

GEMEENTE AA EN HUNZE

bestemmingsplan

MAVO-terrein



Toelichting

april 2004

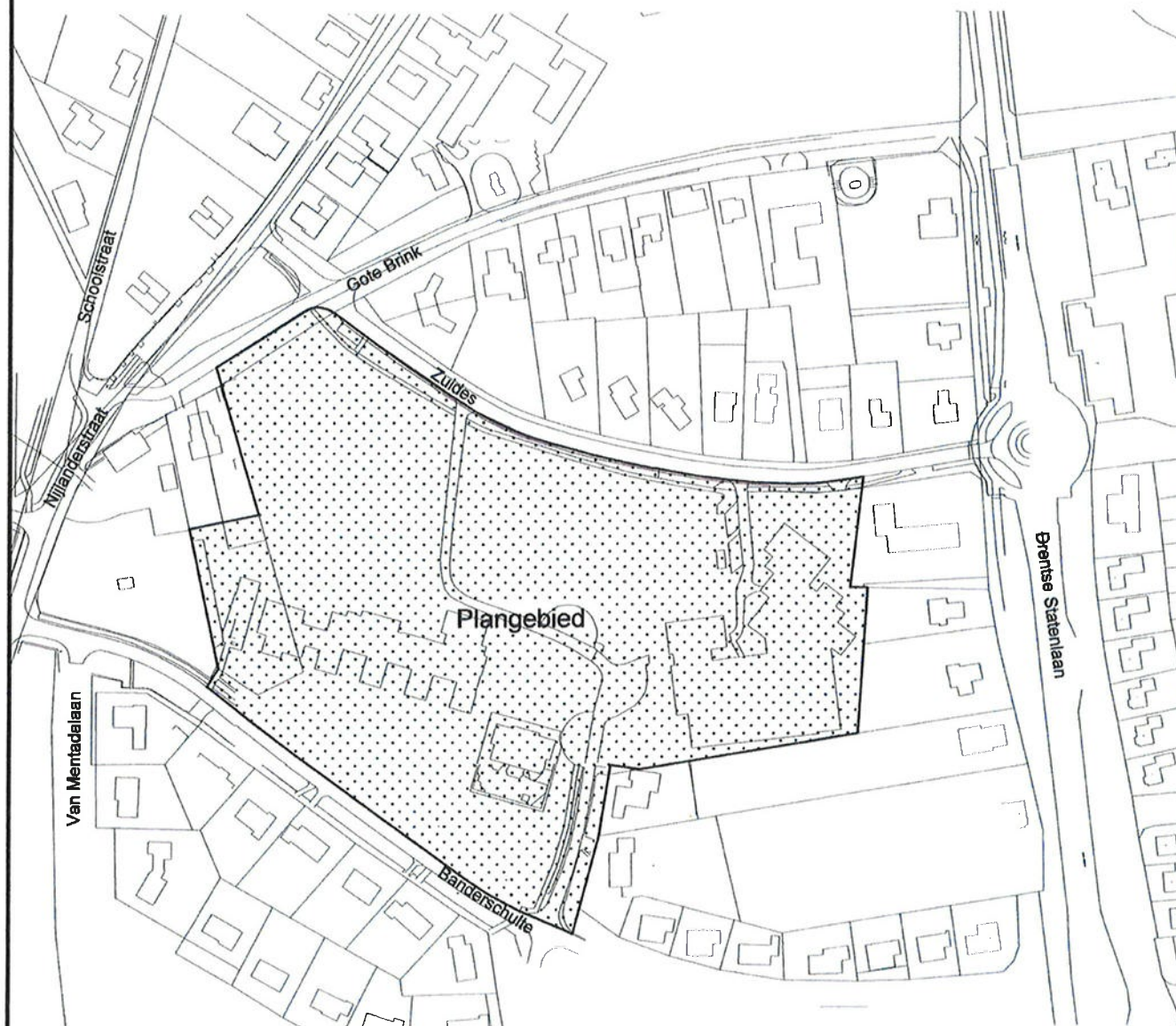


Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken.....	1
1.3. Situering van het plangebied.....	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Huidige situatie	2
2.3. Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden - toekomstige situatie.....	2
2.4. Woningbouwontwikkeling	3
2.5. Milieuaspecten	4
2.6. Molenbiotoop.....	5
2.7. Waterparagraaf.....	8
3. Het plan	9
3.1. Appartementen in parkachtige setting.....	9
3.2. Verkeer en parkeren.....	9
3.3. Duurzaamheid	11
4. Toelichting op de voorschriften	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften.....	12
5. Uitvoerbaarheid	14
6. Inspraak ex artikel 6a WRO en overleg ex artikel 10 Bro	15
6.1. Inspraak ex artikel 6a WRO	15
6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	16

Bijlage

1. Verslag inspraakavond 27 februari



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 2.500

1.

Inleiding

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "MAVO-terrein" heeft tot doel een passende bestemming te geven aan gronden welke zijn vrijgekomen na de sloop van het MAVO-gebouw aan de Zuides in Rolde. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt om een groter gebied binnen de begrenzing van het plangebied op te nemen, waardoor hiervoor een samenhangend beleidskader opgesteld kan worden. Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich naast de voormalige MAVO-locatie de Jan Thiesschool (basisschool), de Roldebol (kinderdagverblijf) en de Boerhoorn (multifunctioneel centrum).

Het voorliggende bestemmingsplan is tweeledig van karakter. Naast het bestemmen van de Jan Thiesschool en de Boerhoorn conform de bestaande situatie, biedt het plan een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 4 appartementengebouwen, welke in totaal maximaal 24 appartementen bevatten.

Al in een eerder stadium is onderzoek gedaan naar de meest wenselijke bestemming en inrichting van dit deel van het plangebied. Dit heeft in september 1999 geleid tot het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, welke de inspraak is ingegaan en waarin ruimte werd geboden aan 44 nieuwe appartementen (tevens verdeeld over 4 gebouwen). Gezien de ingekomen reacties op het toenmalige bestemming- en inrichtingsplan is besloten een aangepaste inrichting voor het gebied te maken, waarbij aandacht zou worden besteed aan de gemaakte opmerkingen. Met name de aspecten met betrekking tot grootschaligheid, behoud bestaande bomen, beschermen van privacy, etc. zijn opnieuw bekeken en hebben geleid tot het in dit bestemmingsplan opgenomen inrichtingsplan (zie afbeelding 3, opgenomen bij hoofdstuk 3).

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "MAVO-terrein" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. AA0003AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstellen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de voorschriften zijn regels gesteld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde overleg ex artikel 10 Bro '85.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom van de kern Rolde en wordt als volgt begrensd:

- ♦ *in het zuiden door de Banderschulte;*
- ♦ *in het westen door de Grote Brink;*
- ♦ *in het noorden door de Zuides en*
- ♦ *in het oosten door het terrein rondom de Boerhoorn.*

Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



2.1. Algemeen

Volgens artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek in te stellen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente. In dit geval bevat het onderzoek een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, de toekomstige woningbehoefte alsmede de relevante milieuaspecten.

2.2. Huidige situatie

In de kern Rolde worden bebouwde gebieden afgewisseld door gebieden, die tot op heden onbebouwd zijn gebleven. Deze onbebouwde gebieden vormen duidelijke herkenningspunten in het dorpsgebied en worden over het algemeen bijzonder gewaardeerd. Zo ook het MAVO-terrein.

Het MAVO-terrein was in de dorpsstructuur een bijzondere ruimte. Door de situering van de MAVO-gebouwen op een "open plek" in een omgeving die zich kenmerkt door kleinschaligheid, week de plek stedenbouwkundig ruimtelijk duidelijk af van de overwegende kenmerkende structuur van Rolde. Ook de oppervlakte van de school speelde daarin een belangrijke rol.

Na afbraak van de school is bepaald dat het volume van de school niet terug diende te worden gebouwd, maar dat naar meer zelfstandige bouwblokken diende te worden gezocht. Behoud van bomen en de "open ruimte", waarbij verbijzondering van de plek in de dorpsstructuur blijvend een uitgangspunt dient te zijn.

Aan de zuidzijde van de Banderschulte zijn vrijstaande woningen gesitueerd. De voortuinen bij deze woningen dragen bij aan het groene karakter, dat voorts onderstreept wordt door het voorterrein van de Jan Thiesschool, bestaande uit een grasmat met enkele boomgroepen.

Nabij de invalsweg vanuit de richting Hooghalen is aan de Banderschulte een relatief grote groene ruimte aanwezig, welke vanuit zuidwestelijke richting fungeert als "groene entree" tot het dorp.

Aan de Grote Brink zelf is enige bebouwing aanwezig. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter en bestaat overwegend uit 1 laag met een kap.

De Zuides wordt aan de noordzijde geflankeerd door vrijstaande woningen. Na de sloop van de school en het gymlokaal kan men tussen de bomen door de Jan Thiesschool zien. Het vrijgekomen terrein oogt enigszins "rommelig".

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Boerhoorn. Ondanks de grote oppervlakte van dit complex oogt dit gebouw niet massaal, hetgeen vooral te danken is aan de lage goot en het grote dakvlak. Dit gebouw vormt een duidelijke beëindiging van het plangebied en is als zodanig dominant aanwezig. In de schaduw van de Boerhoorn staat nog een trafo.

