

***Bestemmingsplan Rolde Dorp,
Hoofdstraat 23***

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.612
Datum vrijgave:	23 maart 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Verantwoording	8
1.5 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Rolde	10
2.3 Het gewenste plan	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciale Omgevingsverordening	17
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Woonvisie 2020+	22
3.3.2 Welstandsnota	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Archeologie	24
4.2 Bodem	26
4.3 Cultuurhistorie	27
4.4 Ecologie	28
4.4.1 Gebiedsbescherming	28
4.4.2 Soortenbescherming	30
4.5 Fysieke en externe veiligheid	31
4.5.2 Conclusie	32
4.6 Geluid	32
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 Verkeer en vervoer	34
4.9 Milieu(hinder)	34
4.10 Watertoets	36
4.11 M.e.r.-beoordeling	37
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Toelichting	41
7.3 Toelichting op de planregels	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44
Bijlage 1 van de toelichting – Archeologisch onderzoek	44
Bijlage 2 van de toelichting – verkennend bodemonderzoek	45

Bijlage 3 van de toelichting – ecologische quickscan.....	46
Bijlage 4 van de toelichting – Aeries-berekening aanleg en gebruiksfase	47
Bijlage 5 van de toelichting – vergunningcheck watertoets.....	48
Bijlage 6 van de toelichting – reactie waterschap op vooroverleg.....	49
Bijlage 7 van de toelichting – reactie RUD op verkennend bodemonderzoek	50
Bijlage 8 van de toelichting – raadsvoorstel en -besluit vaststelling.....	51

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie aan de Hoofdstraat 23 te Rolde. Het gaat er in dit bestemmingsplan om dat bij het bestaande Café Hofsteenge een bestaande horecazaal wordt gesloopt en op diezelfde plek een binnentuin / terras wordt gerealiseerd en verder als compensatie voor de gesloopte horecazaal een nieuw woonhuis wordt gebouwd achter de horecavoorziening.

1.2 Aanleiding

Op het perceel Hoofdstraat 23 te Rolde bevindt zich Grand Café Hofsteenge VOF. Op onderstaande luchtfoto en foto vanaf de straat is de ligging van het café zichtbaar gemaakt.





De oudste bestaande horecazaal van het bedrijf is sterk verouderd. Gelet op de veranderende marktomstandigheden is de focus van het bedrijf steeds meer komen te liggen op dagrecreanten in plaats van grotere feesten en partijen. Om in deze groeiende behoefte van de dagrecreanten te voorzien is uitbreiding van het terras wenselijk. Het huidige terras aan de voorkant van het café biedt daar geen verdere mogelijkheid meer voor. Om toch extra terrasruimte te kunnen realiseren is de gedachte ontstaan om de oude horecazaal te gaan slopen en op die plek een binnentuin / terras te realiseren. Verder is er de wens om op het achterterrein, op gronden gelegen langs de Hunebedweg, een nieuwe vrijstaande woning te gaan bouwen dit als compensatie van de sloop van de oude horecazaal. Op de hierna weergegeven foto is het gebied zichtbaar waar de oude zaal staat en waar de nieuwe woning wordt beoogd te worden gebouwd en dan 'gelijk' achter de paaltjes.



