek.

De voormalige zuivelfabriek wordt verder als opslagplaats gebruikt.

Het totale gebouw is als beeldverstorend voor de kom van Rolde gewaardeerd (zie kaart 6). Vandaar dat de bestaande situatie niet is bestemd, doch een globale (uit te werken) bestemming heeft gekregen voor centrumvoorzieningen. Hier binnen mogen ook weer winkels worden opgericht, maar dan met een in het dorpsbeeld passende vormgeving.

Van de wel bestemde winkels zijn de bebouwingsregels in de voorschriften afgestemd op de bestaande maatvoering, waarbij in categorie W3 met vrijstelling ook met een plat dak gebouwd mag worden.

De bestemmingsomschrijving van de winkels is ruimer dan uitsluitend detailhandelsbedrijven.

De ligging in de kom van het dorp maakt het gewenst, dat de gebouwen ook kunnen worden ingericht als kunstnijverheidsbedrijf.

8.2. Kantoorgebouwen met bijbehorende erven, K

Deze bestemming betreft een tweetal bankgebouwen op de hoek van de Hoofdstraat en de Grolloërstraat en de Hoofdstraat en de Stationsstraat.

De situering van deze gebouwen is zodanig, dat binnen de bebouwingsvlakken geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig zijn.

De bebouwingsvoorschriften zijn afgestemd op de bestaande maatvoering, waar in categorie K2 vrijstelling mogelijk is voor platte daken.

Het bebouwingsvlak K3 is speciaal bedoeld voor het oprichten van bijgebouwen tot een maximaal oppervlak van 50 m².

Het postkantoor op de hoek van de Bosrand en Asserstraat en het verzekeringskantoor op de hoek van de Grolloërstraat en de Burg. Reyndersstraat vallen ook onder deze bestemming. Binnen het vlak K2 is enige uitbreiding mogelijk. Bijgebouwen mogen binnen het vlak K3 worden opgericht tot een maximum oppervlak van 50 m².

8.3. Horecagebouwen, met bijbehorende erven, H

In de kom van Rolde komen momenteel een 6-tal horecavoorzieningen voor, zoals snackbar, dancing, bowlingbaan, café-restaurant en hotel.

Dit zijn voor de betreffende gebouwen allerm minst statische functies. Binnen de horecasektor moet voortdurend ingespeeld kunnen worden op de wensen van het publiek en de maatschappelijke behoeften.

Vandaar dat de horecabestemming ruim is omschreven.

Daarnaast dienen echter de gebouwen, waarin de horecafunctie zich afspeelt, kwa schaal en vormgeving te passen in het dorpsbeeld.

De bestemmingsregeling met betrekking tot de voorgeschreven maatvoering is dan ook weer gebaseerd op de stedenbouwkundige waardering volgens kaart 6 en is voor ieder horecabedrijf afzonderlijk aangegeven.

De afweging van het belang tussen voldoende uitbreidingsmogelijkheden zonder te grote beperkingen en het behoud van het specifieke in het dorp passende karakter, is gevonden door bij een aantal gebouwen voor het achterste gedeelte van het pand vrijstelling van de dakhellingseis te kunnen verlenen (H2).

Mogelijkheden tot uitbreiding van het bebouwd oppervlak zijn in de regel zeer beperkt in verband met het gebrek aan ruimte en de wens om de open gebieden tussen de bebouwing zoveel mogelijk open te houden. Bij één café in deze categorie is het achtererf zodanig gedimensioneerd, dat hier de plaatsing van bijgebouwen toelaatbaar is (tot een maximaal oppervlak van 50 m²). Hiertoe is een bebouwingsvlak H3 aangegeven.

8.4. Centrumvoorzieningen, uit te werken, CV

Zoals hiervoor al bij de winkelbestemmingen is genoemd, heeft het gebouw aan de Burgemeester Reindersstraat tegenover de zuivelfabriek de globale bestemming "centrumvoorzieningen" gekregen. De reden hiervoor is dat de vormgeving van het pand in strijd is met het karakter van de overige dorpsbebouwing. Vooral na een eventueel verdwijnen van de zuivelfabriek zou het beeld van de noordzijde van de Grote Brink door dit gebouw worden verstoord, met name door het karaktersverschil met de twee naastliggende beeldbepalende voormalige boerderijtjes.

Het is dan ook wenselijk dat op deze plaats een nieuw gebouw met een aangepaste vormgeving tot stand komt. Hierbij is gekozen voor een bestemming, welke konform artikel 11 W.R.O. uitgewerkt dient te worden, in verband met de wenselijke flexibiliteit ten aanzien van de toekomstige functies van het pand. Een concreet bouwplan, dat gericht is op een bepaalde gekozen functie kan dan in de vorm van een uitwerkingsplan worden vastgelegd.

De uitwerkingsregels geven een aantal randvoorwaarden voor de vormgeving. Hierbij zijn de goothoogte en de dakhelling het belangrijkste.

8.5. Gebouwen ten dienste van nijverheidsbedrijven, met bijbehorende erven, N

Van de in het dorp aanwezige nijverheidsbedrijven valt een zestal onder deze bestemming. Ieder bedrijf is bestemd volgens het huidige gebruik. Wel is het mogelijk om volgens de onderpunt 5.2. genoemde regeling de bestemming te wijzigen ten behoeve van andere ambachtelijke bedrijven.

Omdat de kans aanwezig is, dat zich in de gebouwen nieuwe, hinderveroorzakende bedrijven vestigen (zie voor de toegestane bedrijven punt 6.1.) is een planwijziging op zijn plaats, omdat hierbij belangen kunnen worden afgewogen en bezwaar kan worden gemaakt.

De voorgeschreven vormgeving is weer afgestemd op het al of niet beeldbepalende karakter van de gebouwen. Voorzover dat ruimtelijk mogelijk is, bieden de bebouwingsvlakken plaats voor een uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen.

8.6. Gemengde bebouwing, met bijbehorende erven, GB

In een tweetal bedrijfsgebouwen in de kom, tegenover de Schutbrink aan de Grolloërstraat bevindt zich een dermate groot aantal functies, dat een gemengde bestemming op zijn plaats is.

Hierdoor wordt, zonder dat het plan gewijzigd behoeft te worden, de uitoefening van detailhandel, het voeren van een garage- en installatiebedrijf, een rijwielhandel en het wonen, mogelijk gemaakt.

Overigens blijft voor deze bestemming de algemene wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van centrumvoorzieningen van toepassing.

Uitbreiding van het bedrijfsgebouw naar de wegzijde en in de richting van de belendende percelen is ruimtelijk niet mogelijk. Wel bestaat er de mogelijkheid om gebouwen op te richten in het vlak GB-2 met een maximum goothoogte van 3 m, een maximum^o bouwhoogte van 6 m en een minimum dakhelling van 30°.

De vormgeving van het huidige gebouw is zodanig, dat deze beeldverstorend is ten opzichte van het algemene karakter van de dorpsbebouwing. De wenselijke maatvoering welke in de voorschriften is vastgelegd, dient een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 8 m niet te overschrijden. Hierbij zal de dakhelling minimaal 40° dienen te bedragen.

Opname van bovenstaande regeling betekent, dat de huidige maatvoering in strijd is met de bestemming en dus het overgangsrecht van toepassing is. De in artikel 33 van de voorschriften opgenomen overgangsbepaling geeft desondanks de mogelijkheid dat voor onderhavig pand vrijstelling wordt verleend ten behoeve van een eventuele uitbreiding tot maximaal 10% van de bestaande inhoud en dat tevens van de in het plan gegeven mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen gebruik kan worden gemaakt.

8.7. Opslagplaatsen, met bijbehorende erven, O

In de kom komen een tweetal gebouwen (komplexen) voor, welke uitsluitend een functie hebben ten behoeve van opslag van goederen en materialen en niet zijn aan te merken als bijgebouw bij een naastliggende bestemming. Dit betreft een vrieskluis naast de cafetaria op de hoek van de Hoofdstraat en de Stationsstraat en een schuur aan de Burgemeester Reyndersstraat.

Voor de opslagplaats op de hoek van de Stationsstraat is een wijziging van de bestemming mogelijk, overeenkomstig de algemene wijzigingsbepaling voor centrumvoorzieningen in artikel 32 van de planvoorschriften. Bij een eventuele wijziging van de bestemming van genoemd gebouw dient goed gelet te worden op de relatie met het naastliggende pand (nu cafetaria):

In verband met de uitgangspunten van de bestemmingsregeling zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aan de gebouwen gegeven.

De bebouwingsvoorschriften zijn overigens afgesteld op de bestaande maatvoering, welke niet stoort in het dorpsbeeld.

8.8. Molen, met bijbehorende erven, MO

Een vaak voorkomend verschijnsel bij niet meer in gebruik zijnde molens, is een op behoud van het uiterlijk gericht beleid, waarbij echter een volledig afwijkend gebruik wordt toegestaan of zelfs aangemoedigd.

Zo zien we in den lande veel voorbeelden van restaurantmolens, V.V.V.-molens, museummolens, enz.

In Rolde is echter heel duidelijk gekozen voor een "molen" waarbij de achtergrondgedachte is dat een samengaan van vorm en inhoud onontbeerlijk is voor het kunnen behouden van een nog als zodanig funktionerende molen. Dit wordt nog versterkt door de aanwezigheid van de naastliggende voormalige molenaarswoning met een nog gave, karakteristieke vormgeving.

De bestemmingsomschrijving is dan ook uitsluitend op het behoud van de molen gericht, waarbij de woning in de AAl-regeling (architektonisch waardevolle gebouwen) is opgenomen.

9.1. Bodemgebonden agrarische bedrijven, met bijbehorende erven, BA

In de kom van Rolde is het aantal als agrarisch bedrijf in gebruik zijnde boerderijen gestadig gedaald. Het plan geeft nu nog slechts een 14-tal bedrijven aan.

De ontwikkelingen in de landbouw en de veranderingen in de dorpsamenleving zijn hier debet aan.

De grootschalige agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkelingen die op dat vlak door de ruilverkaveling hebben plaatsgevonden en zullen plaatsvinden, maken het voeren van een agrarisch bedrijf in de dorpskom mede door de te beperkte ruimte en de grote afstand tot de landbouwgronden problematisch.

Tevens is het dorp meer en meer geworden tot voorzieningencentrum voor een niet-agrarische (forensen-) bevolking, hetgeen gepaard gaat met vrij intensief woonwerkverkeer en verkeer tussen de woonwijken en het dorpscentrum.

Het op een aanvaardbare wijze kunnen voeren van een agrarisch bedrijf is binnen deze sfeer bijzonder moeilijk.

Het ligt dan ook in de lijn der verwachtingen, dat in de toekomst nog meer boerderijen hun agrarische functie zullen verliezen.

Ondanks die ontwikkelingen is één van de belangrijkste doelstellingen voor onderhavig plan het bewaren van het huidige dorpskarakter, met name de elementen daarin die een beeld geven van het agrarische verleden van Rolde. We hebben bij de bespreking van de woonbestemmingen reeds gezien, dat hiertoe het plan conserverende regels geeft voor de voormalige boerderijen, teneinde tenminste nog in de vormgeving van de gebouwen een stuk historie te bewaren.

De uitwerking van deze doelstelling voor de agrarische bedrijven in de kom ligt ten aanzien van de bestaande toestand in dezelfde lijn.

De vormgeving van de gebouwen dient eveneens bewaard te blijven, voorzover deze even beeldbepalend is als de voormalige boerderijen in de categorie AA1.

Daarnaast dient echter bedacht te worden, dat we met bedrijven te maken hebben, die zolang er van overheidswege geen actief uitkoop- en/of verplaatsingsbeleid wordt gevoerd, voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in ruimtelijke zin dienen te krijgen, teneinde een zo goed mogelijk renderend agrarisch bedrijf te kunnen voeren.

Vandaar dat de bestemmingsregeling op de kaart en in de voorschriften zodanig is opgezet, dat voor de beeldbepalende boerderijgebouwen de huidige situatie is vastgelegd en dat in de regel achter de hoofdgebouwen een bebouwingsvlak is aangegeven, waarin nieuwe schuren en/of stalruimten kunnen worden gerealiseerd. De maatvoering van de nieuwe gebouwen is zodanig dat de goothoogte in alle gevallen maximaal 3,50 m en de bouwhoogte maximaal 8 m mag bedragen, terwijl de dakhelling van de aan de rand van het dorp en minder in 't zicht zijnde bebouwing minimaal 10° dient te zijn, en van de overige bebouwing minimaal 40°.

Het bebouwingsvlak voor de nieuwe schuren is ontkoppeld van het vlak, waarin het hoofdgebouw is ondergebracht. Op deze wijze wordt voorkomen, dat de verschijningsvorm van het beeldbepalende hoofdgebouw wordt aangetast.

Tussen het hoofdgebouw en de nieuwe bebouwing is een verbinding mogelijk op de gronden, aangeduid met "bijgebouwen toegestaan" door middel van een vrijstelling. Van dit tussenlid is de bouwhoogte beperkt tot 3 m.

Door deze regeling is enerzijds de handhaving van de karakteristieke boerderijgebouwen gewaarborgd en zijn anderzijds mogelijkheden gegeven voor een binnen de beperkingen van de ruimtelijke situatie in de kom zo goed mogelijke agrarische bedrijfsvoering.

Om in te kunnen spelen op de reële kans, dat de betreffende agrariërs de bedrijfsvoering ter plaatse staken, zijn er enkele vrijstellings- en wijzigingsbepalingen van toepassing voor verandering van gebruik.

Ten eerste is er een vrijstelling ten behoeve van de inrichting en het gebruik van het hoofdgebouw uitsluitend als woningen.

De situatie komt dan overeen met de regeling volgens categorie AA1.

Tevens is er, identiek aan de categorieën AA1 en AA2 en aan de overige bebouwing in het gebied binnen de "wijzigingsgrens ten behoeve van centrumvoorzieningen" de mogelijkheid de bestemming te wijzigen ten behoeve van ambachtelijke bedrijven en sociaal-kulturele voorzieningen.

9.2. Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuur-
historische waarde

Uit de paragrafen 2, 3 en 4 van deze toelichting komt reeds naar voren, dat de agrarische gebiedjes aan de rand van de dorpskom (vooral in het noordelijke gedeelte) zeer waardevol zijn voor het dorpskarakter, omdat ze een beeld geven van de historische overgang tussen dorp en landelijk gebied. Vanuit de ontwikkeling van het dorp gezien is vooral de cultuurhistorische waarde van belang. Landschappelijk gezien zijn deze kleinschalige gebiedjes ook bijzonder waardevol als overgangselement tussen het groot-schaliger agrarisch productiegebied en de dorpsbebouwing of tussen de bebouwing van de oude dorpskern en de nieuwere uitbreidingsplannen.

Teneinde dit karakter als overgangselement te versterken, is aan het oostelijke gedeelte van het stations-goederenemplacement eveneens de bestemming "agrarisch gebied" gegeven.

Nu de spoorwegfunctie van dit terrein vervallen is, kan ook de storende scheiding tussen de zuidelijk en noordelijk gelegen gedeelten van de Noorderes worden opgeheven.

Op basis van bovengenoemde waarden dient de bestemmingsregeling zodanig te zijn, dat het huidige beeld zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

Handhaving van het huidige gebruik en het weren van bebouwing vindt plaats middels de bestemmingsomschrijving.

Binnen de agrarische gebruiksmogelijkheden kunnen er echter nog een aantal veranderingen plaatsvinden, welke afbreuk kunnen doen aan het waardevolle karakter van de gebieden, zoals het aanbrengen van bovengrondse leidingen en het planten van bomen.

Voor deze werkzaamheden is dan ook een zogenaamde aanlegvergunning vereist, welke slechts verleend kan worden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de genoemde waarden van het gebied.

Het kappen van opgaand houtgewas behoeft niet aan een vergunning te worden gebonden, omdat ten eerste de aanwezigheid van beplanting niet karakteristiek is voor deze gronden, en in de tweede plaats de gemeentelijke kapverordening voldoende waarborgen biedt om eventuele waardevolle bomen die in het gebied aanwezig zijn te kunnen behouden.

9.3. Agrarisch gebied

Het gebied, gelegen tussen Hoornsestraat en Brinkstraat is bestemd voor agrarisch gebied zonder bebouwing met een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. De reden, dat hier een wijzigingsbevoegdheid en niet een globale bestemming is, is de volgende.

Woningbouw op deze plaats zou bij uitstek dienen plaats te vinden ten behoeve van die inwoners van de gemeente Rolde, waarvoor het uit sociaal-kulturele overwegingen gewenst is om in het dorpscentrum te wonen. De gedachten gaan hierbij bijvoorbeeld uit naar de bejaarde autochtone inwoners van het dorp, welke een sterke binding hebben met de dorpskom, maar niet meer in staat zijn hun huidige woning te bewonen en te onderhouden, omdat deze (voormalige boerderijen) vaak veel te groot zijn. Het verplaatsen van deze mensen naar bejaardenwoningen aan de rand van het dorp zou betekenen dat ze zowel het vertrouwde beeld van hun vorige woning als van hun vroegere woonomgeving missen.

Daarnaast is het ook uit een oogpunt van de bereikbaarheid van de voorzieningen gewenst, dat bejaarden in de kom wonen.

Voor bovengenoemde bevolkingsgroep is het bijzonder moeilijk, zo niet onmogelijk om een in de tijd geprojecteerde behoeftenraming te maken.

Vandaar dat niet gesproken kan worden van gronden, welke overeenkomstig het gestelde in artikel 11 W.R.O. en artikel 14 B.R.O. "in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen".

In dit geval is daarom een wijzigingsbevoegdheid op zijn plaats.

10. Groenvoorzieningen

Naast de historisch waardevolle brinken en bermen in de kom van Rolde, welke apart zijn bestemd en vallen onder de doeleinden van natuur- en landschapsbescherming, behoort het overige openbare groen tot onderhavige bestemming.

Het gaat hier in de meeste gevallen om bermen langs de wegen of om enkele grotere groencomplexen, zoals het parkachtige gebiedje tussen het complex bejaardenwoningen ten zuiden van de Vijverlaan of de hertenkamp langs de Bosrand.

Er mag geen bebouwing worden opgericht, behalve op de hertenkamp tot een oppervlakte van ten hoogste 75 m².

Vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van een telefooncel of een wachthuisje of voor een transformatorstation en/of gasdrukmeet- en regelstation.

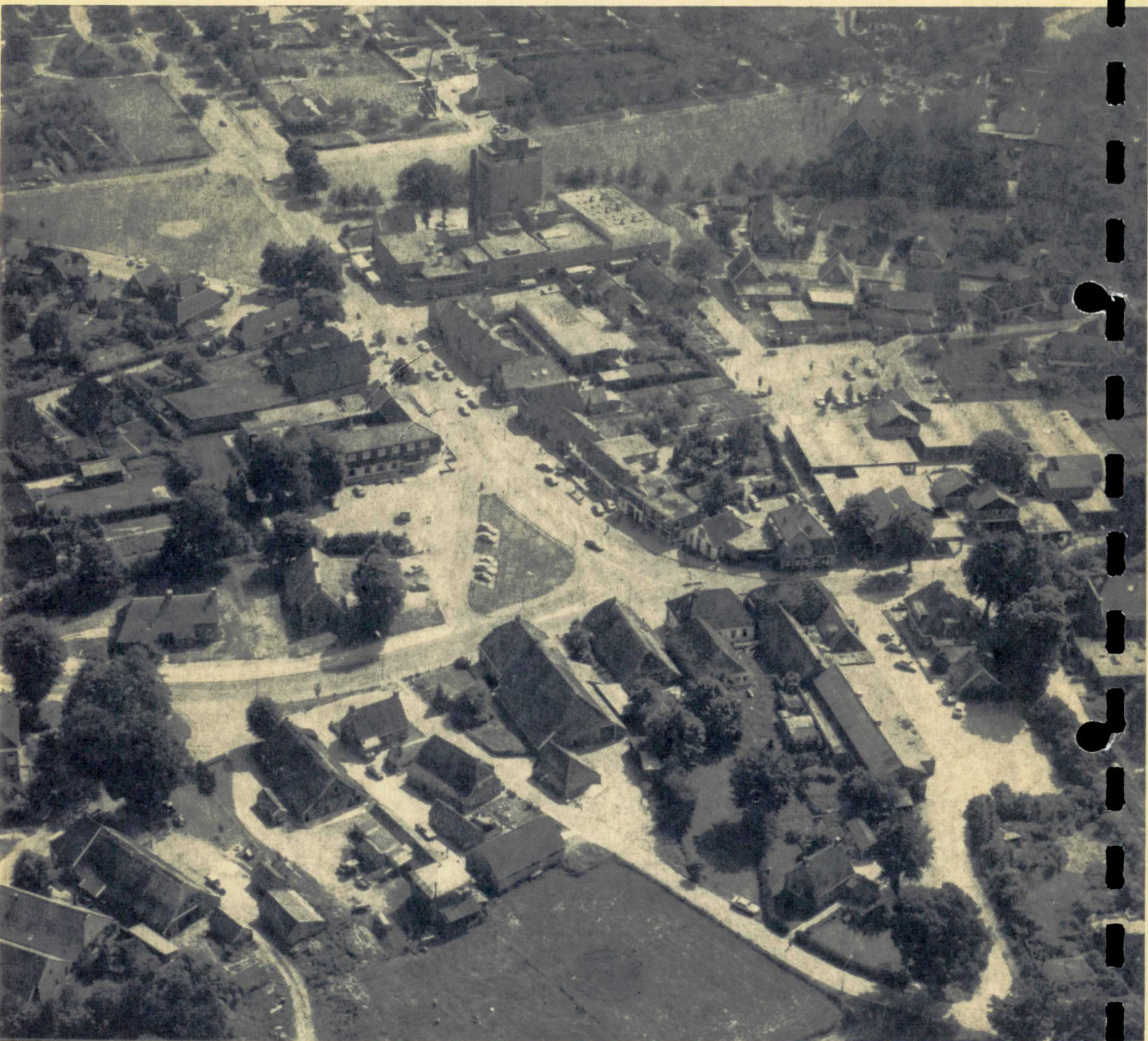


foto 6 : Omgeving Grolloërstraat

11.1. Wegen

De doelstellingen ten aanzien van de wegenstructuur in de kom van Rolde hebben geleid tot de volgende tracé en/of profielwijzigingen.

- Met het oog op het afremmen van de snelheid in de Burgemeester Reyndersstraat is een bajonet-aansluiting in het plan opgenomen ter plaatse van de kruising met de Schoolstraat.
- Hoewel de Asserstraat, Hoofdstraat en Grolloërstraat bij uitstek gebruikt worden en geschikt zijn voor door- gaand verkeer, zal dit verkeer zich overeenkomstig de doelstellingen meer aan de overige functies van de kom dienen aan te passen, waarbij vooral het wegprofiel en het verhardingsmateriaal zodanig zullen moeten zijn, dat langzaam wordt gereden.
Buiten het komplan in het zuidelijke gedeelte van de Grolloërstraat is er in deze zin al een profiel- versmalling gerealiseerd.
In het komplan is dat ook het geval voor het gedeelte van de Grolloërstraat tussen de zuivelfabriek en de Schutbrink.
De weg is hier versmald tot 6 meter.
- Een belangrijk gevarenpunt in de kom, waarvoor door een in het plan voorgestelde maatregel een oplos- sing werd gevonden, is de scheve aansluiting van de Grote Brink noordzijde op de Grolloërstraat.
Op deze weg is eenrichtingsverkeer vanaf de Grollo- erstraat ingevoerd, waartoe tevens het kruis- punt ter plaatse van de Brinkstraat is gewijzigd overeenkomstig het op de plankaart aangegeven tracé.
Het verkeer uit de zuidelijke woonwijken wordt nu via de zuidzijde van de Grote Brink naar de Grollo- erstraat geleid.

Overigens zijn de wegen in het plan volgens de be- staande toestand aangeduid.

Bij de ontwikkeling van het plan is ook nog gedacht aan het terugbrengen van de vroegere situatie van het kruispunt Hoofdstraat (Gieterstraat) - Grolloërstraat. Nu immers door de aanleg van de rijksweg, de Gieter- straat geen hoofdverbinding meer vormt met het oostelijke deel van Drenthe en Groningen, is het verkeer hier sterk verminderd en zouden de wegen in principe weer gelijkwaardig gemaakt kunnen worden, waarbij de Gieter- straat doorloopt in de Hoofdstraat en de Grolloërstraat hier haaks op aansluit.

Deze aanpassing is echter niet in het plan voorgesteld, omdat het niet gewenst is teveel verkeersmaatregelen tegelijk te nemen en daarom eerst afgewacht wordt wat het effect zal zijn van de eerder genoemde versmallingen van de Grolloërstraat. Bovendien is de laatste jaren een stijging van het toeristische (weekend) verkeer in Rolde te zien, waarbij vooral het verkeersaanbod uit de richting Gieten groot is. Het wijzigen van het kruispunt in bovenbedoelde zin zou dan op de Grolloërstraat lange files kunnen veroorzaken.

11.2. Autoboxen met bijbehorende erven, AB

Deze bestemming betreft een tweetal afzonderlijk gesitueerde autoboxen aan de oostzijde van de Koningin Wilhelminalaan. Om die reden zijn ze niet ondergebracht bij de naastliggende woonbestemming, maar hebben een aparte regeling gekregen, welke is gericht op de bestaande situatie.

11.3. Verkooppunt van motorbrandstoffen, met bijbehorende erven, VM

Het betreft hier twee verkooppunten ter weerszijden van de Schutbrink. Hoewel het bebouwd oppervlak van de verkooppunten in de regel zeer gering is, moet toch een aparte bestemming noodzakelijk worden geacht. Uit de aard van de functie is er namelijk sprake van een belangrijke verkeersaantrekkende werking, welke planologische consequenties heeft. Het is dan ook niet gewenst om de plaatsing van deze verkooppunten vrij te laten, doch de mogelijkheden van geval tot geval af te wegen. De onderhavige verkooppunten zijn middels deze bestemming gelegaliseerd. Voor de bouw van nieuwe verkooppunten in de kom van Rolde zal om bovengenoemde redenen een planherziening noodzakelijk zijn.

11.4. Parkeerterreinen

De parkeerstroken langs de wegen vormen met de weg een zodanige eenheid, dat ze niet apart zijn bestemd, maar tot de bestemming "wegen" behoren. Er zijn echter in Rolde een aantal afzonderlijke parkeerterreinen van groot formaat.

Voorzover dit privéterreinen zijn of uitsluitend een functie hebben voor het parkeren van de bezoekers van het naastliggende bankgebouw, café of gemeentehuis, zijn ze niet apart bestemd.

Een tweetal openbare parkeerterreinen behoren echter tot onderhavige bestemming. Dit zijn het parkeerterrein achter het winkelcentrum en het terrein bij de hunebedden.

Het eerste terrein is van belang als parkeerplaats voor het gehele dorpscentrum.

Het tweede parkeerterrein is vooral van toeristisch belang en met name bedoeld voor de auto's en autobussen van de bezoekers aan de hunebedden. Hierdoor kan het ongewenst parkeren langs de Hunebedweg voorkomen worden.

In het bos bij het Hof van Rolde aan de Asserstraat is een parkeerterrein aanwezig, ten behoeve van de bezoekers van het horecabedrijf. Gezien het feit, dat het één boskomplex is, en parkeren min of meer tussen de bomen geschiedt, is deze functie in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

12.1. Bos

Op een drietal plaatsen komen er in de kom boscomplexen voor, van een zodanige omvang en waarde, dat een beschermende bestemming wenselijk is.