2.3. Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden - toekomstige situatie

Er is onderzocht welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor het MAVO-terrein. Daarbij is niet alleen gekeken naar de plek waar het MAVO-gebouw heeft gestaan, maar is ook het aangrenzende groene gebied erbij getrokken. Gesteld kan worden, dat dit gebied gekenmerkt wordt door een parkachtige setting, met natuurlijke glooiingen en waardevolle bomen (eiken).

De locatie is vanwege haar kenmerken prima geschikt voor de woonfunctie. Het gebied is centraal gelegen en leent zich bij uitstek voor een invulling met woningen. Daarbij doet zich echter



een probleem voor: indien het gebied "economisch verkaveld" zou worden met eengezinswoningen, dan blijft er van het oorspronkelijke parkachtige karakter weinig over. Bij eengezinswoningen behoren immers ook voor- en achtertuinen. Dat betekent, dat het gebied in grote mate geprivatiseerd zal worden en er relatief weinig openbaar terrein zal overblijven. Dit terwijl er juist openbaar terrein nodig is om de waarde van het gebied te handhaven en de inwoners van Rolde te kunnen laten genieten van een groene ruimte. Daarnaast is van belang, dat in Rolde behoefte bestaat aan woningen in de vorm van appartementen, een behoefte die voornamelijk voortvloeit uit een relatief groot aantal mensen met een leeftijd van 55 jaar en ouder (ruim 30% van de inwoners). Juist voor deze groep zijn in Rolde weinig woningen in voorraad. De onderhavige locatie is vanwege haar centrale ligging in Rolde en in verband daarmee de korte afstand tot diverse voorzieningen uitermate geschikt voor deze doelgroep.

Vanwege bovenstaande aspecten is besloten de positieve elementen van het gebied (parkachtig groen) te combineren met gestapelde woningbouw en wel zodanig dat aan beide functies recht wordt gedaan. De oplossing hiervoor is het situeren van appartementen. Dit type woningen behoeft geen voor- of achtertuin en is dus geschikt om in het groen geplaatst te worden, zonder hierbij het parkachtige karakter van het gebied te verliezen. Als voorwaarde voor het zodanig ontwikkelen van het gebied is gesteld dat de aanwezige waardevolle beplanting zoveel mogelijk dient te worden gehandhaafd. Ook dient ter bescherming van privacy van de bewoners in de omgeving van het plangebied "inkijk" zoveel mogelijk te worden voorkomen.

2.4. Woningbouwontwikkeling

Met betrekking tot de woningbouwmogelijkheden in Rolde richt de gemeente zich naar hetgeen vermeld staat in het Provinciaal OmgevingsPlan (POP). Daarin staat het volgende aangegeven.

- ♦ *de periode 1995 tot 2000: 122 woningen;*
- ♦ *de periode 2000 tot 2005: 87 woningen;*
- ♦ *de periode 2005 tot 2010: 55 woningen.*

Voor de totale periode van 1995 tot 2010 komt dit neer op 264 woningen. Deze aantallen betreffen de uitbreiding van de woningvoorraad, dus exclusief de vervangende woningbouw.

Op 1 januari 1995 kende Rolde een inwonertal van 3.914 personen en die waren in 1.624 woningen gehuisvest (gemiddelde woningbezetting 2,41). Vijf jaar later, dus per 1 januari 2000, was het aantal inwoners gedaald en bedroeg nog maar 3.743 personen, terwijl de woningvoorraad iets was gestegen tot 1.647 woningen (gemiddelde woningbezetting 2,27). Deze toename van de woningvoorraad met 23 woningen is dus ver achtergebleven bij de eerder aangegeven mogelijkheden.

In de loop van het jaar 2000 is het aantal inwoners weer toegenomen tot 3.806 en een voorzichtige schatting per medio november 2001 laat een verdere toename zien met ongeveer 40 personen in 2001. De toename in 2000 met ruim 60 personen is het gevolg van een toename van de woningvoorraad met 35 woningen. Voor 2001 is de verwachting dat er zo'n 30 woningen bij zullen komen. Als de verwachtingen uitkomen dan zal de gemiddelde woningbezetting 2,25 bedragen.

Van het totale woningbouwprogramma van 264 woningen in de periode van 1995 tot 2010 zullen er per 1 januari 2002 dan zo'n 88 gerealiseerd zijn waardoor het resterende woningbouwprogramma tot 2010 dan nog 176 woningen bedraagt (uitbreiding woningvoorraad). Hiervan zul-



len er in "De Hoorns" 41 gerealiseerd kunnen worden (een vigerend plan) en 24 in het onderhavige plan. Daarnaast is er een plannetje met 10 woningen in voorbereiding aan de Asserstraat en gaat er nog een groter uitbreidingsplan (Rolde-Zuid) komen.

Met dit plan worden er 24 woningen geprojecteerd. Deze woningcapaciteit past dus binnen de uitgangspunten van het Provinciaal Omgevingsplan en het aan Rolde toegekende contingent. Er zijn in dit bestemmingsplan geen regels opgenomen voor een gefaseerde uitvoering. Door de lange voorbereidingstijd van de bouwplannen dient er een inhaalslag gepleegd te worden, waardoor fasering niet noodzakelijk is.

2.5. Milieuaspecten

In milieuhygiënisch opzicht dient aandacht besteed te worden aan de mogelijke beïnvloeding door hinder in het kader van de Wet geluidhinder, Wet milieubeheer en eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Wet geluidhinder

In dit verband moet verwezen worden naar de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van artikel 77 van de Wgh moet bij de voorbereiding van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen, afkomstig van het wegverkeerslawaai.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone waarbinnen, indien daar woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn geprojecteerd, onderzoek naar de geluidssituatie dient te worden uitgevoerd. Deze verplichting geldt niet voor:

- *wegen waarvoor een maximale snelheid van 30 km/uur geldt;*
- *wegen gelegen binnen een gebied dat als woonerf is aangeduid;*
- *wegen, waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt.*

Voor de wegen Grote Brink en Zuides geldt dat deze van ondergeschikt belang zijn (geen doorgaande routes) en zijn aangemerkt als 30 km/uur gebied. Hierdoor is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningbouw niet noodzakelijk.

Wet milieubeheer

Vanuit het oogpunt van hinder in het kader van de Wet milieubeheer is nagegaan of in de directe omgeving (agrarische) bedrijven zijn gelegen die problemen zouden kunnen geven ten opzichte van de geprojecteerde woning. Rondom het plangebied is een school aanwezig, alsmede een multifunctioneel centrum, waaronder gerekend worden een sporthal, gymlokaal, bibliotheek, dagverblijf, dienstencentrum (ouderenzorg) etc. Voor beide complexen geldt op basis van de bedrijvenlijst zoals die is opgenomen in "bedrijven en milieuzoneringen"¹ een aan te houden

¹ VNG, Den Haag 1999.



afstand van 30 meter tussen deze voorzieningen en de geprojecteerde woningbouw. Aan deze afstand wordt in beide situaties voldaan, met uitzondering van het parkeerterrein t.b.v. de sport-hal, waarvoor de voorkeursafstand in de praktijk door het gekozen stedenbouwkundig concept van de appartementengebouwen niet haalbaar is.

Bodemgesteldheid

Om een oordeel te kunnen geven omtrent de kwaliteit van de bodem en het grondwater teneinde mogelijke verontreinigingen vast te stellen is een onderzoek uitgevoerd conform het gestelde in de Nederlandse Voornorm (NVN 5740). Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente Aa en Hunze verricht door Tauw B.V. te Assen (Verkennd Bodemonderzoek voormalig MAVO-terrein d.d. 17 juni 1997, nr. R3588297.NO/JTU/Verkennd Bodemonderzoek voormalig MAVO-terrein d.d. 28 juni 1999, nr. 3767590).

Geconcludeerd is, dat zich op de locatie voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten hebben voorgedaan. In de onder- en bovengrond zijn geen overschrijdingen van de toetsingswaarden aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie zink aangetroffen. Een en ander betekent, dat er geen milieukundige bezwaren tegen bebouwing van het terrein bestaan. Daarnaast is de eventueel vrijkomende grond multifunctioneel inzetbaar.

Oudheidkundige waarden

Ingevolge het verdrag van Malta is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. In dit kader is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd. Gebleken is, dat het voorliggende terrein niet is aangewezen als een (mogelijk) archeologisch waardevolle locatie.

Ecologische waarden

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met de voorgestelde nieuwbouw worden geen groenvoorzieningen van enige omvang verwijderd. Gesteld kan worden dat de ingreep geen effect heeft op de beschermingszones van genoemde richtlijngebieden en ook geen beperkingen oplegt aan beschermde soorten of hun leefomgeving.

2.6. Molenbiotoop

Noordelijk van het plangebied op meer dan 100 meter staat de Korenmolen van Rolde op een belt. Het onderhavige bestemmingsplan regelt enige bestaande bebouwing en een viertal appartementsgebouwen welke nog gerealiseerd moeten worden.

De afstand van de appartementsgebouwen tot de molen bedraagt 150, 175, 205 en 210 meter.

De Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging De Hollandsche Molen (1995) bevat onder meer een berekeningsformule, welke voor de onderhavige molen een beschermingszone rond de molen bepaalt met de volgende maximale hoogte voor bebouwing en beplanting.

a.	0-	100	meter:	maximale hoogte van de belt=	2	meter
b.	op	100	meter:	hoogte maximaal	4,31	meter
c.	op	200	meter:	hoogte maximaal	6,31	meter
d.	op	300	meter:	hoogte maximaal	8,31	meter
e.	op	400	meter:	hoogte maximaal	10,31	meter

en verder is in een schuin oplopende lijn elke 100 meter, 2 meter hogere bebouwing mogelijk.

