

TOELICHTING

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Vernieuwing Boerhoorn Rolde

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.27
IDnr. : NL.IMRO.1680.ROLDEBOERHOORN-OB01
Datum : mei 2019
Versie : v3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID.....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
3.	BESTAANDE SITUATIE	23
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING	23
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	24
4.	PLANBESCHRIJVING	28
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	28
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	34
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	35
5.1	WATER	35
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	38
5.3	MOLENBIOTOOP.....	40
5.4	ECOLOGIE.....	44
5.5	MILIEUZONERING	46
5.6	GELUID.....	48
5.7	LUCHTKWALITEIT.....	49
5.8	EXTERNE VEILIGHEID	50
5.9	BODEM	51
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	52
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	54
6.1	ALGEMEEN	54
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	55
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	56
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	60
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	61

Bijlagen bij toelichting:

1. Waterschap Hunze en Aa's, 'Voorlopige uitgangspunten notitie watertoets – wateradvies', 25-2-2019;
2. Ecogroen, 'Quickscan natuurtoets De Boerhoorn, Rolde', 21 februari 2018.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

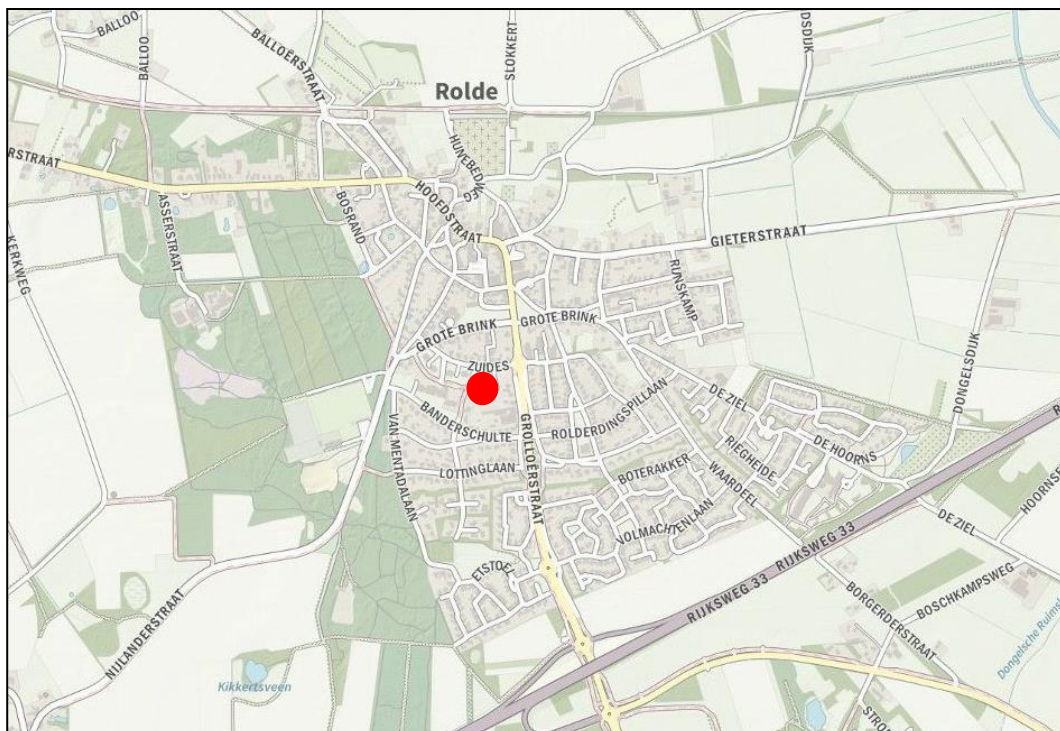
De gemeente Aa en Hunze is voornemens om de Boerhoorn aan de Zuides te Rolde te vernieuwen. Deze vernieuwing bestaat uit sloop van het huidige multifunctioneel centrum en daarna de bouw van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum in twee bouwlagen, tegen de bestaande sporthal en gymzaal die gehandhaafd worden. Het gezondheidscentrum zal plaats bieden aan huisartsenpraktijken, fysiotherapie en een apotheek. Tevens zal het buitenterrein bij de Boerhoorn deels heringericht worden.

De vernieuwing van de Boerhoorn past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'MAVO-terrein'. Om de vernieuwing planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel van de Boerhoorn. Dit betreft een deel van het kadastrale perceel dat bekend is als gemeente Rolde, sectie R, nummer 4579. Deze locatie ligt centraal in de kern Rolde, nabij de aansluiting van de Zuides op de Grolloërstraat. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9.178 m².

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het perceel van de Boerhoorn, waarbij aan de oostzijde een klein deel van het perceel van het voormalige Groene Kruisgebouw in het plangebied is opgenomen, vanwege de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de vernieuwde Boerhoorn. Aan



Ligging plangebied (bron: www.opentopo.nl)

de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Zuides. De oostgrens wordt bepaald door de perceelsgrenzen van de woonpercelen aan de Grolloërstraat en de gronden van de voormalige Groene Kruislocatie waarop de bouw van een appartementengebouw is voorzien. Het fiets- en wandelpad die in het verlengde van de Drostenhof liggen, alsmede het appartementengebouw Zuides 38-48, vormen globaal gezien de westelijke grens. Aan de zuidzijde zorgen de percelen Grolloërstraat 44 en Drostenhof 1 voor de begrenzing. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

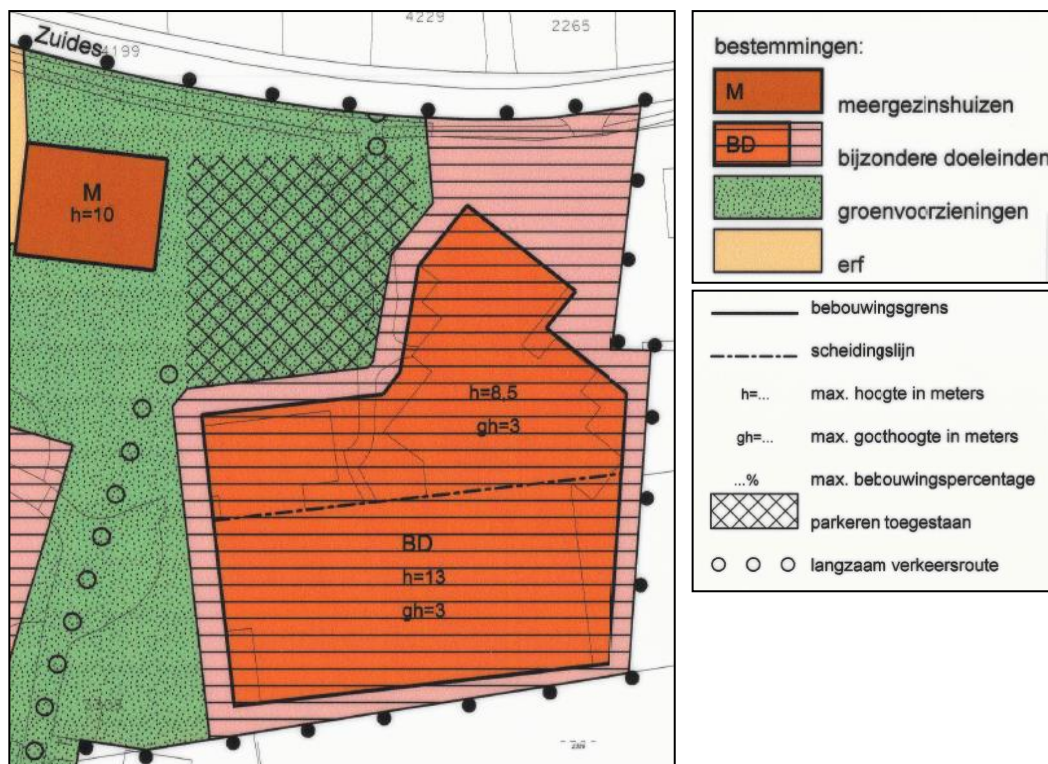
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'MAVO-terrein', vastgesteld op 14 april 2004 door de gemeenteraad van Aa en Hunze en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 28 juni 2004. Het plangebied heeft in dit plan grotendeels bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Daarnaast heeft een deel de bestemming 'Groenvoorzieningen' met de aanduiding 'parkeren toegestaan'.

Gronden met de bestemming 'Bijzondere doeleinden' zijn bestemd voor sociale, maatschappelijke, medische, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, erven, speel- en groenvoorzieningen. Hoofdbouwen zijn uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken toegestaan. De op de kaart aangegeven (goot-)hoogte moet in acht worden genomen. In het bebouwingsvlak van de Boerhoorn is

een goothoogte aangegeven van 3 meter. De aangegeven hoogte voor het noordelijk deel van het bebouwingsvlak bedraagt 8,5 meter en voor het zuidelijk deel 13 meter.

Gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' zijn bestemd voor bermen, groenstroken, plantsoenen, paden en speelvoorzieningen. Voor zover de gronden aangeduid zijn met 'parkeren toegestaan', zijn deze tevens bestemd voor het parkeren van motorvoertuigen.



Uitsnede plankkaart vigerend bestemmingsplan MAVO-terrein voor het plangebied

Het bouwplan voor de vernieuwde Boerhoorn gaat uit van een plat afgedekt gebouw van twee bouwlagen. Hiermee wordt de toegestane goothoogte van 3 meter overschreden. Derhalve is het bouwplan voor de vernieuwing van de Boerhoorn niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om het bouwplan mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde bouwplan voor de vernieuwing van de Boerhoorn. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De vernieuwing

van de Boerhoorn in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan wordt de vernieuwing van de Boerhoorn mogelijk gemaakt. Het multifunctioneel centrum wordt geheel vernieuwd en er wordt een gezondheidscentrum aan de Boerhoorn toegevoegd. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'MAVO-terrein' zijn deze sociaal-maatschappelijke functies al toegestaan. Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan maakt in totaal circa 4.415 m² aan gebouwen mogelijk. Het geldende bestemmingsplan staat circa 4.450 m² aan gebouwen toe. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dus geen grotere oppervlakte aan gebouwen mogelijk dan het geldende bestemmingsplan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er in dergelijke gevallen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld en deze is op 1 november 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Kernkwaliteiten

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)
- Menselijke maat;
- Veiligheid

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie).

Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal

belang geldt alleen binnen bestaand stedelijk gebied als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De kern Rolde is opgenomen op deze kaart en maakt deel uit van het gebied de Drentsche Aa – bakens in het beekdal. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. De vernieuwing van de Boerhoorn past hierbij. De bouw van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum levert immers een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau in de kern Rolde. Dit heeft een positieve invloed op de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu van de kern.

Multifunctionaliteit

Op veel plekken in de provincie komen verschillende gebruiksfuncties samen. Een goede verweving van deze functies is van provinciaal belang. Het gaat de provincie hierbij om het verbinden van stad en land, het verweven van landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie. Bij de vernieuwing van de Boerhoorn speelt multifunctionaliteit ook een belangrijke rol. Er worden verschillende sociaal-maatschappelijke functies met elkaar verweven door de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum, terwijl tegelijkertijd de bestaande sportvoorzieningen gehandhaafd blijven. Daarmee is duidelijk dat het plan voor de vernieuwing van de Boerhoorn aansluit bij het provinciaal beleid. Er is echter geen sprake van een provinciaal belang, aangezien de vernieuwing van de Boerhoorn geen betrekking heeft op de verbinding van stad en land, de verweving van landbouw, natuur en water in het landelijk gebied of het benutten van kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie.