Dit zijn het fraaie bos bij het Hof van Rolde, een gedeelte van het Rolderbos in de hoek van de Asserstraat en de Bosrand, en een kleiner boskomplex ten zuiden van de Hunebedweg.

De bescherming van dit bos is in eerste instantie mogelijk door de bestemmingsaanduiding, met daaraan gekoppeld de gebruiksbepaling, dat de gronden slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming en waarbij met name een aantal vormen van gebruik zijn uitgesloten, welke het karakter van het bos kunnen aantasten.

Daarnaast is voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden welke de waarden en het karakter van het bos kunnen aantasten een aanlegvergunning vereist.

Dit aanlegvergunningenstelsel is overeenkomstig dat van het plan voor het buitengebied, zoals aangepast naar aanleiding van de goedkeuring.

12.2. Terreinen met cultuurhistorische waarde

Deze bestemming geldt voor de 2 hunebedden, inclusief de omringende gronden.

Hoewel deze historische monumenten buiten de regelingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om reeds voldoende bescherming genieten, is het noodzakelijk, dat er ook een bestemmingsplanregeling van kracht is, welke geen ander gebruik van de gronden toelaat dan verantwoord is.

Vandaar dat er in de voorschriften voor een aantal werken, en werkzaamheden aanlegvergunningen worden geëist.

Gezien het bovengemeenfelijke belang van instandhouding van deze cultuurmonumenten, mag deze vergunning slechts worden verleend na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

12.3. Brinken en karakteristieke bermen

Zoals eerder is vermeld, wordt het karakter van de kom van Rolde vooral bepaald door de fraai begroeide brinken en voorerven.

Het is van belang dat het karakter van deze beeldbepalende ruimten wordt gehandhaafd.

Met name het ontbreken van verharding (uitgezonderd incidentele keibestrating) is niet alleen uit cultuurhistorisch oogpunt van belang maar ook onontbeerlijk voor de instandhouding van de bomen.

Een andere historische karaktertrek van deze ruimten is het ontbreken van afscheidingen in de vorm van hekken of anderssoortige omheining.

Hoewel dit tegenwoordig minder goed mogelijk is door de sterke scheiding der verkeerssoorten, vormden vroeger deze brinken en voorerven visueel gezien één geheel met de wegen en de partikuliere erven.

De regeling van onderhavige bestemming is erop gericht dat er geen andere bouwwerken mogen worden opgericht dan noodzakelijk voor de instandhouding en de verhoging van het karakter van het dorpsbeeld.

Ten aanzien van de uitvoering van werkzaamheden, die het karakter van deze gronden kunnen aantasten, kent de bestemming een stelsel van aanlegvergunningen.

Dit betreft het ophogen of afgraven van gronden, het graven van vaarten, sloten, vijvers e.d.

het planten van opgaand houtgewas, het aanleggen of verwijderen van verhardingen, het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen e.d. en het kappen van bomen en andere houtige gewassen.

13. Gebouwen ten dienste van openbaar nut en begraafplaats

De bestemming "gebouwen ten dienste van openbaar nut" heeft betrekking op de bestaande telefooncentrale in het bos bij de Asserstraat.
Enige uitbreiding is hierbij mogelijk.

De bestemming "begraafplaats met bijbehorende gebouwen" betreft de begraafplaats van Rolde aan de Hunebedweg.
Het oprichten van gebouwen op deze begraafplaats is op 2 manieren geregeld.

Ten eerste is in de zuidoosthoek een bebouwingsvlak aangegeven voor de bouw van een aula, welke op dit moment in Rolde ontbreekt.

Gezien de besloten ligging van het bouwterrein, waardoor het zicht erop van buitenaf minimaal zal zijn, is het niet noodzakelijk dat de vormgeving van deze aula in overeenstemming dient te zijn met die van de overige dorpsbebouwing. De gewenste vormgeving kan veeleer worden ontleend aan de functie van het gebouw en de situering op de begraafplaats. Vandaar dat volstaan kan worden met het eisen van een maximale goothoogte van 3.00 m en een bouwhoogte van 6.00 m.

Buiten het bebouwingsvlak voor de aula bestaat de mogelijkheid om gebouwtjes ten behoeve van het onderhoud en beheer van de begraafplaats op te richten tot een oppervlak van maximaal 1% van het gehele terrein.
Het voorgeschreven maximum oppervlak per gebouw en de afmetingen zijn zodanig dat het onbebouwde karakter van dit gedeelte van de begraafplaats dient te overheersen.

14. OVERLEG

14.1. Overleg ex artikel 8 B.R.O.

Het wettelijk verplichte overleg volgens artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd met de volgende instanties:

- Provinciaal Planologische Commissie van Drenthe, Commissie voor gemeentelijke bestemmingsplannen
- de Eerst aanwezende Ingenieur der Genie
- de Directeur-Generaal voor de Energievoorziening
- de Hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- het Waterschap Drentse Aa
- N.V. Drentse Vervoersmaatschappij

Hierna is in november 1978 een hoorzitting gehouden voor de bevolking van Rolde.

De resultaten van het overleg ex artikel 8 en van de hoorzitting worden hierna behandeld. De overlegstukken zijn volledigheidshalve toegevoegd.

Voor de Eerst aanwezende Ingenieur der Genie, de Directeur-Generaal voor de Energievoorziening, de Hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het Waterschap Drentse Aa gaf het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor de Provinciaal Planologische Commissie gaf het plan aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

plankaart

De commissie heeft bezwaar tegen de woonbestemming nader uit te werken van het terrein ten zuiden van de Gieterstraat, gelegen tussen Brinkstraat en Hoornsestraat voor wat betreft de mogelijkheid dat het terrein bebouwd kan worden met maximaal 14 woningen.

De gemeente is van mening dat er in deze situatie, gezien de aanwezige bebouwing, nauwelijks sprake is van een diep doordringen van het landschap van de Noordes tot in het dorp. De relatie van bedoeld terrein met het buitengebied is hier minimaal.

Hiernaast is de gemeente van mening, dat er bouw mogelijkheden voor met name bejaarden zo dicht mogelijk bij de kom geschapen dienen te worden.

Onderhavig terrein is een van de weinige mogelijkheden om bovengenoemde bebouwing dicht tegen de kom aan te realiseren; er kan dan ook niet aan de opmerking tegemoet worden gekomen.

De commissie geeft in overweging een aantal winkels een meer op het huidige gebruik gerichte bestemming te geven en de aanduiding "winkels toegestaan" te laten vervallen.

Hiermee kan grotendeels ingestemd worden.

Voor een aantal gevallen, waarbij het gebruik als woning, gezien o.a. de uitwendige vormgeving duidelijk voorop staat, en waarbij het pand zonder meer geheel als woning in gebruik genomen kan worden is de aanduiding "winkels toegestaan" gehandhaafd.

Gezien het feit, dat momenteel geen nieuwe onderzoeksresultaten van een distributie-planologisch onderzoek voorhanden zijn, kan aan het verzoek hieromtrent niet voldaan worden.

De beschikbare resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het structuurplan. De konklusies hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan voor de kom.

Naar aanleiding van de vraag of het gebied van de Stationsstraat in aanmerking moet komen voor eventuele uitbreiding van centrumvoorzieningen, is het gebied van de Stationsstraat nu buiten de wijzigingsgrens voor centrumvoorzieningen gelaten, behalve het bankgebouw, het aannemersbedrijf en het café - cafetaria aan het begin van de Stationsstraat.

Naar aanleiding van de opmerking van de commissie is de aanduiding "winkels toegestaan" bij de categorie AA1 - op een pand aan de Hunebedstraat na - vervallen.

Het heeft de commissie bevreemd, dat een fietsenmaker en een garagebedrijf aan de Grolloërstraat ondergebracht zijn in de bestemming "gemengde bebouwing". In tegenstelling tot dat wat de commissie stelt, kan hier inderdaad geen duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen winkel of bedrijf, gezien de aard van de vestigingen. De bestemming "gemengde bebouwing" is dan ook gehandhaafd.

Na heroverweging mede naar aanleiding van de reactie van de commissie is de gemeente tot de konklusie gekomen dat na afbraak van de zuivelfabriek voor herinrichting tot brink van het terrein nauwelijks mogelijkheden aanwezig zijn.

Vanwege de ligging van het terrein, het bieden van flexibiliteit in de voorzieningensektor en de behoefte aan kleine woningen is een uit te werken bestemming opgenomen voor centrumvoorzieningen of woonbebouwing.

Aan de oostkant van de Schutbrink is een afsluiting ontstaan door de nieuwe gebouwde "boerderijwoningen". Het verder sluiten van de bebouwingswand acht de gemeente niet haalbaar, daar hier een parkeerterrein ten behoeve van de naastgelegen horecabestemming is gelegen. Hoewel de gemeente met de commissie van mening is dat het sluiten van het gat in de bebouwing wenselijk zou zijn, ziet zij hiertoe geen mogelijkheden.

Naar aanleiding van de opmerking over het te wijzigen kruispunt Burgemeester Reyndersstraat - Nijlanderstraat en heroverweging hieromtrent is de gemeente tot de konklusie gekomen de amovering van bedoeld pand niet moet plaatsvinden.

De gemeente is voorts van mening dat het afsluiten voor autoverkeer van de Burgemeester Reyndersstraat tussen Bosrand en Schoolstraat niet past in de karakteristieke ontsluitingsstructuur van het dorp. Een van de kenmerken van het Drentse dorp is de goede interne bereikbaarheid met een weinig hiërarchische ontsluitingsstructuur. Om toch een beperking van het doorgaande verkeer via de Burgemeester Reyndersstraat en van de verkeerssnelheid te bewerkstelligen, heeft de gemeente besloten tot gedeeltelijke rekonstruktie van het kruispunt Burgemeester Reyndersstraat en Schoolstraat. Het kruispunt zal tot een bajonet-aansluiting worden omgezet, waardoor snelheidsverlagende werking wordt verwacht.

De smalle stroken tussen de bebouwingsvlakken BA1 en BA2 waarop na vrijstellingen door Burgemeester en Wethouders gebouwen mogen worden opgericht, is bedoeld om een verbindend gebouw tussen de gebouwen gesitueerd in de bebouwingsvlakken BA1 en BA2 mogelijk te maken. Hiermee is naar de mening van de gemeente een aanvaardbaar compromis voorhanden tussen enerzijds het beschermen van de karakteristieke bebouwing en anderzijds de belangen vanuit de agrarische bedrijfsvoering.

Door toepassing van een vrijstellingsmogelijkheid kunnen per situatie de verschillende belangen gewogen worden.

De aanduiding "schuren toegestaan" is komen te vervallen. De suggestie de schuur onder te brengen in de bestemming BA2 kan niet worden opgevolgd, daar bedoelde schuur geen onderdeel is van een agrarische bestemming, doch een woonbestemming.

Met betrekking tot de opmerking over het uitbreiden van de aanduiding "bijzonder erf" kan gesteld worden dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen aanpassing c.q. herstellen in oude vorm van de bestrating en dat de nu opgenomen aanduiding op verschillende plaatsen in de kom slechts het doel heeft, bestaande uit karakteristiek oogpunt waardevolle bestrating te beschermen.

Naar aanleiding van de opmerkingen over de omvang van de bouwterreinen kan vermeld worden dat deze nogmaals kritisch zijn bekeken en waar mogelijk, gezien andere belangen zijn vergroot.

De gemeente is het oneens met de opmerking dat in alle gevallen de bouwpercelen met de bestemming BA2 per bedrijf dienen worden aangegeven. Immers, het bestemmingsplan gaat niet in eerste instantie uit van de eigendoms-situatie, maar van de ruimtelijke mogelijkheden, gelet op andere belangen. Wanneer de ruimtelijke mogelijkheden aangegeven zijn is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening minder van belang welk bedrijf, gelet op de eigendomssituatie, het grootste bouwperceel heeft. Bovendien kunnen eigendomssituaties onafhankelijk van het bestemmingsplan en op ieder moment veranderen.

Voorschriften

artikel 1

Het begrip winkel komt met de zelfstandige betekenis in de voorschriften niet voor. Het wordt gebruikt voor het aanduiden van gronden op de plankaart in de vorm van "winkels toegestaan" en "winkelgebouwen", welke gronden tevens bestemd zijn voor detailhandels-bedrijven. Het begrip detailhandel is in de begrips-bepaling nader gedefinieerd.

De aanduiding schuur is komen te vervallen.

artikel 3, lid 2, sub a, onder 4

De marge ten opzichte van de maatvoering is van 10% teruggebracht naar 5%, evenzo voor het bepaalde lid 2, sub a, onder 3 (goothoogte).

lid 3, sub a, onder 1

De voorschriften en de plankkaart zijn op elkaar afgestemd.

lid 2, sub onder 4

Bedoeld zal zijn lid 3. sub b, onder 4. Deze bepaling is komen te vervallen.

lid 3, sub b, onder 5

Deze bepaling is komen te vervallen.

artikel 4, lid 3, sub a

Deze bepaling is komen te vervallen.

lid 5, sub b

Korrektie akkoord.

artikel 5, lid 2, sub b, onder 8

In verband met een gewijzigde bijgebouwenregeling voor o.a. deze woonbestemming, waardoor in praktisch alle gevallen een verruiming van de bouw mogelijkheden is ontstaan, was er geen aanleiding voor de categorie "winkels toegestaan" een verdere verruiming aan te brengen. Door een meer op het huidige gebruik gerichte bestemming is het aantal percelen, waarop bovenstaande betrekking heeft, sterk afgenomen.

lid 3, sub a, onder 2

artikel 6, lid 3, sub a, onder 2

artikel 7, lid 3, sub a, onder 2

Bedoelde bepalingen zijn komen te vervallen.

artikel 7, lid 2, sub a, onder 3

De goothoogte van categorie C, is teruggebracht naar 3,50 m.

artikel 8, lid 3, sub a, onder 1

De marge van 10% is teruggebracht naar 5%.

lid 2, sub a

Aangezien de functie "wonen" slechts is toegekend aan één bebouwingsvlak, met een beperkte oppervlakte is het voorschrijven van een minimum afstand tussen aaneengebouwde huizen overbodig.

lid 2, sub b

Het bepaalde in lid 2, sub a, onder 1 (dakvorm en voorste bebouwingsgrens) is niet van toepassing op de categorie BD2. Opgemerkt wordt dat abusievelijk BD2 niet op de plankaart voorkwam.

lid 3, sub a, onder 2

Om aan het bezwaar tegemoet te komen is bedoeld bebouwingsvlak aangegeven met de bestemming BD1, waarvoor geen vrijstellingsbepaling in het plan is opgenomen.

artikel 10, lid 3, sub a, onder 2

Omdat het een bestaande situatie betreft is bedoelde bepaling gehandhaafd.

artikel 11, lid 3, sub a, onder 1

artikel 13, lid 3, sub a, onder 1

De marge is teruggebracht van 10% naar 5%.

artikel 12, centrumvoorzieningen uit te werken

Gezien de ligging van het perceel, direkt grenzend aan het parkeerterrein en de aanwezigheid van meerdere winkelbestemmingen in de direkte omgeving en de aard van het huidige gebouw, kan naar de mening van de gemeente een detailhandelsfunctie hier niet bij voorbaat worden uitgesloten. Een en ander is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de overige detailhandelsfuncties. Daar hier gekozen is voor een uit te werken bestemming kunnen de belangen van de middenstand o.a. via de middenstandskonsulent tot hun recht komen.

Naar aanleiding van de opmerking van de kommissie heeft de gemeente met het oog op het voorkomen van ongewenste grootschalige winkelvestigingen het vloeroppervlak per detailhandelsvestiging beperkt tot 200 m².

artikel 14

Naar aanleiding van hetgeen hierover reeds gesteld is bij de opmerkingen over de plankaart, is de bestemming gehandhaafd.

artikel 16, lid 2, sub b, onder 3

Marge maatvoering is teruggebracht van 10% naar 5%.

artikel 17, lid 2, sub a, onder 3

Marge maatvoering is teruggebracht van 10% naar 5%

lid 2, sub onder 5

Deze bepaling is komen te vervallen

lid 3, sub a, onder 3

Naar aanleiding van hetgeen hierover reeds bij de opmerkingen ten aanzien van de plankaart is gesteld, is dit voorschrift gehandhaafd.

artikel 18, lid 5, sub a, onder 1

Daar slechts verharding mag worden aangebracht ten behoeve van het agrarische gebruik, heeft het weinig zin een aanlegvergunning voor het verharden te handhaven, wanneer het verharden van inritten en melkplaatsen hieronder uitgethaald wordt. De aanlegvergunning voor het aanbrengen van verharding is dan ook in zijn geheel komen te vervallen.

artikel 19, lid 3, sub b

Naar aanleiding van de opmerking van de Commissie is de oppervlakte teruggebracht naar 12,5 m², welke afmeting na informatie van gas- en elektriciteitsbedrijf is vastgesteld.

Hiernaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nutsgebouwtjes e.d. tot een oppervlak van 25 m², zodat een bredere belangenafweging hierbij zekergesteld wordt.

artikel 21, lid 5, sub a

Bij nader inzien blijkt bedoelde weg een tamelijk willekeurige ontsluiting te zijn van een boerderij zonder begeleidende beplanting e.d. Bedoelde bestemming is dan ook komen te vervallen.

artikel 25, bos

De voorschriften zijn overeenkomstig aangepast.

artikel 26, lid 5, sub a

artikel 27, lid 5, sub a

De voorschriften zijn aangepast.

artikel 26, lid 5, sub a, onder 4

artikel 27, lid 5, sub a, onder 4

Het zinsdeel ontginnen is komen te vervallen.

artikel 31, lid 1

Het gebied omgeven met de wijzingsgrens is verkleind. Het is wel de bedoeling dat een kantoorbestemming in één van de andere genoemde bestemmingen kan worden gewijzigd. De gekozen procedure maakt een goede belangenafweging per situatie mogelijk, zodat ongewenste ontwikkelingen in de hand gehouden kunnen worden. Juist in komsituaties is het gewenst op betrekkelijk snelle wijze verandering van functies mogelijk te maken. Onduidelijk is waarom het wel aanvaardbaar geacht wordt, dat een woning veranderd in een kantoor en het daarentegen naar het oordeel van de Commissie te ver gaat, wanneer een funktieverandering van winkel naar kantoor op dezelfde wijze tot stand komt.

Hoewel artikel 11 W.R.O. de hier bedoelde beperking niet kent, dat bij wijziging een nog uit te werken bestemming zou zijn uitgesloten is bedoelde wijzigingsmogelijkheid overbodig en is dan ook komen te vervallen. Naar het oordeel van de gemeente moet de in het voorschrift opgenomen redaktie, dat met name genoemde bestemmingen gelegen buiten de wijzigingsgrens eveneens mogen worden gewijzigd, voldoende duidelijk zijn en voldoende begrepsd.

lid 2, sub a

Bedoelde opmerking is akkoord. Tevens is een beperking tot 200 m2 vloeroppervlak per detailhandelsvestiging opgenomen.

lid 3

Bepalingen ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens en de onderlinge afstand van de woningen zullen in de uitwerking worden opgenomen.

artikel 32, lid 1

Het ontbrekende zinsdeel is toegevoegd.

exploitatieopzet

De exploitatieopzet is aangepast.

Voor de Drentse Vervoermaatschappij heeft het plan aanleiding gegeven op te merken, dat een hoofdstuk over het openbaar vervoer wordt gemist. Voor een bestemmingsplan voor de kom van het dorp Rolde acht de gemeente een onderzoek naar het functioneren van het openbaar vervoer minder relevant.

Het openbaar vervoer, maar dan voor de hele gemeente, kan beter in het kader van een structuurplan onderwerp van onderzoek zijn.

14.2. Hoorzitting bevolking

Op 20-11-1978 is over het ontwerp-plan een hoorzitting gehouden.

Naar aanleiding of mede naar aanleiding van de hoorzitting zijn de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

- de bouwhoogte van het mortuarium is teruggebracht van 8,50 m naar 6 m.
- het terrein van de zuivelfabriek heeft de bestemming woonbebouwing en centrumvoorzieningen uit te werken gekregen, waarbij bepaald is, dat voor wat betreft de woonbebouwing uitsluitend voor één- en tweepersoonshuishoudens gebouwd zal worden. De behoefte aan bejaardenwoningen in de kom werd groot verondersteld.
- hiernaast zijn opmerkingen gemaakt over niet in het plan opgenomen bouwmogelijkheden en over de verkeerssituatie in de Grolloërstraat (parkeren, verbreding van de weg). Een en ander heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

15. RAADSBESLUIT

Naar aanleiding van de eerste tervisielegging en de binnengekomen bezwaarschriften zijn nog enkele wijzigingen in het plan aangebracht. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar het hierna bijgevoegde voorstel van het Kollege van Burgemeester en Wethouders tot vaststelling van het plan, alsmede het besluit van de Raad.

Foto's: vogelvluchtfoto's: Slagboom en Peters, Middelburg
historische foto's: fotoboek "Blik op Rolde"
luchtfoto Gieterstraat e.o.: Fotogrammetrische Dienst van
het Kadaster
foto melkfabriek: Buro Bügel/Van de Dijk b.v.

BIJLAGEN

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE VAN DRENTHE

COMMISSIE VOOR GEMEENTELIJKE BESTEMMINGEN

15-jan-79

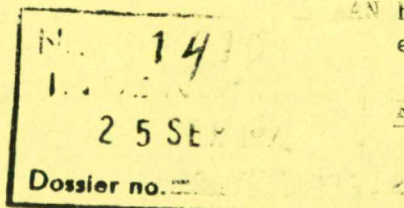
NUMMER: 20587

BIJLAGEN:

ONDERWERP:

Ontwerp-bestemmingsplan
"Komplan Rolde".

Bericht op brief d.d.
31 januari 1978.



AN het college van Burgemeester
en Wethouders der gemeente

ROLDE.

21 september 1978.

INK 1

29222

ASSEN

Het door uw college voor overgelegde aangelegende ontwerp-bestemmingsplan "Komplan Rolde" en de daarop behorende per brief d.d. 26 mei 1978 nagezonden exploitatie-opzet zijn behandeld in de op 15 september 1978 gehouden vergadering van de commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen. Een deel van de vergadering werd bijgewoond door een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur onder leiding van de voorzitter van uw college. Het geheel geeft de commissie aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Plankaart.

De commissie heeft veel waardering voor de wijze waarop uw gemeentebestuur geprobeerd heeft het typische karakter van Rolde te behouden en/of te versterken.

Het onderzoek, dat daartoe is verricht, vindt zijn neerslag in de toelichting en geeft daarmee een heldere argumentatie voor de planopzet. Toch blijven er nog enkele vraagpunten.

Het terrein, ten zuiden van de Gieterstraat, gelegen tussen Brinkstraat en Hoornsestraat, heeft ingevolge de plankaart een "woonbestemming nader uit te werken" gekregen. De commissie heeft er echter bezwaar tegen dat het hele terrein (0,5 ha) bebouwd zal worden met maximaal 14 woningen, zoals vermeld wordt in de toelichting (blz. 1 - 24). De commissie moge u verwijzen naar een brief van Gedeputeerde Staten d.d. 10 oktober 1972, nr. 38/12251, waarin eveneens bezwaar werd gemaakt tegen de bouw van 12 woningen. De commissie geeft u in overweging de woonbebouwing te beperken tot 4 à 5 woningen (duidelijk vermeld in de plankaart of voorschriften) en/of het terrein onbebouwd te laten, zodat het landschap van de Noorderes tot diep in het dorp kan blijven doordringen, zoals dat ook bij de Hunebedweg gebeurt (zie ook blz. 1 - 42 van de toelichting).

De commissie geeft u verder in toelichting bepaalde winkels in de categorie "AA 2 - winkels toegestaan" een geëigende bestemming te geven. Hetzelfde wordt ook gedaan bij o.a. herenbestemmingen, waar het gebruik dus hoofdzaak is. Deze opmerking geldt met name voor de winkel in de Schoolstraat (drogist) en Hoofdstraat (slager). Verder geldt het voor winkels in de categorie "A2 - winkels toegestaan" in de Grolloërstraat, Grote Markt (slager), Hoofdstraat (speelgoed en woninginrichting) en Stationsstraat (slager). In de toelichting is de motivering van de woonbestemming met winkels toegestaan" in te voeren voor de bestaande bebouwing, zwak. Integendeel, uit de plandoelstellingen paragraaf 4.1.3. en hetgeen over de winkelvoorzieningen op blz. 1 - 9 is vermeld, blijkt geenszins, dat de winkelbestemming moet worden teruggedrongen. In de toelichting wordt gesteld dat "het structuurplan tot de konklusie komt dat uitbreiding van winkelvloeroppervlakte niet noodzakelijk is, vooral nadat het onlangs gerealiseerde winkelcentrum volledig bezet zal zijn. De omvang van het winkelapparaat moet ook voldoende worden geacht na een toekomstige maximale groei van het dorp Rolde tot ca. 4000 inwoners". Het heeft de commissie bevreemd, dat de resultaten van een distributie-planologisch onderzoek niet uitvoerig vermeld zijn. Door de voorzitter van uw college werd er ter vergadering wederom op gewezen, dat dit vermeld is in het structuurplan, maar de commissie dringt aan op een meer uitvoerige weergave van de onderzoekresultaten of een bijgewerkt nieuw rapport.

Tegenstrijdig met het hierboven uit het structuurplan geciteerde is de doelstelling 4.1.3. - voorzieningen - op blz. 1 - 14, waar min of meer een pleidooi voor grootschalige eenheden wordt gehouden. De realiteit van het gestelde in de toelichting is echter volkomen zoek wanneer alle mogelijkheden om detailhandel te bedrijven, zoals uitgewerkt in de plankaart, worden verwerkt tot totaal-beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte.

De commissie heeft er derhalve bezwaar tegen, dat de woonbebouwing "winkels toegestaan" langs de Stationsstraat ook de mogelijkheid heeft gekregen om als winkel te worden gebruikt, zonder dat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid. De suggestie van uw vertegenwoordiger in de vergadering om hier een regeling ex artikel 11 W.R.O. in te voeren, acht de commissie ongewenst, omdat daardoor toch de kans op overbewinkeling in Rolde erg groot is. Elke nieuwe winkelvestiging zou derhalve door de Raad moeten worden overwogen door middel van een planherziening. Het bestaande winkelapparaat zou daarmee uitgebreid kunnen worden zonder dat de plaatselijke middenstand daar iets aan kan doen.

De commissie vraagt zich overigens af, of het gebied van de Stationsstraat in eerste instantie in aanmerking komt om een eventuele uitbreiding van de centrumvoorzieningen op te vangen. Kan deze uitbreiding niet beter aan de zuidzijde van de Hoofdweg blijven?

De commissie kan ook niet instemmen met de categorie "AA 1 - winkels toegestaan", als er geen winkel is zoals op de hoek van de Kerkbrink, hoewel deze gebouwen door hun karakteristiek beeldbepalend zijn. Handhaving van de hoofdvorm staat vooreop, hoewel dit niet konsekwent is doorgevoerd voor de B.D.-bestemming (peuterzaal) aan de Hunebedweg en de Hoofdstraat (voormalig gemeentehuis) en de horecabestemming aan de Hoofdstraat.

Det heeft de commissie bevreemd, dat een fietsenmaker en een garagebedrijf aan de Grolloërstraat ondergebracht zijn in de bestemming "gemengde bebouwing". Hier kan duidelijk wel een keuze worden gedaan, b.v. "winkel", "bedrijf" of "woonhuis met winkel toegestaan", zoals dat o.a. is gebeurd bij het bedrijfje op de hoek van de Reindersstraat en de Grolloërstraat.