Op de naastliggende afbeelding 2 (molenbiotoop) zijn de bestaande panden welke relevant zijn in het kader van de relatie nieuwe woningbouw/molen aangegeven. Daarbij is zowel inzicht gegeven in de kapvorm en de nokhoogte.

Verder zijn de bestaande bomen aangegeven, die allen een hoogte van 12 tot 15 meter hebben.

Tussen de geprojecteerde woningbouw en de molen is bestaande woningbouw aanwezig, langs de Zuides met een (nok)hoogte van circa 7 meter.

Deze woonbebouwing die uit vrijstaande woningen bestaat, betekent nu al een grote belemmering voor de windvang. Daarnaast is direct westelijk van de molen het gebouw van gemeentewerken aanwezig, met nokhoogten van 7,10 en 9 meter. Dit gebouw is op slechts 15 meter van de molen gelegen. Aan de zuidzijde van de molen staat op circa 140 meter de Boerhoorn, met een nokhoogte van 8,20 meter en op 180 meter de sporthal met een hoogte van 12,80 meter.

In het onderzoek "ruimte voor molens" (Vereniging De Hollandsche molen) is vermeld dat het vermogen van de molen met 14% vermindert als de windsnelheid vermindert met 5%. Als de windsnelheid meer vermindert dan 5% wordt het onwaarschijnlijker dat de molen nog kan functioneren.

De molens in Nederland zijn ook te kwalificeren. Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotoop-technische criteria geïnventariseerd en met behulp van een eenvoudig cijfersysteem geclassificeerd.

1= slecht

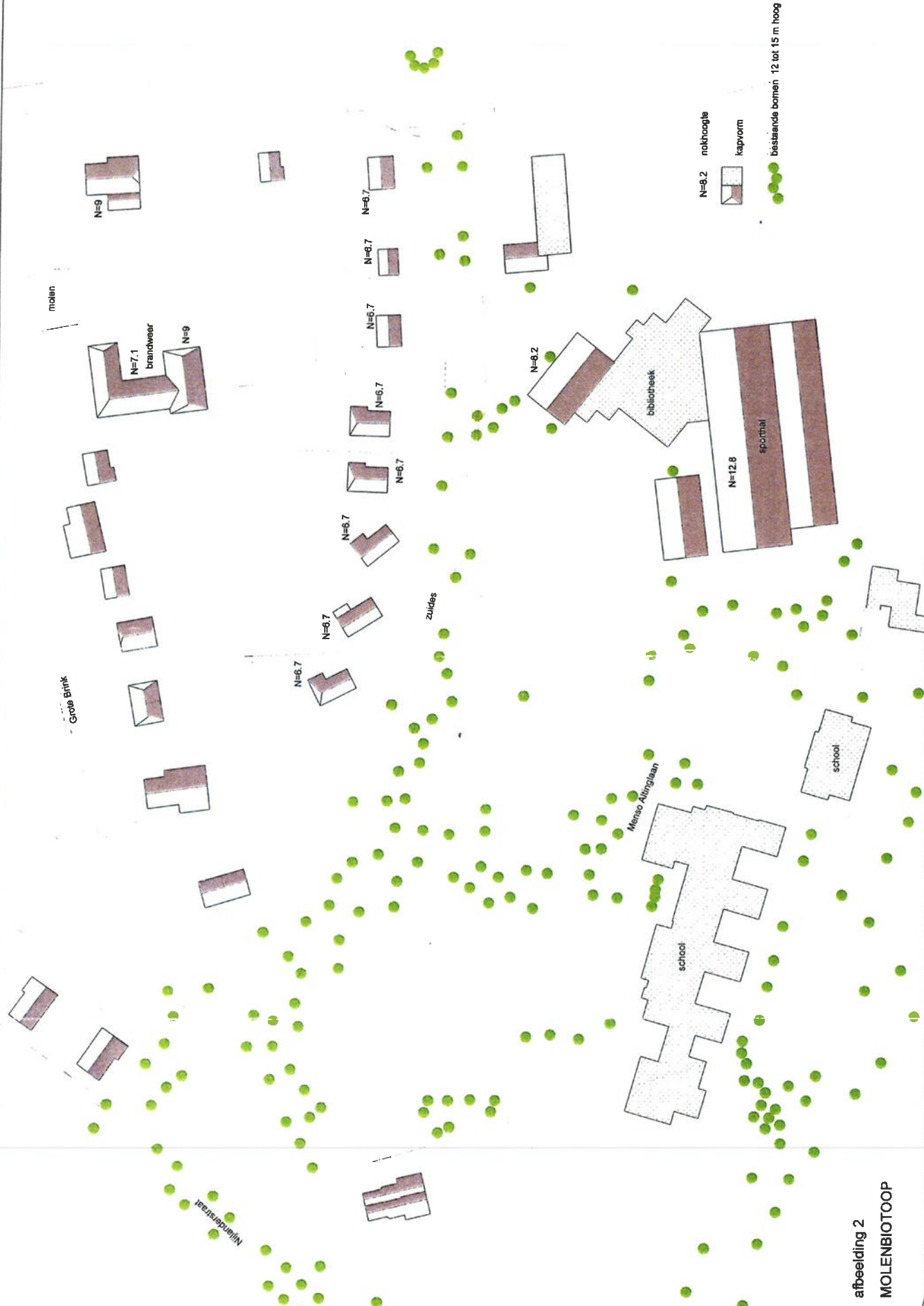
- bijna geheel (360°) ingebouwd of ingegroeid;
- bomen dicht bij de molen of halverwege de kap en hoger;
- de molen midden in een nieuwbouwwijk; eventueel in gazon of hertenpark;
- oorspronkelijke omgeving geheel verloren, kortom een tuinkabouter.

2= bedenkelijk

- grotendeels (270°) ingebouwd of ingegroeid;
- te veel en te hoge bebouwing rond de molen of te veel bomen;
- slechts uit één bepaalde windrichting kan de molen nog draaien.

3= matig

- halverwege (180°) ingebouwd of ingegroeid;
- de molen kan nog werken maar bijvoorbeeld vanaf 100 meter teveel obstakels;
- zeilslag en onregelmatig lopen van de molen.



afbeelding 2
MOLENBIOTOOP

4= aanvaardbaar

- hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°);
- jammer van dat bosje zo dicht bij de molen, of die rij huizen op 100 meter.

5= goed

- de molen staat rondom vrij;
- hier werd en wordt met de molen rekening gehouden;
- kan vanuit alle windrichtingen malen, staat vrij in het veld of, bij een stadsmolen hoog boven de omgeving.

Op grond van deze classificatie kan worden geconcludeerd dat de molen in Rolde in de classificatie slecht tot bedenkelijk valt, gezien de huidige ligging, ten opzichte van de bestaande bebouwing en de bestaande boombeplanting (aan de Zuides en Menso Altinglaan).

Aan de zuidwestzijde van de molen is zoals eerder vermeld op heel korte afstand van de molen (circa 15 meter) het gebouw van gemeentewerken (nokhoogten 7,10 en 9 meter) aanwezig. Dit gebouw en de overige bestaande bebouwing tussen de geprojecteerde (nieuwbouw) appartementen alsmede de bestaande boombeplanting dragen nu al naar verwachting bij aan een zodanige belemmering voor de windvang van de molen dat hier sprake is van een belemmering van meer dan 5%.

Door de bouw van de appartementen met een hoogte van circa 10 meter op relatief grote afstand en op de voorgestelde wijze zal de belemmering van de windvang echter niet vergroot worden.

Naast de relatie tussen het vermogen van de molen en de windsnelheid is een ander aspect van de molenbiotoop, de belevingswaarde, van belang. De belevingswaarde is groter indien de molen vrij in een ruimte staat waarin geen grootschalige objecten voorkomen. Gezien de bestaande situatie kan niet gesproken worden van een grote belevingswaarde van de molen en zal de belevingswaarde door de bouw van de appartementen zeker niet verminderd worden.

In het kader van de planvorming zijn verder nog enkele aspecten van belang. De hoge, oude boombeplanting langs de Zuides en de Menso Altinglaan bepaalt in hoge mate het beeld van het centrum van Rolde.

In de tweede plaats zou het voor het functioneren van de molen wenselijk zijn dat de eerste 100 meter rond de molen vrij van obstakels zou zijn. Dit is niet het geval in de huidige situatie en een en ander is in het geheel niet haalbaar. Tenslotte wordt opgemerkt dat de economische functie van de molen beperkt is. Het aantal draaiuren vanaf 1991 tot en met 2002 bedraagt 29, 22, 33, 32, 49, 16, 28, 17, 15, 12, 36 en 24.

Alles overziend kan worden geconcludeerd dat de bouw van de appartementen zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, gelet op de huidige situatie, dit voor wat betreft de molenbiotoop naar verwachting geen verslechtering zal betekenen en dat aanpassing c.q. wijziging van de huidige situatie, bijvoorbeeld door verlaging van de bestaande (goot)hoogten dan wel sloop van bestaande bebouwing of het aanpassen van de bestaande karakteristieke boombeplanting, waardoor de molenbiotoop verbeterd zou kunnen worden, niet reëel is ofwel visueel ruimtelijk niet acceptabel is.