Strategie

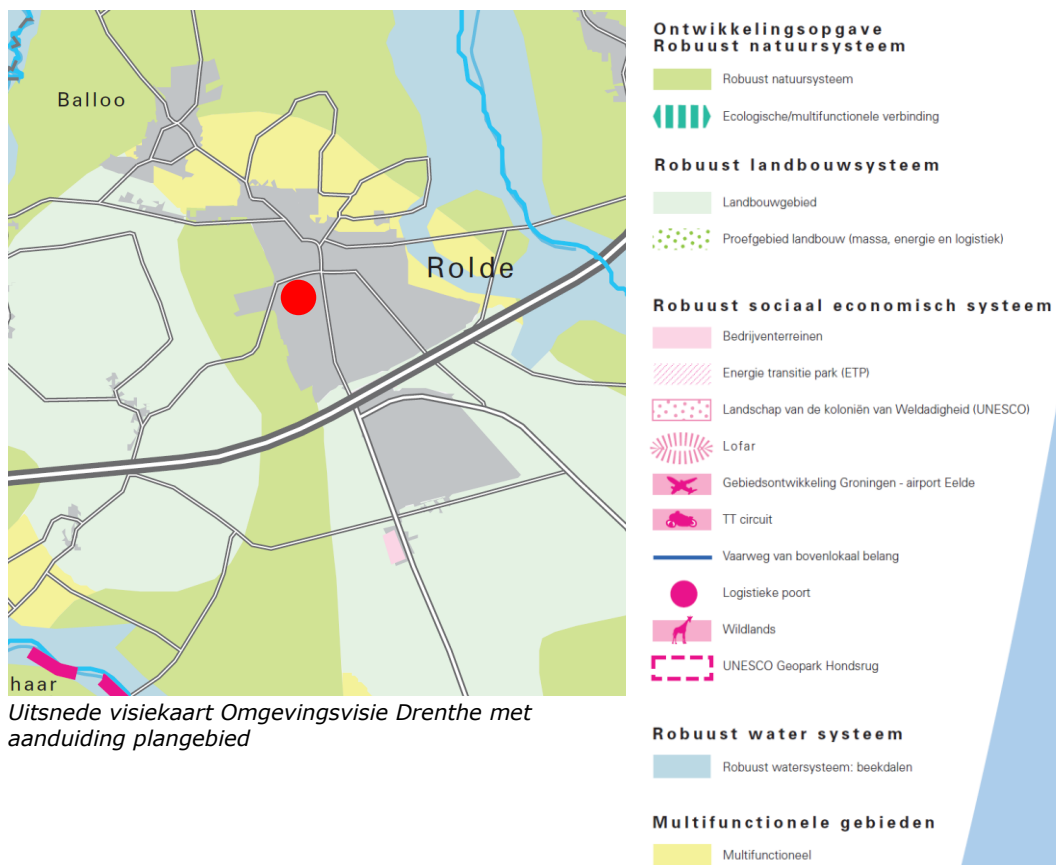
Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

De provincie maakt onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- het sociaal-economische systeem;
- het landbouwsysteem;
- het natuursysteem;
- het watersysteem.

Dit zijn samenhangende, ruimtelijke verbonden systemen met één hoofdfunctie, zoals wonen-werken, water, natuur of landbouw. Voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling is het van belang dat deze systemen robuust zijn. Dat betekent dat een verstoring, als gevolg van een ontwikkeling, geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van de systemen. De provincie streeft ernaar dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de robuustheid van de benoemde systemen, passend bij het thematische

beleid en ingepast met ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De vernieuwing van de Boerhoorn in het plangebied past binnen dit systeem. De in de omgeving van het plangebied aanwezige hoofdfunctie – voornamelijk wonen en een aantal bijbehorende sociaal-maatschappelijke functies – wordt hiermee niet aangetast, maar versterkt. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot door de bouw van een nieuw uitnodigend gebouw met een compact volume, dat aansluit op de aard en schaal van de omgeving en dat zich goed voegt in de verspringende rooilijn en het ritme van de bebouwing van de Zuides.

Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot het bereiken van de ambities. Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor verwijst de provincie naar de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. De Laddermethode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

De vernieuwing van de Boerhoorn in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Rolde, op een plek waar nu ook al een gebouw staat. Hiermee is sprake van 'verdichting voor uitbreiding'. Tevens is sprake van de bundeling van diverse sociaal-maatschappelijke functies. Er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat er nieuw uitnodigend multifunctioneel gebouw wordt gerealiseerd dat zich door de positionering veel beter voegt in de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur dan het huidige gebouw. Het gebouw wordt evenwijdig aan de Zuides gesitueerd en doet daardoor mee in de verspringende rooilijn die deze zijde van de Zuides kenmerkt. Qua hoogte past het nieuwe gebouw ook goed in de omgeving: niet hoger dan de gebouwen in de directe omgeving, de bestaande appartementengebouwen aan de Zuides en het geplande appartementengebouw op de voormalige Groene Kruislocatie. Bestaande ruimtelijke structuren, zijnde de wegen en de groenstructuur, worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Bovendien zijn de sociaal-maatschappelijke functies passend gelet op het gegeven dat in de directe omgeving meer van dit soort functies te vinden zijn en dergelijke functies in woongebieden thuishoren. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 2.19 Mobiliteit

In artikel 2.19 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van mobiliteit. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke plannen met nieuwe voorzieningen, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, in de toelichting inzicht moeten geven in:

1. de mogelijkheden van bestaande verkeers- en vervoersvoorzieningen om de extra mobiliteit veilig en adequaat op te vangen;
2. de wijze waarop binnen het plan wordt voorzien in een adequate en veilige aansluiting op het bestaande wegen- en fietspadennet;
3. de wijze waarop aansluiting op het Basisnetwerk openbaar vervoer wordt gerealiseerd.

Onder verkeersbewegingen die 'van wezenlijke invloed op de verkeersafwikkeling zijn' verstaat de provincie een aanzienlijke verandering in intensiteit en/of samenstelling van het verkeer die niet zonder extra maatregelen vlot en veilig kan worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur en met het regulier openbaar vervoer. In paragraaf 4.2, onder het kopje 'verkeer en parkeren', van deze toelichting, zijn de verkeersgevolgen van het plan in

beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot verkeersbewegingen die van wezenlijke invloed op de verkeersafwikkeling zijn. Er zal immers geen aanzienlijke verandering in intensiteit en/of samenstelling van het verkeer optreden. Derhalve is artikel 3.19 van de verordening niet van toepassing op het plan. Overigens komen de drie aspecten uit artikel 3.19 wel in paragraaf 4.2 aan de orde onder het kopje 'verkeer en parkeren'.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 1.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten A en D3 t/m D7 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan voor de vernieuwing van de Boerhoorn wordt bijgedragen aan het behoud van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt op de locatie waar het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum voor de Boerhoorn worden gerealiseerd een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 500 m². Met het bouwplan wordt deze oppervlakte overschreden. Ter bescherming van de archeologische waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd indien de vrijstellingsgrens van 500 m² overschreden wordt. Zie ook paragraaf 5.2. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Generieke bescherming'. Dit sturingsniveau houdt in dat de provincie

lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst wil bewaren en dat deze voor ontwikkelingen als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen' binnen het Drentsche Aa gebied. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Park Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud, en waar mogelijk, ontwikkelen van aardkundige waarden. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans)essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het Nationaal Park Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Het bestemmingsplan maakt de vernieuwing van de Boerhoorn mogelijk. Hiervoor wordt het bestaande multifunctioneel centrum gesloopt en worden tegen de bestaande sporthal een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum gebouwd. De met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap worden hierdoor niet aangetast en blijven behouden. De nieuwbouw wordt immers gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied van de kern Rolde, op een plek waar nu ook bebouwing aanwezig is en op een wijze die past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het nieuwe gebouw voegt zich qua aard en schaal goed in de omgeving en wordt ingepast in de bestaande wegen-, paden en groenstructuur. De opzet van het esdorp Rolde en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt niet geschaad. Het plan draagt bij aan het

behoud van de kernkwaliteiten. Door te bouwen op een locatie in bestaand stedelijk gebied, op een plek waar thans ook bebouwing aanwezig is, wordt immers voorkomen dat elders voorzien moet worden in een nieuw multifunctioneel en gezondheidscentrum, hetgeen kan leiden tot een aantasting van kernkwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en aardkundige waarden.

Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

Tot het Nationaal Park Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Park Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Park Drentsche Aa.

In artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot het Nationaal Park Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

Het plan voor de vernieuwing van de Boerhoorn is hiermee in overeenstemming. Het BIO-plan zet in op het behoud van culturele en maatschappelijke functies, bijvoorbeeld door samenwerking en multifunctioneel gebruik. Het onderhavige plan voor de vernieuwing van de Boerhoorn sluit hierop aan. Het plan voorziet in de bouw van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum. De nieuwbouw is gericht op multifunctioneel gebruik voor sociaal-maatschappelijke functies en bevordert, onder meer door de bundeling van zorgvoorzieningen in één gebouw, de samenwerking. Het plan geeft een impuls aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Rolde. De concentratie van en samenwerking tussen sociaal-maatschappelijke functies in één gebouw draagt immers bij aan het behoud van deze functies. Voorts blijven met het bouwplan de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden. De karakteristieken van het esdorpenlandschap en het esdorp Rolde worden door het bouwplan namelijk niet aangetast.

2.3 Gemeentelijk beleid

Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op zorg van belang, evenals de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen.

Nieuwe kijk op zorg

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze heeft de ambitie dat alle inwoners op eigen kracht kunnen deelnemen aan de samenleving. De insteek is hierbij 'van zorgen

voor, naar zorgen dat'. Er is een tweedeling in de samenleving en die wordt groter; mensen die het zelfstandig of samen doen en mensen die echt hulp nodig hebben. Bij de eerste groep gaat het om het bieden van de juiste voorwaarden, bij de tweede groep om het bieden van de juiste zorg. Er is vernieuwing nodig, innovatie en creativiteit.

Rolopvatting

De gemeente heeft vanaf 2015 meer taken van het rijk gekregen. Zo is de jeugdzorg een nieuwe taak voor de gemeente met een nieuwe markt en nieuwe initiatieven. De inspanning is er op gericht om de transitie goed te laten verlopen en te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Concretisering

- De vergrijzing van de gemeente vraagt om constante verbetering en aanpassing van het zorgaanbod. Een goed zorgaanbod houdt in dat er een zorgcentrum, een dokter of wijkverpleging aanwezig is. Vooral in de kleinere dorpen met weinig tot geen (fysiek) zorgaanbod – met een beperkte omvang en een hechte gemeenschap – is maatwerk nodig. Dit vergt creatieve oplossingen en inzet van zorgpartners en inwoners.
- De gemeente staat open voor creatieve ideeën en functiecombinaties, met name ook in leegstaande panden. Daar waar het gaat om ruimtelijke ingrepen (uitbouw, nieuwbouw, al dan niet tijdelijk) is de landschappelijke inpassing van belang.

Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren

en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap.

- Het beleid is gericht op behoud van de bestaande voorzieningen op bestaande locaties. Deze ondersteunen tot mogelijk het moment komt, dat het draagvlak onder een voorziening wegvalt. Hierdoor kunnen verschillen in het aanbod en niveau van voorzieningen tussen gebieden ontstaan. Belangrijk is de aanwezigheid van draagvlak in een gebied en dat er een minimum voorziening - een ontmoetingsplek- in elk dorp aanwezig is.
- Voortbouwend op het voorzieningenbeleid houden we vast aan de ambitie dat elk dorp een ontmoetingsplek moet hebben. De vorm kan verschillend zijn; een dorpshuis, een dorpskamer, een sportkantine of een café. Bepalend hierin is de huidige situatie (wat is er aanwezig in een dorp) en hoe gaan de inwoners ermee om (draagvlak, inzet e.d.). De gemeente faciliteert en denkt mee. De ontmoetingsplekken komen - in lijn met het dorpshuizenbeleid - in handen van de inwoners zelf.

Relatie met het plangebied

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de vernieuwing van de Boerhoorn past binnen de Strategische Toekomstvisie. Het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum zorgt voor het behoud en verbetering van het zorg- en voorzieningenaanbod, middels een combinatie van functies in één gebouw. Tegelijkertijd draagt het plan bij aan het behoud van een ontmoetingsplek voor het dorp Rolde. De Boerhoorn heeft immers een belangrijke ontmoetingsfunctie voor het dorp.

Dorpsvisie Rolde

Voor en door Rolde is een dorpsvisie opgesteld. Vier werkgroepen, bestaand uit betrokken inwoners van Rolde, hebben hun deelvisie opgesteld. Omdat deze visies niet veel tegenstrijdigheden bevatten, is de dorpsvisie een goede weergave van de mening van de bewoners van Rolde gezamenlijk geworden. Op 17 juni 2009 heeft de gemeenteraad de Dorpsvisie Rolde, op enkele onderdelen na, vastgesteld.