De commissie is met de gemeente van mening, dat de zuivelfabriek een storend element is in het dorpsbeeld en daarom zou moeten verdwijnen. Het lijkt de commissie niet reëel te veronderstellen, dat na sloping van het gebouw het terrein ingericht kan worden tot brink. Gezien de zware financiële offers, die daarvoor moeten worden gebracht en waar vooralsnog geen subsidie-mogelijkheden voor aanwezig zijn, geeft de commissie u in overweging de bestemming "centrumvoorzieningen, uit te werken" hier in te voeren, met uitsluiting van "detailhandel".

De commissie wijst u er verder op, dat in de toelichting - terecht - op blz. 1 - 24 wordt gesproken over bebouwing aan de oostzijde van de Schutbrink. Het is echter niet in overeenstemming met het plan, waar een parkeerterrein met een benzine-verkooppunt (een lelijk gat) de bestemming VM (verkooppunt van motorbrandstoffen) heeft gekregen. Hier zou bebouwing moeten komen, die deze wand langs de Schutbrink passend sluit. Onderaan op blz. 1 - 46 van de toelichting wordt vermeld, dat de Schutbrink autovrij zal worden gemaakt. De commissie merkt op, dat dit niet uit de plankaart blijkt. De commissie heeft er waardering voor, dat de schade, die is aangebracht door het slechten van de oude bomen voor het maken van een parkeerterrein enigermate zal worden hersteld.

Om de Burg. Reindersstraat het karakter van een sluiproute van de Hoofdstraat te ontnemen, is het kruispunt Burg. Reindersstraat - Nijlanderstraat gewijzigd, waardoor een pand op de zuidelijke hoek van dit kruispunt zou moeten worden geamoveerd. De commissie betreurt dit, maar kan de beweegreden, nl. om aan de Burg. Reindersstraat het doorgaande karakter te ontnemen, onderschrijven. Zij stelt daarom voor om het gedeelte van de Burg. Reindersstraat, dat ligt tussen de Bosrand en de Schoolstraat, af te sluiten en alleen een fiets- en voetgangersroute te handhaven. Eventueel kan de Steeg op de Bosrand worden aangesloten. Het kruispunt Burg. Reindersstraat - Nijlanderstraat kan dan worden gehandhaafd in zijn bestaande vorm. Tevens geeft de commissie u in overweging de Burg. Reindersstraat te vermallen tot 5 m.; de breedte, die ook de Nijlanderstraat heeft. Om het doorgaande verkeer te weren, ware te overwegen de kruispunten bij de Stationsstraat/Kerkbrink en bij de Schutbrink te wijzigen. De commissie heeft goede nota genomen van

de mededeling van de voorzitter van uw college in de vergadering, dat er maatregelen zullen worden genomen om het doorgaande (vracht-)verkeer te miniseren.

De boerderij op de hoek van de Hunebedweg en de Hoofdstraat heeft een smalle strook aan de achterzijde, waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht. Gezien het karakteristieke van de boerderij heeft de commissie bezwaar tegen deze strook. Zij stelt voor deze strook weg te laten. Hetzelfde geldt voor een aantal andere boerderijen. Bijv. aan Nijlanderstraat en de Grote Brink (zuidzijde). Voor vrijstaande bijgebouwen is er voldoende plaats binnen de bestemming BA 2. In dit verband geeft de commissie u in overweging de nadere aanduiding "schuren toegestaan", voorkomend op de kaart nabij een voormalige, karakteristieke boerderij aan de Grote Brink, te laten vervallen. Als de schuur moet worden gehandhaafd kan gekozen worden tussen de bestemming BA 2 en de nadere aanduiding "bijgebouwen toegestaan".

Met de nadere aanduiding "bijzonder erf" zijn op de kaart enkele terreintjes nabij oude boerderijen beschermd. De commissie geeft u in overweging deze aanduiding nog meer aan te geven, opdat de bestrating daar zou kunnen worden aangepast c.q. hersteld in oude vorm. De commissie denkt hierbij bijv. aan de boerderij aan de noordzijde van de Kerkbrink (naast het horecabedrijf), de winkels in de Middenstraat, de bakkerswinkel op de hoek van de Hunebedweg, enz.

De commissie wijst op de geringe omvang van de bebouwingsvlakken, waar slechts in een enkel geval nog een wat groter gebouw kan worden ingepast. Bij sommige bedrijven zit dit vast op het feit dat men zo weinig erf en grond bij huis heeft. Maar in een aantal andere gevallen is er toch wel degelijk ruimte om de bouwpercelen te vergroten. Wij noemen Kerkbrink 1, Esstraat 3, Gierstraat 21 en Grote Brink 40.

Wanneer verschillende boerderijen samen een bouwperceel hebben met de bestemming BA 2, dient dit op de kaart gescheiden te worden, zodat per boerderij één perceel is aangegeven.

Tenslotte merkt de commissie op, dat formeel de arceringen van de legenda dezelfde richting dienen te hebben als de arceringen op de plankaart in dezelfde categorie. Dit geldt o.a. voor "bijgebouwen toegestaan".

Voorschriften.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

Er wordt opgemerkt, dat in het plan, achter de bestaande woonbebouwing aan de Grote Brink een bebouwingsvlakje is aangegeven met de nadere aanduiding "schuren toegestaan". In de voorschriften ontbreekt het begrip "winkel" en het begrip "schuur" bij de begripsbepalingen.

Artikel 3. Eengezinshuizen - architectonisch waardevolle gebouwen. lid 2, sub a onder 4.

Hier is bepaald dat de op de plankaart aangegeven bouwhoogte met een speling van 10% dient te worden aangehouden, terwijl de dakhelling tenminste het aangegeven aantal graden dient te bedragen.

Deze verhouding - de marge ten aanzien van bouwhoogte bedraagt immers 20:19 - houdt de mogelijkheid in dat de uitwendige hoofdvorm van de betreffende voormalige boerderijen naar gelang van de aangegeven maten in meer of mindere mate kan worden aangetast, hetgeen gezien het vermeldde op blz. 17 van de toelichting (handtekening van karakteristieke gebouwen) niet de bedoeling zal zijn.

De commissie gaat er van uit dat de gebezigde maatvoering moet worden beschouwd als benadering en afronding van de werkelijke maten. In welk geval bij het hanteren daarvan enige speling niet gemist kan worden. Vanuit dat oogpunt kan zij instemmen met een geringe speelruimte in de gestelde maten, welke echter ware te beperken tot 5%, zodat een meer dan onbetekenende aantasting van de hoofdvorm wordt voorkomen.

lid 3, sub a onder 1.

Naar de mening van de commissie moet het zinsdeel "bijgebouwen met vrijstelling toegelaten" luiden: "bijgebouwen toegestaan", zoals dit ook op de plankaart staat aangegeven.

lid 2, sub onder 4.

Het is de commissie niet duidelijk, waarom - en dit in aansluiting op hetgeen hierboven daarover werd opgemerkt - deze bepaling in de voorschriften is opgenomen naast hetgeen is bepaald onder lid 3, sub a. De verschillen vormen de goothoogte en de minimum dakhelling. De commissie geeft er de voorkeur aan, bedoelde bepaling te laten vervallen.

lid 3, sub b onder 5.

Waarschijnlijk worden hier kassen en volièrres bedoeld. Het is beter deze als zodanig hier te noemen en schuren voor berging en stalling e.d. onder te brengen in de bepaling lid 3, sub a. Overigens doet dit soort bebouwing wel afbreuk aan het streven om de bijgebouwen binnen bepaalde grenzen te houden, zodat het erf verder onbebouwd zal blijven.

Artikel 4. Eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen (AA 2).

lid 3, sub a.

Hier geldt hetzelfde voor als voor art. 3, lid 3 sub b onder 5 is gesteld.

lid 5, sub b.

Waar het hier gaat om vrijstellingen betreffende ander gebruik, moet hier lid 4.b. worden aangehaald in plaats van lid 3.b. Dit ware te corrigeren.

Artikel 5. Eengezinshuizen, vrijstaand (A).

lid 2, sub b onder 8.

Het heeft de commissie bevreemd, dat voor de categorie "winkels toegestaan" niet is toegestaan om dit maximum oppervlak van 50 m² te overschrijden bijv. tot 100 m². Overigens zij verwezen naar hetgeen hierover bij de toelichting door de commissie is gesteld.

lid 3, sub a onder 2.

Naast hetgeen hiervoor daarover werd opgemerkt, is de commissie van oordeel, dat de hier bedoelde bouwmogelijkheid dient te worden beperkt tot het erf gelegen ten minste 4 m. achter de lijn in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het een-gezinshuis.

Artikel 6. Eengezinshuizen, vrijstaand of dubbel (B).

lid 3, sub a onder 2.

Hier geldt hetzelfde als voor art. 5, lid 3, sub b onder 5 is gesteld.

Artikel 7. Eengezinshuizen, ten minste tweemaal aaneengebouwd (C).

lid 2, sub a onder 3.

De commissie geeft u in overweging de goothoogte op maximaal 3,50 m. te stellen, vooral wanneer het gaat om de categorie C 1.

lid 3, sub a onder 2.

Hier geldt hetzelfde als voor art. 5, lid 3, sub b onder 5 is gesteld.

Artikel 8. Gebouwen met bijzondere bestemming (BD).

lid 3, sub a onder 1.

De commissie gaat er van uit dat de gebezigde maatvoering moet worden beschouwd als benadering en afronding van de werkelijke maten, in welk geval bij het hanteren daarvan enige speling niet gemist kan worden. Vanuit dat oogpunt kan zij instemmen met een geringe speelruimte in de gestelde maten, welke echter ware te beperken tot 5% voor wat betreft de nokhoogte.

lid 2, sub a.

De commissie acht het gewenst, dat nog een minimum afstand tussen niet aaneengebouwde huizen wordt bepaald.

lid 2, sub b.

De commissie wil u erop wijzen, dat hetgeen is vermeld onder lid 2, sub a onder 1 hier herhaald moet worden, omdat anders deze bouwvoorschriften voor de categorie BD 2 ontbreken.

lid 3, sub a onder 2.

De commissie heeft ernstig bezwaar tegen deze vrijstelling, omdat daardoor bijv. ten zuiden van de molen een plat afgedekt gebouw kan komen van maximaal 9 m. bouwhoogte, hetgeen onaanvaardbaar is in dit deel van het dorp. Voor het gezondheidscentrum aan de Hoofdstraat kan dan beter een andere categorie worden ingevoerd.

Artikel 10. Kantoorgebouwen (K).

lid 3, sub a onder 2.

Hier geldt hetzelfde als voor art. 8, lid 3, sub a onder 2 is gesteld. De commissie adviseert u deze bepaling te laten vervallen. Als voorbeeld zij verwezen naar deze bestemming op de hoek van de Stationsstraat en de Hoofdstraat.

Artikel 11. Horecagebouwen (H).

Artikel 13. Gebouwen ten dienste van recreatie- en verheidsbedrijven (N).
lid 3, sub a onder 1.

Voor deze bepaling in beide artikelen merkt de commissie hetzelfde op als is gedaan t.a.v. art. 3, lid 2, sub a, onder 4. Ook hier ware voor de nokhoogte een speling van maximaal 5% aan te houden, vooral als het gaat om karakteristieke bouwvormen.

Artikel 12. Centrumvoorzieningen en openbare werken.

lid 1.

De commissie geeft uw collega's de voorkeur uit de omschrijving "detailhandelsbedrijven" weg te laten om daarmee ongewenste overoewinkeling tegen te gaan.

Artikel 14. Gemengde bebouwing (GB).

Dit artikel kan vervallen als deze bestemming wordt vervangen door geëigende bestemmingen.

Artikel 16. Molen (MO).

lid 2, sub b onder 3.

Voor deze bepaling geldt hetzelfde als voor art. 3, lid 2, sub a onder 4 is opgemerkt.

Artikel 17. Bodemgebonden agrarische bedrijven (BA).

lid 2, sub a onder 3.

Ook hiervoor geldt dezelfde opmerking als werd gemaakt bij art. 3, lid 2, sub a onder 4.

lid 2, sub b onder 5.

De commissie gaat er van uit dat de dienstwoning is opgenomen in de categorie BA 1. Een tweede dienstwoning hoeft naar de mening van de commissie niet op eigen erf gebouwd te worden, omdat de boerderij binnen de kern ligt.

lid 3, sub a onder 3.

Gezien hetgeen werd opgemerkt t.a.v. de plankaart kan deze bepaling beter vervallen.

Artikel 18. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

lid 5, sub a onder 1.

Van een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ware naar het oordeel van de commissie uit te sluiten het verharderen van inritten en melkplaatsen.

Artikel 19. Groenvoorzieningen.

lid 3, sub b.

Voor het bouwen van een transformatorstation en/of gasdrukmeet- en regelstation is gesteld, dat de oppervlakte daarvan ten hoogste 25 m2 mag bedragen en de goothoogte en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 3 en 5 meter.

De commissie is van mening dat dergelijke gebouwen, van toch wel meer dan geringe omvang, niet als van ondergeschikte betekenis zijn te achten en daarom in het algemeen niet op hun plaats in het openbaar groen, zoals plantsoenen, groenstroken en bermen.

Vanuit deze overweging acht de commissie het nodig dat deze vrijstelling wordt gebonden aan een maximum oppervlakte van 10 m². De commissie meent verder, dat "bermen" beter uit de bestemming "groenvoorzieningen" kan worden gehaald en ondergebracht worden in de bestemming "wegen". Dit ware op de plankaart ook aan te passen.

Artikel 21. Wegen met landschappelijke waarde.
lid 5, sub a.

Gezien de bovengemeentelijke belangen, die hier een rol spelen, dient de voor het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden vereiste aanlegvergunning te worden gebonden aan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

Artikel 25. Bos.

De ten westen van de Bosrand met deze bestemming aangeduide gronden maken deel uit van een gebied dat in het facetstreekplan voor natuurschoon en recreatie is aangegeven als "natuurschoon-gebied".

De in lid 5 vervatte regelen omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden geven onvoldoende waarborg voor de handhaving van de in dit gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, omdat o.a. het rooien en vellen van houtgewas en het winnen van mos en bosstrooisel niet aan een aanlegvergunning zijn gebonden.

Gezien de bovengemeentelijke belangen die hier een rol spelen, dient de voor het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden vereiste aanlegvergunning te worden gebonden aan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

Overigens acht de commissie het gewenst dat deze bestemming qua voorschriften wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Zie ook de opmerking hierover van gedeputeerde staten bij schrijven van 19 januari 1977, nr. 3/I/1007, betreffende het bestemmingsplan "Wolvenveen".

Artikel 26. Terreinen met cultuurhistorische waarde/
Artikel 27. Brinken.

lid 5, sub a.

De commissie is van mening, dat voor de handhaving van de cultuurhistorische waarde ook aan een aanlegvergunning moeten zijn gebonden:

- het aanbrengen van onder- en bovengrondse energie- en/of nuts-transportleidingen, kabels of tanks;
- het kappen van bomen en andere houtige gewassen, uitsluitend voorzover niet reeds een vergunning is vereist ingevolge de Boswet of krachtens deze wet vastgestelde voorschriften.

lid 5, sub a onder 4.

De commissie wijst u erop, dat het zinsdeel "of ontginnen" dient te vervallen, omdat exploitatie van delfstoffen alleen bij planwijziging is toegestaan.

Artikel 31. Wijzigingsbepalingen.
lid 1.

Zoals de commissie reeds eerder opmerkte, geeft zij u in overweging de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid te beperken tot het gedeelte ten zuiden van de Hoofdstraat. De grens zou dan kunnen liggen direkt ten noorden van de Amrobank.

De commissie merkt echter op, dat in deze bepaling van de voorschriften de nummers 9 t/m 11, 13 t/m 15 kunnen vervallen, omdat het niet de bedoeling zal zijn, dat bijv. een kantoorbestemming (art. 10) bij wijziging verandert in kantoren. Het gaat te ver, om alle genoemde bestemmingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid inwisselbaar te maken. De commissie meent, dat de wijzigingsbevoegdheid beperkt moet blijven tot woonhuizen en voormalige boerderijen. Bovendien kan hetgeen sub a staat, beperkt blijven tot de artikelen 8 t/m 11, 13 en 15.

De commissie merkt op, dat artikel 12 hier ten onrechte in de bepaling is opgenomen, omdat de wijzigingsbevoegdheid dan verwijst naar een uitwerkingsbevoegdheid.

Het tweede deel van lid 1 is de commissie niet duidelijk. De commissie begrijpt niet hoe woon-, nijverheid- en agrarische bestemmingen buiten de begrenzing van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid op basis van dit artikel gewijzigd kunnen worden in de bestemming bedrijfsdoeleinden. Laatstgenoemde bestemming komt in deze voorschriften niet voor.

lid 2, sub a.

Overeenkomstig hetgeen is vermeld in art. 12, lid 2, sub 1 zal de maximum oppervlakte hier ook 600 m² per gebouw dienen te bedragen.

lid 3.

Bepalingen ten aanzien van de zijdelingse perceelgrens en de onderlinge afstand van de woningen ontbreken.

Artikel 32. Overgangsbepalingen.

lid 1.

Hier ontbreekt het tijdstip, d.w.z. "het moment, waarop het plan ter visie is gelegd".

Exploitatie-opzet.

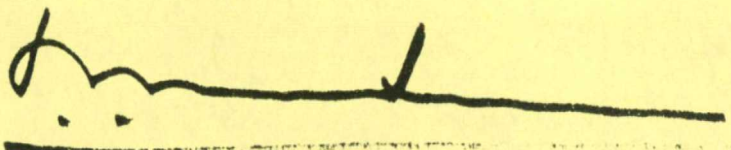
Uit de gegevens lijkt het, dat het plan wel economisch uitvoerbaar is, maar de berekening geeft een onvolledig beeld, omdat:

- niet duidelijk is aan welke categorieën woningen wordt gedacht;
- een inzicht ontbreekt in de totale exploitatielasten en de toerekening daarvan aan de verschillende categorieën;
- niet is aangegeven welke civieltechnische werken in de exploitatie zijn begrepen;
- geen rekening is gehouden met renteverliezen.

De exploitatie-opzet dient wat dat betreft bijgewerkt te worden en bij de vaststelling bij het plan gevoegd te worden.

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE
Commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen

de secretaris,



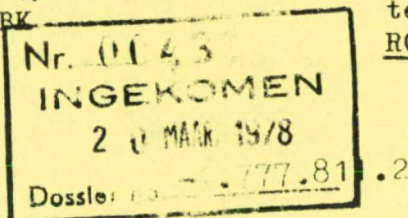
NV DRENTSE VERVOER
MAATSCHAPPIJ
Marktstraat 8
7941 KR Meppel
Telefoon (05220) 5214
Bank ABN 59 77 77 00
Postrekening 84 78 00



05.01.07
9816

Uw nummer 224/MF/BD
Uw brief 15-02-78
Ons nummer 427/E4-1
Typiste MBK
Bijlagen
Onderwerp

Aan het
College van Burgemeester en Wethouders
der Gemeente Rolde
te
ROLDE.



Meppel 14 maart 1978.

Edelachtbare Heren,

Naar aanleiding van Uw bovengenoemde brief delen wij U mede, dat wij t.a.v. het "Bestemmingsplan Rolde Kom" een hoofdstuk missen over het openbaar vervoer in Uw gemeente. Wij verzoeken U hieraan de nodige aandacht te willen besteden.

Hoogachtend,
N.V. DRENTSE VERVOER MAATSCHAPPIJ

H. Clewits
Chef Exploitatie.

05.01.01

72/7

DIRECTORAAT GEBOUWEN, WERKEN EN TERREINEN

(3e Genie-Commandement)

EERSTAANWEZENDSCHAP GRONINGEN

Groningen, Hereweg 101, Telefoon ~~29844~~ 250900

bijlagen: 1 map onderwerp: bestemmingsplan dorp Rolde

uw kenmerk

uw brief van

ons nummer

Groningen,

284

24 februari 1978.

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van Rolde,
te Rolde.

Nr.

INGEKOMEN

27 FEB. 1978

Dossier no. 1.777.811.2

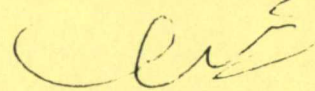
In antwoord op Uw schrijven van 15
februari j.l. nr 224/MF/BD bericht ik Uw
College, dat het daarin bedoelde ontwerp-
bestemmingsplan voor de kom van het dorp
Rolve dezerzijds geen aanleiding geeft
tot opmerkingen.

De ter zake ontvangen bescheiden gaan
weder hierbij.

de Majoor,

De Eerst aanwezend-Ingenieur der Genie,
voor deze:

De Technisch Hoofdamtenaar Toegevoegd,


ing. L. Oostru.

1D-II-90928-921659*-168

Men wordt verzocht bij het antwoord datum en nummer van deze brief nauwkeurig te vermelden



Ministerie van Economische Zaken

17 MAART 1978

het College van Burgemeester

en Wethouders van Rolde

Groep Rolde 3

943 Rolde

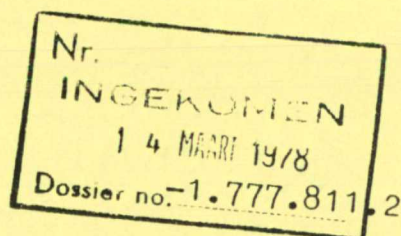
17 maart 1978

E

378/III/293/EM

A - 2318

Bestemmingsplan Rolde Kom



In antwoord op Uw schrijven van 15 februari 1978. nr 224/MF/BD, deel ik U mede, dat het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan, voor de toezending waarvan ik U gaarne dank zeg, mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ik zend het U hierbij weer terug.

DE DIRECTEUR-GENERAAL VOOR DE
ENERGIEVOORZIENING,

voor deze:

DE DIRECTEUR MIJNWEZEN,

Nieuw postadres:

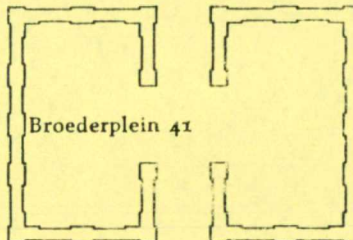
Postbus 20101
1000 EC 's Gravenhage

(A) Bezuidenhout-
seweg 30
(B) (niet postadres)
(C) Laan van N.O.
Indië 123
(D) Pr. Beatrixlaan 7
(E) 's-Gravenhage

Telefoon
(070) 81 40 11

Telegramadres
ecoza gv

Telexadres
31099 ecoza nl



20 MAART 1978

Nr.
INGEKOMEN

16 MAART 1978

Dossier no. -1.777.811.2

Burgemeester en Wethouders
van
ROLDE.

nummer 28.181
bericht op Uw brief van 15 februari 1978
nr. 224/MF/BD
onderwerp Ontwerp-Bestemmingsplan
Dorp Rolde.

Zeist,

15 MAART 1978

Onder dankzegging voor het mij overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Dorp Rolde deel ik U mede, dat het plan mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De Hoofddirecteur van de
Rijksdienst voor de Monumentenzorg
voor deze

(Drs. H.C. van Eck)



WATERSCHAP „DRENTSE Aa”

Telefoon: 1455 (05924)

Postrekening: 1 01 66 52

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
der gemeente Rolde,

Nr. _____
INGEKOMEN
10 MAART 1978
Dossier no. -1.777.811.2

Groote Brink 3,
9451 BP Rolde.

Uw kenmerk:
No.: 224/MF/BD

Uw brief van:
15 februari 1978

Ons kenmerk:
No.: 78086

ROLDE,
Asserstraat 12a

Onderwerp: Bestemmingsplan
Rolde. _____

Datum: 7 maart 1978.

Naar aanleiding van het ons bij bovenvermelde
brief toegezonden plan van het dorp Rolde, delen
wij U mede dat dit plan ons geen aanleiding geeft
tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

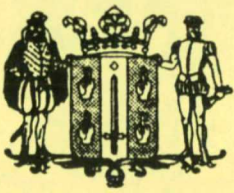
Het dagelijks bestuur van het
waterschap "Drentse Aa",

B. van der
W. van der

, Voorzitter.

, Wnd. Sekretaris.

Bijl



GEMEENTE ROLDE

26 JUNI 1981

No.: 152/WHH/GP

A a n d e R a a d

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rolde kom.

Rolde, 3 februari 1981.

Het is ons een groot genoegen u ter vaststelling te kunnen aanbieden het ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor de kom van het dorp Rolde.

Het voorliggende ontwerp-plan betreft een herziening van twee thans geldende plannen, t.w. het Rooilijnenplan 1942 en het plan in onderdelen 1959.

Waarom dit Komplan?

De reden tot het vervaardigen van het onderhavige plan is het feit dat de geldende (oude) bestemmingsplannen voor de kom van Rolde, enerzijds ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken die niet in overeenstemming zijn met de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en de hierop gebaseerde beleidsdoelen en dat anderzijds de geldende bestemmingsregelingen een aantal gewenste ruimtelijke en functionele veranderingen in de kom onmogelijk maken.

Met andere woorden: de geldende plannen zijn geen passende instrumenten meer voor de uitvoering van een slagvaardig ruimtelijk beleid!

De begrenzing geeft aan dat dit bestemmingsplan een gebied is dat historisch, functioneel en structureel een duidelijke eenheid vormt met een geheel eigen stedenbouwkundige, sociaal-culturele en sociaal-economische problematiek.

Het is juist in een dergelijke dorpskern als die van Rolde dat er een sterk spanningsveld ontstaat tussen de functie als dorps- en gemeentelijk centrum en de wens tot behoud van het karakteristieke beeld van de dorpskom ontleend aan de ontstaansgeschiedenis van Rolde als typisch voorbeeld van een Drents es(brink) dorp.

Dit spanningsveld vereist een bestemmingsplan met zodanige uitgangspunten en doelstellingen dat een afweging mogelijk is welke de balansen van beide aspecten tot hun recht laten komen.

Om enig inzicht te krijgen in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de kom van Rolde is in 1973 de "Werkgroep Komplan Rolde" ingesteld, bestaande uit een zestal sterk bij het dorp betrokken inwoners van Rolde.

De werkzaamheden van deze werkgroep hebben geresulteerd in het uitbrengen van een rapport, getiteld "Over de Kom van Rolde", waarin ruime aandacht is besteed aan de ruimtelijke en functionele betekenis van de dorpskom en waarin tevens voor verschillende aspecten een aantal doelstellingen zijn geformuleerd en aanbevelingen zijn gedaan als leidraad voor het ruimtelijk beleid die de gemeente Rolde in de kom feitelijk zou moeten gaan voeren.

Een groot aantal veranderingen welke de afgelopen jaren in de kom hebben plaatsgevonden waren dan ook in overeenstemming met de adviezen van dit rapport.

Daarnaast is tevens de, door de gemeente zo noodzakelijk geachte, inbreng van de bevolking gecontinueerd door de instelling van een, voor een groot gedeelte uit burgers bestaande, "Komcommissie Rolde", ter advisering aan het gemeentebestuur.

Ook de Commissie Ruimtelijke Ordening Rolde heeft bij een en ander een zeer belangrijke taak gehad.

Inhoud van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Het plan heeft een sterk conserverend karakter gekregen.

Dit komt vooral tot uiting in de regeling van de bebouwing, waarbij handhaving van de bestaande vormgeving en situering op de voorgrond staat.