2.7. Waterparagraaf

Algemeen

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen bestaat uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

Wat is de watertoets?

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^{ste} eeuw, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen. De watertoets (van kracht geworden op 1 november 2003) is formeel nog niet van toepassing op dit plan omdat de tervisielegging op 23 oktober 2003 heeft plaatsgevonden.

MAVO-terrein

Het bestemmingsplan MAVO-terrein is tweeledig: enerzijds worden de Jan Thiesschool en de Boerhoorn conform de bestaande situatie bestemd en anderzijds biedt het plan een kader voor de ontwikkeling van 4 appartementengebouwen op het terrein dat is vrijgekomen na sloop van het MAVO-gebouw. Het plan laat zich voor het grootste deel bestempelen als 'conserverend'.

Het Waterschap Hunze en Aa's is in het kader van het vooroverleg benaderd en constateert in een schrijven van 1 juli 2002 dat in het plan aandacht is geschonken aan de wijze waarop op een duurzame manier met (regen)water in dit plan wordt omgegaan. Aangegeven is immers dat schoon regenwater zoveel mogelijk door middel van infiltratie aan het grondwater zal worden toegevoegd. Bij de uitvoering zal de uiteindelijke structuur van het (deels nieuw) aan te leggen waterhuishoudkundige systeem en van de regenwater opvang en/of afvoer en het transport van afvalwater worden gezien. Centraal daarbij dient het principe van vasthouden, bergen en afvoeren te zijn.

3.1. Appartementen in parkachtige setting

Voor het te ontwikkelen plandeel is een inrichtingsvoorstel opgesteld, welke op afbeelding 3 is weergegeven. Hierop is af te lezen op welke wijze de 4 geprojecteerde appartementengebouwen in het gebied zijn gesitueerd. De gebouwen zijn bewust niet evenwijdig aan de Zuides geprojecteerd om wandvorming te voorkomen.

Er is gekozen voor een wat minder formele situering van de gebouwen. De elementen zijn als het ware in het gebied gestrooid op een wijze waarop de parkachtige opzet het best tot uiting komt. Bij de inrichting van het gebied is verder rekening gehouden met het uitgangspunt dat de aanwezige waardevolle beplanting zoveel mogelijk dient te worden gehandhaafd. Ook is er rekening gehouden met de omliggende bebouwing door de privacy van de bewoners van het bestaande gebied zoveel mogelijk te verzekeren.

De appartementengebouwen bestaan uit 3 lagen ten behoeve van wonen, waardoor er in totaal maximaal 24 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd (2 appartementen per woonlaag). De afmeting van de bebouwingselementen bedraagt circa 24 bij 19 meter.

De appartementengebouwen zijn per twee ontsloten vanaf de Zuides. Elk gebouw is voorzien van een verdiepte parkeergelegenheid onder de appartementen. Op deze wijze wordt er voor gezorgd dat het parkeren (voor bewoners) in de beschutte sfeer kan plaatsvinden en er op maaiveldniveau alleen voor bezoekers een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd hoeft te worden. Dit levert dus per saldo meer groene ruimte op, welke het parkachtige karakter versterkt. Bovendien zijn de vier units niet als één doorgaande wand gesitueerd, maar is er voldoende ruimte tussen de geschakelde units in acht genomen. Hierdoor is het mogelijk het groene karakter - onderstreept door aanwezige bomen - beter in stand te houden. Dit groene karakter komt overigens ook tot uitdrukking in het feit, dat er rondom de appartementsgebouwen relatief veel groen gehandhaafd kan worden.

3.2. Verkeer en parkeren

Op het inrichtingsvoorstel is te zien dat tussen de appartementengebouwen en de Jan Thieschool de parkzone is voorzien van een langzaamverkeersroute. Deze route wordt gedeeltelijk gevormd door de bestaande Menso Altinglaan en is niet bedoeld voor gemotoriseerd verkeer. Het gedeelte Menso Altinglaan tussen de Jan Thieschool wordt gehandhaafd en dient voor de bereikbaarheid van de Jan Thieschool voor bevoorrading. Dit gedeelte is dan ook niet bedoeld voor het halen en brengen van kinderen met de auto.

Wanneer er in het plangebied nieuwe functies geprojecteerd worden, dan dienen deze nieuwe functies ook goed bereikbaar te zijn, zowel voor het gemotoriseerde verkeer als voor het langzame verkeer. Zoals eerder is opgemerkt zijn appartementsgebouwen per twee op eenvoudige wijze ontsloten door middel van een directe toegang vanaf de Zuides. Gezien het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen, dat opgeroepen zal worden door deze appartementen, behoeven er geen maatregelen getroffen te worden aan de Zuides. Deze is in staat om de extra verkeersbewegingen te verwerken. In de groenstrook langs de Zuides zullen er circa 33 "informele" parkeerplaatsen worden gecreëerd door gebruikmaking van gewapend gras. De groene uitstraling blijft ook op deze plaats gehandhaafd. Dit aantal is ruim voldoende voor bezoekers van de geplande woningbouw en het onderwijzend personeel van de Jan Thieschool.

Tevens is de gehele verkeer- en parkeersituatie in het plangebied nog eens nader bezien. Gebleken is, dat de verkeer- en parkeersituatie nabij de aanwezige Jan Thiesschool, de Peuterspeelzaal en de Stichting Kinderopvang Rolde al jaren als "chaotisch" en "verkeersonveilig" wordt beschouwd. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit, dat veel kinderen gehaald en/of gebracht worden. Dit halen en brengen vindt deels plaats met de auto en deels met de fiets. Deze verkeersbewegingen mengen zich met scholieren, die zelfstandig komen (of lopend, of op de fiets). Op een aantal plaatsen geeft dit aanleiding tot onveilige situaties. Met name het halen en/of brengen met de auto levert veel "onrust" op, aangezien steeds geprobeerd wordt om één van de weinige parkeerplaatsen te bemachtigen, die bereikbaar zijn via de Drostenhof. Omdat hier slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig is, is het lang niet altijd mogelijk om ter plekke te parkeren. Dan moet er gedraaid worden en levert dezelfde "zoekende" auto opnieuw een potentieel verkeersonveilige situatie op.

Aan deze problematiek zou een eind gemaakt kunnen worden door het treffen van een aantal maatregelen:

- Allereerst dient er langs de Banderschulte een "kiss-and-ride" voorziening getroffen te worden langs de stoeprand. Met nadruk dient opgemerkt te worden, dat het niet de bedoeling is om hier aparte verharding aan te brengen. Dit betekent namelijk, dat de versterking in het gebied zal toenemen, hetgeen in strijd is met de wens het gebied een groene uitstraling te laten houden. Er zal dus gewoon langs de stoeprand geparkeerd moeten worden, waarbij een plateau in de weg of berm aangeeft, dat er vanaf die plek een mogelijkheid bestaat voor het langzame verkeer om de voorzieningen te bereiken. De vormgeving zal daarbij zodanig moeten zijn, dat de mensen niet op het plateau gaan parkeren, maar uitsluitend ervoor of erachter.
- Vervolgens dient het aantal parkeervoorzieningen in het binnengebied uitgebreid te worden. Deze parkeervoorzieningen zijn zowel bedoeld voor de mensen die hun kinderen halen en/of brengen, als voor de mensen, die een bezoek brengen aan de Boerhoorn. Het aantal parkeerplaatsen zou uitgebreid kunnen worden tot ongeveer 56.
- Deze parkeerplaatsen kunnen nabij de ingang van de Boerhoorn gesitueerd worden.
- Om te verhinderen, dat er al te veel verkeersbewegingen zullen optreden, is er gekozen om geen doorgaande weg te realiseren tussen de Zuides en de Banderschulte.
- Tenslotte dient er voor gezorgd moeten worden, dat het langzame verkeer een duidelijke verbinding krijgt tussen de Zuides en de Banderschulte. Dit kan naast de genoemde Menso Altinglaan gerealiseerd worden door de verbinding tussen het parkeerterrein en de weg naast de school wel open te stellen voor fietsers.

Het treffen van deze maatregelen heeft meerdere voordelen:

- Het wordt mogelijk voor het langzame verkeer om gebruik te maken van de Drostenhof als schakel in een veilige verbinding van Wolvenveen naar de voorzieningen in het centrum.
- Daarnaast wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor de voorzieningen in de Boerhoorn.
- Tenslotte behoeven deze voorzieningen niet ten koste te gaan van het groene karakter van het gebied. Dit laatste is van groot belang, aangezien men door het treffen van allerlei verkeerstechnische voorzieningen gauw geneigd is de functie "groen" ondergeschikt te maken aan de verkeersfunctie.

3.3. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is het op dusdanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)problemen ontstaan.

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het duurzame concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen de bouwstenen voor duurzame stedenbouw.

In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten die verband houden met de ontwikkeling van het gebied nadere aandacht.

Bouwrijp maken

Uit technisch onderzoek ten behoeve van het bouwrijpmaken van het plangebied moet blijken of het noodzakelijk is dat het terrein opgehoogd moet worden. Gezien de diepte van het grondwater mag aangenomen worden, dat ophoging achterwege kan blijven.

Infrastructuur

In het plan zijn maatregelen verwerkt om een op de verblijfsfunctie afgestemde verkeersstructuur te bereiken. Daarom geldt voor de wegen binnen het plan een maximale snelheid van 30 km per uur.