In de Dorpsvisie is het volgende opgenomen over het gebied waarin de Boerhoorn ligt:

"Dit gebied heeft door separate, niet op elkaar afgestemde bebouwingsontwikkelingen een rommelige, onsamenvangende uitstraling gekregen. De woonbebouwing aan de Zuides wordt als dissonant gezien en hoort thuis in een buitenwijk van een grotere stad. Ook hier dient een geïntegreerde totaalvisie te worden ontwikkeld, waar met hogere dichtheden gebouwd mag worden, echter zodanig dat qua maat, schaal en ritme aangesloten wordt bij de omringende bebouwing. Kenmerken van deze visie zijn onder andere het toelaten van meerdere – eventueel gestapelde - functies zoals sportaccommodaties, zorgvoorzieningen, scholen, woningen en dergelijke met inachtneming van de randvoorwaarden voor (her)ontwikkelingsgebieden. In dit gebied dienen verpleeghuisfuncties te worden uitgesloten.

De toe te laten functies vragen om grotere gebouwen. Door deze volumes in een ontworpen groene parkachtige ruimte te situeren kan een toegevoegde

waarde ontstaan en aansluiting gevonden worden met de omringende bebouwing.”

Verder zijn in de Dorpsvisie onder meer de volgende algemene uitgangspunten opgenomen, die ook een raakvlak hebben met dit gebied:

- maximale goot- en nokhoogte van resp. 6 en 10 meter
- overwegend schuine daken met een minimale dakhelling van 40 graden
- pandsgewijze bebouwingsontwikkelingen, in schaal en maat passend binnen het overheersend architectuurbeeld van het bestaande Rolde
- vermijden van herhaling architectuur binnen één gevelwand
- hoofdzakelijk baksteen architectuur en vermijden van industriële materialisering
- behoud van bestaande karakteristieke panden en stedenbouwkundige situaties
- mogelijkheden scheppen voor kleine rooilijnwisselingen in de voorgevels
- openbare ruimten zo min mogelijk belasten met geparkeerde auto's
- goede verhouding oppervlakte bouwvlak versus bouwperceel.

Het plan voor de vernieuwing van de Boerhoorn past binnen het beleid uit de Dorpsvisie. Hierop is één uitzondering: bij een deel van het nieuwe gebouw wordt de maximale goothoogte van 6 meter overschreden. De goot- en bouwhoogte van het nieuwe gebouw voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bedraagt namelijk deels 8 meter. Bij besluit van 18 oktober 2018 heeft de gemeenteraad besloten om af te wijken van het vastgestelde beleid met betrekking tot de goothoogte in de Dorpsvisie. De overschrijding van de goothoogte uit de Dorpsvisie is aanvaardbaar daar dit de realisatie van een compact gebouw met twee bouwlagen mogelijk maakt. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt is dit gewenst omdat hiermee veel meer open ruimte rond het gebouw behouden kan blijven. Als vastgehouden zou worden aan een goothoogte van 6 meter, dan zou dat leiden tot een veel grotere oppervlakte aan bebouwing om de benodigde vloeroppervlakte te realiseren. Daarbij komt dat er op het perceel, onder meer vanwege de benodigde parkeerplaatsen, redelijkerwijs geen ruimte meer beschikbaar is, hetgeen een 2^e bouwlaag ook noodzakelijk maakt. Een 2^e bouwlaag is met een maximale goothoogte van 6 meter niet realiseerbaar. Voor de zorgvoorzieningen is namelijk meer hoogte per bouwlaag nodig, dan bijvoorbeeld voor een woonfunctie. Ook voor het multifunctioneel centrum zijn hogere bouwlagen nodig, omdat hogere plafonds gewenst zijn vanwege de akoestiek, de activiteiten en de verhoudingen. Een afwijking van de maximale goothoogte uit de Dorpsvisie is derhalve noodzakelijk. Gelet op de bestaande bebouwingsstructuur in de directe omgeving, waaronder de hoogten van gebouwen en afstanden tussen gebouwen en de situering van het nieuwe gebouw, is een goot- en bouwhoogte van 8 meter goed inpasbaar. Bovendien betreft deze hoogte van 8 meter slechts een deel van het nieuwe gebouw. Het nieuwe gebouw sluit aan op het ritme en de verspringende rooilijn van omringende bebouwing. Het verkleinen van de benodigde vloeroppervlakte is niet wenselijk. Daardoor zouden minder functies gebundeld kunnen worden in het nieuwe gebouw, waardoor de kracht van het concept, de exploitatiemogelijkheden en daarmee de toekomstbestendigheid onder druk komen te staan.

Visie Rondom de Boerhoorn Rolde

In de bovengenoemde Dorpsvisie wordt uitgesproken dat voor het gebied waarin de Boerhoorn ligt een geïntegreerde totaalvisie dient te worden ontwikkeld. Dit is gebeurd middels de opstelling van de 'Visie Rondom de Boerhoorn Rolde' uit 2012.

In de 'Visie Rondom de Boerhoorn Rolde' wordt een visie gegeven op de percelen Grolloërstraat 44 en 46, de locatie voormalig Groene Kruisgebouw en op het verkeer en parkeren bij de school. Er wordt geen visie gegeven op het perceel van de Boerhoorn zelf. Wel worden in de Visie maatregelen genoemd ten aanzien van het verkeer en parkeren bij de school waarin het parkeerterrein bij de Boerhoorn betrokken is. Ingezet wordt op het stimuleren van het parkeren op het parkeerterrein bij De Boerhoorn. Dit kan volgens de Visie door de toegankelijkheid vanaf de Zuides te vergemakkelijken. De toegang naar de school, bso en kinderdagopvang vanaf hier dient dan ook verbeterd te worden, zodat er een grotere stimulans ontstaat om hier te parkeren. De vernieuwing van de Boerhoorn staat deze maatregelen niet in de weg. Op de tijdstippen van het halen en brengen voor de school blijft er voldoende parkeercapaciteit aanwezig op het parkeerterrein bij de Boerhoorn.

Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied bijzondere bebouwing. Het welstandsbeleid geeft aan dat voor vervangende nieuwbouw per locatie een beeldkwaliteitsplan dient te worden opgesteld.

Beeldkwaliteitsplan Boerhoorn Rolde

Voor de vernieuwing van De Boerhoorn is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de welstandscriteria volgens de indeling van de Nota Welstandsbeleid: Ligging, Massa en vorm, Gevelopbouw, Detaillering en Materiaal- en kleurgebruik. De welstandscommissie zal het bouwplan voor de Boerhoorn toetsen aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Hieronder komen de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan aan de orde.

Ligging

De nieuwe bebouwing sluit aan op de verspringende rooilijnen en op het speelse ritme van de bebouwing in het groen langs Zuides. De nieuwe bebouwing ligt evenwijdig aan de Zuides en draait mee met deze weg. Bij het ontwerp voor de terreininrichting veel aandacht besteden aan opgaande beplanting en groen. Erfafscheidingen naar openbaar gebied en tuinen vormgeven met beukenhagen.

Massa en vorm

De nieuwe bebouwing is, in massa en vorm, een geleidelijke overgang tussen de vrijstaande hogere appartementengebouwen in het groen langs de Zuides en de lagere en meer bescheiden gebouwen langs de Grolloërstraat. De maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan. Een plat dak is toegestaan, omdat de naastgelegen appartementen ook een plat dak hebben.

De hoogte van de nieuwe bebouwing bestaat uit maximaal twee lagen (twee verdiepingen) met een bouwhoogte, die lager is dan de bestaande appartementengebouwen van drie lagen (drie verdiepingen). Grenzend aan erven met bestaande bebouwing en tuinen bestaat het nieuwe gebouw uit één laag of een lage goot.

Gevelopbouw

- Verticaal gelede gevelopeningen, ritme open en dicht mag speels en afwisselend zijn.
- Grote vlakken opgebouwd uit kleine elementen.
- Openheid naar het openbare gebied.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene welstandscriteria op bladzijde 19 van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013.

Detailering

- Zorgvuldige aansluiting tussen bestaand en nieuw gebouw.
- Sobere en zorgvuldige detailering, passend bij de architectuur en de materialen van het gebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen. Andere materialen zijn in verhouding en uitstraling hieraan ondergeschikt.
- Gedekte kleuren en aarde tinten. De kleurstelling vormt een overgang tussen de lichtere kleuren van de bestaande appartementengebouwen en het nog te bouwen donkerdere appartementengebouw op de hoek Zuides en Grolloërstraat.
- Kleuraccenten zijn toegestaan, mits ondergeschikt.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detailering.

Overig

- Naamaanduidingen maken deel uit van de architectuur.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van het plangebied in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

3.1 De locatie in de omgeving

Historie

Rolde is gelegen op het zand van het Drents Plateau. Het plateau is opgebouwd uit keileem. Dit is ontstaan tijdens de landijsbedekking van de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Onder het grote gewicht van het honderden meters dikke landijs pakket werden zand, grind en stenen samengedrukt en uitgesmeerd tot leem. Hierboven ligt op veel plaatsen een laag dekzand uit de laatste ijstijd. Er zijn weinig grote hoogteverschillen; het gehele plateau ligt voornamelijk tussen de 10 en 20 meter boven NAP.

Het Drents Plateau kenmerkt zich door haar vrij stromende en slingerende beken. Het Balloërveld, de Kampsheide en de staatsbossen vormen gezichtsbepalende elementen. Het stroomgebied van de Drentsche Aa vormt een cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevol gebied dat door zijn gaafheid uniek is in Nederland. Het bestaat uit een karakteristiek cultuurlandschap met graslanden, bosjes, houtwallen, akkers op de essen, heide, jeneverbesstruwelen, esdorpen, hunebedden en landgoederen.



Ruimtelijke structuur Rolde

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

Het dorp is verweven met het omringende landschap, wegen en groenelementen lopen vanuit het landschap het dorp in en omgekeerd. De historische kern van Rolde gaat aan de noordzijde over in het aangrenzende

esdorpenlandschap. Rolde kan worden gekenmerkt als een typisch es- of brinkdorp.

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

Het centrum van Rolde heeft een afwisselende structuur. Oude bebouwing wordt afgewisseld met nieuwbouw, en ook kleine en grote bouwvolumes wisselen elkaar af. Op sommige plekken staat de bebouwing dicht op elkaar, op andere plekken is deze weer los georganiseerd. Ten zuiden van het centrum zijn in de loop der tijd nieuwe woonwijken gebouwd. Het plangebied maakt deel uit van één van deze wijken. De wijken zijn in verschillende perioden gebouwd en onderscheiden zich door de verschillende woningtypologieën, architectuur, wegenstructuur en invulling van de openbare ruimte.

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is centraal gesitueerd in de kern Rolde aan de Zuides. Ten oosten van het plangebied ligt de Grolloërstraat. Deze straat vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor Rolde vanuit zuidelijke richting. Direct ten zuiden van de kern sluit deze straat namelijk aan op de Rijksweg N33. De Grolloërstraat ontsluit de woongebieden aan weerszijden van deze straat en het centrum van Rolde. Ter hoogte van de Zuides ligt een rotonde. Deze zorgt voor de afwikkeling van het verkeer op de kruising Zuides–Grolloërstraat–Molencamp. De belangrijke ontsluitingsfunctie van de Grolloërstraat wordt benadrukt door het gegeven dat de aanliggende woningen niet rechtstreeks vanaf de weg worden ontsloten, maar via parallelwegen. Overigens gaan deze parallelwegen ter hoogte van de rotonde in noordelijke richting over in fiets- en voetpaden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat plaatselijk ook wel bekend als het gebied 'Rondom de Boerhoorn'. Dit betreft het gebied tussen de Zuides–Grolloërstraat–Banderschulte–Nijlanderstraat–Grote Brink. Het gebied maakt deel uit van een naoorlogse uitbreidingswijk die ten zuiden van het centrum van Rolde is gesitueerd. In het gebied 'Rondom de Boerhoorn' zijn sociaal-maatschappelijke functies gesitueerd, zoals de Boerhoorn zelf en een school, een garagebedrijf (met tankstation) en woningen. Het merendeel van de woningen in het gebied is ondergebracht in 4 appartementengebouwen langs de Zuides, ten westen van de Boerhoorn. De overige woningen bestaan uit grondgebonden woningen, die met name gelegen zijn langs de Banderschulte, zuidelijk van de Boerhoorn. Het gebied 'Rondom de Boerhoorn' heeft in de loop der jaren door separate, niet op elkaar afgestemde bebouwingsontwikkelingen een rommelige en onsaamenhangende uitstraling gekregen. In het verleden was in het gebied, op de hoek van de Zuides met de Grolloërstraat, oostelijk van de Boerhoorn, ook een gebouw van het Groene Kruis aanwezig. Dit gebouw is in 2010 gesloopt en sindsdien ligt dat perceel braak. Woningstichting De Volmacht is voornemens om op dat perceel een gebouw met 10 levensloopbestendige woningen voor senioren te realiseren.