Voorzover het echter voor een gezonde ontwikkeling van verschillende functies in de kom noodzakelijk moet zijn dat van de bestaande toestand wordt afgeweken door verandering en uitbreiding van de gebouwen of door het verduidelijken

van de verkeershiërarchie, geeft het plan hiervoor mogelijkheden binnen de bestaande structuur, echter zodanig dat het karakteristieke dorpsbeeld geen geweld wordt aangedaan.

Er heeft derhalve een voortdurende afweging plaatsgevonden tussen het behoud van de karakteristieke elementen in het dorp enerzijds en het ruimte bieden aan ontwikkelingen die voor het voortbestaan en de versterking van de dorpsfuncties noodzakelijk zijn anderzijds.

Eén van de belangrijkste regelingen is de functionele flexibiliteit die het plan biedt voor het centrale gedeelte van de kom waardoor het mogelijk blijft de functies van de gebouwen te kunnen veranderen ten behoeve van andere centrumfuncties.

Hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een op de plankaart nader aangeduid gebied waarbinnen de bestemmingen gewijzigd mogen worden voor wat betreft het gebruik van gebouwen en terreinen ten behoeve van ambachtelijke bedrijven, bijzondere doeleinden, detailhandelsbedrijven, horecavoorzieningen, kantoren en wonen.

Op deze wijze kan via het bestemmingsplan gericht worden ingespeeld op de dynamiek die het centrumgebied van de dorpskom zo kenmerkt.

Daarnaast gaat het ontwerp-plan uitvoerig in op de woonfunctie van de kom.

De doelstellingen ten aanzien van het wonen in de kom van Rolde zijn zodanig dat getracht dient te worden de woonfunctie in de kom te versterken waar dit stedenbouwkundig mogelijk en verantwoord is.

Vooraf op die open plekken die het karakter van de kom niet aantasten zouden nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Het ontwerp biedt daartoe mogelijkheden voor 19 nieuwe woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt bovendien nog een aantal andere mogelijkheden tot vergroting van de huisvestingscapaciteit in de kom.

Voor de grotere, bestaande woningen in de kom (meestal voormalige boerderijen) is de mogelijkheid ingebouwd voor bewoning door meerdere huishoudens (maximaal 3).

Het gaat op deze plaats te ver om een totale weergave te geven van al datgene wat geregeld is binnen dit, voor het dorp Rolde van grote betekenis zijnde, bestemmingsplan.

Samenvattend kan echter worden gesteld dat de functionele betekenis van de kom van Rolde wordt ontleend aan de menging van duidelijke centrumfuncties met de functie als woongebied.

Het ontwerp probeert hieraan zoveel mogelijk gestalte te geven.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft overeenkomstig en conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vanaf 18 augustus 1980, gedurende één maand, ter visie gelegen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn een 27-tal bezwaarschriften ingekomen, t.w.:

1. De heer F. Stokker, Grote Brink 14 te Rolde;
2. De heer A. Lensen, Hunebedweg 8 te Rolde;
3. De heer P. Brands, Bosrand 11 te Rolde;
4. De heer Joh. Braamskamp, Stationsstraat 1 te Rolde;
5. Mevrouw G. Nolde-Wiechers, Brinkweg 11 te Peize;
6. Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De Samenwerking", p/a Grolloërstraat 24 te Rolde;
7. De heer F. Brands, Kerbrink 2a te Rolde;
8. De heer B. Schutrup, Grolloërstraat 14 te Rolde;
9. De heer T. Oortman, Grolloërstraat 12 te Rolde;
10. De heer R. v. Halen, Nijlanderstraat 9 te Rolde;
11. De Kerkvoogdij N.H. Gemeente Rolde, p/a Drentse Statenlaan 3 te Rolde;
12. De heer R. Hardenberg, Hoofdstraat 6 te Rolde;
13. De heer H. Hofsteenge, Hoofdstraat 23 te Rolde;
14. Gebr. Pots, Middenstraat 2 te Rolde;
15. De heer O. Haandrikman, Strubbenweg 5 te Rolde;
16. De heer J.H. Schepers, Grolloërstraat 28 te Rolde;
17. De heren W. en A.J. Haange, Gieterstraat 3 te Rolde;
18. Landbouwschap, Gewestelijke raad voor Drenthe, Oostersingel 21a te Assen;

19. De heer A. Bakker, Kerkbrink 7 te Rolde;
20. Middenstandsvereniging Rolde en Omstreken, p/a Hoofdstraat 10 te Rolde;
21. De heer H. Weggemans, Burg. Reyndersstraat 21 te Rolde;
22. De heren G. en J. Kamps, Nijlanderstraat 1 te Rolde;
23. De Kerkeraad van de N.H. Gemeente Rolde, p/a Drentse Statenlaan 3 te Rolde;
24. Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De Samenwerking", p/a Grolloërstraat 24 te Rolde;
25. De heer R.H. Bierling, Kerkbrink 9 te Rolde;
26. De heer J. Brands, Burg. Reyndersstraat 30 te Rolde;
27. Mevrouw B. Pieters-Suichies, Burg. Reyndersstraat 19 te Rolde.

Buiten de termijn is nog een bezwaarschrift ontvangen van de heer E. Suichies, Grolloërstraat 6 te Rolde.

Met betrekking tot de binnen de gestelde termijn ingekomen bezwaarschriften merken wij het volgende op:

Ad 1.

De heer Stokker maakt bezwaar tegen het ontbreken van een bouwmogelijkheid van een woning op zijn erf.

Het huidige geldende plan in onderdelen 1959 bood ter plekke wel een bouwmogelijkheid. Ook de huidige huisnummering doet verwachtingen wekken. Reclamant heeft de grond medio 1964 gekocht voor het beter bereikbaar maken van zijn klompenmakersbedrijf, doch in verband met de mogelijkheid om hier een woning op te bouwen, wèl "moeten" kopen voor de toen algemeen geldende prijs van een bouwterrein.

Door het bebouwen van de desbetreffende open plek zal althans volgens reclamant de woonfunctie van de kom worden versterkt en het aanzien van de brink worden verfraaid.

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is geweest om de aanwezige open ruimten en doorkijkjes zoveel mogelijk te handhaven of het zou al zo moeten zijn dat door het bouwen van een woning een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige situatie zou gaan ontstaan.

Dit betekent dus niet dat overal maar gebouwd kan worden waar het maar enigzins verantwoord zou kunnen zijn.

Ook mogelijkheden ingevolge oudere bestemmingsplannen doen daar niets aan af.

Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 2.

De heer Lensen heeft bezwaar tegen de geplande bouwmogelijkheid van een woning op het perceel ten zuiden van zijn woning.

Reclamant is van mening dat zijn uitzicht op het dorp zal worden aangetast. Zoals hier boven reeds is aangehaald zijn slechts op die plaatsen bouwmogelijkheden opgenomen, waar na realisering een duidelijke stedenbouwkundige verbetering zal gaan ontstaan.

Ter plekke wordt deze situatie zeer wel aanwezig geacht, omdat door het bouwen, met name de "inkijk" richting horeca gebouwen van café Kuiper, alsmede een gewenste afscherming van de desbetreffende aangrenzende achtererven, zal kunnen worden "verzacht" cq. zal worden bereikt.

Het is gewenst dat er t.z.t. een wijzigingsplan wordt gemaakt voor het hele aangegeven gebied. Reclamant is een van de drie daarin gelegen eigenaren.

Wil reclamant niet verkopen dan zal de voorgenomen bouw geen doorgang kunnen vinden.

Samen met de bezwaarschriften procedure ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een extra waarborg voor reclamant.

Gezien het uitgangspunt "duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige/plano-logische situatie" wordt voorgesteld om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 3.

De heer Brands maakt bezwaar tegen het ontbreken van bouwmogelijkheden (2-tal woningen) op zijn erf grenzende aan de Vijverlaan. Het huidige geldende plan in onderdelen 1959 bood ter plekke wel mogelijkheden.

Reclamant is van mening dat zijn pand hierdoor aanmerkelijk in waarde zal dalen. Zoals bij bezwaarschrift no. 1 en 2 reeds is aangegeven zijn alleen op die plekken bouwmogelijkheden aangegeven welke een duidelijke stedenbouwkundige verbetering met zich mee zouden kunnen brengen. Ter plekke wordt dit uitgangspunt niet van toepassing geacht.

Mogelijkheden ingevolge oudere bestemmingsplannen doen daar niets aan af. De stelling van reclamant dat het pand door het ontbreken van bouwmogelijkheden op het erf aanmerkelijk in waarde zal dalen wordt niet zo begrepen; wellicht wordt bedoeld perceel.

Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 4.

De heer Braamskamp maakt bezwaar tegen het bestemmen van het perceel Stationsstraat 3 als vrijstaand eengezinshuis, categorie A2.

Reclamant ziet deze bestemming graag gewijzigd in een bestemming "winkelgebouwen met bijbehorende erven" en wel om de redenen dat de bedrijfsvoering van de slagerij reeds gedeeltelijk plaatsvindt in de bijgebouwen van het desbetreffende perceel en uitbreiding van met name de werkplaats ook alleen hier mogelijk zal zijn.

Zowel het perceel Stationsstraat 1 als Stationsstraat 3 hebben daarnaast één eigenaar.

Uitgangspunt van het voorliggende plan met betrekking tot de reeds gevestigde bedrijven is steeds geweest dat, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden tot de mogelijkheden zouden moeten behoren, waarbij wel steeds een planologische en stedenbouwkundige toetsing plaats diende te vinden.

Nu de mogelijkheden op het perceel Stationsstraat no. 1 zijn opgesoupeerd en de daadwerkelijke bedrijfsvoering mede plaatsvindt in de bijgebouwen van perceel Stationsstraat no. 3 wordt voorgesteld om het bezwaarschrift gegrond te verklaren.

Ad 5.

Mevrouw Nolde-Wiechers maakt bezwaar tegen het niet bestemmen als bouwka-
vel van de gronden, gelegen tussen de woningen Brinkstraat 3 en Brinkstraat 7. Reclamante wenst bij eventuele terugkeer naar Rolde hier een burgerwoning te bouwen.

Een tweede bezwaar heeft zij tegen de geprojecteerde verbinding perceel Haange richting Brinkstraat over het desbetreffende perceel.

Bij bezwaarschrift no. 1 is duidelijk aangegeven wanneer een mogelijkheid tot het oprichten van een woning is opgenomen; een dergelijke situatie wordt hier niet ervaren. Overigens kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de aanwezige breedte. Een maat van ca. 14 m wordt in het algemeen, zeker tussen twee aanwezige panden, te minimaal geacht.

De geplande verbinding over het perceel van reclamante tussen het "terrein Haange" en de Brinkstraat wordt van groot belang geacht in verband met het uitgangspunt dat het wenselijk zou zijn om op het "terrein Haange" woningen te realiseren voor de ouder wordende/zijnde Roldenaar. Goede looplijnen/verbindingen richting centrum en winkels worden dan ook van grote waarde geacht en zijn direct hieraan gekoppeld.

Voorgesteld wordt dan ook om het bezwaarschrift op beide punten ongegrond te verklaren.

Ad 6.

Het bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De Samenwerking" maakt bezwaar tegen het ontbreken van een bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel, gelegen achter de woningen Grote Brink no. 15 t/m 19, direct grenzend aan de Brinkstraat.

Op de hoorzitting bleek dat reclamant deze strook grond, bij de verkoop van de vermelde drie woningen, bewust in eigendom heeft gehouden omdat hier, ingevolge het geldende plan 1942, altijd op gebouwd mocht worden.

Een tweede overweging voor reclamant was om, door het in eigendom houden van deze grond, de prijs van de woningen wat te drukken. Uitgangspunt is ook hier geweest dat invulling van de open plek geen versterking van de stedenbouwkundige situatie met zich mee zou brengen. Het ritme van het aan die zijde van de Brinkstraat aanwezige open bebouwingsbeeld zou eerder "verstoord" worden.

Zoals hierboven reeds is vermeld doen hier mogelijkheden (betekent niet: "rechten") van oudere plannen niets aan af.

Er is hier ook duidelijk sprake van een voortschrijdend inzicht.

Ook de behoefte van reclamant is blijkbaar al die jaren niet zo groot geweest en lijkt pas te zijn ontstaan bij de verkoop van de drie "fabrieks-woningen" enige jaren geleden.

Overleg met de gemeente cq. enige toezeggingen heeft nimmer plaatsgevonden resp. zijn nimmer gedaan.

Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 7.

De heer F. Brands maakt bezwaar tegen het ontbreken van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning op zijn eigendom, kadastraal bekend Sectie R, nummer 1710. Reclamant heeft de grond destijds gekocht als grond waarop gebouwd mocht worden ingevolge het toen geldende plan; met name met het oog op de oude dag.

Persoonlijke omstandigheden zijn mede redenen dat het moment van bouwen thans is gekomen.

Het bewuste hoekje van de Kerkbrink is "uniek" te noemen.

Uit stedenbouwkundig oogpunt bezien achten wij het onverantwoord dat hier een woning zal worden gebouwd. De "mogelijkheden" van het Rooilijnenplan 1942 doen hier niets aan af. Er is hier duidelijk sprake van een voortschrijdend inzicht.

Ofschoon wij begrip hebben voor de persoonlijke omstandigheden van reclamant zijn wij, willen wij de uitgangspunten van het plan overeind houden, "verplicht" u voor te stellen het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 8.

De heer Schutrup maakt bezwaar tegen het geplande voetpad tussen de Grolloërstraat en het parkeerterrein van het winkelcentrum.

De wijziging van de gezamenlijke uitrit met zijn buurman in een voetpad zal met zich meebrengen dat er geen ruimte meer zal zijn voor het laden en lossen van auto's; een en ander zal voor de voetgangers, aldus reclamant, gevaar met zich meebrengen.

Reclamant is van mening dat de geplande verbinding geen voordeel voor het winkelcentrum met zich mee zal brengen, omdat men toch zal parkeren op het daar aanwezige parkeerterrein. Hij is dan ook van mening dat het geplande pad een waardeverlaging zal betekenen voor zijn woning/winkel; ook zal beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor magazijnruimte/garage het gevolg zijn. Reclamant vraagt zich dan ook af wie de schade zal betalen.

Achtergrond van de geplande verbinding is geweest de gedachte om centraal in de kom van het dorp parkeermogelijkheden te creëren.

Met de aanwezige parkeerplaats bij het winkelcentrum zijn wij dan ook bijzonder gelukkig. Wel zijn, willen wij het uitgangspunt daadwerkelijk doen kunnen uitvoeren, in verband met de bereikbaarheid, "looplijnen" noodzakelijk. Mede gezien de concentratie van winkels aan de Grolloërstraat is een verbinding Grolloërstraat-parkeerplaats winkelcentrum dan ook op zijn plaats. Bij de realisatie van het winkelcentrum heeft deze gedachte vanaf het prille beging meegespeeld.

Bij akte van ruiling en transport op drieëntwintig januari negentienhonderd drieënzeventig is t.b.v. het parkeerterrein nabij het winkelcentrum tussen de Stichting Winkelcentrum Roldé en de heer Schutrup, onder andere, de volgende erfdienstbaarheid overeengekomen (woordelijke weergave):

"ten behoeve van het aan de stichting: Stichting Winkelcentrum Rolde in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Rolde, Sectie R, nummer 1686 en ten laste van het bij deze akte door de comparant Berend Schutrup voornoemd verkregen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Rolde, Sectie R, nummer 1686; de erfdienstbaarheid van voetpad, uit te oefenen over de tussen de winkel Grolloërstraat 14 en

de noordelijke perceelsgrens van gemeld perceel gelegen strook grond, welk recht eerst mag worden uitgeoefend zodra een der in het winkelcentrum Rolde te bouwen zaken is gevestigd en inhoudende de bevoegdheid voor de bezoekers van gemeld winkelcentrum om te voet en te voet met een fiets of een ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de Grolloërstraat".

Genoemde erfdiensbaarheid is overgegaan van de Stichting Winkelcentrum Rolde naar de gemeente Rolde bij de overname van het desbetreffende parkeerterrein (raadsbesluit 20 september 1977).

Reclamant gaat in zijn bezwaarschrift aan deze overeenkomst totaal voorbij. Wij merken op dat de huidige situering verder gaat dan bovengenoemde erfdiensbaarheid, omdat het geplande pad ook gedeeltelijk is gesitueerd op de grond van reclamants buurman, de heer v. Halen.

Bij nadere overweging stellen wij u dan ook voor het plan gewijzigd vast te stellen en wel in die zin dat het pad volledig op grond van de heer Schutrup komt te liggen. De maximale breedte kan dan $\pm$ 90 cm. bedragen, hetgeen door ons voldoende wordt geacht.

Overigens zal een en ander geen aantasting zijn, zoals reclamant stelt, van de mogelijkheid om te laden en te lossen.

Dat het pad een waardeverlaging van het pand/winkel van reclamant met zich mee zal brengen wordt niet gedeeld en ook niet zo begrepen, gezien de destijds gesloten overeenkomst.

De huidige, ingetekende bouwmogelijkheden zijn wel zo ongeveer het maximale. Gezien het bovenstaande stellen wij u voor het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en de plankaart, behorende bij het bestemmingsplan Kom Rolde, dienovereenkomstig, gewijzigd vast te stellen.

Ad 9.

De heer Oortman maakt bezwaar tegen het geplande voetpad tussen de Grolloërstraat en het parkeerterrein van het winkelcentrum. De hoofdingang van het woongedeelte van reclamant zal bij realisering direct grenzen aan het pad. Doordat de deur naar buiten draait zal oplettendheid noodzaak zijn.

Daarnaast zal iedere dag met de privé auto een eind over het openbaar voetpad gereden moeten worden, waarbij reclamant zich afvraagt wie bij een aanrijding aansprakelijk is.

Hij is dan ook van mening dat het geplande pad een aantasting van zijn privacy zal gaan betekenen.

Met betrekking tot de achtergronden van het hoe en waarom van het geplande voetpad wordt verwezen naar het bezwaarschrift van de heer B. Schutrup (no.8).

De realisering van de verbinding wordt een algemeen belang geacht.

Voorgesteld wordt dan ook om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 10.

De heer van Halen, eigenaar/beheerder van het winkelpand Grolloërstraat 12 heeft een aantal bezwaren tegen het geplande voetpad.

Hij is van mening dat met name het manouvreren van ladende en lossende auto's, in combinatie met het voetgangersverkeer, onverantwoord geacht moet worden.

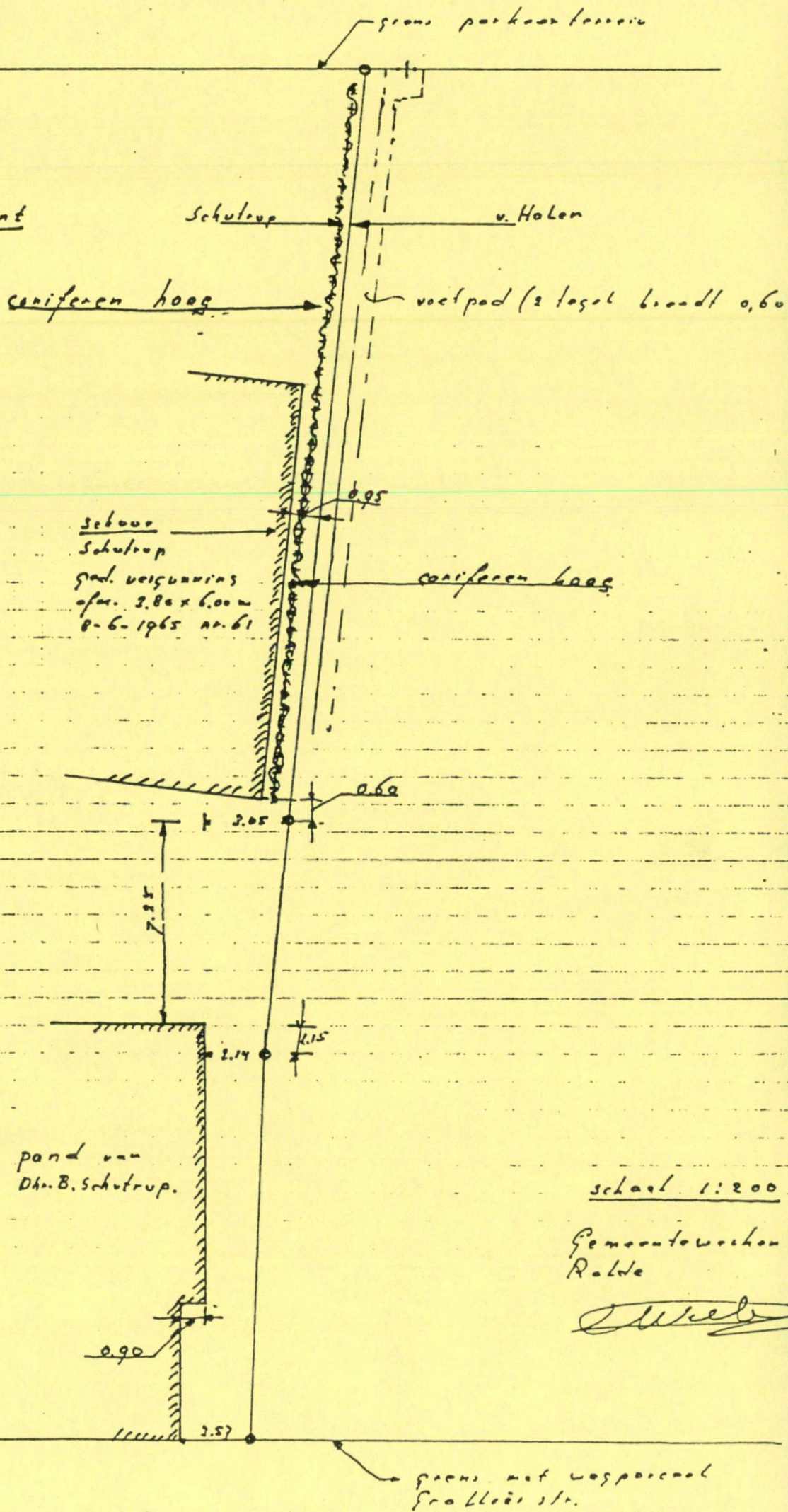
Ook ziet reclamant de behoefte van een verbinding niet zo, omdat het zwaartepunt van de winkelconcentratie ten noorden van het aanwezige parkeerterrein ligt. Hij is dan ook van mening dat het geplande pad nagenoeg niet gebruikt zal worden, omdat is gebleken dat de consument, met name aan de Grolloërstraat, voldoende parkeerruimte vindt. Het algemeen belang wordt derhalve door hem niet onderschreven.

Een tweede bezwaar van reclamant richt zich tot de gegeven uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen. In de gegeven situatie is een uitbreiding zoals reclamant die voor ogen heeft niet realiseerbaar. Hij is dan ook van mening dat hij hierdoor ernstig in zijn belangen zal worden geschaad. Voor de motivering van het geplande voetpad als gewenste verbinding tussen de Grolloërstraat en het parkeerterrein van het winkelcentrum wordt verwezen naar hetgeen is vermeld bij het bezwaarschrift van de heer Schutrup (no.8). Naar aanleiding van het tweede bezwaar merken wij het volgende op.

Het pand van reclamant heeft een "W"-bestemming gekregen (winkelgebouwen met bijbehorende erven).

In de voorschriften zijn van de bestemde winkel de bebouwingsregels afgestemd op de bestaande maatvoering, waarbij in de categorie W3 (via vrijstelling) ook met plat dak gebouwd mag worden.

0 = kadestiaal meetpunt



Hiervoor geldt, in het geval van reclamant, een bebouwingspercentage van 100% . In werkelijkheid derhalve reeds een stuk gegeven uitbreidingsmogelijkheid.

Daarnaast is, grenzend aan het parkeerterrein van het winkelcentrum, in de voorschriften nog de mogelijkheid ingebouwd, dat reclamant op die gronden, aangewezen als "uitbreiding bebouwing ten behoeve van winkelbebouwing" nog eens maximaal 100 m2 kan uitbreiden en wel via een wijzigingsbevoegdheid van ons college.

Voorgesteld wordt om beide bezwaren ongegrond te verklaren.

Ad 11.

De Kerkvoogdij van de N.H. Gemeente Rolde maakt bezwaar tegen het "wegbestemmen" van het bijgebouw (oude politieburo), achter het voormalige gemeentehuis.

De gebouwen zijn sedert 23 april 1980 in eigendom bij reclamant.

Bij de gesloten overeenkomst is onder andere bepaald dat de op het desbetreffende perceel staande gebouwen, met uitzondering van het (inmiddels voormalige) "Tichelhoes", qua uiterlijk zouden moeten worden gehandhaafd in de huidige vormgeving en kleur.

"Wegbestemmen", zo concludeert reclamant, zal, onder andere, betekenen dat het bouwkundig zeer goede gebouw, na brand niet meer zal mogen worden opgebouwd. Reclamant is van mening dat, gezien de gesloten overeenkomst, een positieve bestemming op zijn plaats is.

Naar aanleiding van dit bezwaar merken wij het volgende op.

Het voormalige gemeentehuis is bestemd als "gebouw met bijzondere bestemming met bijbehorende erven".

De bestemmingsregeling is afgestemd op de aard en het karakter van het gebouw. Gezien de architectuur (beeldbepalend) en de ligging van het gebouw is het gewenst, althans is uitgangspunt, het erf onbebouwd te laten. De huidige regeling moet dan ook verklaard worden vanuit die invalshoek. Blijft over de gesloten overeenkomst.

Notarieel is vastgelegd dat het bewuste opstal in de huidige vormgeving en kleur gehandhaafd moet worden.

Ofschoon de visie van reclamant dat bij brand geen herbouw zou mogen plaatsvinden niet juist is, achten wij bij nadere overweging het bestuurlijk op zijn plaats om het gebouwtje een positieve bestemming te geven. Een gesloten overeenkomst, zeker met een overheidsorgaan, dient nagekomen te worden.

Wij stellen u voor om het bezwaarschrift gegrond te verklaren.

Ad 12.

De heer Hardenberg heeft een tweetal bezwaren tegen het ter visie gelegde plan. In de eerste plaats maakt hij bezwaar tegen de gegeven bestemming van het perceel Hoofdstraat 6 (categorie AA1). Reclamant wenst hierop een aanvulling en wel in die zin dat het mogelijk zal zijn deze tevens te gebruiken als winkel en/of opslagruimte.

Het tweede bezwaar van reclamant richt zich tot de gronden "na wijziging woningbouw toegestaan", van twee percelen, gelegen aan de Burg. Reyndersstraat en De Steeg.

Met name met betrekking tot het eerste perceel wordt verzocht om de bestemming zo te wijzigen, dat er een direct, positief "bouwrecht" zal ontstaan.

Het pand van reclamant valt binnen de begrenzing van de "wijzigingsgrens t.b.v. centrumvoorzieningen", een op de plankaart nader aangeduid gebied, waarbinnen de bestemmingen gewijzigd mogen worden voor wat betreft het gebruik van gebouwen en terreinen.

Op deze wijze kan gericht worden ingespeeld op een van de belangrijkste doelstellingen van het voorliggende plan, t.w. een functionele flexibiliteit voor het centrale gedeelte van de kom!

Geen direct recht derhalve, maar wel een mogelijkheid.

Wij achten geen redenen aanwezig om hiervan in het onderhavige geval af te wijken, temeer daar het huidige gebruik duidelijk een woonfunctie is.