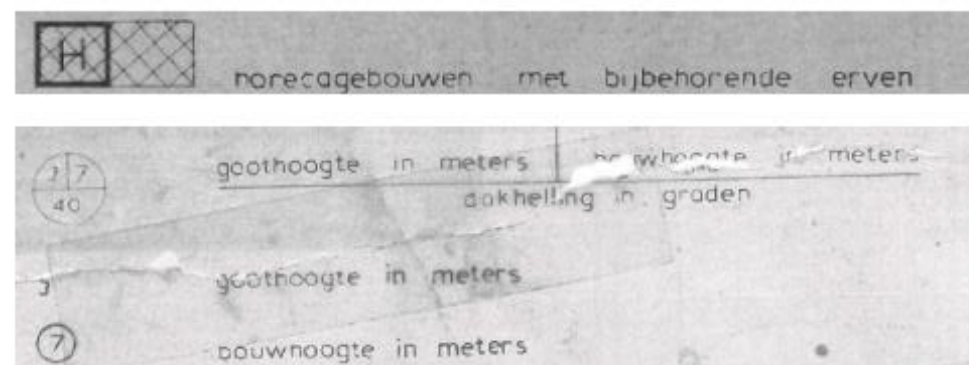
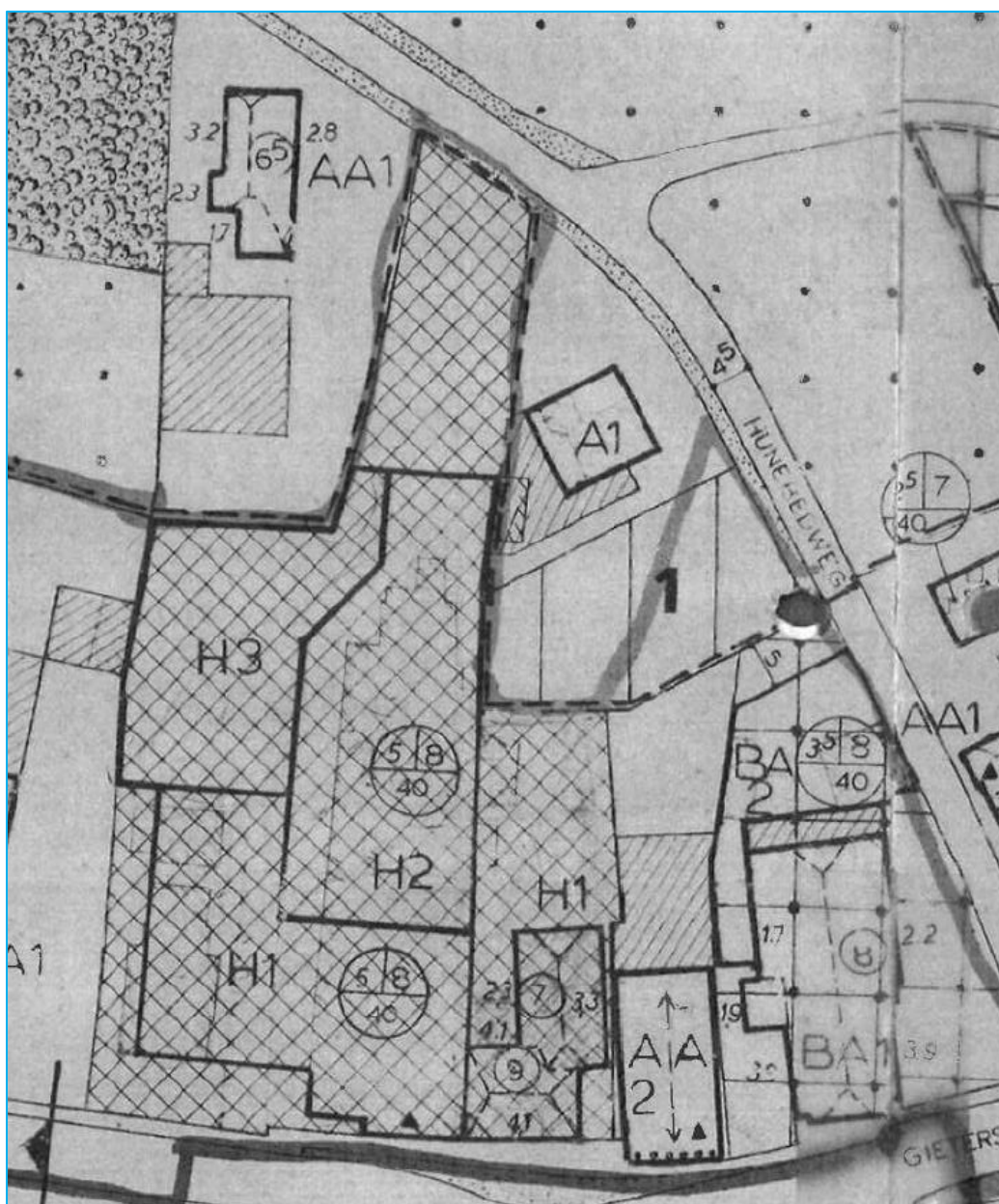
Het college heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen plannen. Het college is van mening dat door de voorgenomen plannen een kwaliteitsverbetering kan worden nagestreefd en dat naar de toekomst toe het bedrijf weer duurzaam verder kan ontwikkelen en inspeelt op de jongste trends binnen de horeca-branchen.