Door een op de verblijfsfunctie afgestemde verkeersstructuur zal wellicht niet het autogebruik substantieel worden verminderd maar zal in elk geval het gebruik van de auto niet worden gestimuleerd.

Regen- en oppervlaktewatersysteem

Er vinden binnen het plangebied geen grondwaterverlagende maatregelen plaats. Het regenwater zal zoveel mogelijk binnen het gebied worden opgevangen en middels infiltratie aan het grondwater worden toegevoegd. Het verharde oppervlak dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Daarnaast zal ter plaatse van parkeerplaatsen en vrijliggende fiets-/voetpaden een zo open mogelijke verharding moeten worden nagestreefd. Een (verbetert) gescheiden rioolstelsel zorgt voor scheiding van regenwater en afvalwater.

Bouwen

De gemeente beschouwt het nationale pakket DuBo als een minimumpakket. Zij heeft het Convenant DuBo Drenthe ondertekend en daarmee de verplichting op zich genomen om binnen het plangebied tot aanzienlijke prestaties te komen.

4. Toelichting op de voorschriften

4.1. Algemeen

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Voor zover dit wenselijk is worden in deze paragraaf een aantal artikelen van een nadere toelichting voorzien.

Meergezinshuizen (artikel 3)

In dit artikel wordt de bestemmingsregeling voor de appartementengebouwen gegeven. Daarnaast geven de voorschriften een regeling ten aanzien van de toelaatbare hoogte, waarbij verwezen wordt naar de aanduidingen op de plankaart.

Bijzondere doeleinden (artikel 4)

In dit artikel wordt de bestemmingsregeling voor zowel de school als de Boerhoorn gegeven. In de voorschriften wordt verwezen naar de plankaart voor de toelaatbare hoogte en het bebouwingspercentage. Buiten het bebouwingsvlak zijn alleen bijgebouwen toegestaan.

Groenvoorzieningen (artikel 5)

Het overgrote deel van het plangebied krijgt een groenbestemming. Binnen deze groenbestemming kunnen paden aangelegd worden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om binnen een zone van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangegeven aanduiding "langzaamverkeersroute" een langzaamverkeersroute (c.q. - in ondergeschikte mate - een bevoorradingsrou-

te) aan te leggen. Ook parkeren wordt toegestaan binnen de bestemming.

Erf (artikel 6)

Dit artikel betreft terreinen met een erfentluitingsfunctie voor de meergezinshuizen.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 7)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud, dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden opgericht.

Gebruiksbeeping (artikel 9)

Voor de redactie van de gebruiksbeeping is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld.

Het bepaalde in lid D ("toverformule") is in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist.

Overgangsbepalingen (artikel 10)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het ter inzage leggen ervan, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan.

Strafbepaling (artikel 11)

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeeping is strafbaar gesteld, ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zodat strafrechtelijke sancties mogelijk zijn.

5.

Uitvoerbaarheid

De geplande appartementengebouwen zullen door een particulier ontwikkeld worden. Als zodanig zijn hier voor de gemeente geen kosten aan verbonden. De verlegging van de toegangsweg langs de Boerhoorn, de sloop van het gymlokaal (reeds gebeurd) en het bouwrijp maken komt wel voor rekening van de gemeente. Hiermee is rekening gehouden bij de overeenkomst, welke gesloten is met de projectontwikkelaar.

6. Inspraak ex artikel 6a WRO en overleg ex artikel 10 Bro

6.1. Inspraak ex artikel 6a WRO

In het kader van de vereiste inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 25 februari 2002 tot en met 25 maart 2002 ter inzage gelegen. In deze periode is er een inspraakreactie ingediend door Molenstichting Drenthe. Hieronder is een samenvatting van deze reactie weergegeven en voorzien van een beoordeling van de gemeente. Op 27 februari 2002 is een inspraakavond gehouden. In de bijlage bij deze toelichting is een kort verslag hiervan opgenomen.

Molenstichting Drenthe, secretariaat Biotoopzaken J. Schenkel, Stofakkers 3 te Ruinen

Samenvatting

De Molenstichting geeft aan dat aan de Grote Brink 24 de korenmolen van Rolde staat. Deze molen heeft een vlucht van 19,10 meter en staat op een belt van circa 2 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 120 tot 300 meter van de molen. De Molenstichting reageert op het voorontwerp-plan in verband met de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone van deze korenmolen.

Het ontwerpplan staat bebouwing toe tot een hoogte van 10 en 13 meter (met een vrijstellingsmogelijkheid van 10% zodat de hoogte 11 en 14,3 meter kan bedragen). Geconstateerd wordt dat in het plan geen maximale hoogte voor beplanting is opgenomen.

In de Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging De Hollandsche Molen is een berekeningsformule opgenomen teneinde de beschermingszone rond de molen te bepalen. De maximale hoogte voor bebouwing en beplanting komt volgens de berekening voor deze molen neer op:

- de eerste 100 meter rond de molen een maximale hoogte van de belt (= 2 meter);
- op 100 meter afstand mag de hoogte 4,31 meter bedragen;
- op 200 meter afstand mag de hoogte 6,31 meter bedragen;
- op 300 meter afstand mag de hoogte 8,31 meter bedragen;
- op 400 meter afstand mag de hoogte 10,31 meter bedragen en verder in een schuin oplopende lijn elke 100 meter 2 meter hoger.

Het gebied van het voorontwerpplan ligt geheel binnen de bovengenoemde beschermingszone en overschrijdt volgens de Molenstichting de maximale hoogten die zijn toegestaan. De tussen het plangebied en de molen gelegen woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen met een hoogte van circa 7 meter is reeds te hoog en levert volgens de stichting grote belemmeringen op voor de windvang van de molen. Er wordt daarom gesteld dat in het plan geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de molen en de daarbij behorende biotoop om de molen een voldoende windtoevoer en -afvoer te bieden.

Naast de te hoge maximale bebouwingshoogte in het plan zorgt ook de reeds aanwezige hoog opgaande beplanting voor een beperkte windvang. Hierbij gaat het met name om de beplanting langs de Esweg, die als het ware fungeert als een scherm. Deze zou vervangen moeten worden door laagblijvende beplanting.

In de Handleiding Molenbiotoop is uitvoerig aangegeven op welke wijze een beschermingszone kan worden aangenomen in planologische regelingen.

Omdat de molen reeds belemmeringen ondervindt van de bestaande bebouwing tussen de molen en het plangebied is de Molenstichting van mening dat verdere belemmeringen voorkomen

behoren te worden. In deze situatie behoort de hoogte van gebouwen en beplanting niet hoger te zijn dan de reeds aanwezige bebouwing (van 7 meter) tussen de molen en het plangebied. Aangedrongen wordt op aandacht voor een "levend" cultuurhistorisch monument in het dorpsbeeld van Rolde.

Reactie gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat de genoemde toegestane hoogte van 13 meter in het bestemmingsplan betrekking heeft op de bestaande bebouwing van Boerhoorn. Dit is geen nieuwe ontwikkeling en dient daarom als gegeven te worden beschouwd. Bovendien is de goothoogte van het gebouw maximaal 3 meter.

De bestaande bomen in het plangebied bestaat uit waardevolle park- en laanbeplanting (bijvoorbeeld aan de Zuides). Deze bomen zijn bestaand en staan dicht bij de molen dan de geprojecteerde appartementen en zijn reeds hoger dan 11 meter. De geprojecteerde bebouwing blijft met een hoogte van 10 meter namelijk onder de boomtoppen en is hierdoor dus niet primair bepalend voor mogelijke verstoring. Ten opzichte van de huidige situatie veroorzaakt het van kracht worden van het bestemmingsplan dus geen grotere belemmering voor de windvang van de molen.

Verder "regelt" een bestemmingsplan niet de hoogte van beplanting. De gemeente zal er echter op toezien dat eventuele nieuwe aanplant van bomen zal bestaan uit boomsoorten van een lagere categorie, zodat er geen verdere verstoring zal plaatsvinden.

Het moge duidelijk zijn dat de vervanging van de hoogopgaande beplanting in het plangebied door laagblijvende beplanting zal leiden tot een te grote aantasting van het ontstane dorpsbeeld. Omdat de Molenstichting zelf pleit voor het behoud van het dorpsbeeld van Rolde, bevreemdt deze opmerking ten zeerste. Het uitgangspunt is: behoud van bestaande beplanting en bebouwing, maar geen grotere belemmeringen creëren voor de molen dan thans het geval is.

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. *Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe;*
2. *Waterschap Hunze en Aa's;*
3. *KPN Telecom - Leidingbeheer.*

De hierboven genoemde instanties hebben schriftelijk een inhoudelijke reactie gegeven. De Inspecteur van de Ruimtelijke ordening in de provincies Drenthe, Friesland en Groningen (Inspectie Noord) heeft laten weten geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Ad 1. Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe

Samenvatting

In de vergadering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van 3 juni 2002 is het ontwerpbestemmingsplan Mavo-terrein Rolde aan de orde gesteld. Het plan is door deze commissie eerder behandeld, waarover bij brief van 8 februari 2000 is geïnformeerd. De commissie constateert bij het laatst ingediende ontwerpplan dat het aantal woningen is teruggebracht van 44 naar 24 woningen, wat de opzet van de 4 bouwblokken compacter van opzet en minder formeel maakt.