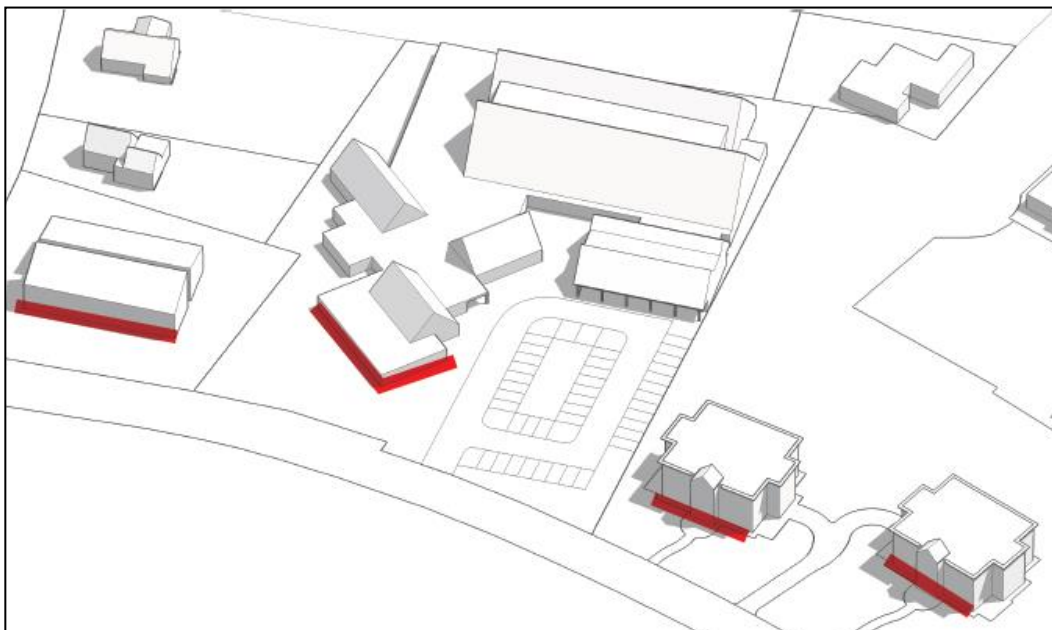
Gebied rondom de Boerhoorn

In het plangebied staat ontmoetingscentrum de Boerhoorn. De Boerhoorn bestaat uit een multifunctioneel centrum en sporthal met gymzaal. Het multifunctioneel centrum biedt onder meer plaats aan de bibliotheek, kinderopvang en diverse verenigingen. De Boerhoorn vervult daarmee een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie voor het dorp Rolde.

De bebouwing van de Boerhoorn bestaat uit één gebouw waarin verschillende delen te onderscheiden zijn. De sporthal en gymzaal zijn aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd. Deze sporthal betreft een rechthoekig bouwvolume van één bouwlaag met een hoge kap. De nokrichting van de kap loopt min of meer evenwijdig aan de Zuides. De sporthal domineert gezien de hoogte en het volume het bebouwingsbeeld van de Boerhoorn. Direct voor de sporthal ligt de gymzaal. Eveneens een rechthoekig bouwvolume van één bouwlaag met kap, maar veel kleiner en lager dan de sporthal. Aan de westzijde van de sporthal is de kinderopvang gevestigd. Deze is ondergebracht in hetzelfde bouwvolume als de sporthal. Het multifunctioneel centrum is aan de noordwestzijde tegen de sporthal aan gebouwd. Dit gebouwdeel bestaat deels uit één bouwlaag, waarvan drie delen zijn voorzien van een kap. De rest van het gebouw is plat afgedekt. Het gebouw van het multifunctioneel centrum staat verdraaid ten opzichte van de overige bebouwing aan de Zuides. De nokrichting van de drie kappen is ook verdraaid is ten opzichte van de Zuides. Mede door de verdraaiing heeft het gebouw weinig relatie met de omliggende bebouwing.

Voor de Boerhoorn, tussen de gymzaal en de Zuides, is een parkeerterrein aanwezig met in het midden een klein plantsoen. Noordoostelijk van het multifunctioneel centrum ligt nog een (kleiner) parkeerterrein. Beide terreinen

zijn deels omzoomd door beukenhagen. Aan de noordzijde, tussen de twee parkeerterreinen, het gebouw en de Zuides bevindt zich een gazon met daarin enkele bomen. Tussen het grote parkeerterrein, de Zuides en het appartementengebouw ten westen van de Boerhoorn, liggen een gazon en lage beplanting. Langs de westelijke perceelsgrens met het perceel van het voormalige Groene Kruisgebouw en de woonpercelen aan de Grolloërstraat bevindt zich opgaande boombeplanting. Bij de kinderopvang, ten westen van de sporthal, is de buitenruimte ingericht als speelplaats ten behoeve van de opvang.



Bestaande bebouwing Boerhoorn: verdraaid t.o.v. overige bebouwing aan de Zuides en weinig relatie met omliggende bebouwing (bron: BDG architecten)



Bestaande Boerhoorn met daarvoor het grote parkeerterrein (bron: Google Streetview)

Het plangebied is direct ontsloten op de Zuides. Hiervoor zijn twee in- en uitritten aanwezig: één bij het grote parkeerterrein en één bij het kleine parkeerterrein. Voetgangers en fietsers kunnen de Boerhoorn ook bereiken vanaf de Banderschulte-Drostenhof, middels een voet- en fietspad dat aansluit op het grote parkeerterrein van de Boerhoorn. Voorts is er voor voetgangers een pad vanaf de Grote Brink dat ook aansluit op dit parkeerterrein.

Kenmerkend voor de Zuides zijn de groene grasbermen aan weerszijden met laanbeplanting. Dit geeft de straat een groene uitstraling. Deze groene uitstraling wordt ook bevorderd doordat de appartementengebouwen ten westen van de Boerhoorn in een groene zone liggen. Hierdoor is een soort parkachtige setting ontstaan. De Zuides heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangrenzende percelen. Aan de zuidzijde van de Zuides, langs het plangebied, is een voetpad aanwezig.

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een woongebied, met een dorps karakter. Ten noorden, zuiden, westen en oosten van het plangebied zijn woningen aanwezig. Deze woonfunctie zal in de toekomst nog verder worden versterkt door de realisatie van een appartementengebouw op de voormalige Groene Kruislocatie. De school, de Boerhoorn zelf en het garagebedrijf in het gebied 'Rondom de Boerhoorn', vormen samen met zorgcentrum de Wenning aan de overzijde van de rotonde in de Grolloërstraat de enige andere functies in de directe omgeving van het plangebied.



Bestaande Boerhoorn met daarvoor het kleine parkeerterrein

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Toekomstige situatie

Op 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de kadernotitie Toekomst de Boerhoorn vastgesteld. Dit kader gaat uit van het handhaven van het huidige sportgedeelte van de Boerhoorn en volledige sloop en nieuwbouw van het multifunctioneel centrum gedeelte. Daarnaast wordt het nieuwe multifunctioneel centrum gecombineerd met de nieuwbouw van een gezondheidscentrum.

Tevens zijn in de kadernotitie de volgende doelen vastgesteld. De Boerhoorn:

1. voorziet in een mogelijkheid tot sociale ontmoeting en/of versterkt de sociale cohesie in Rolde en haar directe omgeving;
2. voorziet in de mogelijkheid tot culturele of educatieve ontwikkeling;
3. voorziet in de mogelijkheid tot ontspanning waarmee een gezonde en actieve leefstijl wordt bevorderd;
4. streeft naar verduurzaming door middel van (toekomstige) energieneutraliteit en/of energiebesparing;
5. borgt en waar nodig verbetert de leefbaarheid voor huidige en/of toekomstige bewoners in Rolde en haar directe omgeving;
6. wordt zo efficiënt en effectief mogelijk gebruikt waarbij wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke flexibiliteit;
7. wordt adequaat beheerd door of in combinatie met de inzet van inwoners;
8. is wat betreft de exploitatie zo transparant mogelijk en leidt tot een verbeterd resultaat;
9. is ten behoeve van een optimale bezetting voldoende uitgerust om aan de gebruiks- en/of huurvraag te voldoen;
10. kan bouwkundig (onderhoud) gezien nog vele jaren mee.

Samen met een klankbordgroep (met vertegenwoordigers van verenigingen en gebruikers, het gezondheidscentrum en Stichting Dorpsbelangen Rolde) zijn de kaders en doelen verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een programma van eisen waarin de doelen zijn verwerkt en waaraan de nieuwbouw zal moeten voldoen.

Beoogd wordt om met het nieuwe multifunctioneel centrum een toekomst gerichte ontmoetingsfunctie te realiseren ten behoeve van alle inwoners van Rolde in samenhang met de sporthal/gymzaal en het gezondheidscentrum. De Boerhoorn voorziet in allerlei behoeften en behoudt door middel van deze samenhang een grote aantrekkingskracht. Daarbij wordt het nieuwe multifunctioneel centrum energieneutraal en wordt een gunstigere exploitatie verwacht.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum mogelijk.

Bebouwing

Op grond van het programma van eisen is een bouwplan opgesteld voor het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn.

Het bouwplan gaat uit van de bouw van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum op de plek van het bestaande multifunctioneel centrum. De huidige sporthal en gymzaal blijven gehandhaafd. Met het bouwplan wijzigen deze gebouwen dus niet. Het nieuwe gebouw van het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum wordt daarom tegen de sporthal en gymzaal aangebouwd en hiermee verbonden. Het bestaat uit een helder en compact volume dat subtiel aansluit op de bestaande sporthal en gymzaal.

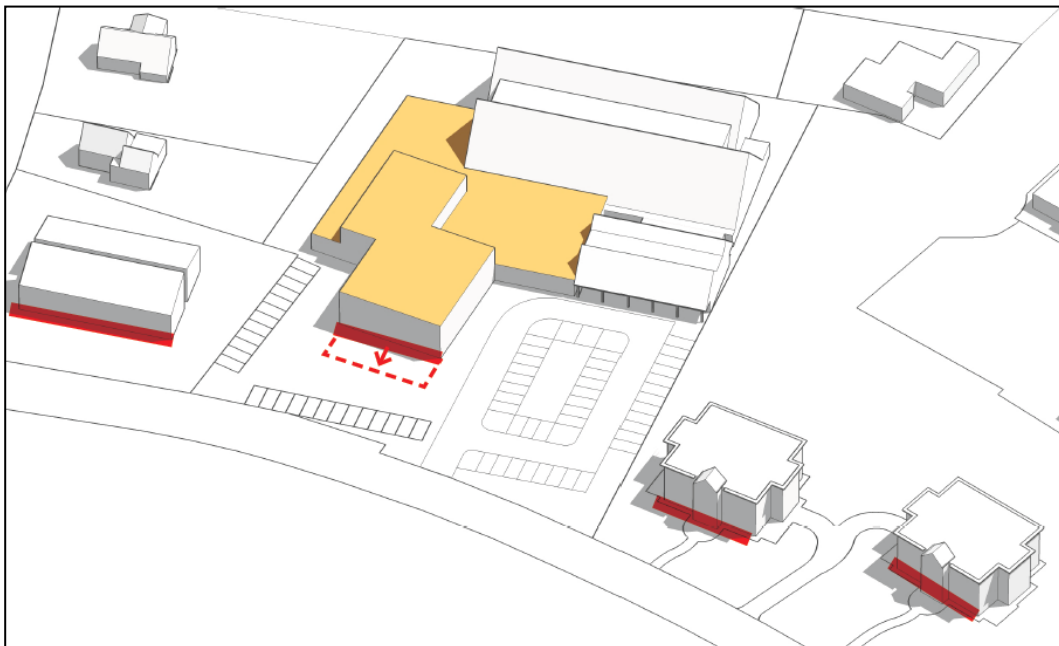


Impressie nieuwbouw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum Boerhoorn (bron: BDG architecten)