De achtergrond van de in het ontwerp-plan opgenomen "bouwregeling" vloeit voort uit een beslissing van u en wel in die zin dat slechts economisch en/of sociaal gebonden in Rolde zouden moeten kunnen bouwen. Via de thans opgenomen regeling houdt de gemeente de gewenste greep op het "hard" maken van uw beslissing. Zou reclamant op de onderhavige plaats zelf willen bouwen, dan is dat dus duidelijk zeer wel mogelijk. Voorgesteld wordt om beide bezwaren ongegrond te verklaren.

Ad 13.

De heer Hofsteenge heeft een drietal bezwaren tegen het ter visie gelegde plan.

In de eerste plaats maakt hij bezwaar tegen het in het ontwerp gegeven bebouwingsvlak. Reclamant acht deze te beperkt om in de toekomst het bedrijf op een efficiënte manier uit te kunnen oefenen.

Het tweede bezwaar van reclamant richt zich tot de voorschriften.

Met name zullen de te plegen verbouwingen teveel beperkingen ondervinden van de voorgeschreven goot- en nokhoogte, alsmede van de gehanteerde dakhellingseisen.

Als derde en laatste bezwaar is reclamant van mening dat de in artikel 12, lid 2, sub 4f genoemde maximale bebouwingsoppervlakte van 50 m², te gering is om een gebouw met een horeca bestemming te realiseren; ook de in de voorschriften genoemde goot- en bouwhoogte zullen beperkingen opleveren voor een dergelijk gebouw.

Uitgangspunt van het ontwerp-plan is geweest dat de gebouwen, waarin het horeca gebeuren zich afspeelt, qua schaal en vormgeving zullen moeten passen in het dorpsbeeld.

De afweging van het belang tussen (voldoende) uitbreidingsmogelijkheden zonder (te grote) beperkingen en het behoud van het specifieke in het dorp passende karakter, is naar onze mening gevonden door in dit geval voor het achterste gedeelte (dus het gedeelte niet direct grenzend aan de Hoofdstraat) vrijstelling van de dakhellingseis tot 0° te kunnen verlenen.

Mogelijkheden tot uitbreiding zijn beperkt in verband met het gebrek aan ruimte.

Het door reclamant genoemde vlak H3 is bedoeld voor het oprichten van een bijgebouw (bv. berging/garage), min of meer ten dienste en in relatie tot het gehele horeca gebeuren; vandaar de daarop geënte maatvoering.

Voorgesteld wordt dan ook om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Wel merken wij het volgende op.

Tijdens de mondelinge toelichting op het ingediende bezwaarschrift bleek dat reclamant niet zo gelukkig was met de in het voorliggende plan ingetekende situatie en mogelijkheden. Vandaar zijn bezwaarschrift.

Teneinde de (geringe) mogelijkheden voor het in de toekomst zo goed mogelijk kunnen functioneren van het bedrijf -binnen de ruimtelijke mogelijkheden- te scheppen werd van de zijde van reclamant voorgesteld om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de plankaart te wijzigen overeenkomstig op bijgaand kaartje is aangegeven.

Bij nadere overweging kunnen wij met die suggestie zeer wel instemmen echter met dien verstande dat wij u voorstellen om de maximale oppervlakte in vlak H3 te beperken op 50 m² en dit vlak niet, overeenkomstig de wens van reclamant door te trekken tot aan de Hunebedweg.

Een doorgaande verbinding Hoofdstraat-Hunebedweg achten wij gewenst, terwijl de regeling dan nog voldoende mogelijkheden openlaat voor het parkeren, mede gezien de op zeer korte afstand aanwezige centrale parkeergelegenheid bij het winkelcentrum.

Samenvattende stellen wij u voor om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan conform het bovenstaande gewijzigd vast te stellen.

Ad 14.

Gebr. Pots maken een tweetal bezwaren tegen het voorliggende ontwerp-plan.

Het eerste bezwaar richt zich tot de bestemming "brinken en karakteristieke bermen" met betrekking tot de gronden naast en voor hun winkel.

Reclamanten zijn van mening dat de huidige bestemming en gebruik duidelijk die is van "parkeervoorziening".

Verzocht wordt, mede voor de bevoorrading van het bedrijf, om wijziging van de bestemming.

Het tweede bezwaar richt zich tot de bestrating van de Nijlanderstraat. Reclamanten zijn van mening dat deze door de aanwezige veldkeien zeer slecht begaanbaar is voor een groot gedeelte van hun klantenkring.

Naar aanleiding van deze twee bezwaren merken wij het volgende op.

De gewenste bescherming van de brinken en karakteristieke bermen sluit met name voor wat het laatste betreft, het parkeren niet uit.

Wel is de achtergrond dat de verkeersfunctie niet de overhand dient te verkrijgen.

Zeker is en daar mag geen misverstand over bestaan, dat het geenszins in de bedoeling ligt om het huidige gebruik te verbieden, resp. te beperken. Ook is het geenszins de bedoeling om het desbetreffende gebied te verhar-den, in te planten of in te zaaien.

De gebruiksmogelijkheden van nu en de toekomst zijn derhalve exact dezelfde zoals reclamanten zich dat wensen.

De kwestie van de bestrating van de Nijlanderstraat is geen zaak van het Komplan.

Wel zal op zeer korte termijn een gesprek plaatsvinden met de directe belanghebbenden over deze materie.

Voorgesteld wordt om beide bezwaren ongegrond te verklaren.

Ad 15.

De heer Haandrikman maakt bezwaar tegen het ontbreken van een bouwmo-gelijkheid van een woning op zijn grond, direct grenzend aan zijn woning.

Reclamant is van mening dat het bouwen van een woning op deze plaats be-slist niet zal misstaan.

De achtergronden van het wel/niet opnemen van een bouwmo-gelijkheid voor een burgerwoning is hiervoor meermalen uitgebreid aan de orde geweest en nader gemotiveerd.

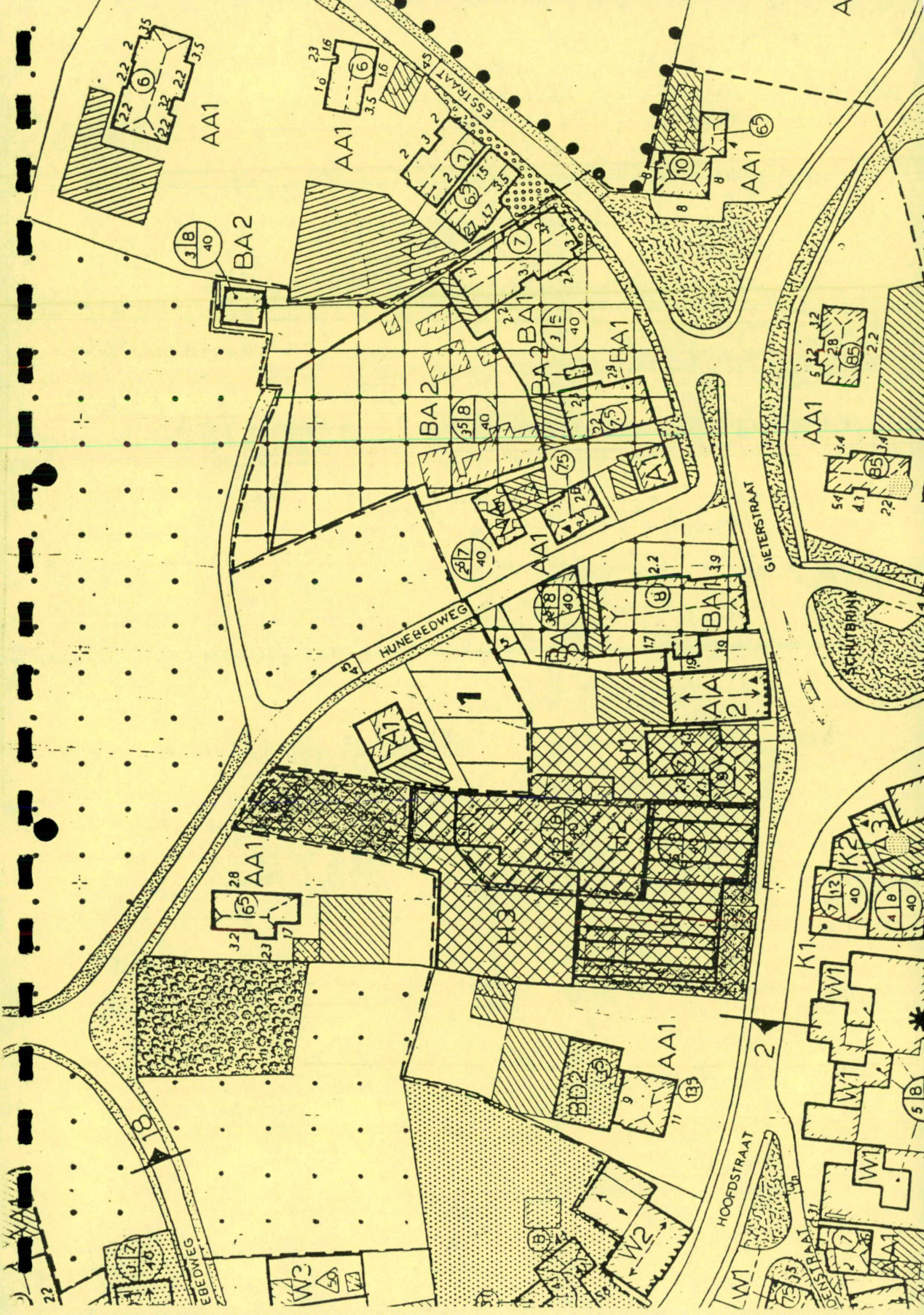
Bij nadere overweging zijn wij van mening dat, een aan het huidige pand van reclamant aangepaste woning, in principe niet behoeft te misstaan, ze-ker daar het de aanwezige open ruimte niet daadwerkelijk zal aantasten en het bouwen van een woning ter plekke een afschrmende functie richting Kon. Wilhelminalaan (hoge gootlijnwoningen) zal verkrijgen. Een versterking van het totale gebied derhalve.

Wij stellen u dan ook voor het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het plan dienenonvereenkomstig aan te passen.

Ad 16.

De heer Schepers heeft een zestal bezwaren tegen het ter visie gelegde plan, te weten.

- a. met betrekking tot de bestemming Woonbebouwing en/of centrumvoorzieningen, uit te werken (op de plankaart aangegeven met WoC), resp. de bestemming "Centrumvoorzieningen, uit te werken" (op de plankaart aangegeven met CV), merkt reclamant op dat de regeling, zoals die is omschreven in de voorschriften, het mogelijk maakt, dat naar buiten als één detailhan-delsbedrijf zal kunnen worden opgetreden. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het ontbreken van een nadere omschrijving omdat hij be-vreesd is voor het ontstaan van een grootschalig bedrijf;
- b. het tweede bezwaar richt zich tot het wèl bestemmen als parkeerterrein van gemeentegrond bij het winkelcentrum en het niet bestemmen van ge-meentegrond als parkeerterrein bij de K. Markt van reclamant; reclamant acht dit "concurentievervalsing"; hij is dan ook van mening dat een terrein van voldoende afmetingen in de directe omgeving van zijn supermarkt als zodanig dient te worden bestemd;
- c. het derde bezwaar van reclamant richt zich tot het niet mogen bebouwen van de Noord-West hoek van zijn supermarkt.
- d. het vierde bezwaar houdt in dat hij van mening is dat het aangrenzende pand Grolloërstraat 7-7a, naast de huidige woonbestemming, tevens de be-stemming "winkels toegestaan" dient te verkrijgen;



- e. als vijfde bezwaar brengt de heer Schepers naar voren dat het ontwerp-bestemmingsplan op geen enkele manier rekening houdt met de aanvoer van goederen; met name mist hij een aansluiting naar de Brinkstraat;
- f. als zesde en laatste opmerking/bezwaar vraagt reclamant zich af waarom de voorschriften geen mogelijkheden bieden om, naast de zuidelijke nok, ook de andere twee nokken van zijn supermarkt te bestemmen voor woningbouw.

Naar aanleiding van het bovenstaande merken wij het volgende op.

Ad a.

De bestemming "WoC" is gegeven aan het terrein van de huidige melkfabriek. Gekozen is voor een uit te werken bestemming, waarbij uitgangspunt is: kleinschalige bebouwing, passend in het dorpsbeeld. Zo mag de verkoopvloeroppervlak per detailhandelsbedrijf ten hoogste 200 m² bedragen. Bij deze uitwerking kan er op worden gelet dat de bedrijven zich afzonderlijk manifesteren.

De artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening procedure biedt hiertoe voor reclamant voldoende waarborgen.

Voorgesteld wordt om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Conform het hierboven gestelde geldt voor de bestemming "Centrumvoorzieningen, uit te werken" (CV). Ook hier wordt de vormgeving van het opstal in strijd met het karakter van de overige dorpsbebouwing ervaren. Derhalve is ook hier gekozen voor een uit te werken bestemming.

Ad b.

De visie van reclamant omtrent "concurrentievervalsing" wordt niet zo begrepen. Het is reclamant blijkbaar niet bekend dat het parkeerterrein nabij het winkelcentrum destijds is aangelegd door de Stichting Winkelcentrum Rolde. De gemeente Worde heeft het terrein na aanlegging voor een luttel bedrag in eigendom overgenomen.

Wij merken hierbij tevens op dat reclamant in deze, min of meer bewust, een kans voorbij heeft laten gaan, doordat hij destijds verworven grond gebruikt heeft voor het uitbreiden van zijn supermarkt.

Wij zijn het volledig met reclamant eens wanneer deze stelt dat een dergelijk bedrijf als het zijne, eigenlijk een ruime parkeermogelijkheid eist, doch wij zijn ook van mening dat hij wat al te gemakkelijk voorbij gaat aan het feit dat hij diegene is die daar in eerste instantie zelf voor zorg dient te dragen.

Overigens merken wij op dat, met name langs de Grote Brink een aantal parkeermogelijkheden zijn aangelegd die, met name in de weekends, veelal in gebruik zijn bij bezoekers van reclamants supermarkt.

Voorgesteld wordt om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Ad c.

Het derde bezwaar van reclamant, het niet mogen bebouwen van de Noord-West hoek heeft een aantal duidelijke achtergronden.

De onderbreking van de gevelpui wordt dezerzijds uit esthetisch oogpunt gezien, erg gewaardeerd. Ook het huidige gebruik als fietsenstalling, door reclamant zelf gerealiseerd en blijkbaar nodig geacht, heeft een duidelijke functie en voorziet bij een dergelijke winkel, in een behoefte.

Als laatste tegenargument willen wij naar voren brengen dat, in verband met het aangrenzende (eet)gedeelte van Hotel Erkelens, het ongewenst is om de desbetreffende hoek vol te bouwen.

Voorgesteld wordt dan ook om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad d.

Het voorliggende plan gaat uit van het standpunt dat de thans aanwezige winkels, alle direct als zodanig worden bestemd.

Het zou ook ten opzichte van de huidige eigenaren/bewoners niet juist zijn om de door reclamant bedoelde dubbele woning anders te bestemmen dan overeenkomstig het huidige gebruik, nl. wonen.

Wel dient te worden opgemerkt dat het pand ligt binnen de wijzigingsgrens t.b.v. centrumvoorzieningen.

Mocht reclamant het pand in eigendom kunnen verwerven dan bestaat er de formele mogelijkheid om hierop alsnog een winkelbestemming te realiseren. Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad e.

Reclamants stelling dat het plan op geen enkele manier rekening houdt met de aanvoer van goederen is niet juist.

De plankaart geeft richting Brinkstraat aan dat hier juist wel aan gedacht is.

Voorgesteld wordt om dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Ad f.

Als zesde en laatste bezwaar merkt reclamant op dat hij in de voorschriften mist de mogelijkheid om in de twee resterende nokken van zijn supermarkt, ook woningbouw te realiseren, conform de aanwezige woning in de zuidelijke nok. Uitgangspunt van het voorliggende plan is dat er één dienstwoning per bedrijf mag zijn.

Algemene woonvoorzieningen boven de winkel als appartementen zouden wellicht kunnen, doch reclamant merkte tijdens de hoorzitting op dat hij geen concrete plannen daartoe had. Wellicht kan in een later stadium hierop worden ingespeeld.

Voorgesteld wordt om dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Reclamant besluit zijn bezwaarschrift met twee opmerkingen (juiste naam: K. Markt Schepers en het onderwerp: de mogelijkheid van het oprichten van windmolens), welke beide voor kennisgeving kunnen worden aangenomen.

Ad 17.

De heren W. en A.J. Haange maken bezwaar tegen de geplande bouwmogelijkheid aan de Hunebedweg.

Bij realisering zijn reclamanten bang dat zij een niet onbelangrijk deel van hun erfkavel zullen moeten missen, met alle consequenties voor hun bedrijfsvoering.

Verder zijn reclamanten van mening dat het woongenot van het pand Grolloërstraat 3 en de andere omliggende percelen, zal verminderen, met als gevolg een waardedaling van hun eigendom.

Reclamanten zijn van mening dat de planning van een woning ter plekke geen rekening houdt met aard en karakter van de omliggende gebouwen.

Bij bezwaar no. 2, (Dhr. Lensen) is uitvoerig aangegeven waarom met name op deze plaats een woning wordt gewenst.

Door het uitgangspunt, dat er t.z.t. een wijzigingsplan slechts zal worden gemaakt voor het gehele aangegeven gebied, waarbij de toekomstige bouwer ook medewerking van reclamanten nodig zal hebben, wordt feitelijk tegemoetgekomen aan het bezwaar van reclamanten.

Voorgesteld wordt om het bezwaar ongegrond te verklaren, temeer daar ont-eigening zeker niet in de bedoeling ligt.

Een vrees die werd uitgesproken tijdens de hoorzitting.

Ad 18.

Het Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Drenthe maakt bezwaar tegen de in de voorschriften opgenomen dakhellingseis van minimaal 40° voor gebouwen t.b.v. bodemgebonden agrarische bedrijven.

Reclamant is van mening dat bij uitbreiding een voor deze tijd ondoelmatig gebouw moet worden opgericht; ook zullen er voor de agrariër aanzienlijke meerkosten kunnen ontstaan.

Reclamant is van mening dat de huidige dakhellingseis tegenstrijdig is aan het in het plan neergelegde uitgangspunt dat de bedrijven in de kom ontwikkelingsmogelijkheden in ruimtelijke zin dienen te krijgen.

Het gevolg van een dergelijke eis zal verder zijn dat een dergelijke steile kap het nieuwe gebouw een opvallende en dominerende plaats zal geven.

Reclamant stelt voor om het plan op dit punt wat flexibeler te maken en wel in die zin dat in voorkomende gevallen een lagere dakhelling kan worden toegepast.

Naar aanleiding van het bovenstaande merken wij het volgende op. Achtergrond van de huidige regeling is geweest dat het dorp Rolde meer en meer een voorzieningscentrum geworden is voor een niet-agrarische bevolking.

Het op een aanvaardbare wijze kunnen voeren van een agrarisch bedrijf is binnen deze sfeer bijzonder moeilijk.

De nog aanwezige agrarische bedrijven dienen tegen deze achtergrond voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in ruimtelijke zin te verkrijgen.

Naar aanleiding van de tijdens de hoorzitting gepleegde toelichting achten wij bij nadere overweging een wat flexibeler regeling zeer wel op zijn plaats.

Voorgesteld wordt dan ook om een vrijstellingsmogelijkheid tot 20° in te bouwen.

Per geval kan dan een afweging plaatsvinden. Per geval is het dan mogelijk in te spelen op de behoefte op dat moment, gerelateerd en afgewogen tegen alle andere op dat moment meespelende planologische aspecten.

Wij stellen u voor om het bezwaarschrift gegrond te verklaren en in de voorschriften een vrijstellingsmogelijkheid in te bouwen zoals hierboven is aangegeven.

Ad 19.

De heer Bakker heeft een tweetal bezwaren tegen het ter visie gelegde plan, t.w.

- a. het bedrijf van reclamant zal in de uitvoering ernstig worden belemmerd omdat er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden zijn gegeven;
- b. verder is reclamant van mening dat zijn erf, op de plankaart nader aangeduid met "bijzonder erf", voor landbouwdoeleinden totaal ongeschikt is.

Wij merken naar aanleiding hiervan het volgende op.

De naast de kerk gelegen boerderij ligt bijzonder kwetsbaar.

Op de hoorzitting werd dit door reclamant volmondig beaamd.

Enige tijd geleden is middels een artikel 19 Wet R.O. procedure een nieuwe schuur gebouwd. Ook toen zijn alle belangen zeer breedvoerig tegen elkander afgewogen.

Het volbouwen tussen de twee thans aanwezige schuren achten wij dezerzijds onaanvaardbaar.

Toch hebben wij begrip voor het standpunt van reclamant.

Gezien de wel zeer moeilijke situatie is een kleine uitbreiding van de laatstelijk gebouwde schuur, naar onze mening het enige wat bestuurlijk overwogen zou kunnen worden.

Voorgesteld wordt dan ook om via een wijzigingsbepaling enige uitbreiding toe te staan.

Bij deze procedure kunnen dan alle belangen tegen elkaar worden afgewogen. Het gedeelte van het erf tussen de boerderij en de karakteristieke schuur wordt van grote waarde geacht.

Begrip kan worden opgebracht dat een en ander voor reclamant, qua gebruik, wellicht wat minder doelmatig zal zijn.

Desondanks staan wij een handhaving van de huidige nadere aanduiding voor. Wel wijzen wij erop, dat het reclamant open staat om via een aanlegvergunning te proberen om een wijziging in de verharding te realiseren. De voorschriften bieden daartoe een mogelijkheid.

Uit het opnemen van deze regeling blijkt, dat niet iedere wijziging per definitie onaanvaardbaar behoeft te zijn.

Samenvattend stellen wij voor om het bezwaar gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

Ad 20.

De Middenstandsvereniging Rolde en Omstreken heeft een viertal bezwaren tegen het desbetreffende ontwerp-plan, t.w.:

- a. bezwaar wordt gemaakt tegen het gedeelte van de toelichting, waarin staat dat de gemeente voornemens is doorgaande wegen te voorzien van "ruige" bestrating enz.; reclamante is van mening dat de intensiteit van het verkeer in het dorp Rolde nog steeds zal toenemen, omdat de verbinding voor het verkeer, komende vanaf Gieten, Borger en Grolloo, naar het centrum van Assen of het industrieterrein, via Rolde nog steeds de kortste is;

reclamante is van mening dat het gemeentelijke voornemen de doorstroming van het verkeer zal bemoeilijken; de inwoners van Rolde zullen hierdoor hinder en financieel nadeel ondervinden;
als voorbeelden noemt reclamante de Nijlanderstraat en de Middenstraat; verzocht wordt om hier een "normale" straat in te leggen; reclamante is dan ook van mening dat zowel het plaats- als het niet plaatsgebonden verkeer in het dorp gehandhaafd moet blijven, dit in verband met de aanwezige middenstand en de leefbaarheid van het dorp.

- b. als tweede bezwaar brengt reclamante naar voren dat het noodzakelijk wordt geacht dat bij alle winkels de gelegenheid wordt geboden om te parkeren; reclamante maakt dan ook bezwaar tegen het bestemmen als "brinken en karakteristieke bermen" van het gedeelte hoek Hunebedweg-Hoofdstraat en de hoek Nijlanderstraat-Middenstraat;
- c. het derde bezwaar van reclamante richt zich tot het voornemen om de parkeerplaatsen op de Schutbrink te laten vervallen;
- d. het vierde en laatste bezwaar wordt genoemd de "belemmering" die het geplande voetpad Grolloërstraat - parkeerterrein winkelcentrum, met zich mee zal brengen voor twee leden van de vereniging, t.w. de heren Schutrup en van Halen; reclamante ziet met name geen enkel voordeel van dit pad.

Ad a.

Als samenvattende doelstelling is in de toelichting van het voorliggende plan opgenomen, dat de doorgaande route door de kom van Rolde onaantrekkelijk gemaakt dient te worden en wel door deze zodanig in te richten dat een "aangepast" rijgedrag onvermijdelijk zal worden.

Dat het verkeer van buiten Rolde richting Assen nog steeds de kortste weg zal blijven zoeken is -helaas- waar.

Helaas, omdat u zich meermalen, laatstelijk nog in het kader van het Streekplan Midden-Drenthe, heeft uitgesproken voor het terugdringen van dit externe (vracht)verkeer. Het is een duidelijke doelstelling van uw college! De "ruige" bestrating moet dan ook in dit kader worden gezien.

Voorbeelden als de Nijlanderstraat en de Middenstraat zijn dan ook niet juist. Voor de doorgaande route wordt in het geheel niet gedacht aan een dergelijke vorm van bestrating.

Geconcludeerd moet derhalve worden dat de gemeente Rolde het in zijn geheel niet eens is met de laatste opmerking van reclamant dat ook het "niet-plaatsgebonden" verkeer volledig gehandhaafd moet worden.

Voorgesteld wordt dan ook om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Voor de motivering met betrekking tot de bestrating van de Nijlanderstraat en de Middenstraat kan verwezen worden naar het bezwaarschrift van de Gebr. Pots (no. 14)

Ad b.

Het ontwerp-plan gaat uit van de doelstelling dat zoveel mogelijk centraal geparkeerd zou moeten kunnen worden.

Dit betekent natuurlijk in zijn geheel niet dat alle thans aanwezige parkeerplaatsen uit de kom zouden (en zullen) moeten verdwijnen.

Zeker niet waar zij thans aanwezig zijn en een functie hebben verkregen. Zoals bij bezwaarschrift no. 14 (gebr. Pots) uitvoerig is weergegeven is het niet de bedoeling om een wijziging qua gebruik aan te brengen op de door reclamante bedoelde hoeken.

Voorgesteld wordt dan ook om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Ad c.

Het derde bezwaar van reclamante richt zich tot het laten verdwijnen van de parkeerplaatsen op de Schutbrink.

De toelichting (blz. 1-11) is in deze inderdaad wat ongelukkig gesteld.

Het ligt echter zeker niet in de bedoeling om de huidige aanwezige parkeerplaatsen hier te laten verdwijnen.

Voorgesteld wordt om de tekst van de toelichting ter verduidelijken en wel in die zin dat het woordje "kan" op blz. 1-11 wordt gewijzigd in "kon", terwijl achter het woord parkeerplaats ingevoegd dient te worden "gedeeltelijk". Tot uitdrukking wordt dan gebracht dat er inmiddels wel een verandering heeft plaatsgevonden met een aantal jaren geleden, maar dat de huidige toestand wordt gecontinueerd.

Wij stellen u derhalve voor om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 4.

Als vierde en laatste bezwaar wordt naar voren gebracht de "belemmering" die het geplande voetpad tussen de heren Schutrup en van Halen met zich mee zal brengen voor de uitoefening van hun bedrijf; reclamant ziet tevens het nut hiervan niet in.

Voor de motivering om het voetpad wel te realiseren mag verwezen worden naar bezwaarschrift no. 8 (dhr. Schutrup).

Voorgesteld wordt om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Ad 21.

Reclamant no. 21, t.w. de heer H. Weggemans, Burg. Reyndersstraat 21 te Rolde heeft zijn bezwaarschrift d.d. 17 september 1980, bij schrijven van 27 januari 1981, ingetrokken.

Behandeling kan derhalve achterwege blijven.

Ad 22.

Gebr. G. en J. Kamps maken bezwaar tegen:

- a. de gegeven bestemming "brinken en karakteristieke bermen" aan het gedeelte hoek Nijlanderstraat-hoek Middenstraat;
- b. het handhaven van de klinker/keien bestrating met drempels van de Nijlanderstraat.