De commissie adviseert om het bestemmingsplan met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, zoals gesteld bij brief van 8 februari 2000, verder in procedure te brengen.

De genoemde brief van 8 februari 2000 heeft de hieronder weergegeven inhoud

De plancapaciteit past binnen de woningbehoefte, zoals die voor Rolde in het provinciaal Omgevingsplan is opgenomen. De commissie heeft de parkachtige benadering in de planontwikkeling positief beoordeeld en geeft in overweging om de uitgangspunten voor een en ander in een beeldkwaliteitsplan op te nemen (materiaalgebruik, inpassing in de omgeving, omgaan met bestaande bomen en nieuwe aanplant). Verder verzoekt de commissie om de provinciale archeoloog de gelegenheid te geven om in de bouwputten van de appartementsgebouwen waarnemingen te verrichten. Dit hoeft niet te leiden tot vertragingen in de bouwwerkzaamheden

Reactie gemeente

Het geplande woningaantal van 44 is naar aanleiding van de binnengekomen reacties op het plan teruggebracht naar 24. Dit komt tevens de kwaliteit van het gebied ten goede.

In nauwe samenwerking tussen de gemeente en architect is gepoogd een goede invulling van het gebied en een hoogstaande architectonische kwaliteit van de bebouwing te verkrijgen. Het plan is inmiddels positief beoordeeld door het Drents Plateau (welstand). Een goede ruimtelijke invulling en uitvoering is voldoende gegarandeerd, waardoor er geen noodzaak bestaat om een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Er bestaat geen enkel bezwaar tegen het verrichten van (archeologisch) onderzoek door de provinciale archeoloog. Ten aanzien van mogelijke archeologische vondsten wordt overigens vermeld dat de locatie in het kader van de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) niet is gekarteerd. Op de AMK (Archeologische MonumentenKaart) is af te lezen dat zich het plangebied of in de omgeving ervan geen archeologische monumenten bekend zijn.

Ad 2. Waterschap Hunze en Aa's

Samenvatting

In het plan is aandacht geschonken aan de wijze waarop op een duurzame manier met (regen)water in het plan wordt omgegaan. Er is aangegeven dat schoon regenwater zoveel mogelijk door middel van infiltratie aan het grondwater zal worden toegevoegd. Uit het plan wordt echter niet geheel duidelijk of dit mogelijk is, omdat er geen informatie in staat over de bodemopbouw ter plaatse en in het bijzonder het wel of niet voorkomen van ondiep liggende (kei)leemlagen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft uitgesproken dat zij op een duurzame manier omgaan met het water in het plangebied. Bij de uitvoering zal worden gezien in hoeverre het mogelijk is het regenwater in de bodem te infiltreren.

Overniet schied van de .

Ad 3. KPN Telecom - Leiding

Samenvatting

In de reactie wordt verzocht om rekening te houden met de belangen van KPN bij nadere uitwerking van het plan.

Reactie gemeente

Het plangebied is niet gelegen in de invloedssfeer van een straalverbindingsspad. Er zal rekening worden gehouden met de gemaakte opmerkingen.

juli 2000,

gew.: november 2001,

februari 2002,

augustus 2002,

mei 2003,

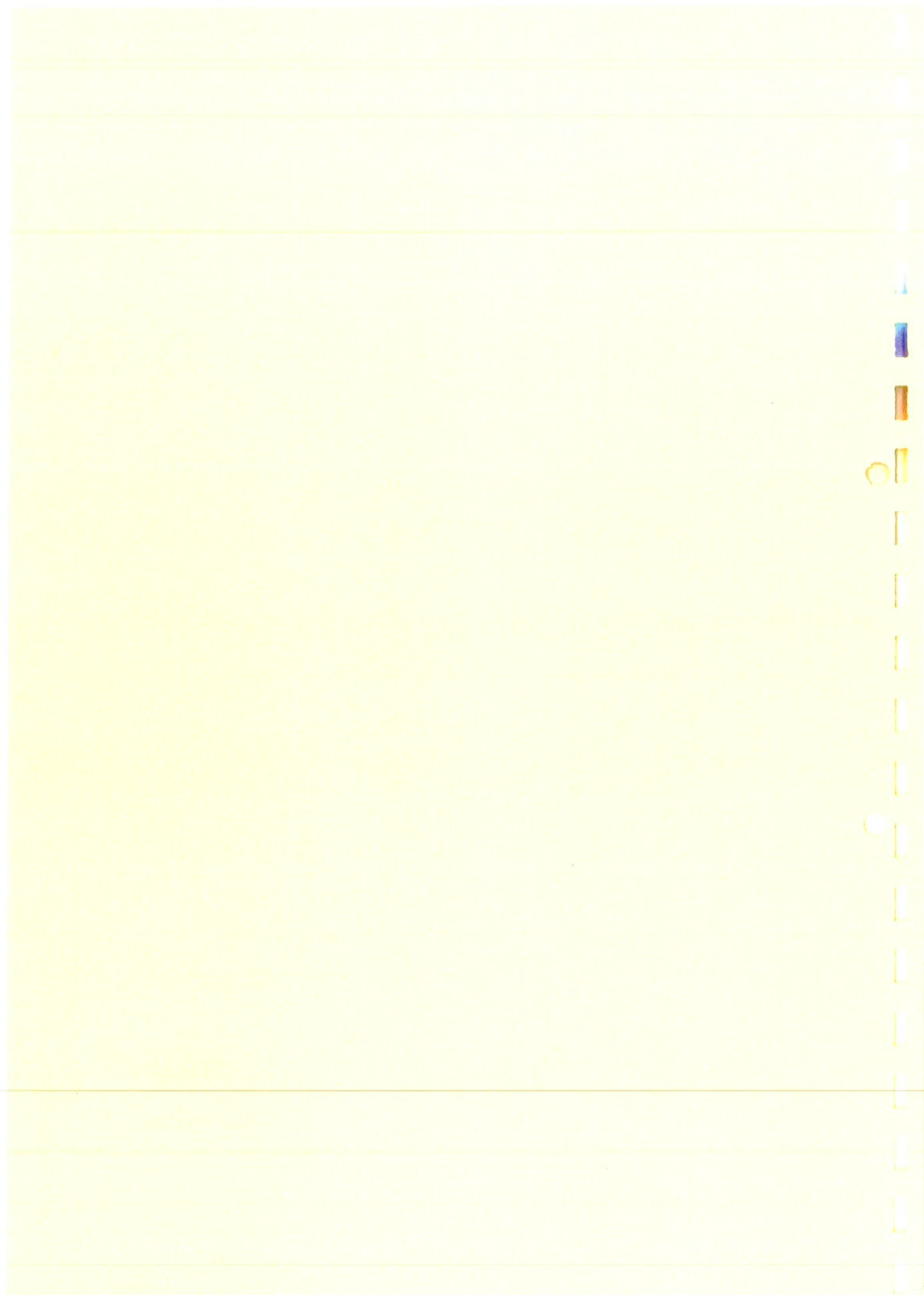
september 2003,

oktober 2003,

april 2004.