Het nieuwe gebouw wordt evenwijdig aan de Zuides gesitueerd. Hierdoor sluit het gebouw aan op het ritme van de bebouwing aan deze weg, aangezien de andere bebouwing aan deze zijde van de weg ook min meer evenwijdig aan de Zuides is gepositioneerd. De rooilijn van het nieuwe gebouw ligt niet gelijk met de rooilijnen van de omringende bebouwing. Het gebouw doet daardoor mee in de verspringende rooilijn van de Zuides. Bovendien wordt het gebouw zo op grotere afstand van de Zuides gesitueerd dan het huidige gebouw. In het bouw- en bestemmingsplan is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding aan de voorzijde. Ook met deze uitbreiding is de afstand tot de Zuides groter dan in de huidige situatie. De afstand van het nieuwe gebouw tot de belendende percelen aan de oostzijde blijft gelijk of wordt groter dan nu mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het nieuwe gebouw bestaat deels uit één en deels uit twee bouwlagen die plat zijn afgedekt. Hiermee is het gebouw lager dan de sporthal, de appartementengebouwen ten westen van de Boerhoorn en het toekomstige appartementengebouw op de locatie van het voormalige Groene Kruisgebouw. De delen van het nieuwe gebouw die direct aan de sporthal en gymzaal grenzen, waaronder het deel ten westen van de percelen Grolloërstraat 40 en 42, bestaan uit één bouwlaag, met een hoogte van circa 4 meter. Ook een deel van het gebouw aan de voorzijde, aan de zijde van de Zuides, heeft een hoogte van één bouwlaag. Het gebouwdeel met twee bouwlagen, met een hoogte van

circa 8 meter, wordt daardoor deels omgeven door delen van één bouwlaag. Dit leidt ertoe dat de tweede bouwlaag ten opzichte van de noordgevel geheel en ten opzichte van de oostgevel voor een groot deel terugliggend is. Dit zorgt ervoor dat er een ruime afstand is tussen het gebouwdeel met twee bouwlagen en belendende percelen. Gelet op de hoogten van de bebouwing in de omgeving en de afstand van het nieuwe gebouw tot bestaande woningen, is een hoogte van maximaal 8 meter vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.



Situering nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum ten opzichte van omringende bebouwing (bron: BDG architecten)

Het bouwplan voorziet in een herkenbaar en uitnodigend gebouw. Dit wordt onder meer bereikt door geleding aan te brengen in de gevel. De luifel bij de hoofdingang, aan de westzijde van het nieuwe gebouw, benadrukt de entree. Deze entree wordt door zijn inrichting uitnodigend en laagdrempelig, met een ruim voorplein voor ontmoeting. Het gebouw zal bestaan uit duurzame en onderhoudsarme materialen en details. Zo wordt het multifunctioneel centrum energieneutraal en krijgt deels groene daken.

De inrichting van het gebouw is gericht op een multifunctioneel en flexibel gebruik met een slimme indeling waardoor mensen elkaar kunnen ontmoeten en een optimale synergie kan worden bereikt tussen het multifunctioneel centrum en het gezondheidscentrum. De verkeersruimte is beperkt ten gunste van de verblijfsruimte. Op de begane grond zijn het multifunctioneel centrum, apotheek en fysiotherapiepraktijk voorzien, alsmede ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine/bar. Op de verdieping (het gebouwdeel met twee bouwlagen) zijn de huisartsenpraktijken en een multifunctionele ruimte gepland. Alle functies grenzen aan een centrale hal waar de bezoekers binnen komen. Vanuit dit centrale hart zijn alle functies goed bereikbaar en zichtbaar. Via de centrale hal worden de praktijken van de huisartsen en fysiotherapie, de apotheek, de multifunctionele ruimten en sportvoorzieningen ontsloten. Op een centraal punt komen een trap en lift naar de verdieping. De verdieping

staat ook in open verbinding met de centrale hal omdat deze hal uit één hoge ruimte bestaat.



Impressie nieuwbouw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum Boerhoorn (bron: BDG architecten)

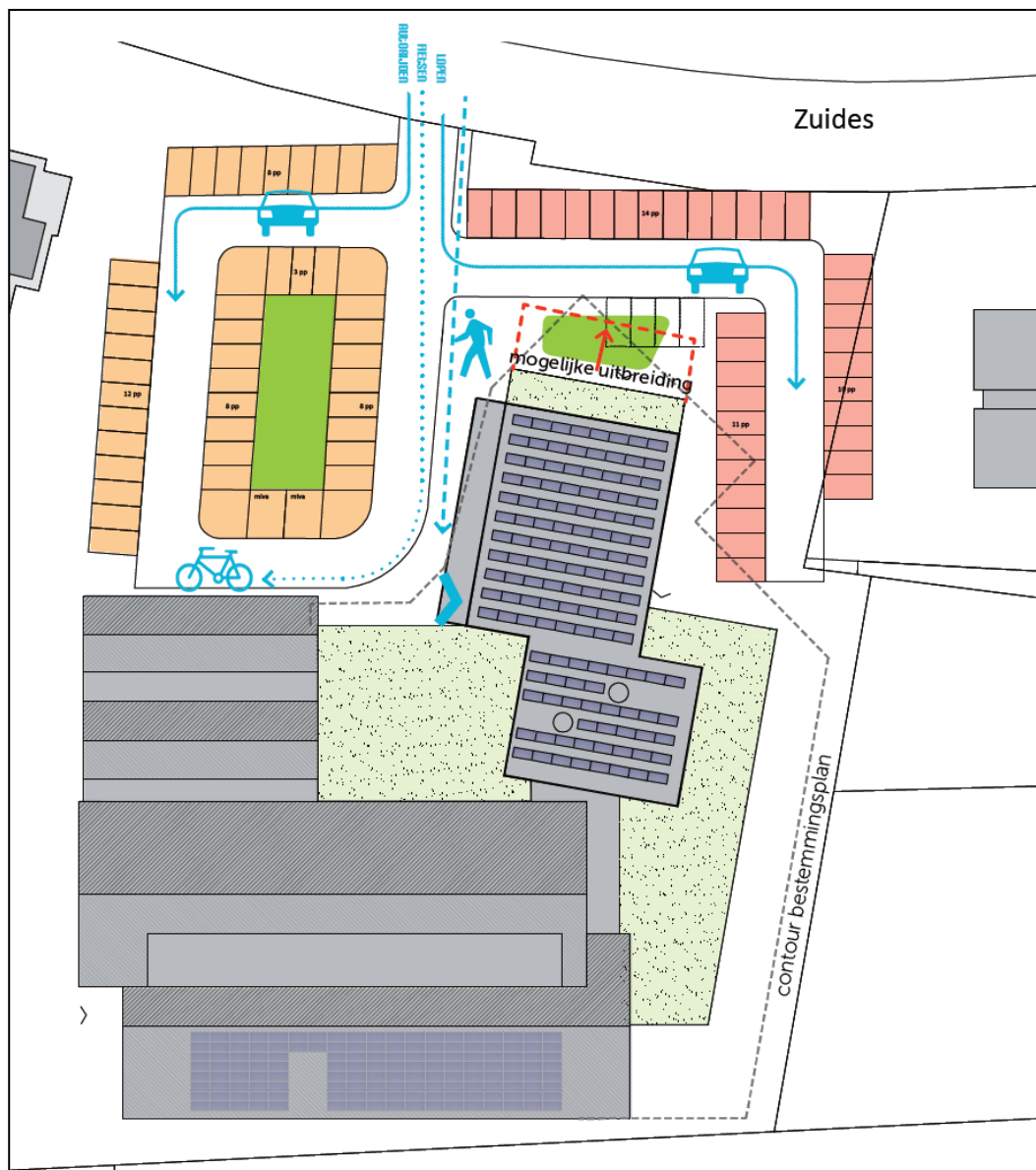
Terreininrichting

De realisatie van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum gaat gepaard met een gedeeltelijke herinrichting van het buitenterrein bij de Boerhoorn. Deze herinrichting heeft voornamelijk betrekking op het noordoostelijk deel van het terrein, de gronden ten noorden en oosten van het nieuwe gebouw. Daarnaast worden de gronden direct nabij de ingang van het nieuwe gebouw opnieuw ingericht. Voor het overige blijft de huidige inrichting ongewijzigd. Dit betekent onder meer dat het huidige grote parkeerterrein intact blijft. Dit geldt ook voor de groenzone tussen dit parkeerterrein, de Zuides en het appartementengebouw westelijk van de Boerhoorn.

De buitenruimte direct nabij de ingang en langs de noordzijde van het gebouw zullen worden ingericht als verblijfszone met groen en verharding. Daarmee kunnen deze gronden gaan fungeren als een soort ontmoetingsplein voor het dorp.

Uitgangspunt voor de herinrichting van het terrein is dat het nieuwe gebouw goed zichtbaar is vanaf de Zuides en goed bereikbaar is. Om dat laatste te bewerkstelligen blijft het terrein bereikbaar vanaf verschillende kanten voor langzaam verkeer (vanaf de Zuides alsmede de paden die aansluiten op de Drostenhof, Grote Brink en Menso Altinglaan) en wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd op het terrein van de Boerhoorn voor auto's en fietsen. Fietsparkeren gaat plaatsvinden onder het overstek van de gymzaal. Hiermee wordt de stalling van fietsen als het ware geïntegreerd in de bebouwing en wordt de plaatsing van fietsen voor de ingang van het nieuwe gebouw en daarmee een rommelig beeld voorkomen. Voor het nieuwe gebouw en tussen het nieuwe gebouw en het perceel van het voormalige Groene Kruisgebouw, zal extra parkeerruimte voor auto's worden aangelegd. Tussen de parkeerplaatsen en de Zuides blijft een groenstrook behouden. Alle parkeervoorzieningen worden vanaf de Zuides via de bestaande in- en uitrit

naar het grote parkeerterrein ontsloten. Thans kent de Boerhoorn nog twee in- en uitritten naar de Zuides. Eén daarvan, de meest oostelijke, wordt dus opgeheven.



Impressie terreininrichting Boerhoorn (bron: BDG architecten)

Verkeer en parkeren

De Boerhoorn blijft ook na de vernieuwing rechtstreeks ontsloten op de Zuides. Door de herinrichting van het terrein (zie boven) zal de meest oostelijke in- en uitrit vervallen. De ontsluiting van en naar de Zuides geschiedt voor alle verkeer dan alleen via de bestaande in- en uitrit naar het grote parkeerterrein. De bestaande aansluitingen van het terrein van de Boerhoorn voor langzaam verkeer op de paden naar de Drostenhof, Grote Brink en Menso Altinglaan blijven gehandhaafd. Ook met het openbaar vervoer blijft de Boerhoorn bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 4 minuten lopen aan de Grolloërstraat.

Parkeren

Op grond van parkeerkencijfers van het CROW is de toekomstige parkeerbehoefte van alle in de Boerhoorn gevestigde functies berekend. Voor de Boerhoorn ziet de parkeerbehoefte per functie er als volgt uit:

- Multifunctioneel centrum: circa 50 parkeerplaatsen
- Sport (gelijk aan huidig): circa 25 parkeerplaatsen
- Gezondheidscentrum: circa 16 parkeerplaatsen
- Kinderopvang: circa 4 parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte van de functies in de Boerhoorn bedraagt dan circa 95 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

Niet elke functie in de Boerhoorn heeft op hetzelfde moment van de dag of van de week een maximale parkeervraag. Met behulp van de aanwezigheidspercentages per functie kan worden bepaald welk dagdeel in de week maatgevend is. Dat overzicht ziet er als volgt uit:

Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentages								
	werkdag			Koop- avond	zaterdag		zondag	max. per functie
	ochtend	middag	avond		middag	avond	middag	
Gezondheidscentrum	16	16	5	3	3	1	1	16 / 100%
Sporthal	8	13	25	23	25	23	22	25 / 100%
Multifunctioneel centrum	5	20	50	50	30	45	13	50 / 100%
Kinderopvang	4	4	0	0	0	0	0	4 / 100%
Totaal	33	53	80	76	58	69	36	

Uit deze berekening blijft dat de doordeweekse avond als maatgevend geldt. Er is dan een parkeercapaciteit van 80 parkeerplaatsen nodig. Op het terrein van de Boerhoorn is ruimte voor 80 parkeerplaatsen. Derhalve kan er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de directe nabijheid van de Boerhoorn bevindt zich een school (Drostenhof 4). De ouders van leerlingen maken ook gebruik van het parkeerterrein bij de Boerhoorn. Deze parkeerbehoefte manifesteert zich op momenten dat de parkeervraag van de Boerhoorn zelf laag is (33 parkeerplaatsen 's ochtends en 53 parkeerplaatsen 's middags op werkdagen). Op het parkeerterrein blijft daarom voldoende ruimte hiervoor beschikbaar.