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Rolde Kom'. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd met de enkelbestemming 'Horecagebouwen met bijbehorende erven'.

Voor het slopen van de bestaande horecazaal geldt dat dit past binnen hetgeen onder 'Horeca' valt. Ook het terras past binnen de regels van het bestemmingsplan, mits wel kan worden aangetoond dat deze kan voldoen aan de milieuregels vanuit het Activiteitenbesluit (in artikel 2.17 Activiteitenbesluit zijn geluidgrenswaarden opgenomen voor de dag-, avond- en nachtperiode). Dit zal blijken uit de melding Activiteitenbesluit.



Voor de realisatie van een nieuw woonhuis geldt dat het bestemmingsplan hiervoor geen mogelijkheid biedt: het past niet binnen de huidige geldende bestemming, er is geen bouwvlak aanwezig op de beoogde locatie én het bestemmingsplan heeft hiervoor

geen afwijkingsregels en/of wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat voor de realisatie van een nieuw woonhuis een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de gewenste ontwikkelingen. Ook voorziet het bestemmingsplan in een actualisatie van de bestemming van het horeca bedrijf. Hiermee wordt ook de nieuwe binnentuin verankerd in het bestemmingsplan.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

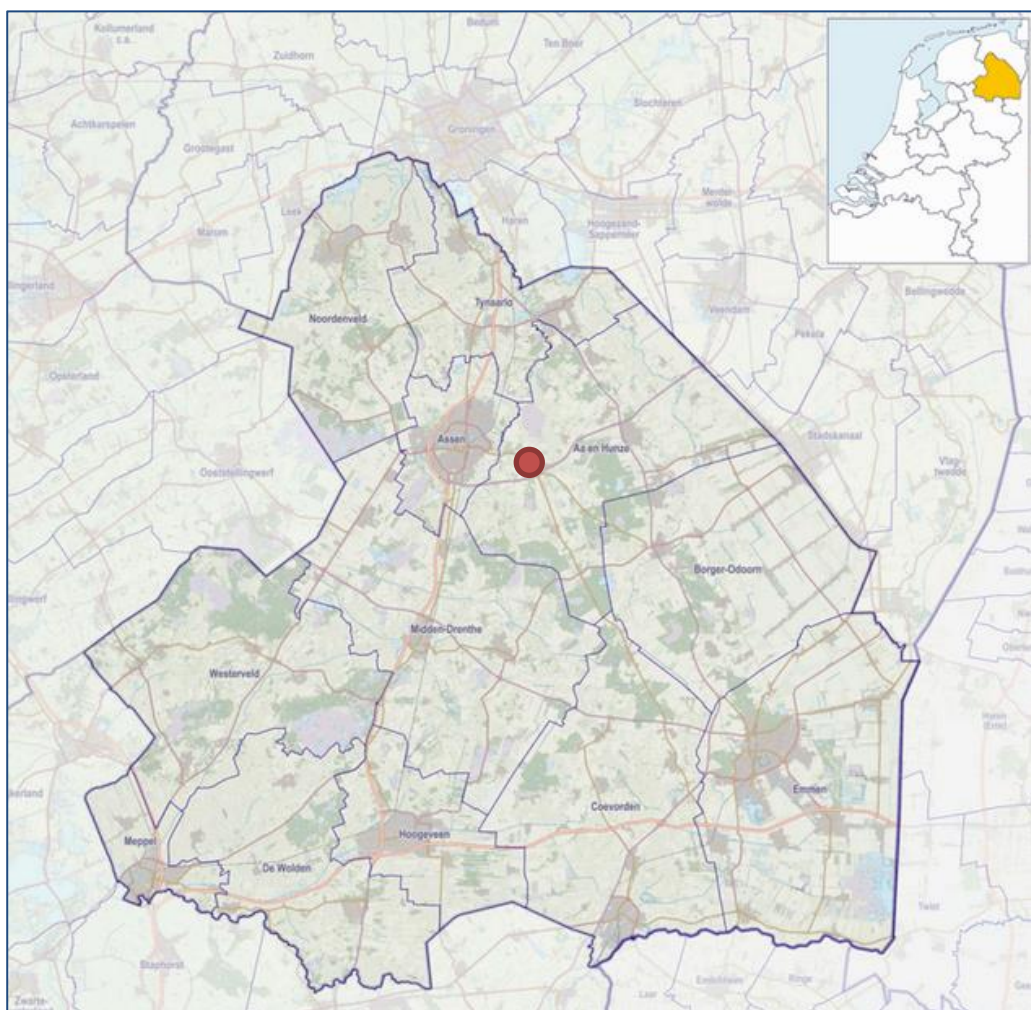
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel bevindt zich in het Drentse dorp Rolde. Het ligt daarmee in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Rolde vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Rolde