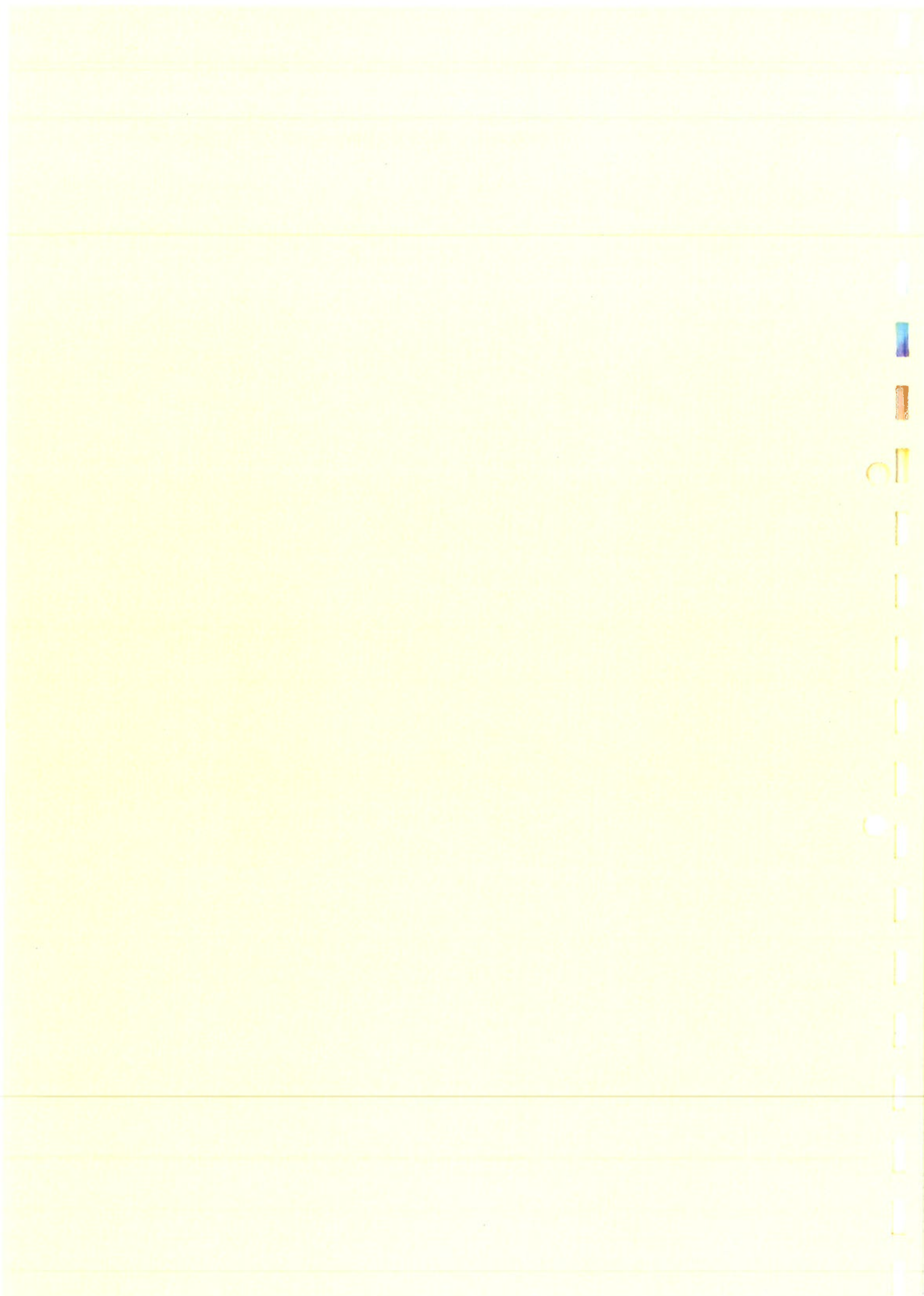
Bijlage

Bij de toelichting



1.

Verslag inspraakavond 27 februari



Inspraak.

Het voorontwerp van het (gewijzigde) bestemmingsplan "MAVO-terrein Rolde" heeft vanaf 25 februari 2002 tot en met 25 maart 2002 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Aa en Hunze, locaties Gieten en Annen.

Het voorontwerp betreft het maken van een planologische-juridische regeling van de voorgestane ontwikkelingen (bouwen 24 appartementen) voor het onderhavige gebied. Gedurende de vermelde termijn konden ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen schriftelijk hun zienswijzen en opmerkingen bij Burgemeester en wethouders indienen.

Op woensdag 27 februari 2002, aanvang 20.00 uur is in het Stationskoffiehuis te Rolde een Inspraakavond gehouden over het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan.

Kort verslag.

Aantal belangstellenden: 64.

*Aanwezig van de Gemeente Aa en Hunze: H. Hogenesch (wethouder, o.a. RO);
L. Elting (Stedenbouwkundig med.);
W.H. Harsema (Sr. Bel. Med. RO/VO)
Y. Scheper (Medewerker afd. RO)*

Na opening van de inspraakavond en nadat –bestuurlijk– in het kort is aangegeven wat de bedoeling/opzet van deze avond is, wordt het plan door de heren Harsema en Elting ambtelijk toegelicht.

Uitgebreid wordt ingegaan op zowel de inhoudelijke- als de procedurele aspecten; tevens wordt in grote lijnen de, niet onbelangrijke, voorgeschiedenis c.q. Rolder besluitvorming, weergegeven.

Vervolgens worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld opmerkingen te plaatsen en vragen te stellen in verband met het voorontwerp-bestemmingsplan.

Vraag: Hoe moet men deze bijeenkomst beschouwen nu duidelijk is geworden dat de PvdA het niet geheel met het plan eens is.

Antwoord: Al die jaren heeft het plan de steun van het college en de raad gehad; ook toen tot een verkleining (van 40 naar 24 appartementen) van het plan werd voorgesteld. Over het financiële gedeelte van het plan kan op dit moment nog geen definitief uitsluitel worden gegeven; overleg tussen partijen vindt nog gaande.

Het college kijkt bij zijn beslissing m.n. of het geboden in overeenstemming is met de vraag vanuit de beoogde doelgroep.

Vraag: Het vorige plan was 3 bouwlagen en 10 meter hoog, nu omvat het plan 2 bouwlagen en is ook 10 meter hoog.

Antwoord: Hier is blijkbaar sprake van een misverstand. Het plan omvat 3 bouwlagen en is 10 meter hoog.

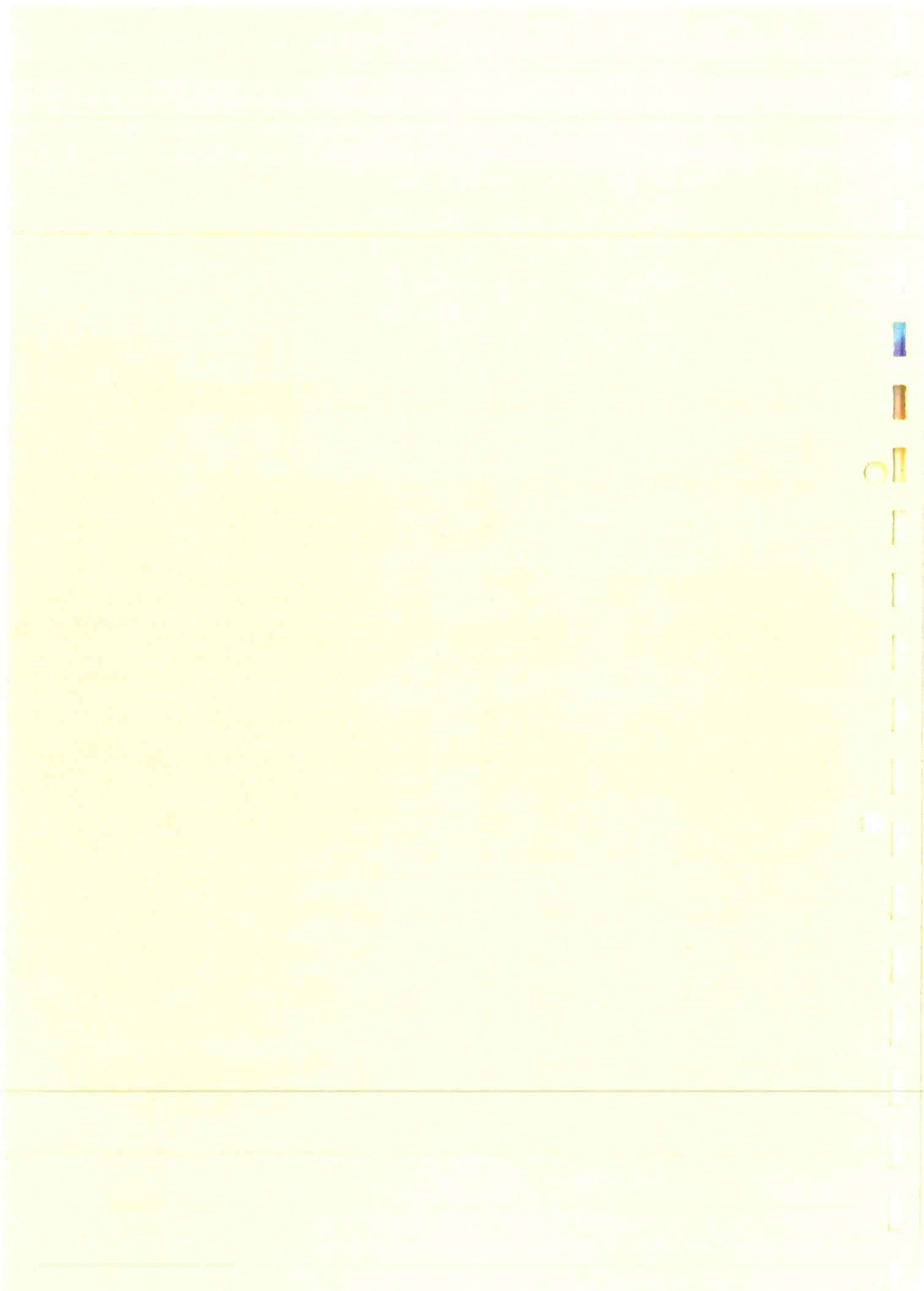
Vraag: Wat zijn de andere maten van het complex, m.n. de grondmaten?

Antwoord: ca. 16 m1 bij 22 m1; bij het vorige plan was er sprake van 18 m1 bij 37 m1.

Vraag: Hoe zit het met de toegangsweg naar de Jan Thiesschool? Momenteel kan men de auto redelijk kwijt. Is er wel overleg met de school en de kinderopvang?

Antwoord: Er vindt momenteel intensief overleg plaats met de directie van de school, de kinder-/buitenschoolse opvang, de Boerhoorn en de verkeersouders. Tussen de partijen was al overeenstemming bereikt, maar er ligt echter een nieuw verzoek van de Roldebol om uit te breiden; besluitvorming hieromtrent heeft nog niet plaatsgevonden.

De toegangsweg vanaf de Zuides blijft overigens normaal gehandhaafd (o.a. voor bevoorrading en calamiteiten).



Vraag: In het vorige plan was de parkeergelegenheid van de Boerhoorn opgenomen. Hoe zit dat nu?

Antwoord: De parkeergelegenheid bij de Boerhoorn moet nog verder uitgewerkt worden. In het eerste plan was er een aparte parkeergelegenheid voor het eerste complex. In het huidige plan heeft ook het eerste complex een parkeergelegenheid onder het complex. In het eerste plan waren er ca. 70 parkeerplaatsen opgenomen, maar zoals al eerder aangegeven vindt er nog intensief overleg plaats met de direct betrokken partijen.