Verkeer

Met de vernieuwing van de Boerhoorn wordt er één nieuwe functie toegevoegd: het gezondheidscentrum. In de huidige situatie zijn in de Boerhoorn al een sporthal, kinderopvang en multifunctioneel centrum gevestigd. De sporthal en kinderopvang wijzigen met het bouwplan niet. Deze zullen daarom niet meer verkeer genereren dan in de huidige situatie. De oppervlakte van het multifunctioneel centrum neemt met de nieuwbouw niet toe. Derhalve zal ook de verkeersgeneratie van het multifunctioneel centrum niet tot nauwelijks wijzigen door de nieuwbouw. Dit betekent dat alleen het gezondheidscentrum extra verkeer zal genereren. Op grond van verkeersgeneratiecijfers van het CROW, is de verkeersgeneratie van het gezondheidscentrum berekend. Dit betreft maximaal circa 290 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal.

Deze extra verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Zuides en Grolloërstraat (ook als rekening wordt gehouden met de bouw van een nieuw appartementengebouw op de voormalige Groene Kruislocatie) aangezien met deze extra bewegingen de capaciteit van deze wegen niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De vernieuwing van de Boerhoorn is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn twee bestemmingen opgenomen: 'Maatschappelijk' en 'Groen'.

Het perceel van de Boerhoorn heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van onder meer sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden, kinderopvang en sport- en gymvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen mogelijk.

Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak dienen het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum te worden opgericht. Binnen dit bouwvlak is tevens de bestaande sporthal en gymzaal aanwezig, waardoor deze kunnen worden gehandhaafd. Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Hiermee ligt de situering van het gebouw vast en kan niet worden gewijzigd. Tevens is hiermee de maximale oppervlakte van het gebouw begrensd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Deze verschillen tussen de diverse gebouwdelen. De bestaande sporthal is het hoogste. Voor het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.

De bestemming 'Groen' is toegekend aan het reeds bestaande groene gebied tussen het grote parkeerterrein, de Zuides en het appartementengebouw ten westen van de Boerhoorn. Hiermee kan de groene inrichting van dit gebied behouden blijven. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn namelijk onder meer bestemd voor groenvoorzieningen.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

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

Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2015 t/m 2019 (GRP) is op 22 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking systeem vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. De verharding bestaat uit de bestaande bebouwing van de Boerhoorn en de bijbehorende terreinverharding (parkeren, paden, ontsluiting, etc.,).

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodematlas Drenthe uit fijn zand. In de ondergrond komt mogelijk keileem voor.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt globaal tussen de 0,80 en 1,40 m-mv. In de bodematlas Drenthe is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een gebied waar infiltratie (wegzijging) plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

Riolering

In het plangebied is een bestaand rioleringsysteem aanwezig dat onder meer wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit de bestaande bebouwing van de Boerhoorn.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de vernieuwing van de Boerhoorn neemt de oppervlakte aan verharding (zowel door bebouwing als terreinverharding) in totaal met maximaal circa 195 m² toe. In de bijgaande tabel zijn de verhardingsoppervlakten in de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

Omschrijving	opp. Oud (m2)	opp nieuw (m2)	verschil (m2)
Dak opp	3730 m2	3500 m2	-230 m2
Opp terreinverharding	857 m2	1107 m2	250 m2
Opp wegen	931 m2	1106 m2	175 m2
Totaal	5518 m2	5713 m2	195 m2

Oppervlakte aan verharding in bestaande en nieuwe situatie Boerhoorn

Omdat de verhardingstoename plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied en meer bedraagt dan 150 m², dient er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Als vuistregel hanteert het waterschap dat er per m² toename verhard oppervlak verharding 80 liter waterberging gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat er moet worden voorzien in waterbergende voorzieningen met een capaciteit van minimaal (0,08*195) 15,6 m³. Dit zal gebeuren door infiltratiekratten aan te leggen onder de terreinverharding. Deze krijgen een totale inhoud van 30 m³, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de waterbergingsseis.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit nieuwe bebouwing van de Boerhoorn zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel dat aanwezig is. Het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum zal daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe bebouwing van de Boerhoorn en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal deels worden afgevoerd naar de infiltratiekratten (zie boven). Via deze kratten kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling (fijn zand), de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (>0,70 m –mv) en het gegeven dat het plangebied een infiltratiegebied is waar wegzijging plaatsvindt, is de verwachting dat infiltratie goed mogelijk is. Het overige hemelwater zal op dezelfde wijze worden afgevoerd als in de huidige situatie het geval is. Voor de bestaande parkeerplaats geschiedt dit middels verticale infiltratie en voor gebouwen via het gescheiden rioleringsstelsel. Gezien de waterberging (infiltratiekratten) die wordt gerealiseerd ter compensatie van de verhardingstoename, zal dit stelsel niet zwaarder belast worden dan in de huidige situatie het geval is.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Vanwege de aanleg van infiltratiekratten met voldoende bergingscapaciteit ter compensatie van de verhardingstoename wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe bebouwing en verharding dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

Watertoets

Op 10 januari 2019 heeft er in de Boerhoorn ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap over het plan, waarbij ook samen

het plangebied is bekeken. De bevindingen uit dit overleg zijn meegenomen in de bovenstaande waterparagraaf.

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets en vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro. De digitale watertoets heeft geleid tot een standaard uitgangspuntennotitie die is opgenomen als bijlage¹. Met de uitgangspuntennotitie zal tijdens de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden. In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap een reactie ingediend. Als gevolg van de reactie is de waterparagraaf aangepast.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

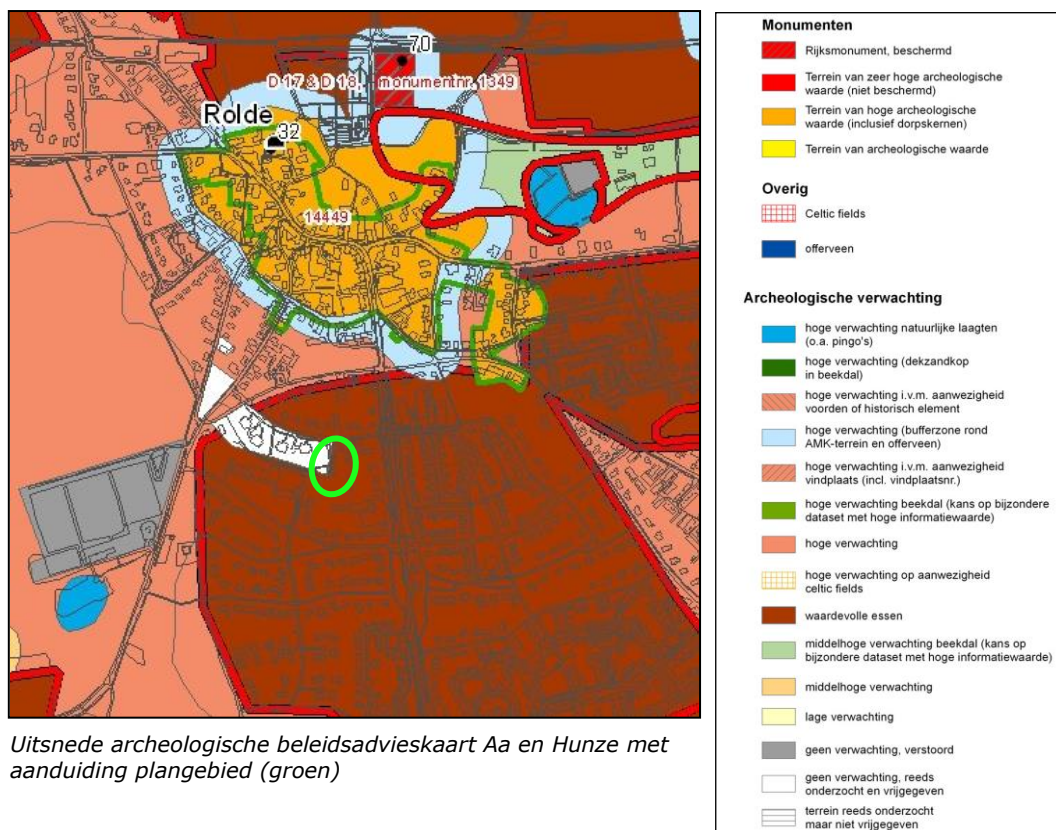
Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2021 in werking treden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart is het plangebied grotendeels aangeduid als waardevolle es. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of die geen grotere oppervlakte beslaan dan 500 m². Een klein deel van het plangebied heeft de aanduiding geen verwachting, reeds onderzocht en vrijgegeven. Hier is voor bodemingrepen geen archeologisch onderzoek nodig.

¹ Waterschap Hunze en Aa's, 'Voorlopige uitgangspunten notitie watertoets – wateradvies', 25-2-2019;



Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

Aangezien het deel van het plangebied waar het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum worden gerealiseerd op de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als waardevolle es, is hier bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m² archeologisch onderzoek benodigd. De oppervlakte van de bodemingrepen ten behoeve van de bouw van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum, bedragen meer dan 500 m².

De gronden die op de archeologische beleidsadvieskaart zijn aangemerkt als waardevolle es zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze bestemming biedt bescherming aan de archeologische waarden van waardevolle essen. Met de dubbelbestemming is gewaarborgd dat voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning

voor het bouwen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd indien de diepte- en oppervlakteondergrenzen van 30 cm en 500 m² overschreden worden.

De gronden die op de archeologische beleidsadvieskaart zijn aangeduid als geen verwachting, reeds onderzocht en vrijgegeven, zijn niet voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hier hoeven immers geen archeologische waarden beschermd te worden en is voor bodemingrepen geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat nabij het plangebied een infrastructureel lijnelement met een gemiddelde cultuurhistorische waarde aanwezig is, de Grolloërstraat, dat het plangebied gelegen tussen twee stedenbouwkundig waardevolle ensembles: het stedenbouwkundig zeer waardevolle ensemble 'Rolde dorpskern' (ten noorden van het plangebied) en het stedenbouwkundig gemiddeld waardevolle ensemble 'Rolde naoorlogse uitbreiding Drostenhof-Lottinglaan-Telgenkamp en omgeving' (ten zuiden en oosten van het plangebied).

De cultuurhistorische waarden van het infrastructurele lijnelement, alsmede de beide waardevolle stedenbouwkundige ensembles, zullen door de vernieuwing van de Boerhoorn niet worden aangetast. Het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum worden immers ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur, waardoor belangrijke groenstructuren en de wegen- en padenstructuur intact blijven. De stedenbouwkundige structuur verbetert bovendien doordat het nieuwe gebouw, in tegenstelling tot het bestaande gebouw, meedoet in de verspringende rooilijn en het ritme van de omringende bebouwing. Gezien de situering, hoogte en het compacte volume voegt het nieuwe gebouw voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum zich goed in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Molenbiotoop

5.3.1 Normstelling en beleid

Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. Het zijn cultuurhistorisch waardevolle monumenten. Vaak zijn het ook levende monumenten: het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. De omgeving waarmee een molen in relatie staat wordt een molenbiotoop genoemd. Een molenbiotoop is van belang voor een goede windvang van de molen en daarmee voor de werking en het behoud van de molen.

De biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De eerste 100 meter dient vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is.