Voor een motivering van beide bezwaren mag verwezen worden naar hetgeen hieromtrent is vermeld bij bezwaarschrift no. 14 (Gebr. Pots).

Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Ad 23.

De Kerkeraad van de N.H. Gemeente Rolde maakt bezwaar tegen de gegeven bestemming aan het voormalige gemeentehuis, met bijbehorend erf.

Reclamant heeft "plannen" om op het onderhavige perceel een uitvaartcentrum/aula te realiseren.

Het thans voorliggende ontwerp biedt in de zuidoosthoek van de begraafplaats een bouwmogelijkheid voor het oprichten van een aula of iets dergelijks.

Het is ons bekend dat niet iedereen met deze plaats zo gelukkig is.

Tijdens de hoorzitting bleek dat de Kerkeraad geen directe, vastomlijnde plannen bezat.

Mede omdat ook andere zaken als parkeren/toegangsweg, zo mogelijk naar de Hunebedweg, hiervan een onderdeel zullen gaan vormen.

Bij nadere overweging staan wij positief tegenover deze plannen.

Gezien de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de "onzekerheden" omtrent de uiteindelijke uitvoering waardoor op dit moment geen toetsing kan plaatsvinden, stellen wij u voor om in het raadsbesluit uitdrukkelijk aan te geven dat t.z.t. alle bereidheid aanwezig zal zijn om mee te werken aan een aanvaardbare oplossing; een aanvaardbare oplossing met name in relatie tot het oude voormalige gemeentehuis.

Wij stellen u voor om het bezwaarschrift op dit moment ongegrond te verklaren.

Ad 24.

Het Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopvereniging "De Samenwerking" heeft de volgende vier bezwaren:

- a. het eerste bezwaar richt zich tot de gegeven bestemming "Woonbebouwing en/of centrumvoorzieningen, uit te werken" aan het complex van de zuivel-fabriek;
reclamant is van mening dat de bestemmingsomschrijving voldoende mogelijkheden biedt, ware het niet dat in de uitwerkingsregels een maatvoering is voorgeschreven welke in zijn geheel niet is geënt op de huidige bebouwing; reclamant is van mening dat een dergelijk gebouw in zijn huidige vorm en maatvoering past in een agrarisch dorp;

- b. Als tweede bezwaar vindt reclamant het onjuist dat het gebouw en het gebruik onder het overgangsrecht zijn geplaatst.
Omdat slechts een ander gebruik na afbraak en binnen de uitwerkingsregels is toegestaan, betekent een en ander, althans volgens reclamant, een sterke waardevermindering van het complex.
Reclamant wenst een zodanige bestemming dat een meervoudig gebruik tot de mogelijkheden blijft behoren; daarnaast worden de aangegeven mogelijkheden voor woondoeleinden en/of centrumvoorzieningen wenselijk geacht.
- c. Als derde bezwaar heeft reclamant dezelfde bezwaren als hierboven onder "a" en "b" zijn aangehaald tegen de bestemming "Centrumvoorziening, uit te werken", gegeven aan de, bij reclamant in eigendom zijnde, gebouwen (o.a. loods) aan de Burg. Reyndersstraat.
Ook hier zijn de uitwerkingsregels niet afgestemd op de huidige maatvoering van de gebouwen.
Reclamant wenst ook hier een bestemming met mogelijkheden voor verschillend gebruik.
- d. Als vierde en laatste bezwaar brengt reclamant naar voren dat, naar het onder "c" gestelde, wenselijk wordt geacht dat voor het gehele eigendom aan de Noordzijde van de Burg. Reyndersstraat (woningen plus loods), een mogelijkheid in het plan wordt ingebouwd, om deze gronden te gebruiken voor woningbouw, waarbij reclamant denkt aan een complexje bejaardenwoningen.

Naar aanleiding van deze bezwaren merken wij het volgende op.

Ad a.

Het gebouw van de voormalige zuivelfabriek wordt door zijn grootschaligheid en uiterlijk, als "storend" ervaren. Gezien de vele "onzekerheden" is gekozen voor een uit te werken bestemming, waarbij gestreefd wordt naar een (kleinschalige) bebouwing, passend in het dorpsbeeld.

Het voorliggende plan beoogt onder meer voor de toekomst richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen, ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bieden.

De gebouwen van de coöperatie waren tot voor enige tijd in gebruik als zuivelfabriek, korenmalerij en handel in agrarische- en nevenprodukten. De zuivere functie van zuivelfabriek is inmiddels weggefallen.

Op termijn kunnen (waarschijnlijk) bij de andere functies ook vraagtekens worden gezet. Het gemakkelijkst zou dan ook zijn geweest een bestemming te geven overeenkomstig het huidige gebruik (is nl. ook gebruikelijk!) en maar af te wachten hoe het verder zou gaan lopen.

Deze weg is bewust niet gekozen omdat dan met name onbeantwoord zou blijven wat er na beëindiging zou moeten, maar ook mogen.

Vandaar de gekozen weg van een uit te werken bestemming.

Na uitwerking mogen alleen woningen voor één en/of twee persoonshuishoudens worden gebouwd en ten behoeve van centrumvoorzieningen mag de oppervlakte per gebouw maximaal 600 m² bedragen. De verkoopoppervlakte per detailhandelsbedrijf maximaal 200 m².

De maximale goothoogte mag dan zijn 3.50 m; de maximale bouwhoogt 8.50 m en de dakhelling minimaal 40°; een maatvoering derhalve in overeenstemming met zijn omgeving resp. een in het dorpsbeeld passende vormgeving. Voorgesteld wordt om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Ad b.

Reclamant concludeert ten onrechte dat de gebruiksmogelijkheden zouden zijn beperkt en dat slechts na afbraak ander gebruik zou zijn toegestaan. Blijkens de bestemmingsomschrijving, waarmee reclamant zich overigens kan verenigen, zijn een groot aantal gebruiksmogelijkheden toegestaan. In de voorschriften betreffende ander gebruik zijn aan de in de bestemmingsomschrijving gegeven mogelijkheden geen beperkingen opgelegd.

Wel zijn er beperkingen gelegd ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden.

In verband met de wenselijkheid om hier een andere bestemming te realiseren zijn regels gegeven die nog concreet moeten worden uitgewerkt. Wel is het mogelijk om de bestaande ruimten in te richten met het oog op de in de bestemmingsomschrijving aangegeven gebruiksvormen.

Deze inrichting dient dan te geschieden door middel van niet als bouwen aan te merken activiteiten, zoals het plaatsen van stellingen, het aanbrengen van schappen e.d.

Aangezien het niet in alle gevallen even duidelijk is (wij erkennen dat) wanneer er wel een wanneer er geen sprake is van bouwen wordt voorgesteld het in de voorschriften opgenomen bouwverbod zodanig te wijzigen dat interne verbouwingen daaronder niet zijn begrepen.

Voorgesteld wordt derhalve artikel 8, lid 2 van de voorschriften te wijzigen, rest. aan te vullen met een punt, luidende als volgt:

"het bepaalde in sub a t/m i is niet van toepassing op interne verbouwingen -de silo uitgezonderd- en mits, met betrekking tot detailhandelsbedrijven het maximum vloeroppervlak niet meer dan 600 m² gaat bedragen en het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 200 m² per bedrijf gaat bedragen".

Wij zijn van mening dat dit alleen maar verduidelijkend kan werken.

Wij stellen u voor om dit bezwaar, zoals hierboven in de aanhef van "Ad b" gestelde ongegrond te verklaren.

Ad c.

Dezelfde bezwaren als onder "ad a" en "ad b" aangehaald, heeft reclamant tegen het bestemmen van de loods aan de Burg. Reyndersstraat als "Centrumvoorziening, uit te werken".

Voor de motivering van het hoe en waarom verwijzen wij u dan ook naar het hierboven aangehaalde.

Voorgesteld wordt dan ook om dit bezwaar ongegrond te verklaren.

Wel achten wij het ook hier gewenst, dat interne verbouwingen tot de mogelijkheden zullen gaan behoren.

Voorgesteld wordt derhalve om artikel 13, lid 2 van de voorschriften te wijzigen, resp. aan te vullen met een punt, luidende als volgt:

"het bepaalde in sub a t/m h is niet van toepassing op interne verbouwingen mits, met betrekking tot detailhandelsbedrijven het maximum vloeroppervlak niet meer dan 600 m² gaat bedragen en het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 200 m² per bedrijf gaat bedragen".

Ad d.

Als vierde en laatste bezwaar acht reclamant het wenselijk dat zijn eigendommen (woningen plus loods) aan de Noordzijde van de Burg. Reyndersstraat zodanig worden bestemd dat deze gronden in zijn totaliteit mogen worden gebruikt voor woningbouw.

Reclamant denkt hierbij met name aan een complexje bejaardenwoningen.

Reclamant wordt gedeeltelijk op zijn wenken bediend. Artikel 13 van de voorschriften noemt naast een aantal centrumvoorzieningen ook expliciet het wonen.

Ofschoon de uitwerkingsregels hier niet direct een bepaalde categorie woningen cq. bewoners noemen, is het zeer wel mogelijk dat de meermalen in dit ontwerp-plan tot uitdrukking gebrachte wens, om bouwmogelijkheden in de kom te creëren voor de ouder wordende/zijnde Roldenaar, ook op deze plaats vorm zal kunnen krijgen.

De twee aangrenzende woningen aan de Burg. Reyndersstraat zijn als karakteristiek gewaardeerd. Bij de t.z.t. plaats te vinden uitwerking, kan worden bezien in hoeverre het mogelijk is om ook deze twee woningen in het totale plan te betrekken.

Wij stellen u voor om het bezwaar ongegrond te verklaren.

Ad 25.

De heer Bierling maakt bezwaar tegen de hem gegeven plaats voor het op-
richten van aan- en/of bijgebouwen.

Reclamant is van mening dat de huidige plaats wat minder gelukkig is
gekozen. zijn voorstel is om te situeren direct achter/aan zijn woning.
Na overleg met reclamant en nadere overweging, kunnen wij zeer wel in-
stemmen met zijn bezwaar.

Ook uit planologische/stedebouwkundige overwegingen bezien, behoeven er
geen bezwaren te bestaan.

Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift gegrond te verklaren.

Ad 26.

De heer J. Brands maakt bezwaar tegen het ontbreken van (nog) enige uit-
breidingsmogelijkheden t.b.v. zijn bedrijf.

Reclamant is van mening dat het, qua ruimte, zeer wel mogelijk is om de
laatstelijk gebouwde schuur, uit te breiden met ca. 8 ml.

Als alternatief zou een uitbreiding van ca. 4 ml kunnen dienen.

Naar aanleiding hiervan merken wij het volgende op.

De huidige schuur is tot stand gekomen via een zgn. artikel 19 Wet R.O.
procedure. Bekend is dat niet iedereen gelukkig is met het huidige ge-
bouw. Ook wij delen dit standpunt wel gedeeltelijk.

Punt is dat het hier wel gaat om een goed functionerend Rolder bedrijf.

Uitgangspunt van het voorliggende plan is geweest, zoals hiervoor reeds
diverse keren is aangehaald, dat waar gewenst en mogelijk, aan bestaande
bedrijven medewerking tot uitbreiding zou moeten (kunnen) worden gegeven.
Bij het verlenen van de vergunning van de bovengenoemde schuur heeft dit
uitgangspunt dan ook terdege meegespeeld.

Het perceel biedt direct grenzend aan dit opstal nog enige ruimte.

Voor ons is onaanvaardbaar dat de strakke gevel zal worden verlengd.

Minder moeite hebben wij met een uitbreiding via een verspringing, waar-
bij wij denken aan minimaal twee meter.

Esthetisch zal 8 ml beslist dan niet minder fraai zijn dan het door re-
clamant genoemde, eventuele alternatief van 4 ml.

Samenvattend stellen wij u dan ook voor om het bezwaar van reclamant ge-
grond te verklaren en wel met dien verstande dat alsnog een uitbreidings-
mogelijkheid -via een verspringing aan te geven op de plankaart- van ca.
8 ml wordt gegeven, waarbij wij uitdrukkelijk wensen vast te leggen dat
bij de uiteindelijke beoordeling van de af te geven vergunning ook het
esthetische aspect van het huidige opstal in de overwegingen zal worden
betrokken.

Ad 27.

Mevrouw B. Pieters-Suichies maakt bezwaar tegen de gegeven bestemming
aan haar pand, t.w. een gezinshuis, vrijstaand categorie A1.

Reclamante is van mening dat de eerdere bestemming/gebruik (winkel met
bedrijfsruimte) dient te worden gehandhaafd en wel om de mogelijkheden
voor de toekomst niet te "schaden".

Zoals uit hiervoor behandelde bezwaarschriften reeds is gebleken is een
van de uitgangspunten van het ontwerp-plan geweest om de aanwezige be-
drijven/winkels direct, positief te bestemmen.

Uit de mondelinge toelichting bleek dat met name het bedrijfsgedeelte
(smederij/rijwielhandel/ nog intact was, doch dat de winkel was afgesto-
ten. Voor een beperkt aantal (vroegere) klanten werden zo nu en dan nog
werkzaamheden verricht. Later is die door reclamante schriftelijk nog
eens bevestigd.

Reclamante zegt in haar bezwaarschrift ook zelf: "woonhuis en grond wel-
ke eerder altijd als winkel e.d. in gebruik is geweest.

Een bevestiging derhalve, dat het hier niet meer gaat om een bedrijfs-
matige uitoefening van het bedrijf; de hoofdfunctie cq. het hoofdgebruik
van het pand is duidelijk geworden: het wonen.

Voorgesteld wordt om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Opgemerkt wordt nog dat het pand wel valt binnen het gebied welke gewij-
zigd kan worden t.b.v. centrumvoorzieningen.

Buiten de wettelijke termijn is alsnog een bezwaarschrift binnengekomen van de heer E. Suichies, Grolloërstraat 6 te Rolde.

Formeel dient dit bezwaarschrift niet-ontvankelijk te worden verklaard. Dienovereenkomstig stellen wij u dan ook voor om te beslissen.

Desondanks stellen wij het op prijs om u thans nader te informeren over het desbetreffende ingediende bezwaar.

Waar gaat het met name om?

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een wijzigingsmogelijkheid om voor het gebied ten oosten van het parkeerterrein bij het winkelcentrum, aangeduid met de bestemming cq. nadere aanduiding "uitbreiding bebouwing" (t.b.v. winkelbebouwing), de vloeroppervlakte per winkelruimte nog een keer, via wijziging van het plan, uit te breiden met maximaal 100 m².

Aan de ene kant dus een uitbreidingsmogelijkheid sec voor de ondernemer, aan de andere kant met een motief/wens om het parkeerterrein "aan-trekkelijker" te maken voor de concument.

De heer Suichies acht 100 m² te weinig; hij ervaart als rdelijk 150 m².

Het zal duidelijk zijn dat iedere gegeven oppervlakte in principe ter discussie kan staan.

Uitgangspunt is geweest om, mede in verband met de aanwezige woon-functie, niet de gehele achtererven vol te bouwen, althans de mogelijkheid daartoe te geven.

Derhalve een algemene regel, omdat het niet of nauwelijks mogelijk is om voor iedere situatie dit apart te bekijken.

Hier komt nog bij dat, gezien de gegeven situatie, het voor een iedere nauwelijks of niet mogelijk is om 150 m² te bebouwen, gezien de oppervlakte van de desbetreffende stukken grond.

Het leek ons juist om u van de achtergronden op de hoogte te stellen.

Ook de heer Suichies kan uit het bovenstaande "proeven" wat ons advies zou zijn geweest, indien het bezwaarschrift wél binnen de daarvoor geldende termijn zou zijn binnengekomen.

Zoals zo nu en dan al zijdelings is aangegeven, zijn alle reclamanten in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren in een vergadering van ons college mondeling toe te lichten. Een zeer groot aantal heeft daarvan gebruik gemaakt.

Daarnaast zijn -zoals gebruikelijk- de Komcommissie en de Commissie Ruimtelijke Ordening verzocht om inzake de bezwaarschriften te adviseren.

Een concept-besluit, almede een financieel-economische paragraaf, gaan hier ter vaststelling bij.

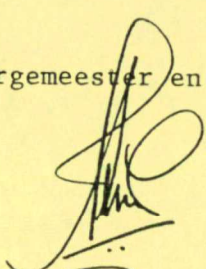
In het concept-besluit zijn verder een aantal zaken opgesomd waarvan het gewenst is dat u die, in afwijking van het ter visie gelegen ontwerp, tevens vaststelt.

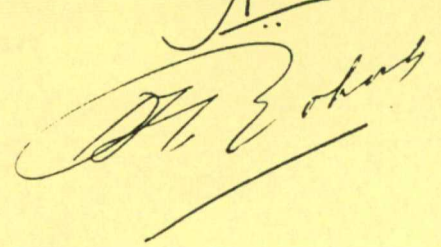
Het gaat hier om een aantal tekenfouten, alsmede een aantal -vaak kleine- zaken die achteraf pas bekend zijn geworden.

Derhalve geen principiële aangelegenheden!

Alle op het bestemmingsplan Kom Rolde, bezwaarschriften, adviezen, liggen voor u in de raadsportefeuille ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Rolde.

, burgemeester.

, secretaris.

- 1 JULI 1981

De raad van de gemeente Rolde;

gezien het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 1981, nummer 152;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan Rolde Kom met de daarbij behorende voorschriften en toelichting, ter voldoening en conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vanaf 18 augustus 1980, gedurende één maand, ter inzage is neergelegd ter gemeente-secretarie, afdeling Algemene Zaken;

dat gedurende die termijn bezwaarschriften zijn ingediend door:

1. De heer F. Stokker, Grote Brink 14 te Rolde;
2. De heer A. Lensen, Hunebedweg 8 te Rolde;
3. De heer P. Brands, Bosrand 11 te Rolde;
4. De heer Joh. Braamskamp, Stationsstraat 1 te Rolde;
5. Mevrouw G. Nolde-Wiechers, Brinkweg 11 te Peize;
6. Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De Samenwerking", p/a Grolloërstraat 24 te Rolde;
7. De heer F. Brands, Kerkbrink 2a te Rolde;
8. De heer B. Schutrup, Grolloërstraat 14 te Rolde;
9. De heer T. Oortman, Grolloërstraat 12 te Rolde;
10. De heer R. v. Halen, Nijlanderstraat 9 te Rolde;
11. De Kerkvoogdij N.H. Gemeente Rolde, p/a Drentse Statenlaan 3 te Rolde;
12. De heer R. Hardenberg, Hoofdstraat 6 te Rolde;
13. De heer H. Hofsteenge, Hoofdstraat 23 te Rolde;
14. Gebr. Pots, Middenstraat 2 te Rolde;
15. De heer O. Haandrikman, Strubbenweg 5 te Rolde;
16. De heer J.H. Schepers, Grolloërstraat 28 te Rolde;
17. De heren W. en A.J. Haange, Gieterstraat 3 te Rolde;
18. Landbouwschap, Gewestelijke raad voor Drenthe, Oostersingel 21a te Assen;
19. De heer A. Bakker, Kerkbrink 7 te Rolde;
20. Middenstandsvereniging Rolde en Omstreken, p/a Hoofstraat 10 te Rolde;
21. De heer H. Weggemans, Burg. Reyndersstraat 21 te Rolde;
22. De heren G. en J. Kamps, Nijlanderstraat 1 te Rolde;
23. De Kerkeraad van de N.H. Gemeente Rolde, p/a Drentse Statenlaan 3 te Rolde;
24. Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De Samenwerking", p/a Grolloërstraat 24 te Rolde;
25. De heer R.H. Bierling, Kerkbrink 9 te Rolde;
26. De heer J. Brands, Burg. Reyndersstraat 30 te Rolde;
27. Mevrouw B. Pieters-Suichies, Burg. Reyndersstraat 19 te Rolde;

overwegende, dat reclamant onder 1 in zijn bezwaarschrift aanvoert bezwaren te hebben tegen het feit dat op zijn erf geen mogelijkheid tot het bouwen van een woning is ingetekend;

dat reclamant van mening is dat uit de huisnummering en de mogelijkheid, zoals neergelegd in het plan in onderdelen 1959, bepaalde verwachtingen mochten worden getrokken;

dat hij de grond medio 1964 heeft gekocht voor het beter bereikbaar maken van zijn toenmalig klompenmakersbedrijf, doch in verband met de mogelijkheid (van toen) om hierop een woning te bouwen, wèl de toen algemeen geldende prijs voor een bouwkaavel "moest" betalen;

dat reclamant van mening is dat door het bebouwen van de desbetreffende open plek de woonfunctie van de kom zal worden versterkt en het aanzien van de brink zal worden verfraaid;

dat uitgangspunt van het ontwerp-plan Kom Rolde is geweest om de open ruimten en doorkijkjes zoveel mogelijk te handhaven, of het zou al zo moeten zijn, dat door het bouwen van een woning, een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige situatie zou gaan ontstaan;

dat dit uitgangspunt derhalve niet betekent, dat overal gebouwd zou kunnen worden waar dit maar enigszins verantwoord zou (kunnen) zijn;

dat het creëren ter plekke van een bouwmogelijkheid, conform de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan, dezerzijds als een duidelijke verbetering van de huidige situatie wordt gezien;

dat het bezwaarschrift derhalve gegrond wordt verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 2 bezwaar heeft tegen de geplande bouwmogelijkheid voor een burgerwoning op het perceel ten zuiden van zijn woning; dat hij van mening is dat zijn uitzicht op het dorp zal worden aangetast; dat, zoals bij bezwaarschrift no. 1 reeds is aangehaald, slechts op die plaatsen bouwmogelijkheden zijn opgenomen, waar na realisering een duidelijke stedenbouwkundige verbetering zal gaan ontstaan;

dat ter plekke deze situatie zeer wel aanwezig wordt geacht, omdat door het bouwen van een woning, met name de "inkijk", richting horeca gebouwen van café Kuiper zal worden "verzacht", respectievelijk een afscherming van de desbetreffende aangrenzende achtererven, zal kunnen worden gerealiseerd;

dat het overigens wel gewenst is, dat er te zijner tijd een wijzigingsplan zal worden gemaakt voor het gehele, op de plankaart aangegeven gebied;

dat reclamant een van de drie eigenaren is;

dat hij hierdoor, samen met de bezwaarschriften procedure ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voldoende waarborgen heeft dat er pas gebouwd wordt, wanneer hij zich volledig kan vinden in de dan op tafel liggende plannen;

dat handhaving van het desbetreffende uitgangspunt van het bestemmingsplan ter plekke gewenst is;

dat het bezwaarschrift derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende dat reclamant onder 3 bezwaar maakt tegen het ontbreken van bouwmogelijkheden op zijn erf, grenzende aan de Vijverlaan;

dat het huidige, geldende plan in onderdelen 1959, hiertoe wel mogelijkheden bood;

dat reclamant van mening is dat zijn pand hierdoor aanmerkelijk in waarde zal dalen;

dat, hierboven bij de behandeling van bezwaarschrift no. 1 en no. 2 reeds is aangegeven, wanneer een bouwmogelijkheid is opgenomen;

dat dit uitgangspunt ter plekke niet van toepassing wordt geacht;

dat eerdere "mogelijkheden" zeker geen "rechten" zijn, welke op dit moment en bij de huidige afwegingen, van beslissende invloed dienen te zijn;

dat de stelling van reclamant, dat zijn pand door het ontbreken van bouwmogelijkheden aanmerkelijk in waarde zal dalen, niet zo wordt begrepen;

dat, onder verwijzing mede naar de motivering van de ongegrond verklaring van bezwaarschrift no. 1 en no. 2, het bezwaarschrift ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 4 bezwaar maakt tegen het bestemmen van het pand Stationsstraat no. 3 als vrijstaand eengezinshuis, categorie A2;

dat reclamant deze bestemming graag gewijzigd ziet in een bestemming "winkelgebouwen met bijbehorende erven" en wel om de redenen dat de bedrijfsvoering van zijn slagerij mede plaatsvindt in de bijgebouwen van het desbetreffende pand en ter plekke met name alleen een uitbreiding van de werkplaats mogelijk zal zijn;

dat zowel het pand Stationsstraat no. 1 als Stationsstraat no. 3 daarnaast één eigenaar hebben;

dat uitgangspunt van het voorliggende plan met betrekking tot de reeds gevestigde bedrijven steeds is geweest dat, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden tot de mogelijkheden zouden moeten behoren, waarbij wel steeds een planologische en stedenbouwkundige toetsing plaats diende te vinden;

dat, nu de mogelijkheden op het perceel Stationsstraat no. 1 zijn opgesoupeerd en de daadwerkelijke bedrijfsvoering reeds gedeeltelijk plaatsvindt in de bijgebouwen van het pand Stationsstraat no. 3 en er geen planologische of stedenbouwkundige bezwaren van overwegende aard behoeven te bestaan, het bezwaarschrift derhalve gegrond wordt verklaard;

overwegende, dat reclamante onder 5 bezwaar heeft tegen het niet bestemmen als bouwkaavel van de gronden, gelegen tussen de woningen Brinkstraat no. 3 en Brinkstraat no. 7; reclamante wenst bij eventuele terugkeer naar Rolde hier een burgerwoning te bouwen;

dat reclamante verder bezwaar maakt tegen de geprojecteerde verbinding perceel Haange, richting Brinkstraat welke loopt over het desbetreffende, hierboven genoemde perceel;

dat onder verwijzing naar de overwegingen omtrent het bezwaarschrift van reclamanten onder 1 en 2, het eerste bezwaar van reclamante ongegrond dient te worden verklaard;

dat de geplande verbinding over het perceel van reclamante tussen het "terrein Haange" en de Brinkstraat, van groot belang wordt geacht in verband met het uitgangspunt dat het wenselijk zou zijn om op het "terrein Haange", woningen te realiseren voor de ouder wordende/zijnde Roldenaar;

dat in verband hiermede goede looplijnen/verbindingen richting centrum en winkels, van grote waarde worden geacht en direct hieraan gekoppeld zijn;

dat het bezwaar van reclamante derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 6 bezwaar maakt tegen het ontbreken van een bouw mogelijkheid voor een woning op het perceel, gelegen achter de woningen Grote Brink no. 15 t/m 19, direct grenzend aan de Brinkstraat;

dat reclamant deze strook grond, zo bleek uit de mondelinge toelichting, bewust in eigendom heeft gehouden omdat hier, ingevolge het geldende Rooilijnenplan 1942, opgebouwd mocht worden;

dat medeoverweging hiertoe voor reclamant was om, door het in eigendom houden van deze grond, de verkoopprijs van de drie woningen wat te kunnen "drukken";

dat, onder verwijzing naar de overwegingen omtrent de bezwaarschriften van reclamanten onder 1, 2 en 3 het bezwaar ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 7 bezwaar maakt tegen het ontbreken van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning op zijn eigendom, kadastraal bekend gemeente Rolde Sectie R, nummer 1710 (aan de Kerkbrink);

dat reclamant de grond destijds heeft gekocht als grond waarop ingevolge het geldende plan opgebouwd mocht worden (Rooilijnenplan 1942);

dat persoonlijke omstandigheden maken dat de tijd van bouwen thans is gekomen;

dat het bewuste plekje van de Kerkbrink "uniek" te noemen is en het derhalve uit stedenbouwkundig oogpunt bezien "onverantwoord" is dat hier een woning zal worden opgericht;

dat, onder verwijzing naar de overwegingen omtrent de bezwaarschriften van reclamanten onder 1, 2 en 3, het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 8 zijn bezwaarschrift bij schrijven van 12 maart 1981 heeft ingetrokken;