Vraag: Het is bekend dat het alleen om koopwoningen gaat; is er ook differentiatie ten aanzien van de grootte van de woningen en de prijzen?

Antwoord: Over de definitieve prijsvorming wordt nog overleg gepleegd; gegevens over differentiatie zijn op dit moment nog niet bekend, doch gezien situering, bezonning enz. niet ondenkbaar.

Vraag: Er wordt door de gemeente wel heel gemakkelijk over de parkeerproblematiek heengestapt!

Antwoord: De parkeerproblematiek wordt door de gemeente zeker niet onderkend. De ingebrachte aandachtspunten cq. op- en/of aanmerkingen worden bij de verdere uitwerking meegenomen.

Vraag: Kan de verkeersproblematiek ook opgelost worden voordat het plan uitgewerkt wordt? Tijdens het eerste plan was de hoogte een probleem, maar de hoogte is in tact gebleven.

Antwoord: Naar de parkeerproblematiek wordt zoals aangegeven intensief gekeken. De hoogte is inderdaad in tact gebleven, maar de totale oppervlakte per gebouw is behoorlijk verkleind.

Vraag: Wat is de afweging om te kiezen voor 3 x 2 appartementen en niet voor 2 x 3. Ouderen hebben behoefte aan laagbouw. Het karakter van de omgeving vraagt ook niet om 3 x 2 met een maximale hoogte van 10 m1.

Antwoord: De keuze van 3 x 2 heeft te maken met de beschikbare ruimte en de onderliggende grondprijs. Dit plan omvat een kleinere oppervlakte en heeft daarom minder impact op de omgeving. De appartementen zijn goed bereikbaar door de lift.

Vraag: De totale oppervlakte is ongeveer 500 m². Bedraagt de oppervlakte van een appartement nu 250 m² of toch 150 m², zoals eerder over is gesproken?

Antwoord: De oppervlakte van een appartement is nooit de helft van de totale oppervlakte. Er is immers ook nog ruimte voor de entree, de lift, de hal en de gang benodigd; gemiddeld praten wij derhalve over ca. 150 m².

Vraag: Nu de hoogte van de te realiseren gebouwen in tact is gebleven, wat is de gemeente dan van plan met het functioneren van de molen?

Antwoord: De gemeente wil de molen behouden en ook draaiend houden.

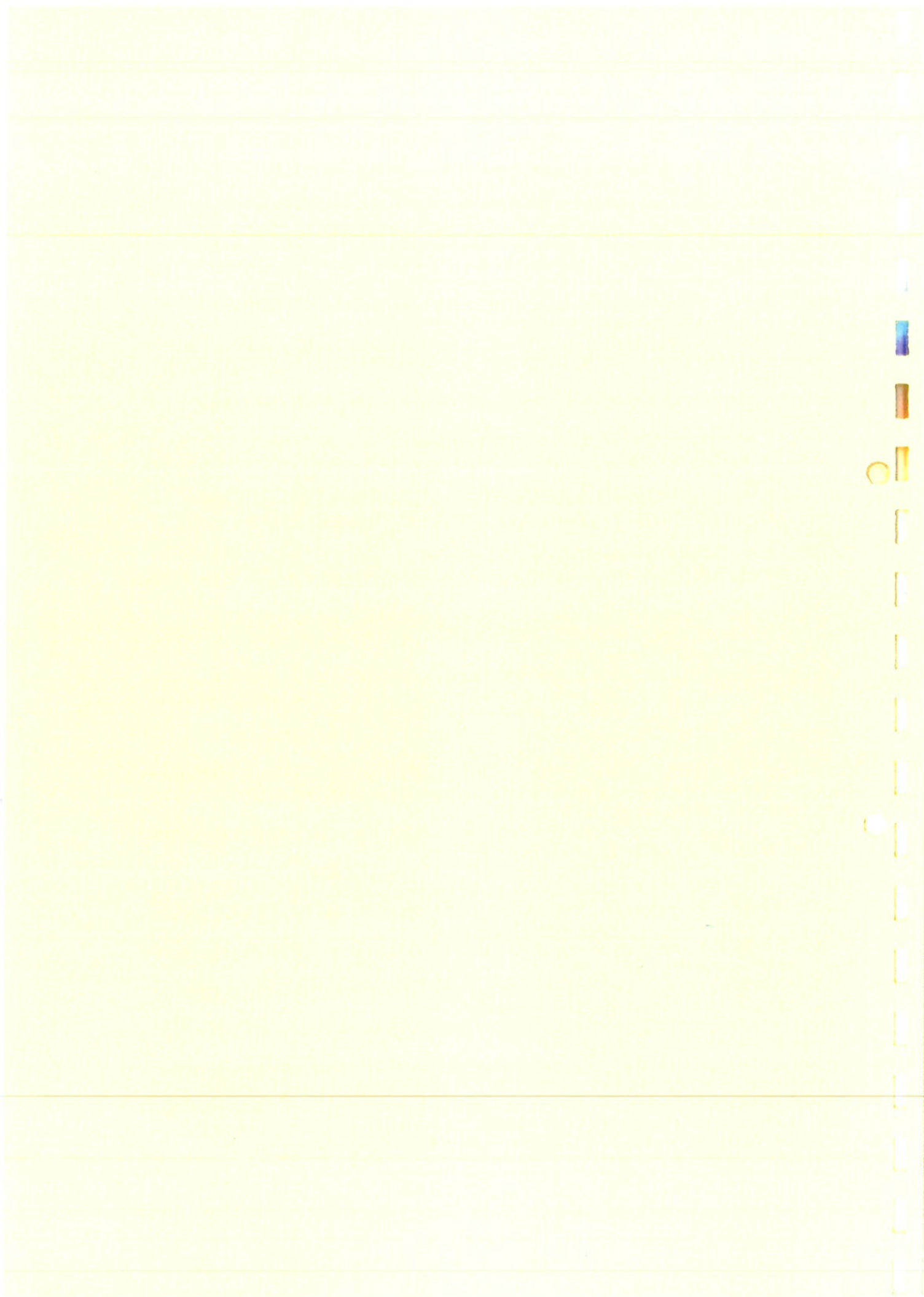
De huidige windvang is niet optimaal door de reeds aanwezige bebouwing en bomen. Onderzoek heeft uitgewezen dat door de bouw van de appartementen met een max. hoogte van ca. 10 m1 de belemmering niet vergroot zal worden.

Vraag: Door de burgemeester, de heer Munniksma is ooit gezegd dat het aantal complexen teruggebracht zal worden van 4 naar 3.

Antwoord: Dit is inderdaad juist, maar de omvang van de complexen zal bij nader inzien toch te groot worden en de ruimte zal te vol worden.

Vraag: De Woningstichting De Volmacht gaat 10 woningen bouwen in het plan De Hoorns; worden dit ook woningen voor ouderen?

Antwoord: De Volmacht wil 6 huurappartementen voor ouderen gaan bouwen op de plaats van het vml. Groene Kruis gebouw aan de Zuides. Plannen daartoe worden voorbereid. De woningen in de Hoorns (4 huur/6 koop –alle van het type 2/1 kap) zijn in eerste instantie niet specifiek bedoeld voor de doelgroep ouderen. Qua indeling zijn een aantal wel zgn. "levensloopbestendig"; m.a.w. in principe prima geschikt voor de genoemde groep.



Vraag: Waarom zijn de appartementencomplexen op deze manier gesitueerd? Is er nog ruimte om te schuiven?

Antwoord: In principe zou nog geschoven kunnen worden met de complexen, echter het uitgangspunt is dat de appartementen gesitueerd zijn/worden aan de Zuides.

Vraag: Hoogbouw past toch beter richting De Boerhoorn?

Antwoord: Door richting de Boerhoorn te bouwen, komt men te zitten met de parkeergelegenheid. Er is met name gekozen voor een evenwichtige verdeling in het totale gebied.

Vraag: Hebben de inwoners van Rolde voorrang bij de toewijzing?

Antwoord: Ja, de inwoners van Rolde en daarna die van de gemeente Aa en Hunze hebben voor een periode van drie maanden voorrang tijdens de uitgifte; contractueel zal dit worden vastgelegd.

Vraag: Kan het plan ook ter inzage liggen in Rolde? Bijvoorbeeld in de bibliotheek of in de Boerhoorn. Alleen in Gieten is niet erg klantvriendelijk!

Antwoord: Bij de start van de nieuwe gemeente is voor deze werkwijze gekozen: afwijking voor dit plan zou een precedent scheppen.

Vanaf het ontwerp-bestemmingsplan kan een ieder –tegen kostprijs- een exemplaar in zijn/haar bezit krijgen.

De heer Hogenesch geeft daarna een afronding van de avond, bedankt een ieder voor zijn/haar inbreng en deelt de aanwezigen mede, dat e.e.a. ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en wethouders zal worden voorgelegd.

Het College zal daarbij tevens het vervolgtraject vaststellen.

Van deze avond zal een verslag worden gemaakt; deze is openbaar en kan op verzoek door een ieder worden verkregen.

Na de afsluiting van de heer Hogenesch wordt het bouwplan verder "inhoudelijk toegelicht door Heymans Vastgoed B.V. (Mevr. L. Zuiddwijk) en het Architectenburo Wouda/v.d. Schaaf (Dhr. H. Wouda).