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

- $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
- x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

De twee gebruikte constanten in bovenstaande formules houden verband met de maximaal toelaatbare windreductie waarbij een molen nog zonder grote problemen in bedrijf kan zijn. Bij een reductie van de wind tot 95% neemt het vermogen van een molen met 14% af. Een nog grotere windreductie zorgt al snel voor een reductie in het molenvermogen van 25%. Als uitgangspunt is gekozen voor een maximaal toelaatbare windreductie van 5%. Deze waarde is verwerkt in de constanten n en c .

Een tweede factor waarmee rekening dient te worden gehouden is de ruwheid van het oppervlak rond de molen, die van invloed is op de windsnelheid. Op enkele meters boven een ruw oppervlak, zoals beplanting of bebouwing, is de windsnelheid gehalveerd ten opzichte van een referentiehoogte van 60 meter. Boven water, de minst ruwe omgeving, is deze afname slechts zo'n 20%. In de biotoopformule wordt de mogelijkheid gegeven om, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving, een waarde voor de constante n in te vullen. Hoe hoger de ruwheid van de omgeving, hoe lager de waarde die hiervoor dient te worden ingevuld. Er zijn drie ruwheidscategorieën: open (waarde 140), ruw (waarde 75) en gesloten (waarde 50).

Voor de eerste 100 meter rond de molen gelden, zoals gezegd, andere regels. Het is namelijk gebleken dat de verstoring van de wind direct achter een obstakel zeer groot is. Bij grondzeilers dient zodoende de eerste 100 meter geheel vrij te zijn van bebouwing of beplanting, terwijl de obstakels bij een belt-, berg- of stellingmolen hier in ieder geval niet boven de belt, berg of stelling mogen uitkomen. Vanaf 100 meter geldt als maximaal aanvaardbare hoogte een oplopende lijn die met de biotoopformule berekend wordt. Obstakels op meer dan 400 meter van een molen worden niet meer als hinderlijk beschouwd.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

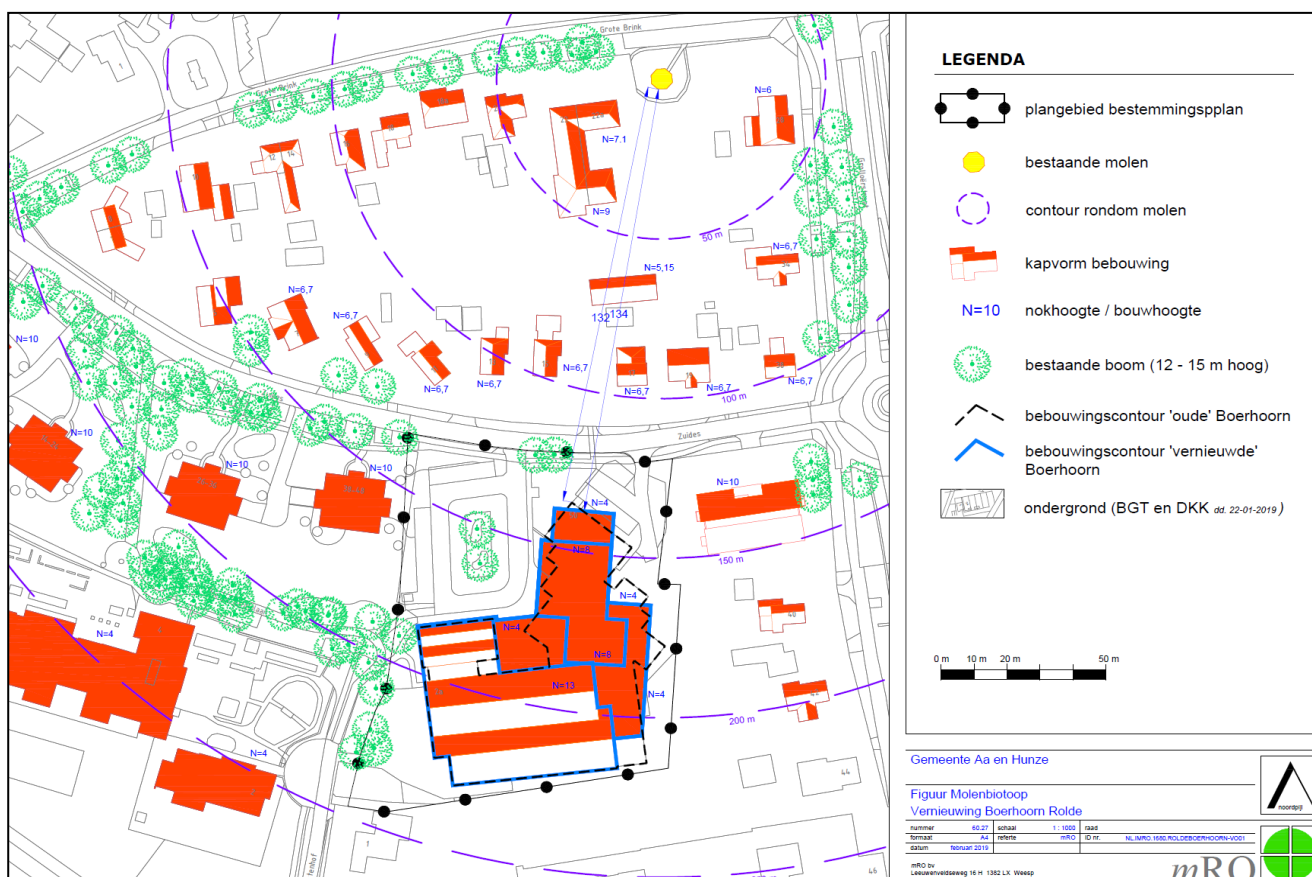
Noordelijk van het plangebied, op het perceel Grote Brink 24, staat de Molen van Rolde. Dit betreft een korenmolen, een grondzeiler, die gebouwd is in

1873. De molen heeft een vlucht van 19,10 meter en is gesitueerd op een belt van circa 2 meter hoog. De molen staat in een omgeving die qua ruwheid als gesloten (waarde 50) kwalificeert.

Op grond van de bovenstaande biotoopformule kan de maximale hoogte van obstakels voor de Molen van Rolde worden berekend. Dit geeft het volgende beeld:

Afstand obstakel tot de molen	Maximale hoogte obstakel
< 100 meter	2 meter (= hoogte van de belt)
100 meter	4,31 meter
200 meter	6,31 meter
300 meter	8,31 meter
400 meter	10,31 meter

Het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn wordt in de molenbiotoop gesitueerd. De afstand van het nieuwe gebouw tot de molen is circa 134 meter. Op basis van de biotoopformule bedraagt de maximale hoogte op deze afstand 5 meter. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw bedraagt echter maximaal 8 meter. De maximale hoogte conform de biotoopformule wordt derhalve overschreden. Om te bezien of deze hoogte desondanks aanvaardbaar is, zijn in de onderstaande figuur de bestaande bebouwing en de aanwezige bomen (hoogte 12-15 meter) in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht.



Molenbiotoop: bestaande bebouwing en aanwezige bomen, met nieuwbouw Boerhoorn

Uit de figuur blijkt dat er tussen het nieuwe gebouw voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum en de molen bestaande bebouwing aanwezig is. Dit betreft woningen aan de Zuides met een hoogte van circa 7 meter en een loods achter op het perceel Grote Brink 22/22a met een hoogte van meer dan 5 meter. Op ditzelfde perceel is direct ten zuidwesten van de molen, op circa 15 meter afstand, ook een gebouw aanwezig met hoogten van circa 7 en 9 meter. Al deze genoemde bestaande bebouwing, bevindt zich binnen 100 meter van de molen. Volgens de biotoopformule mag de hoogte daardoor niet meer zijn dan 2 meter (hoogte van de belt). Duidelijk is dat deze hoogte wordt overschreden. Achter het nieuwe gebouw voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum, op circa 189 meter afstand van de molen, bevindt zich de bestaande sporthal van de Boerhoorn met een hoogte van circa 13 meter. Op basis van de biotoopformule is hier echter een maximale hoogte van 6,1 meter toegestaan. Voorts bevinden zich langs de Zuides tussen de nieuwbouw voor het multifunctioneel centrum en het gezondheidscentrum enkele bestaande bomen met een hoogte van minimaal 12 meter. Ook deze overschrijden de maximale hoogte volgens de biotoopformule. In de onderstaande tabel zijn de maximale hoogten en overschrijdingen daarvan in beeld gebracht.

Bestaande obstakels	Maximale hoogte obstakel conform biotoopformule	Bestaande hoogte obstakel	Overschrijding maximale hoogte
Woningen Zuides	2 meter (hoogte belt)	6,7 meter	4,7 meter
Loods Grote Brink 22/22a	2 meter (hoogte belt)	5,15 meter	3,15 meter
Gebouw Grote Brink 22/22a	2 meter (hoogte belt)	7,1 / 9 meter	5,1 / 7 meter
Sporthal Boerhoorn	6,1 meter	13 meter	6,9 meter
Bomen langs Zuides	4,7 meter	>12 meter	7,3 meter

De maximaal toelaatbare windreductie waarbij een molen nog zonder grote problemen in bedrijf kan zijn bedraagt 5%. Een windreductie van 5% is dan ook het uitgangspunt van de biotoopformule. Bij een dergelijke windreductie neemt het vermogen van een molen met 14% af. Een grotere windreductie zorgt al snel voor een vermogensverlies van 25% voor de molen. Er ontstaat dan een problematische situatie voor de molen.

In de huidige situatie is bij de Molen van Rolde al sprake van een windreductie van meer dan 5% als gevolg van de bestaande bebouwing die aanwezig is tussen de molen en het nieuwe gebouw voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn. Uit het bovenstaande blijkt immers dat de maximale hoogten volgens de biotoopformule door bestaande bebouwing (ruim) worden overschreden. De molen wordt in de huidige situatie dus al teveel belemmerd in windvang. De nieuwbouw van het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum zal hier niet veel aan toedoen. Of, anders gezegd, door de nieuwbouw zal de belemmering in de windvang van de molen niet vergroot worden. Dit temeer aangezien de nieuwbouw de maximale hoogte minder overschrijdt (3 meter) dan bij de bestaande bebouwing het geval is en de nieuwbouw op grotere afstand van de molen wordt gesitueerd dan de bestaande bebouwing. Bovendien verbetert de situatie zelfs enigszins met de nieuwbouw, omdat deze op iets grotere afstand van de molen komt dan het bestaande multifunctioneel centrum (134 in plaats van 132 meter), de maximale bouwhoogte iets lager wordt (8 in plaats van 8,5 meter) dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en er als gevolg van de nieuwbouw enkele bomen zullen verdwijnen.

Naast de windvang is ook een ander aspect van de molenbiotoop, namelijk de belevingswaarde van de molen, van belang. De belevingswaarde is optimaal indien de molen vrij in de ruimte staat en er in de nabije omgeving geen (grootschalige) andere objecten voorkomen. Gelet op de bestaande situatie, waarbij er tussen de Zuides en de molen diverse bebouwing aanwezig is, kan vanaf de Zuides gezien niet gesproken worden van een hoge belevingswaarde van de molen. De molen wordt immers grotendeels aan het zicht onttrokken door deze bebouwing. De belevingswaarde van de molen zal derhalve niet verminderd worden door de bouw van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit de molenbiotoop van de Molen van Rolde. Alles overziend wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum aanvaardbaar geacht.

5.4 Ecologie

5.4.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ecogroen² heeft voor de vernieuwing van de Boerhoorn een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de quickscan natuurtoets komen de volgende resultaten naar voren.

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentse Aa-gebied, gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied, de aard van het voornemen, de tussenliggende infrastructuur en groenelementen zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden niet te verwachten als gevolg van het plan.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het NNN. Het plangebied ligt in de bebouwing van Rolde. Tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN liggen bebouwing, infrastructuur en groenstroken. Vanwege deze ligging en de aard van het voornemen (sloop en nieuwbouw zonder functiewijziging) heeft de geplande ontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabijgelegen NNN-gebied. Dat wil zeggen dat rust, donkerte, openheid van het landschap, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, waterhuishouding, oppervlakte, robuustheid en de samenhang van het NNN, niet worden aangetast door de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren en amfibieën met een provinciale vrijstelling verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.