De naam Rolde is ontstaan uit Rotlo (1232), later Roetlo. De laatste vorm sleet onder metathesis af tot Roelte, en is later in Rolde veranderd. De betekenis kan zijn: roetlo = 'rood bos', vergelijk Grolloo ('groen bos'), maar mogelijk ook roetlo = 'gerooid bos'.

Het gebied Rolde-Balloo gold eertijds als een machtscentrum. Rolde was de hoofdplaats van Drenthe en het Rolderdingspel. Tot ver in de zeventiende eeuw speelde Rolde een belangrijke bestuurlijke rol in de Landschap. Het was een van de twee zetels van het hoogste rechtscollege, de Etstoel. Deze Etstoel, de vergadering van etten voorgezeten door de drost, kwam drie keer per jaar bijeen, twee keer in Rolde en een keer in Anloo. Ieder van de zes dingspillen vaardigde vier etten af. In 1632 werd voor het laatst in Anloo vergaderd en in 1688 in Rolde, daarna werd er in Assen vergaderd. Het wapen van de voormalige gemeente Rolde bestaat uit vier handen die

een eedgebaar maken met daartussenin een zwaard en een kruis die de hoogste rechtmacht, de drost, verbeelden.



Rolde heeft een kerktoren die van ver te zien is, behorend bij de gotische Jacobuskerk. Het was een baken voor reizigers tussen de stad Groningen en Coevorden. De vele middeleeuwse karrensporen op het Balloërveld wijzen allemaal naar de toren van Rolde. De oorspronkelijke rechtspraak vond plaats rondom Rolde, zoals de Balloërkuil. Rolde, het voormalige gemeentehuis

In Rolde liggen twee hunebedden (D17 en D18) op slechts 200 meter afstand van elkaar, en vlak bij de gotische kerk uit de 14e eeuw. Het dorp kent een paarden- en veemarkt. Rolde is een van de etappeplaatsen van het Pieterpad en ligt aan de bewegwijzerde fietsroute LF 14 Saksenroute.