dat behandeling derhalve achterwege kan blijven;

overwegende, dat reclamant onder 9 bezwaar maakt tegen het geplande voetpad tussen de Grolloërstraat en het parkeerterrein van het winkelcentrum;

dat met name bij realisering de hoofdingang van het woongedeelte van reclamant direct zal grenzen aan het pad; doordat de deur naar buiten open draait zal oplettendheid noodzaak zijn;

dat reclamant zich verder afvraagt wie bij een eventuele aanrijding aansprakelijk is, omdat hij iedere dag met zijn privé auto een eind over het openbaar voetpad zal moeten rijden;

dat reclamant derhalve van mening is dat een en ander een aantasting van zijn privacy tot gevolg zal gaan betekenen;

dat achtergrond van de geplande verbinding is geweest, de gedachte om centraal in de kom van het dorp, parkeermogelijkheden te creëren;

dat met de aanwezige parkeerplaats bij het winkelcentrum dan ook bijzonder kan worden ingestemd, doch wil de gemeente het uitgangspunt daadwerkelijk kunnen doen uitvoeren, directe looplijnen noodzakelijk worden geacht;

dat, mede gezien de concentratie van winkels aan de Grolloërstraat, een verbinding Grolloërstraat - parkeerplaats winkelcentrum, van groot belang is;

dat bij de realisatie van het winkelcentrum deze gedachte, vanaf het prille begin centraal heeft gestaan;

dat echter bij akte van ruiling en transport van drieëntwintig januari negentienhonderd drieënzeventig ten behoeve van het parkeerterrein nabij het winkelcentrum tussen de heer B. Schutrup, Grolloërstraat 14 te Rolde en de Stichting Winkelcentrum Rolde een erfdiensbaarheid van voetpad op het eigendom van de heer B. Schutrup is gevestigd;

dat gezien het schrijven van de heer B. Schutrup d.d. 12 maart 1981 het alleszins wenselijk is het voetpad gewijzigd te situeren en wel zodanig dat deze vrijwel volledig op de grond van deze komt te liggen;

dat de huidige mogelijkheden en onmogelijkheden van reclamant niet worden aangetast;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 10 als eigenaar/beheerder van het winkel-pand Grolloërstraat 12, een aantal bezwaren heeft tegen het hierboven genoemde voetpad;

dat reclamant van mening is dat met name het manouvreren van ladende en lossende auto's in combinatie met het voetgangersverkeer, onverantwoord geacht moet worden;

dat hij ook de behoefte aan een dergelijke verbinding niet zo ziet, omdat het zwaartepunt van de winkelconcentratie ten noorden van het aanwezige parkeerterrein ligt;

dat reclamant derhalve van mening is dat het pad nagenoeg niet gebruikt zal worden omdat is gebleken dat de consument, met name aan de Grolloërstraat, voldoende parkeerruimte aanwezig vindt;

dat een tweede bezwaar van reclamant zich richt tot de gegeven uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen, omdat in de gegeven situatie het voor hem onmogelijk is die uitbreiding te realiseren, die hij voor ogen heeft;

dat reclamant dan ook van mening is dat hij hierdoor ernstig in zijn belangen zal worden geschaad;

dat met betrekking tot het eerste bezwaar wordt verwezen naar de overwegingen omtrent het bezwaarschrift van reclamant onder 9 en derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat met betrekking tot de gegeven uitbreidingsmogelijkheden het volgende wordt opgemerkt, respectievelijk wordt overwogen;

dat in de voorschriften van de bestemde winkel van reclamant de bebouwingsregels afgestemd zijn op de bestaande maatvoering, waarbij in de categorie W3, via vrijstelling ook met plat dak gebouwd mag worden;

dat dit in het geval van reclamant een bebouwingspercentage van 100 betekent, hetgeen in werkelijkheid reeds een uitbreidingsmogelijkheid is;

dat daarnaast, direct grenzend aan het bewuste parkeerterrein in de voorschriften nog de mogelijkheid in de voorschriften is opgenomen, dat reclamant op die gronden, aangewezen als "uitbreiding bebouwing" (t.b.v. winkelbebouwing) nog eens de formele mogelijkheid heeft om 100 m2 bij te bouwen;

dat, nu het geplande voetpad echter volledig op de grond van de heer B. Schutrup, Grolloërstraat no. 14 is gesitueerd, kan worden ingestemd met een wijziging van de bebouwingsgrens van het vlak W3 en het daaraangrenzende gedeelte, aangegeven met "uitbreiding bebouwing" (t.b.v. winkelbebouwing) en wel in die zin dat deze grens op 1 ml van het hierboven, meermalen genoemde voetpad zal komen te liggen;

dat dit bezwaar derhalve gegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 11 bezwaar maakt tegen het "wegbestemmen" van het bijgebouw achter het voormalige gemeentehuis, thans in eigendom bij reclamant;

dat bij de gesloten overeenkomst, onder andere, is bepaald dat de op het desbetreffende perceel staande gebouwen, met uitzondering van het (inmiddels voormalige) "Tichelhoes", qua uiterlijk zouden moeten worden gehandhaafd in de huidige vormgeving en kleur;

dat het huidige "wegbestemmen", aldus reclamant, betekent dat het, bouwkundig zeer goede gebouw, na brand, niet meer zal mogen worden opgebouwd;

dat reclamant, gezien de gesloten overeenkomst, van mening is dat een directe, positieve bestemming op zijn plaats is;

dat het voormalige gemeentehuis is bestemd als "gebouw met een bijzondere bestemming met bijbehorende erven";

dat de bestemmingsregeling is afgestemd op de aard en het karakter van het gebouw;

dat gezien de architectuur en de ligging van het gebouw uitgangspunt is geweest om het erf onbebouwd te laten;

dat de visie van reclamant, dat na brand geen herbouw mag plaatsvinden op een misverstand berust;

dat bij nadere overweging het onjuist mag worden genoemd, dat een gesloten overeenkomst, zeker met een overheidsorgaan, niet na (kan) worden gekomen;

dat het uit dien gronde gewenst is om het bijgebouw een directe, positieve bestemming te geven;

dat het bezwaarschrift derhalve gegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 12 een tweetal bezwaren maakt tegen het ter visie gelegde ontwerp-plan;

dat zijn eerste bezwaar zich richt tegen de gegeven bestemming aan het perceel Hoofdstraat 6 (eengezinshuis, vrijstaand, categorie AA1);

dat reclamant op deze bestemming een aanvulling wenst in die zin, dat het mogelijk zal zijn om deze te gebruiken als winkel en/of opslagruimte;

dat het tweede bezwaar van reclamant zich richt tot de gronden "na wijziging woningbouw toegestaan" met betrekking tot twee percelen, gelegen aan de Burg. Reyndersstraat en De Steeg;

dat hij, met name tot het eerste perceel, verzoekt om hierop een direct, positief bouwrecht, te leggen;

dat met betrekking tot het eerste bezwaar het volgende wordt opgemerkt;

dat het pand van reclamant valt binnen de begrenzing, resp. gebied waarvoor in de voorschriften een wijzigingsmogelijkheid t.b.v. centrumvoorzieningen is opgenomen;

dat dit inhoudt een gebied, waarbinnen de bestemmingen gewijzigd mogen worden voor wat betreft het gebruik van gebouwen en terreinen;

dat op deze wijze gericht kan worden ingespeeld op een van de belangrijkste doelstellingen van het voorliggende plan, nl. een functionele flexibiliteit voor het centrale gedeelte van de kom;

dat er geen redenen zijn om in dit stadium, eventueel, vooruit te lopen op deze mogelijkheid, temeer daar het huidige gebruik duidelijk een woonfunctie is;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;
dat met betrekking tot het tweede bezwaar wordt opgemerkt dat, middels de opgenomen "bouwregeling" wordt voldaan, aan een dezerzijds eerder ingenomen standpunt, dat slechts economisch en/of sociaal gebonden, in Rolde zouden moeten kunnen bouwen;
dat via deze regeling de gemeente een mogelijkheid in de hand heeft om hieraan te voldoen;
dat, zo reclamant zelf op een van de genoemde kavels grond zou willen bouwen, deze mogelijkheid in principe aanwezig is en blijft;
dat, gezien het bovenstaande, het bezwaar ongegrond wordt verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 13 een drietal bezwaren heeft tegen het ter visie gelegde ontwerp-plan;

dat reclamant in de eerste plaats bezwaar maakt tegen het in het ontwerp gegeven bebouwingsvlak, waarvan hij deze te beperkt acht om in de toekomst het bedrijf op een efficiënte manier uit te kunnen oefenen;

dat het tweede bezwaar van reclamant zich richt tot de voorschriften, omdat hij van mening is, dat de te plegen verbouwingen teveel beperkingen zullen ondervinden van de voorgeschreven goot- en nokhoogte, alsmede van de gehanteerde dakhellingseis;

dat reclamants derde bezwaar inhoudt dat hij van mening is, dat de in artikel 12, lid 2, sub 4f, genoemde maximale bebouwingsoppervlakte van 50 m², te gering is om een gebouw met een horeca bestemming te realiseren, terwijl daarnaast ook de in de voorschriften genoemde goot- en bouwhoogte beperkingen zullen opleveren voor een dergelijk gebouw;

overwegende, dat uitgangspunt van het ontwerp-plan is geweest dat de gebouwen, waarin het horeca gebeuren zich afspeelt, qua schaal en vormgeving zullen moeten passen in het dorpsbeeld;

dat de afweging van het belang tussen (voldoende) uitbreidingsmogelijkheden zonder (te) grote beperkingen en het behoud van het specifieke in het dorp passende karakter, is gevonden, door in het geval van reclamant, voor het achterste gedeelte, vrijstelling te kunnen verlenen van de dakhellingseis tot 0°;
dat de mogelijkheden voor uitbreiding echter zijn beperkt in verband met het gebrek aan ruimte, terwijl het door reclamant bedoelde vlak H3 meer is bedoeld voor het oprichten van een bijgebouw (berging/garage), vandaar de gehanteerde maatvoering e.d.;

dat, gezien het bovenstaande het bezwaarschrift dan ook ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat tijdens de mondelinge toelichting van het bezwaarschrift door reclamant, bleek dat hij minder gelukkig was met de in het ontwerp-plan gegeven situatie, resp. de gegeven mogelijkheden;

dat, teneinde de toch wel geringe mogelijkheden voor de toekomst zo optimaal te kunnen benutten, zijnerzijds werd voorgesteld om het plan, overeenkomstig een voorstel van reclamant, gewijzigd vast te stellen;

dat hiertegen dezerzijds gedeeltelijk geen bezwaren bestaan; gedeeltelijk omdat niet kan worden ingestemd met een verzoek om het vlak H3 uit te breiden en het bebouwingsoppervlak te brengen op 100 m², temeer daar voldoende parkeer-ruimte bij een dergelijk bedrijf van belang wordt geacht;

dat, derhalve gezien het bovenstaande aanvullende verzoek van reclamant, de plankaart gewijzigd wordt vastgesteld;

overwegende, dat reclamanten onder 14 een tweetal bezwaren maken tegen het ontwerp-plan;

dat het eerste bezwaar van reclamanten zich richt tot de bestemming "brinken en karakteristieke bermen" en wel met betrekking tot de gronden naast en voor hun winkel;

dat reclamanten van mening zijn dat de huidige bestemming en gebruik die is van parkeervoorziening;

dat het tweede bezwaar van reclamanten zich richt tot de bestrating van de Nijlanderstraat;

dat reclamanten van mening zijn dat deze straat door de aanwezige veldkeien zeer slecht begaanbaar is voor een groot gedeelte van hun klantenkring;

dat met betrekking tot het eerste bezwaar wordt opgemerkt, dat de in het ontwerp-plan neergelegde regeling van brinken en karakteristieke bermen, voor met name het laatste onderdeel, het parkeren niet uitsluit;

dat de achtergrond van de regeling wel de intentie heeft dat de verkeersfunctie niet de overhand dient te verkrijgen;

dat er geen misverstand over kan bestaan dat voortzetting van het huidige gebruik gewaarborgd is, mede omdat het geenszins in de bedoeling ligt om het desbetreffende gebied in te planten of zaaien;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat naar aanleiding van het tweede bezwaar wordt opgemerkt dat de kwestie van de bestrating geen aangelegenheid van het bestemmingsplan Kom Rolde is;

dat de opmerking desondanks alle aandacht heeft;

dat nu op korte termijn vanwege de gemeente hierover een gesprek zal plaatsvinden met alle directe belanghebbenden;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 15 bezwaar maakt tegen het ontbreken van een bouwmogelijkheid van een woning op zijn grond, direct grenzend aan zijn woning;

dat reclamant van mening is dat het bouwen van een woning op deze plaats beslist niet zal misstaan;

dat de achtergronden van het wel/niet opnemen van een bouwmogelijkheid voor een burgerwoning hiervoor reeds diverse malen uitgebreid aan de orde is geweest en voor de motivering hiernaar gemakshalve mag worden gewezen;

dat bij nadere overweging en afweging van alle belangen, wij van mening zijn dat ter plekke, een aan het huidige pand van reclamant "aangepaste" woning, in principe zeker niet behoeft te misstaan, omdat bouwen geen onverantwoorde, daadwerkelijke aantasting van het desbetreffende gebied zal betekenen, maar een "afschermende" functie richting woningen Kon. Wilhelminalaan (hoge goetlijnwoningen) zal kunnen gaan inhouden, hetgeen het totale gebied een fraaier stedenbouwkundig aanzien zal doen geven;

dat het bezwaarschrift derhalve gegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 16 een zestal bezwaren heeft tegen het ter visie gelegde ontwerp-plan Kom Rolde;

dat reclamant zijn eerste bezwaar zich richt tot de regeling in de voorschriften van de bestemming "Woonbebouwing en/of centrumvoorzieningen, uit te werken" (op de plankaar aangegeven met WoC), respectievelijk van de bestemming "Centrumvoorzieningen, uit te werken" (op de plankaart aangegeven met CV), en wel omdat de huidige regelingen het mogelijk maken, dat naar buiten als één detailhandelsbedrijf zal kunnen worden opgetreden;

dat reclamant derhalve bezwaar maakt tegen het ontbreken van een nadere omschrijving, omdat hij bevreesd is voor het ontstaan van een grootschalig bedrijf;

dat het tweede bezwaar van reclamant zich richt tot het wel bestemmen als parkeerterrein van gemeentegrond nabij het winkelcentrum en het niet bestemmen van gemeentegrond als parkeerterrein bij de K. Markt van reclamant;

dat reclamant dit "concurrentievervalsing" acht en hij derhalve van mening is dat een terrein van voldoende afmetingen in de directe omgeving van zijn supermarkt als zodanig dient te worden bestemd;

dat het derde bezwaar van reclamant zich richt tot het niet mogen bebouwen van de Noordwest hoek van zijn supermarkt;

dat het vierde bezwaar van reclamant inhoudt dat hij van mening is, dat het aangrenzende pand Grolloërstraat 7-7a, naast de huidige woonbestemming, tevens de bestemming "winkels toegestaan" dient te verkrijgen;

dat als vijfde bezwaar door reclamant naar voren wordt gebracht dat het ontwerp-plan op geen enkele manier rekening houdt met de aanvoer van goederen; met name wordt door reclamant een aansluiting naar de Brinkstraat gemist;

dat als zesde en laatste bezwaar door reclamant naar voren wordt gebracht waarom de voorschriften met name geen mogelijkheden bieden om, net zoals in de zuidelijke nok, ook in de andere twee resterende nokken van zijn supermarkt, woningbouw te plegen;

dat naar aanleiding van het eerste bezwaar wordt opgemerkt dat de bestemming "WoC" is gegeven aan het terrein van de huidige melkfabriek, waarbij gekozen is voor een uit te werken bestemming, met als uitgangspunt "kleinschalige bebouwing, passend in het dorpsbeeld";

dat in relatie hiermee, onder andere, de maximale vloeroppervlakte per bedrijf ten hoogste 200 m² mag bedragen;

dat verder de te volgen artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure, voor reclament voldoende waarborgen biedt;

dat het hierboven gestelde ook geldt voor de bestemming "CV", omdat ook hier de vormgeving van het opstal in strijd met het karakter van de overige dorpsbebouwing wordt ervaren;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat naar aanleiding van het tweede bezwaar wordt opgemerkt, dat het reclamant blijkbaar niet bekend is, dat het parkeerterrein nabij het winkelcentrum is aangelegd door de Stichting Winkelcentrum Rolde en pas in een later stadium, voor een zeer gering bedrag, door de gemeente Rolde in eigendom is overgenomen;

dat in relatie tot de opmerking van reclamant wordt opgemerkt, dat vastgesteld moet worden dat reclamant, min of meer bewust, een kans voorbij heeft laten gaan, doordat hij destijds in eigendom verworven grond, gebruikt heeft voor het uitbreiden van zijn supermarkt;

dat wij het volledig met reclamant eens zijn, als hij concludeert dat een dergelijk bedrijf als het zijne, eigenlijk een ruime parkeermogelijkheid eist;

dat wij echter ook van mening zijn, dat reclamant wat al te gemakkelijk voorbij lijkt te gaan aan het feit, dat hij diegene is die daar in eerste instantie zelf voor dient te zorgen;

dat, gezien het bovenstaande, het desbetreffende bezwaar ongegrond dient te worden verklaard;

dat, naar aanleiding van derde bezwaar van reclamant wordt opgemerkt dat het niet mogen bebouwen van de Noordwest hoek van zijn pand, een aantal duidelijke achtergronden heeft;

dat met name de onderbreking van de gevelpui dezerzijds, uit esthetisch oogpunt bezien, bijzonder wordt gewaardeerd, terwijl het huidige gebruik als fietsenstalling in een behoefte voorziet;

dat, in verband met het aangrenzende (eet)gedeelte van Hotel Erkelens, het verder ongewenst is dat het desbetreffende gedeelte wordt "opgevuld";

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat naar aanleiding van het vierde bezwaar wordt opgemerkt dat het ontwerp-plan uitgaat van het standpunt dat de thans aanwezige winkels, alle direct positioneel worden bestemd;

dat het ten opzichte van de huidige eigenaren/bewoners niet juist wordt geacht om de dubbele woning anders te bestemmen dan overeenkomstig het huidige gebruik;

dat wordt opgemerkt dat het desbetreffende pand wel ligt binnen de zogenaamde wijzigingsgrens ten behoeve van centrumvoorziening, wat inhoudt dat er "mogelijkheden" in het plan zijn ingebouwd;

dat gezien het bovenstaande het bezwaar ongegrond dient te worden verklaard;

dat naar aanleiding van het vijfde bezwaar van reclamant wordt opgemerkt dat zijn stelling, dat het ontwerp-plan op geen enkele manier rekening houdt met de aanvoer van goederen, op een misverstand zijnerzijds berust, aangezien de plankaart richting Brinkstraat aangeeft dat hier wel aan gedacht is;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat naar aanleiding van het zesde en laatste bezwaar van reclamant wordt opgemerkt dat uitgangspunt van het ontwerp-plan is geweest, dat per bedrijf één dienstwoning is toegestaan;

dat, zo reclamant vastomlijnde plannen in een bepaalde richting heeft, waarbij gedacht zou kunnen worden aan algemene woonvoorzieningen, er altijd de mogelijkheid bestaat om met voorstellen richting gemeentebestuur te komen;

dat derhalve het bezwaar ongegrond wordt verklaard;

dat reclamant, naast bovenvermelde zes bezwaren, tevens nog een tweetal opmerkingen naar voren brengt, welke niet direct te maken hebben met het voorliggende plan;

dat beide opmerkingen derhalve voor kennisgeving kunnen worden aangenomen;

overwegende, dat reclamanten onder 17 bezwaren maken tegen de geplande bouw­mogelijkheid aan de Hunebedweg;

dat reclamanten bang zijn dat zij een niet onbelangrijk deel van hun erf­kavel zullen moeten missen met alle consequenties voor hun bedrijfsvoering;

dat reclamanten verder van mening zijn dat het woongenot van het pand Gieterstraat 3 en de andere omliggende percelen, zal verminderen, met als ge­volg een waardedaling van hun eigendom, terwijl, althans volgens reclamanten, de planning ter plekke geen rekening houdt met aard en karakter van de om­liggende gebouwen;

dat onder verwijzing naar de overwegingen omtrent het bezwaarschrift van reclamant onder 2, het bezwaarschrift ongegrond dient te worden verklaard omdat, de aldaar genoemde uitgangspunten en overwegingen ook hier van toe­passing zijn en onteigening niet in de bedoeling ligt.

overwegende, dat reclamant onder 18, bezwaar maakt tegen de in de voor­schriften opgenomen dakhellingseis van minimaal 40°, voor gebouwen t.b.v. bodemgebonden agrarische bedrijven;

dat reclamant van mening is dat bij uitbreiding een voor deze tijd on­doelmatig gebouw zal moeten worden opgericht waardoor er voor de agrariër aanzienlijke meerkosten zullen gaan ontstaan;

dat reclamant verder van mening is dat de huidige dakhellingseis tegen­strijdig is aan het in het plan neergelegde uitgangspunt dat de bedrijven in de kom ontwikkelingsmogelijkheden in ruimtelijke zin dienen te krijgen, ter­wijl daarnaast het gevolg van een dergelijke eis zal zijn dat een dergelijke steile kap het nieuwe gebouw een opvallende en dominerende plaats zal gaan ge­ven;

dat reclamant derhalve voorstelt om een wat flexibeler regeling in te bouwen welke het toestaat om in voorkomende gevallen een lagere dakhelling te eisen;

dat naar aanleiding van het bezwaar van reclamant het volgende kan wor­den overwogen;

dat achtergrond van de huidige regeling is geweest dat het dorp Rolde meer en meer een voorzieningscentrum is geworden voor een niet-agrarische bevolking;

dat het op een aanvaardbare wijze kunnen voeren van een agrarisch be­drijf binnen deze sfeer bijzonder moeilijk is, doch dat de nog aanwezige agrarische bedrijven tegen deze achtergrond voldoende ontwikkelingsmogelijk­heden in ruimtelijke zin dienen te verkrijgen;

dat bij nadere overweging kan worden ingestemd met een wat flexibeler regeling;

dat het derhalve gewenst is om in de voorschriften een vrijstellingsmoge­lijkheid in te bouwen tot 20°;

dat het bezwaarschrift derhalve gegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 19, een tweetal bezwaren heeft tegen het ter visie gelegde ontwerp­plan;

dat zijn eerste bezwaar zich richt tot de gegeven geringe uitbreidings­mogelijkheden waardoor reclamant van mening is, dat hij in de uitvoering van zijn bedrijf ernstig zal worden belemmerd;

dat het tweede bezwaar van reclamant zich richt tegen de gegeven bestem­ming van zijn erf, welke is aangeduid als "bijzonder erf" omdat reclamant van mening is, dat deze voor landbouwdoeleinden totaal ongeschikt is;

dat, naar aanleiding van het eerste bezwaar van reclamant, wordt opgemerkt dat zijn boerderij, qua directe omgeving, bijzonder kwetsbaar is gesitueerd;

dat de gegeven uitbreidingsmogelijkheden hier dan ook direct mee te maken hebben;

dat het "volbouwen" tussen de twee aanwezige schuren onaanvaardbaar genoemd kan worden;

dat bij nadere heroriëntatie en overweging, een geringe uitbreiding van de laatstelijk gebouwde nieuwe schuur zeer wel aanvaardbaar wordt geacht;

dat het de voorkeur verdient om deze uitbreiding in westelijke richting te doen plaatsvinden;
dat het bezwaar van reclamant derhalve gegrond wordt verklaard;
dat met betrekking tot het tweede bezwaar van reclamant kan worden gesteld dat begrip kan worden opgebracht voor zijn bezwaar, dat de huidige bestrating met "keien" voor landbouwkundig gebruik wat minder doelmatig is;
dat dezerzijds desondanks een handhaving van de huidige "nadere aanduiding" als "bijzonder erf" op de plankaart, wordt voorgestaan omdat het karakter van deze beeldbepalende ruimte zal worden gehandhaafd;
dat een handhaving ook uit oogpunt van cultuur-historische waarde van belang wordt geacht;
dat het reclamant vrij staat om door middel van een aanlegvergunning te proberen een wijziging te verkrijgen van de desbetreffende verharding, omdat iedere andere verharding, bij voorbaat, onaanvaardbaar moet worden geacht;
dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamante onder 20, een viertal bezwaren heeft tegen het voorliggende ontwerp-plan Kom Rolde;

dat in de eerste plaats bezwaar wordt gemaakt tegen het gedeelte van de toelichting waarin staat dat de gemeente Rolde voornemens is de doorgaande wegen te voorzien van een "ruige" bestrating;

dat reclamante van mening is dat de intensiteit van het verkeer nog steeds zal toenemen, omdat de verbinding met Assen, via Rolde, nog steeds de kortste is;

dat reclamante van mening is dat het gemeentelijke voornemen hinder en financieel nadeel voor de inwoners van Rolde met zich mee zal brengen;

dat reclamante derhalve van mening is dat, zowel het plaatsgebonden, als het niet-plaatsgebonden verkeer, in het dorp gehandhaafd moet blijven;

dat het tweede bezwaar van reclamante zich richt tot het parkeren;

dat reclamante het noodzakelijk acht dat bij alle winkels de gelegenheid wordt geboden om te parkeren;

dat derhalve bezwaar wordt gemaakt tegen het bestemmen als "brinken en karakteristieke bermen" van het gedeelte hoek Hunebedweg-Hoofdstraat en de hoek Nijlanderstraat-Middenstraat;

dat het derde bezwaar van reclamante zich richt tot het voornemen om de parkeerplaatsen op de Schutbrink te laten vervallen;

dat als vierde en laatste bezwaar naar voren wordt gebracht de "belemmering", die het geplande voetpad Grolloërstraat-parkeerterrein nabij het winkelcentrum, met zich mee zal brengen voor twee leden van de vereniging te weten de heren Schutrup en van Halen;

dat reclamante met name geen enkel voordeel van dit pad inziet;

dat naar aanleiding van het eerste bezwaar wordt opgemerkt dat, als samen-vattende doelstelling in de toelichting van het ontwerp-plan is opgenomen, dat de doorgaande route door de Kom van Rolde "onaantrekkelijk" gemaakt dient te worden en wel door deze zodanig in te richten dat een "aangepast" rijgedrag onvermijdelijk zal worden;

dat de stelling van reclamante, dat het verkeer van buiten Rolde richting Assen, (nog) steeds de kortste weg zal blijven nemen -helaas- waar zal blijken te zijn;

dat de gemeente Rolde zich meermalen heeft uitgesproken voor het terugdringen van dit externe (vracht)verkeer;

dat de "ruige" bestrating dan ook in dit kader moet worden gezien, doch dat voorbeelden als, de door reclamante genoemde Nijlanderstraat en de Middenstraat, niet juist zijn, omdat het geenszins in de bedoeling ligt om de doorgaande wegen van een dergelijke bestrating te voorzien;

dat het bezwaar van reclamante derhalve ongegrond dient te worden verklaard, waarbij voor een nadere motivering met betrekking tot de bestrating van de Nijlanderstraat en de Middenstraat, kan worden verwezen naar hetgeen daaromtrent is vermeld bij het bezwaarschrift van de Gebr. Pots (no. 14);

dat met betrekking tot het tweede bezwaar van reclamante wordt opgemerkt dat het ontwerp-plan uit gaat van de doelstelling dat, zoveel mogelijk, centraal geparkeerd zou moeten kunnen worden;