² Ecogroen, 'Quickscan natuurtoets De Boerhoorn, Rolde', 21 februari 2018

- Binnen het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten.
- In het plangebied zijn geen (vaste verblijfplaatsen van) vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Drenthe.

Advies

- Werkzaamheden mogen geen broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen. Dit is mogelijk door de uitvoering op te starten vóór half februari en ná half november. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden uitgevoerd wordt geadviseerd om een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te laten voeren.
- Het pand is voor Steenmarter toegankelijk via één gat in de muur aan de oostzijde. Deze gaten dienen z.s.m. te worden gedicht om te voorkomen dat Steenmarter zich vestigt in het pand.
- Tijdens de werkzaamheden dient voorkomen te worden dat in de te behouden sporthal als gevolg van de sloop potentiële verblijfplaatsen ontstaan voor vleermuizen en Steenmarter.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen de bovengenoemde adviezen worden opgevolgd. Het genoemde gat in de muur aan de oostzijde is reeds gedicht.

Conclusie

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wel zullen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de bovenstaande adviezen in acht moeten worden genomen.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan voorzieningszones in

dorpen. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten als onder B, maar die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is. Diverse functies, zoals een school, kinderopvang, sporthal, gymzaal, buurt- en clubhuis (Boerhoorn) en wonen komen naast elkaar voor. Bovendien wordt deze functiemenging heel bewust nagestreefd: de genoemde voorzieningen horen thuis in woonwijken. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling).

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt een school (Drostenhof 4) en kinderopvang (Drostenhof 2) alsmede een garagebedrijf met tankstation zonder LPG (Grolloërstraat 46). De school en kinderopvang worden gerekend tot categorie B. Het garagebedrijf behoort ook tot categorie B. Het tankstation valt onder categorie C. Al deze functies leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum van de Boerhoorn. Dit omdat het nieuwe gebouw voor deze centra bouwkundig afgescheiden van deze functies wordt gerealiseerd. Het betreft immers een gebouw dat vrijstaat van deze functies in de omgeving.

Invloed plangebied op omgeving

Het bestemmingsplan maakt een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn mogelijk. Het multifunctioneel centrum kan worden beschouwd als een buurt- en clubhuis. Deze functie behoort tot categorie B. In het gezondheidscentrum worden een apotheek, huisartsen- en fysiotherapiepraktijken gehuisvest. Deze functies behoren allen tot categorie A. Het nieuwe gebouw voor het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum staat vrij van woningen (waaronder het beoogde appartementengebouw op de voormalige Groene Kruislocatie) en andere milieugevoelige functies in de omgeving. Het nieuwe gebouw is daarmee bouwkundig afgescheiden van de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Derhalve is realisatie van

het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum inpasbaar vanuit milieuzonering.

Voor de milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied, zoals de school, kinderopvang en het garagebedrijf met tankstation (zonder LPG), levert de realisatie van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum van de Boerhoorn geen belemmeringen op. Dit omdat deze functies behoren tot categorie B of C, en de nieuwe centra bouwkundig afgescheiden van deze functies wordt gerealiseerd.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.6 Geluid

5.6.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

5.6.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn. Daarmee voorziet het plan niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De functies die in deze centra worden gehuisvest worden op grond van de Wgh namelijk niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

Bovendien zijn alle nabij het plangebied gelegen wegen, waaronder de Zuides en Grolloërstraat, ter hoogte van het plangebied ingericht als 30 km/uur-wegen, waardoor deze geen geluidzone hebben en niet onder de werking van de Wgh vallen. Om deze reden is een akoestische toetsing eveneens niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn zal 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit wordt ondersteund door de Regeling NIBM voor woningbouwplannen, waarin de NIBM-grens op 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg ligt. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5

motorvoertuigen per etmaal, per woning). Het aantal verkeersbewegingen dat het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum gezamenlijk zullen genereren, zal zeer ruim onder het verkeerskundige kengetal van de NIBM-grens liggen. Het voorgaande betekent dat het plan voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 8 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de vernieuwing van de Boerhoorn niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is daarom niet van toepassing.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

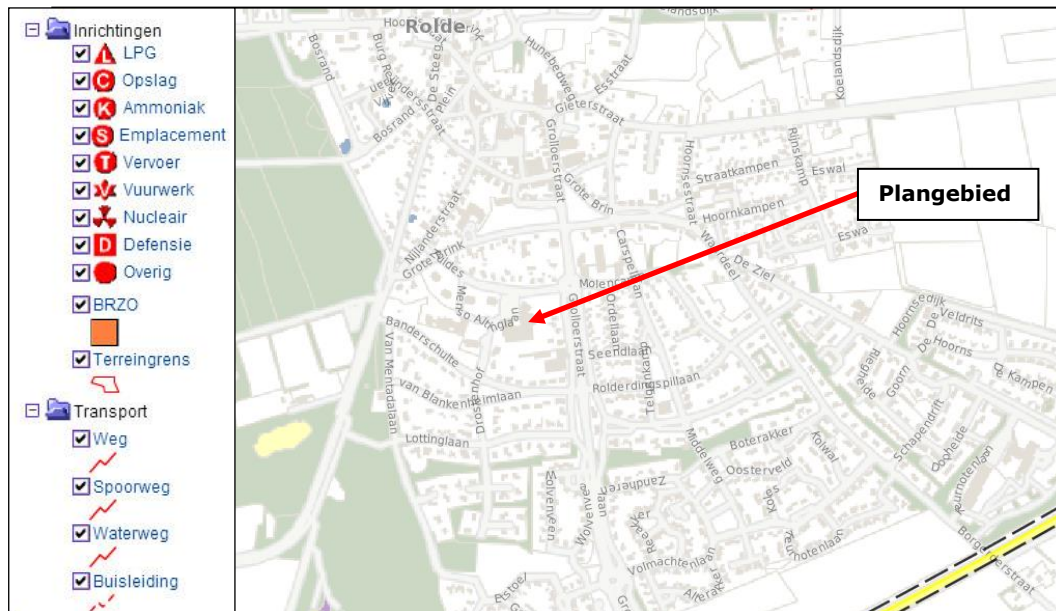
Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.9 Bodem

5.9.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De gronden in het plangebied zijn thans in gebruik ten behoeve van de Boerhoorn in zijn huidige vorm. Daarvoor waren het agrarische gronden. Gelet op dit historische gebruik zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn. Verkennend bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Bij de bouwaanvraag voor het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum zal wel een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 moeten worden overlegd, waaruit de geschiktheid van de bodem blijkt. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Normstelling en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van parkeerterreinen (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een

bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum bij de Boerhoorn. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 0,9 ha. Het bestemmingsplan maakt in totaal circa 4.415 m² aan gebouwen mogelijk. Derhalve valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde van 100 hectare en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieu-aspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden gemaakt.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Rolde Dorp' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en waar nodig zijn deze aangevuld met voor het plan relevante begrippen, afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Rolde Dorp'.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden die gelegen zijn tussen het grote parkeerterrein, de Zuides en het appartementengebouw westelijk van de Boerhoorn. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen toegestaan. Met deze bestemming kan de huidige groene inrichting van deze gronden dan ook behouden blijven.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is gebruikt voor het perceel van de Boerhoorn. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van onder meer sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden, kinderopvang en sport- en gymvoorzieningen toegestaan, alsmede daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en water mogelijk.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum mogen dus uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hiermee is de situering van het nieuwe gebouw vastgelegd. In dit bouwvlak zijn tevens de bestaande sporthal en gymzaal opgenomen, zodat deze kunnen worden gehandhaafd. De maximale goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwdelen zijn op de verbeelding aangeduid. Voor het nieuwe gebouw ten behoeve van het multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Gronden en bouwwerken die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelegen zijn, mogen niet worden gebruikt voor detailhandel en horeca. Een uitzondering hierop vormen detailhandel en horeca die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de toegestane functies. Hiermee zijn ondergeschikte detailhandel bij de apotheek en een kantine/bar voor de sporthal en sociaal-maatschappelijke functies wel mogelijk.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud

en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in verwachtingszones met een hoge verwachting, waaronder waardevolle essen.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben die kleiner is dan 500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud van de gronden, evenals grondbewerkingen die niet dieper gaan dan 30 cm of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m².

Artikel 6 *Anti-dubbelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

Artikel 10 *Overige regels*

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de

eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Aa en Hunze niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de vernieuwing van de Boerhoorn mogelijk. Dit betreft een initiatief van de gemeente Aa en Hunze. Doordat de gemeente de initiatiefnemer is en bovendien de gronden in eigendom heeft, zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierbij zij wel opgemerkt dat hiermee een grondexploitatieplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening bedoeld wordt. Dit is een ander soort exploitatieplan, dan een exploitatieplan voor het (beheer van het) gebouw in de gebruiksfase. Het laatstgenoemde exploitatieplan valt buiten het bestek van het bestemmingsplan en komt om die reden hier niet aan de orde.

Alle kosten die gemoeid zijn met de vernieuwing van de Boerhoorn komen voor rekening van de gemeente Aa en Hunze. Hiervoor heeft de gemeenteraad voldoende investeringsbudget beschikbaar gesteld.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is het aspect archeologie van provinciaal belang. Het plangebied valt volgens de gemeentelijke beleidsadvieskaart binnen een waardevolle es van provinciaal belang. Zoals ook benoemd in de toelichting dient voorafgaand aan ingrepen binnen deze categorie, groter dan 500 m², archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Deze vrijstellingsgrens wordt met dit plan overschreden. Volgens de toelichting wordt er bekeken of het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan, of dat dit middels een dubbelbestemming als voorwaarde wordt gegeven voor de verlening van de omgevingsvergunning. Graag blijft de provincie op de hoogte van de ontwikkeling hiervan.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart zijn aangeduid als 'waardevolle essen' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Deze dubbelbestemming biedt bescherming aan te verwachten archeologische waarden en waarborgt dat voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd indien er bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm en groter zijn dan 500 m². De regels, verbeelding en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn hierop aangepast.

2. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam

Het voorontwerp is aangegeven: "Het hemelwater dat op de bebouwing en verharding van de Boerhoorn neerkomt zal op het terrein zelf worden geïnfiltreerd in de bodem. Daartoe zullen in het plangebied infiltratievoorzieningen worden aangebracht. Dit kan in de vorm van kratten of een infiltratieriool. Bij de (technische) uitwerking van bouwplan zal worden onderzocht welke type infiltratievoorziening de voorkeur heeft. Uitgangspunt is dat de te realiseren voorzieningen, conform de vuistregel die het waterschap hanteert, een capaciteit krijgen van 80 liter per m² verharding. Dit geldt niet alleen voor de toename aan verharding, maar voor de totale verharding die gemoeid is met de vernieuwing van de Boerhoorn." Deze benadering spreekt het waterschap zeer aan. Wel plaatst het waterschap hierbij de kanttekening dat de infiltratiemaatregelen in het voorontwerp nog niet nader zijn uitgewerkt. Graag ziet het waterschap in de volgende versie van het plan in de waterparagraaf een nadere uitwerking hoe de bergingscapaciteit gerealiseerd zal worden binnen het plangebied.

Reactie gemeente

*Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is onderzocht op welke wijze de waterbergingscapaciteit gerealiseerd zal worden. Daarbij is gebleken dat het niet haalbaar is om voor de totale verharding die gemoeid is met de vernieuwing van de Boerhoorn (de bebouwing van het nieuwe multifunctioneel centrum en gezondheidscentrum en nieuwe terreinverharding) bergingscapaciteit te realiseren. Dit uitgangspunt is daarom verlaten. Wel zal, conform de regels van het waterschap, voldoende waterbergingscapaciteit gerealiseerd worden voor de toename aan verharding. Daartoe is de verhardings-toename in kaart gebracht. Deze bedraagt 195 m². Dit betekent dat er moet worden voorzien in waterbergende voorzieningen met een capaciteit van minimaal (0,08*195) 15,6 m². Dit zal gebeuren door infiltratiekratten aan te leggen onder de terreinverharding. Deze krijgen een totale inhoud van 30 m³, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de waterbergingseis. De waterparagraaf in de toelichting is hierop aangepast.*

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.