dat dit echter niet betekent, dat alle thans aanwezige parkeerplaatsen uit de kom zouden en zullen moeten verdwijnen, zeker niet waar zij thans aanwezig zijn en een functie hebben verkregen;

dat dit ook het blijvende geval is voor de door reclamante genoemde twee "hoeken";

dat, onder verwijzing naar bezwaarschrift no. 14 (gebr. Pots) het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat het derde bezwaar van reclamante zich richt tot het laten verdwijnen van de parkeerplaatsen op de Schutbrink;

dat geconstateerd moet worden dat de toelichting van het ontwerp-plan op bladzijde 1-11 in deze wat ongelukkig genoemd mag worden, doch dat het geenszins in de bedoeling ligt om de huidige aanwezige parkeerplaatsen ter plekke, te laten verdwijnen;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard, doch dat het wenselijk is dat de tekst van de toelichting wordt verduidelijkt en wel in die zin dat het woordje "kan" op bladzijde 1-11 wordt gewijzigd in "kon", terwijl daarnaast achter het woord parkeerplaats dient te worden ingevoegd: "gedeeltelijk", zodat hiermee tot uitdrukking wordt gebracht, dat er inmiddels wel een verandering heeft plaatgevonden vergeleken met een aantal jaren geleden, doch dat de huidige situatie wordt gecontinueerd;

dat het vierde en laatste bezwaar van reclamante zich richt tot het geplande voetpad tussen de Grolloërstraat en het parkeerterrein nabij het winkelcentrum;

dat bij bezwaarschrift no. 9 (dhr. T.Oortman) uitvoerig is aangegeven wat de achtergronden van deze planning zijn geweest;

dat onder verwijzing hiernaar het bezwaar dan ook ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant genoemd onder 21, zijn bezwaarschrift bij schrijven van 27 januari 1981 heeft ingetrokken;

dat behandeling derhalve achterwege kan blijven;

overwegende, dat reclamanten onder 22, bezwaren hebben tegen de gegeven bestemming "brinken en karakteristieke bermen" aan het gedeelte hoek Nijlanderstraat en de Middenstraat, alsmede tegen het handhaven van de klinker/keien bestrating met drempels, van de Nijlanderstraat;

dat voor een motivering van beide bezwaren verwezen kan worden naar hetgeen daaromtrent is vermeld bij de behandeling van bezwaarschrift no. 14 (gebr. Pots);

dat onder verwijzing hiernaar, het bezwaarschrift ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 23, bezwaar maakt tegen de gegeven bestemming in het ontwerp-plan aan het voormalige gemeentehuis, met bijbehorende erf, en wel om de reden dat reclamant "plannen" heeft om op het onderhavige perceel een uitvaartcentrum/aula te realiseren;

dat het thans voorliggende ontwerp in de Zuidoosthoek van de begraafplaats een bouwmogelijkheid biedt voor het oprichten van een aula of iets dergelijks;

dat niet iedereen met deze plaats zo gelukkig is;

dat reclamant geen directe, vastomlijnde plannen bezit;

dat dezerzijds, bij nadere overweging, positief tegenover de plannen van reclamant wordt gestaan, doch dat, gezien de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de "onzekerheden" omtrent de uiteindelijke uitvoering, op dit moment geen toetsing kan plaatsvinden;

dat het bezwaarschrift derhalve, ongegrond dient te worden verklaard, doch dat hierbij uitdrukkelijk wordt vastgelegd dat de bereidheid aanwezig is om in principe mee te werken aan een voor alle partijen aanvaardbare oplossing met name in relatie tot het oude voormalige gemeentehuis;

overwegende, dat reclamant onder 24 een viertal bezwaren heeft tegen het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan Kom Rolde;

dat het eerste bezwaar zich richt tot de gegeven bestemming "Woonbebouwing en/of centrumvoorzieningen, uit te werken", op de plankaart aangegeven met WoC, aan het complex van de zuivelfabriek;

dat reclamant van mening is dat de bestemmingsomschrijving voldoende mogelijkheden biedt, doch dat in de uitwerkingsregels een maatvoering is voorgeschreven, welke in zijn geheel niet is geënt op de huidige bebouwing;

dat reclamant van mening is dat het gebouw in zijn huidige vorm en maatvoering, past in een agrarisch dorp als Rolde;

dat als tweede bezwaar door reclamant naar voren wordt gebracht dat het onjuist wordt gevonden dat het gebouw en het gebruik onder het overgangsrecht zijn geplaatst, wat, althans volgens reclamant, zal betekenen dat het complex een sterke waardevermindering zal ondergaan, omdat een en ander zal betekenen dat een ander gebruik slechts, na afbraak en binnen de uitwerkingsregels, zal zijn toegestaan;

dat reclamant van mening is dat een dussdanige bestemming dient te worden opgenomen dat een meervoudig gebruik tot de mogelijkheden blijft behoren, waarbij de in het ontwerp-plan aangegeven mogelijkheden voor woondoeleinden en/of centrumvoorzieningen tevens wenselijk geacht worden;

dat reclamant als derde bezwaar dezelfde bezwaren, zoals hierboven omschreven, heeft tegen de gegeven bestemming "Centrumvoorziening, uit te werken" op de plankaart aangegeven met CV, aan de, bij reclamant in eigendom zijnde loods aan de Burg. Reyndersstraat;

dat reclamant zich ook hier een bestemming met mogelijkheden voor verschillend gebruik wenst;

dat reclamant als vierde en laatste bezwaar kenbaar maakt het wenselijk te achten, dat, naast het hierboven onder "ten derde" gestelde, voor het gehele eigendom van reclamant aan de Noordzijde van de Burg. Reyndersstraat (woningen + loods) een mogelijkheid in het plan wordt ingebouwd, dat deze gronden kunnen worden gebruikt voor woningbouw, waarbij door reclamant gedacht wordt aan een complexje bejaardenwoningen;

dat naar aanleiding van het eerste bezwaar wordt opgemerkt dat het gebouw van de voormalige zuivelfabriek door zijn grootschaligheid en uiterlijk, als "storend" wordt ervaren;

dat gezien de vele "onzekerheden" is gekozen voor een uit te werken bestemming, waarbij gestreefd wordt naar een (kleinschalige) bebouwing, passend in het dorpsbeeld;

dat het voorliggende plan onder meer beoogt om voor de toekomst richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen, ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan en rechtzekerheid en rechtsgelijkheid te bieden;

dat de gebouwen van de coöperatie tot voor enige tijd in gebruik waren als zuivelfabriek, korenmalerij en handel in agrarische- en nevenproducten, doch dat geconstateerd moet worden dat de zuivere functie van zuivelfabriek inmiddels is weggevallen;

dat, op termijn, bij de andere functies (waarschijnlijk) ook vraagtekens geplaatst kunnen worden, zodat het wellicht het gemakkelijkst zou zijn geweest een bestemming te geven overeenkomstig het huidige gebruik, het geen ook het meest gebruikelijk is;

dat deze weg bewust niet is gekozen, omdat dan met name onbeantwoord zou blijven wat er na eventuele beëindiging zou moeten, maar ook mogen;

dat, na uitwerking, alleen woningen voor één en/of tweepersoonshuishoudens mogen worden gebouwd en ten behoeve van centrumvoorzieningen de oppervlakte per gebouw maximaal 600 m² mag bedragen, alsmede de verkoopoppervlakte per detailhandelsbedrijf maximaal 200 m², waarbij dan de maatvoering dient te voldoen aan een in het dorpsbeeld passende vormgeving;

dat het gewenst wordt geacht deze uitgangspunten overeind te houden, zodat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat reclamant in zijn tweede bezwaar, ten onrechte concludeert dat de gebruiksmogelijkheden zouden zijn beperkt en dat slecht, na afbraak ander gebruik zou zijn toegestaan;

dat blijkens de bestemmingsomschrijving, waarmee reclamant zich overigens kan verenigen, een groot aantal gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan;

dat in de voorschriften betreffende ander gebruik, aan de in de begripsomschrijving gegeven mogelijkheden, geen beperkingen zijn opgelegd;

dat dit wel het geval is ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden;

dat in verband met de wenselijkheid om hier ter plekke, op termijn, een andere bestemming te realiseren, regels zijn gegeven, welke nog concreet moeten worden uitgewerkt;

dat het wel mogelijk is om de bestaande ruimten in te richten met het oog op de in de bestemmingsomschrijving aangegeven gebruiksvormen, doch dat deze inrichting dan dient te geschieden door middel van niet als bouwen aan te merken activiteiten;

dat, teneinde mogelijke onduidelijkheid qua uitleg van deze voorschriften te voorkomen het gewenst is dat het in de voorschriften opgenomen bouwverbod zodanig wordt gewijzigd dat interne verbouwingen daaronder niet zijn begrepen;

dat artikel 8, lid 2 van de voorschriften derhalve dient te worden gewijzigd, respectievelijk dient te worden aangevuld met een punt "j" luidende als volgt:

"het bepaalde in sub a t/m i, is niet van toepassing voor interne verbouwingen -de silo uitgezonderd- en mits met betrekking tot detailhandelsbedrijven het maximum vloeroppervlak, niet meer dan 600 m² gaat bedragen en het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 200 m² per bedrijf gaat bedragen";

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

dat reclamant als derde bezwaar dezelfde bezwaren als hierboven zijn aangehaald, heeft tegen het bestemmen van de loods aan de Burg. Reyndersstraat als "Centrumvoorziening, uit te werken";

dat voor de motivering van het hoe en waarom, gemakshalve naar de eerste twee bezwaren mag worden verwezen, omdat hier dezelfde uitgangspunten en overwegingen gelden;

dat het derhalve gewenst is dat ook dit bezwaar ongegrond wordt verklaard;

dat echter ook voor deze bestemming de voorschriften dienen te worden gewijzigd in die zin dat interne verbouwingen zonder meer tot de mogelijkheden gaan behoren;

dat artikel 13, lid 2 van de voorschriften derhalve dient te worden gewijzigd, respectievelijk dient te worden aangevuld met een punt "i", luidende als volgt:

"het bepaalde in sub a t/m h is niet van toepassing voor interne verbouwingen, mits, met betrekking tot detailhandelsbedrijven het maximum vloeroppervlak niet meer dan 600 m² gaat bedragen en het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 200 m² per bedrijf gaat bedragen";

dat, met betrekking tot het vierde en laatste bezwaar van reclamant wordt opgemerkt dat reclamant gedeeltelijk op zijn wenken wordt bediend, aangezien artikel 13 van de voorschriften, naast een aantal centrumvoorzieningen, ook expliciet het "wonen" noemt;

dat, ofschoon de uitwerkingsregels hier niet direct een bepaalde categorie woningen noemen, het zeer wel tot de mogelijkheden behoort om hier bejaardenwoningen op te richten;

dat de twee aangrenzende woningen als "karakteristiek" zijn gewaardeerd en handhaving van deze "waardering" vooralsnog wenselijk wordt geacht;

dat bij de te zijner tijd plaats te vinden uitwerking echter kan worden gezien in hoeverre het mogelijk is om ook deze woningen in een "totaal" plan onder te brengen;

dat het bezwaar derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 25, bezwaar maakt tegen de gegeven plaats voor het oprichten van aan- en/of bijgebouwen bij zijn woning Kerkbrink no.9;

dat reclamant van mening is dat deze plaats wat minder "gelukkig" genoemd mag worden;

dat na heroriëntatie en nadere overweging, tegen de door reclamant gewenste gewijzigde situering direct achter zijn woning, geen overwegende planologische/stedebouwkundige bezwaren behoeven te bestaan;

dat het bezwaarschrift derhalve gegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat reclamant onder 26, bezwaar maakt tegen het ontbreken van (nog) enige uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van zijn bedrijf;

dat reclamant van mening is dat het, qua ruimte, zeer wel mogelijk is om de, laatstelijk gebouwde schuur, uit te breiden met ca. 8 ml;

dat als mogelijk alternatief een uitbreiding van ca. 4 ml zou kunnen dienen;

dat naar aanleiding van het bovenstaande wordt opgemerkt, dat de bedoelde schuur tot stand is gekomen, middels een zogenaamde artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure;

dat, hoewel bekend is dat niet iedereen even "gelukkig" is met het huidige opstal, zoals hiervoor reeds meerdere malen is aangehaald, uitgangspunt van het voorliggende plan is geweest, dat waar gewenst en mogelijk, aan bestaande bedrijven zoveel mogelijk medewerking tot uitbreiding zou moeten worden gegeven;

dat bij het verlenen van de bovengenoemde medewerking dit uitgangspunt, mede omdat het hier gaat om een goed Rolder bedrijf, terdege heeft meegespeeld;

dat het perceel, direct grenzend aan het huidige opstal, nog enige ruimte biedt;

dat het uit stedenbouwkundig oogpunt bezien onaanvaardbaar moet worden geacht, dat de strakke gevel zal worden verlengd;

dat een "verspringing" van ca. 2 ml, esthetisch een en ander zal verfraaien;

dat een uitbreiding van ca. 8 ml dan niet minder fraai zal zijn dan het door reclamant genoemde alternatief van eventueel ca. 4 ml;

dat het bezwaar van reclamant derhalve gegrond dient te worden verklaard, met dien verstande dat -via een verspringing op de plankaart aan te geven- alsnog een uitbreidingsmogelijkheid zal worden gegeven van ca. 8 ml, waarbij het wenselijk wordt geacht dat Burgemeester en wethouders bij de te zijner tijd af te geven bouwvergunning, via overleg met reclamant, met name aandachtig aan de esthetische aspecten van het geheel (dus inclusief het huidige opstal) zullen schenken;

overwegende, dat reclamante onder 27, bezwaar maakt tegen de in het ontwerp-plan gegeven bestemming "eengezinshuis, vrijstaand categorie A1" aan haar pand Burg. Reyndersstraat no. 19;

dat reclamante van mening is, dat de eerdere bestemming/gebruik (winkel met bedrijfsruimte) dient te worden gehandhaafd en wel om de mogelijkheden voor de toekomst niet te "schaden";

dat bij hiervoor behandelde bezwaarschriften, reeds diverse keren is aangehaald dat een van de uitgangspunten van het ontwerp-bestemmingsplan Kom Rolde geweest is om de huidige, thans aanwezige bedrijven/winkels direct, positief te bestemmen;

dat uit de mondelinge toelichting van reclamante nog eens overduidelijk naar voren kwam dat, ofschoon het bedrijfsgedeelte nog intact was en er zeer incidenteel nog werkzaamheden -bedrijfsmatig- voor derden werden verricht, de winkel inmiddels was afgestoten en het hoofdgebruik van het pand die van burgerwoning was;

dat het bezwaarschrift derhalve ongegrond dient te worden verklaard;

overwegende, dat buiten de wettelijke termijn, nog een bezwaarschrift is binnengekomen van de heer E. Suichies, Grolloërstraat 6 te Rolde;

dat dit bezwaarschrift derhalve niet-ontvankelijk dient te worden verklaard;

overwegende, dat het verder gewenst is om nog een aantal zaken te wijzigen op de plankaart, welke wijzigingen zaken betreffen die, of foutief zijn ingetekend of na de eersteter visie legging bekend zijn geworden, respectievelijk nog wenselijk zijn, te weten;

-de op de plankaart aangegeven bouwhoogte van de kerktoeren dient te worden gewijzigd van "36" meter in "52" meter;

-van het perceel Grote Brink no. 18a (dhr. Meertens) dient de aanduiding "voorstebouwingsgrens" te vervallen;

-het gedeelte van het erf naast de boerderij Kerkbrink 7 (dhr. A. Bakker), nader aangeduid als "bijzonder erf", dient te worden gewijzigd in de bestemming "brinken en karakteristieke bermen";

- bij het perceel Grote Brink 12 (dhr. J. Mast) dient alsnog te worden ingetekend de gebouwde berging/carport;
- bij het perceel Grote Brink 14 (dhr. F. Stokker) dienen de losstaande bijgebouwen overeenkomstig de huidige oppervlakte/situatie te worden ingetekend;
- bij het perceel Nijlanderstraat 9 (dhr. R. van Halen) dient alsnog de aanwezige garage te worden ingetekend;
- bij het perceel Grote Brink 50 (dhr. H. Reinders) dient de garage te worden ingetekend overeenkomstig de huidige oppervlakte;
- bij het gebouw van Gemeentewerken aan de Grote Brink dienen alsnog te worden ingetekend de op het perceel staande opstallen, zoals kapschuur/zoutopslag e.d.;
- de aangegeven maatvoering op de plankaart van het perceel Gieterstraat 9 (dhr. W.A. van Bree) dient gewijzigd te worden overeenkomstig de werkelijke maatvoering;
- op de plankaart dient van het perceel Hoofdstraat 23 (dhr. H. Hofsteenge) de eigendomsgrens in vlak H2 juist worden ingetekend;
- bij het perceel Grolloërstraat 28 (dhr. J. Schepers) dient de berging/stalling alsnog op de plankaart te worden ingetekend;
- het gedeelte Grote Brink Zuidzijde dient overeenkomstig de huidige toestand te worden ingetekend;
- het op de plankaart gesitueerde voetpad aan de Oostzijde van de Grolloërstraat dient te vervallen;
- de twee kavels aan de Burg. Reyndersstraat en De Steeg, aangegeven met de nadere aanduiding "na wijziging woningbouw toegestaan, categorie 1" dienen gewijzigd te worden ingetekend;
- de begrenzing van het parkeerterrein nabij het winkelcentrum dient gewijzigd te worden ingetekend, overeenkomstig de huidige begrenzing;
- bij het perceel Stationsstraat 9 (dhr. A. Meringa) dient de garage te worden ingetekend;
- bij het perceel Stationsstraat 5 (dhr. L. Koops) dient de garage te worden ingetekend;
- bij het perceel Stationsstraat 16a (dhr. H. Brands) dient het onlangs gebouwde therapiëgebouw/berging te worden ingetekend;
- bij het perceel Bosrand 5 (dhr. H.J. de Kleine) dient de aanbouw en de losstaande schuur/berging ingetekend te worden;
- bij het perceel Bosrand 15 (dhr. H. Robbroch) dient de aanbouw(garage) ingetekend te worden;
- bij het perceel Burg. Reyndersstraat 5c (dhr. H. Smidt) dient de aanbouw ingetekend te worden;
- bij het perceel Kerkbrink 2a (dhr. F. Brands) dient alsnog de gebouwde kas te worden ingetekend;
- bij het perceel Kerkbrink 7 (dhr. A. Bakker) dient alsnog een schuur te worden ingetekend;
- bij het perceel Kerkbrink 9 (dhr. R. Bierling) dient de gebouwde kas(aanbouw) alsnog te worden bijgetekend;
- bij het perceel Hunebedweg 3 (dhr. J. Veldhuis) dient de garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Hunebedweg 8 (dhr. A. Lensen) dient de garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Gieterstraat 5 (dhr. Dekker) dient de gebouwde winkel te worden bijgetekend;
- bij het perceel Nijlanderstraat 7 (dhr. L. Emmens) dient een schuur te worden bijgetekend;
- bij het perceel Burg. Reyndersstraat 21 (dhr. H. Weggemans) dient de woning/winkel te worden bijgetekend;
- bij de zuivelfabriek dient alsnog een gerealiseerde uitbouw te worden bijgetekend;
- bij het perceel Burg. Reyndersstraat 30 (dhr. J. Brands) dient het losstaande bijgebouw (werkplaats) te worden bijgetekend;
- bij het perceel Burg. Reyndersstraat 24 (dhr. L. Eiten) dient de garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Schoolstraat 28 (dhr. L. Klooster) dient de vrijstaande garage te worden bijgetekend en dienen de andere op de plankaart aangegeven vrijstaande bijgebouwen te vervallen;

- bij het perceel Schoolstraat 30 (dhr. B. Huisman) dient de garage conform de huidige maatvoering te worden ingetekend;
- bij het perceel Nijlanderstraat 28 (dhr. J.J. v.d. Reyd) dient de garage conform de huidige maatvoering en situering te worden ingetekend;
- bij het perceel Nijlanderstraat 20 (dhr. J. Klinkhamer) dient alsnog een garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Nijlanderstraat 22 (dhr. K. de Vries) dient de garage conform de huidige maatvoering te worden ingetekend en dient de begrenzing van het perceel te worden aangepast;
- bij het perceel Nijlanderstraat 14 (mevr. J.J. Winkler) dient alsnog het gebouwde kippenhok te worden bijgetekend;
- bij het perceel Nijlanderstraat 25 (dhr. C. Askes) dient alsnog een garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Grote Brink 3 (gemeentehuis) dient alsnog de gebouwde garage en de nieuwbouw gemeentewerken te worden ingetekend;
- bij het perceel Hoornsestraat 4 (dhr. J. Zuidberg) dient de gebouwde garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Zuides 13 (dhr. J. Kuiper) dient de uitbreiding van de garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Middenstraat 2 (dhr. K. Pots) dient de uitbreiding van de bakkerij alsnog te worden ingetekend;
- bij het perceel Esstraat 11 (dhr. W.C. v. Oordt) dient de gebouwde garage conform de werkelijke maatvoering te worden ingetekend;
- bij het perceel Schoolstraat 16 (dhr. J. Schutrup) dient de gerealiseerde uitbreiding van de berging alsnog te worden bijgetekend;
- bij de woningen Kon. Wilhelminalaan 6 (dhr. H. Schoenmaker) en Kon. Wilhelminalaan 8 (dhr. K.A. Vermeulen) dienen de gerealiseerde uitbreidingen van de keukens, alsnog te worden bijgetekend;
- bij het perceel Stationsstraat 11 (dhr. A. Baas) dient alsnog de gebouwde schuur/berging te worden ingetekend;
- bij het perceel Brinkstraat 2 (dhr. W. Hingstman) dient de garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Grote Brink 9 (dhr. H. Kwant) dient de nieuw gebouwde garage alsnog te worden ingetekend en kan de op de plankaart aangegeven garage vervallen;
- bij het perceel Burg. Reyndersstraat 15 (dhr. R. Brands) dient de gebouwde garage conform de huidige maatvoering te worden ingetekend en dient de kadastrale begrenzing op de plankaart te worden aangepast;
- bij het perceel Nijlanderstraat 22 (dhr. K. de Vries) dient de schuur juist te worden ingetekend, terwijl daarnaast de grens tussen de percelen no. 22 en no. 24 (dhr. J. Tjarks) conform de werkelijke toestand te dienen worden ingetekend;
- bij het perceel Hoofdstraat 14 (dhr. H. Knigge) dient alsnog een garage te worden bijgetekend;
- bij het perceel Kerkbrink 3 (dhr. A. Berkepies) dient alsnog een inmiddels gerealiseerde berging te worden bijgetekend;
- in de toelichting dient in de eerste alinea de zinsnede "in één bedrijfsgebouw" te worden gewijzigd in "in een tweetal bedrijfsgebouwen";

gezien het advies van de Commissie Ruimtelijke Ordening Rolde d.d. 7 oktober 1980;

gezien het advies van de Komcommissie Rolde d.d. 23 september 1980;

herlezen het raadsbesluit van 9 december 1980, nummer 7, waarbij de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Rolde, voor de tijd van drie maanden is verdaagd;

gelet op de bepalingen van Hoofdstuk IV van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

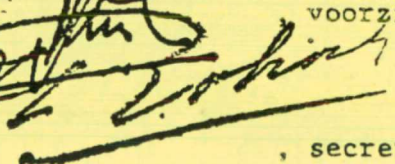
b e s l u i t :

- I. 1. het bezwaarschrift van de heer F. Stokker, Grote Brink 14 te Rolde
gegrond te verklaren;
2. het bezwaarschrift van de heer A. Lensen, Hunebedweg 8 te Rolde ongegrond
te verklaren;
3. het bezwaarschrift van de heer P. Brands, Bosrand 11 te Rolde ongegrond
te verklaren;
4. het bezwaarschrift van de heer Joh. Braamskamp, Stationsstraat 1 te Rolde
gegrond te verklaren;
5. het bezwaarschrift van Mevrouw G. Nolde-Wiechers, Brinkweg 11^I te Peize
ongeground te verklaren;
6. het bezwaarschrift van het Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De
Samenwerking" p/a Grolloërstraat 24 te Rolde ongegrond te verklaren;
7. het bezwaarschrift van de heer F. Brands, Kerkbrink 2a te Rolde ongegrond
te verklaren;
8. het bezwaarschrift van de heer B. Schutrup, Grolloërstraat 14 te Rolde
vervallen te verklaren, wegens het intrekken daarvan door reclamant;
9. het bezwaarschrift van de heer T. Oortman, Grolloërstraat 12 te Rolde on-
gegrond te verklaren;
10. het bezwaarschrift van de heer R. v. Halen, Nijlanderstraat 9 te Rolde
gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
11. het bezwaarschrift van de Kerkvoogdij N.H. Gemeente Rolde, p/a Drentse
Statenlaan 3 te Rolde gegrond te verklaren;
12. het bezwaarschrift van de heer R. Hardenberg, Hoofdstraat 6 te Rolde on-
gegrond te verklaren;
13. het bezwaarschrift van de heer H. Hofsteenge, Hoofdstraat 23 te Rolde
ongeground te verklaren;
14. het bezwaarschrift van de Gebr. Pots, Middenstraat 2 ongegrond te ver-
klaren;
15. het bezwaarschrift van de heer O. Haandrikman, Strubbenweg 5 te Rolde
gegrond te verklaren;
16. het bezwaarschrift van de heer J.H. Schepers, Grolloërstraat 28 te Rolde
ongeground te verklaren;
17. het bezwaarschrift van de heren W. en A.J. Haange, Gieterstraat 3 te Rol-
de ongegrond te verklaren;
18. het bezwaarschrift van het Lanbouwschap, Gewestelijke raad voor Drenthe,
Oostersingel 21a te Assen gegrond te verklaren;
19. het bezwaarschrift van de heer A. Bakker, Kerkbrink 7 te Rolde gedeel-
telijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
20. het bezwaarschrift van de Middenstandsvereniging Rolde en Omstreken, p/a
Hoofdstraat 10 te Rolde ongegrond te verklaren;
21. het bezwaarschrift van de heer H. Weggemans, Burg. Reyndersstraat 21 te
Rolde vervallen te verklaren, wegens het intrekken daarvan door reclamant;
22. het bezwaarschrift van de heren G. en J. Kamps, Nijlanderstraat 1 te Rol-
de ongegrond te verklaren;
23. het bezwaarschrift van de Kerkeraad van de N.H. Gemeente Rolde, p/a Drentse
Statenlaan 3 te Rolde ongegrond te verklaren;
24. het bezwaarschrift van het Bestuur van de Coöp. Aan- en Verkoopver. "De
Samenwerking" p/a Grolloërstraat 24 te Rolde ongegrond te verklaren;
25. het bezwaarschrift van de heer R.H. Bierling, Kerkbrink 9 te Rolde ge-
grond te verklaren;
26. het bezwaarschrift van de heer J. Brands, Burg. Reyndersstraat 30 te Rol-
de gegrond te verklaren;
27. het bezwaarschrift van Mevrouw B. Pieters-Suichies, Burg. Reyndersstraat
19 te Rolde ongegrond te verklaren;
28. het bezwaarschrift van de heer E. Suichies, Grolloërstraat 6 te Rolde niet-
ontvankelijk te verklaren wegens overschrijding van de daarvoor gestelde
wettelijke termijn.

- II. het bestemmingsplan Kom Rolde gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende stukken.

Aldus vastgesteld in de opebare vergadering
van de Raad der gemeente Rolde, gehouden op
17 maart 1981.

 voorzitter.

, secretaris.