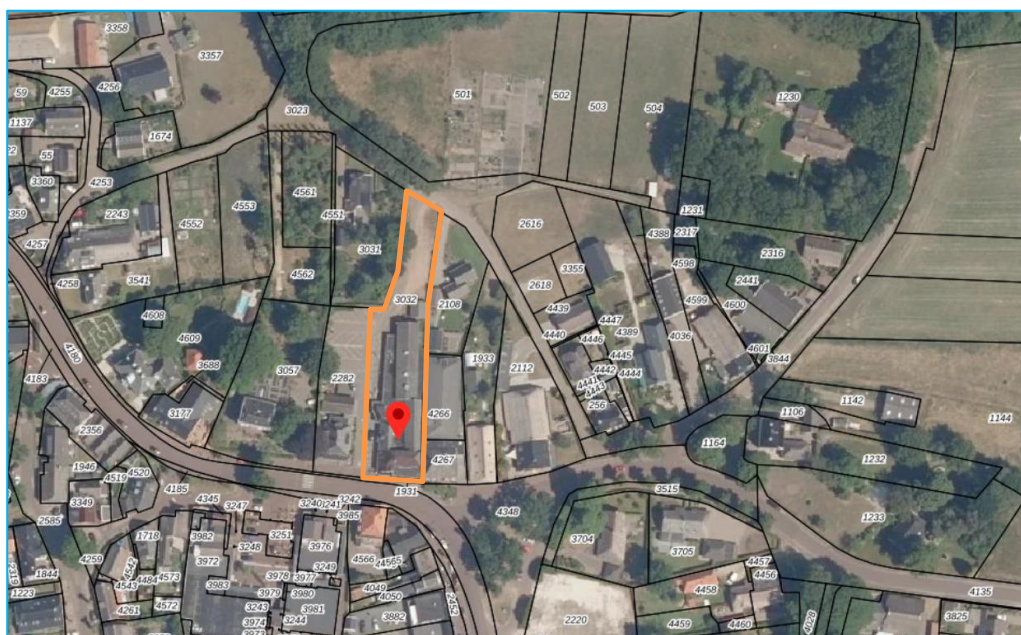
Op 15 juni 1905 opende de spoorlijn van de NOLS van Stadskanaal naar Assen, waaraan ook Rolde een station kreeg. In 1947 werd de lijn voor personenvervoer gesloten. In 1972 is de spoorlijn afgebroken. Het stationsgebouw is echter blijven staan.

Tot 1998 was Rolde de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. Naast Rolde bestond de gemeente uit de dorpen Grolloo, Balloo, Schoonloo, Amen en de buurtschappen Ekehaar, Nijlande, Deurze, Geelbroek, Marwijksoord, Papenvoort, Nooitgedacht, Eleveld en Eldersloo.

In Rolde staat nabij een van de brinken een korenmolen uit 1873. Deze molen is op een verhoging gebouwd, maar is geen beltmolen.

2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Rolde

Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het perceel Hoofdstraat 23 te Rolde ten opzichte van de kern Rolde zichtbaar gemaakt. Het perceel bevindt zich in het noordelijke deel van de kern Rolde.



Richting het noorden bevindt zich de begraafplaats. Aan weerszijden van de te bouwen woning bevinden zich woningen. Langs de Hoofdstraat bevinden zich de centrumvoorzieningen van de kern Rolde.

2.3

Het gewenste plan

Het plan omvat de aanleg van een terras / binnentuin op de locatie van de te slopen oude horecazaal en het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel aan de zijde

van de Hunebedweg. Van zowel het terras / binnentuin als de te bouwen woning zijn nog geen concreet uitgewerkte (bouw)plannen gereed. Wel is er een situatietekening die weergeeft de bestaande situatie en de nieuwe situatie van de bebouwing en de binnentuin ten opzichte van de te slopen bebouwing. Onderstaand zijn deze weergegeven. De eerste kaart laat het te slopen gedeelte zien, de tweede kaart de beoogde nieuwe situatie.



Verder zijn door de initiatiefnemer enkele referentiebeelden aangeleverd die een indruk geven van hoe het terras / binnentuin en de te bouwen woning eruit kunnen komen te zien. Hierna zijn deze referentiebeelden weergegeven.

INSPIRATIEBEELDEN BINNENTUIN

B+O



INSPIRATIEBEELDEN WOONHUIS

B+O



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bij dit plan wil een bestaand horecabedrijf zich graag verder en duurzaam kunnen doorontwikkelen, zodat het bedrijf de komende jaren weer duurzaam en economisch gezond kan (door)groeien. Ter compensatie van de afbraak van een oude zaal zal een nieuwe en duurzaam gebouwde woning worden gebouwd. De te bouwen woning voorziet in een duidelijke aanwezige behoefte. De te bouwen woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Licht de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één extra woning en is daarmee niet ladderplichtig. Het ruimtebeslag voor het terras / de binnentuin past binnen de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Het plan is niet ladderplichtig.

3.2 **Provinciaal beleid**

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

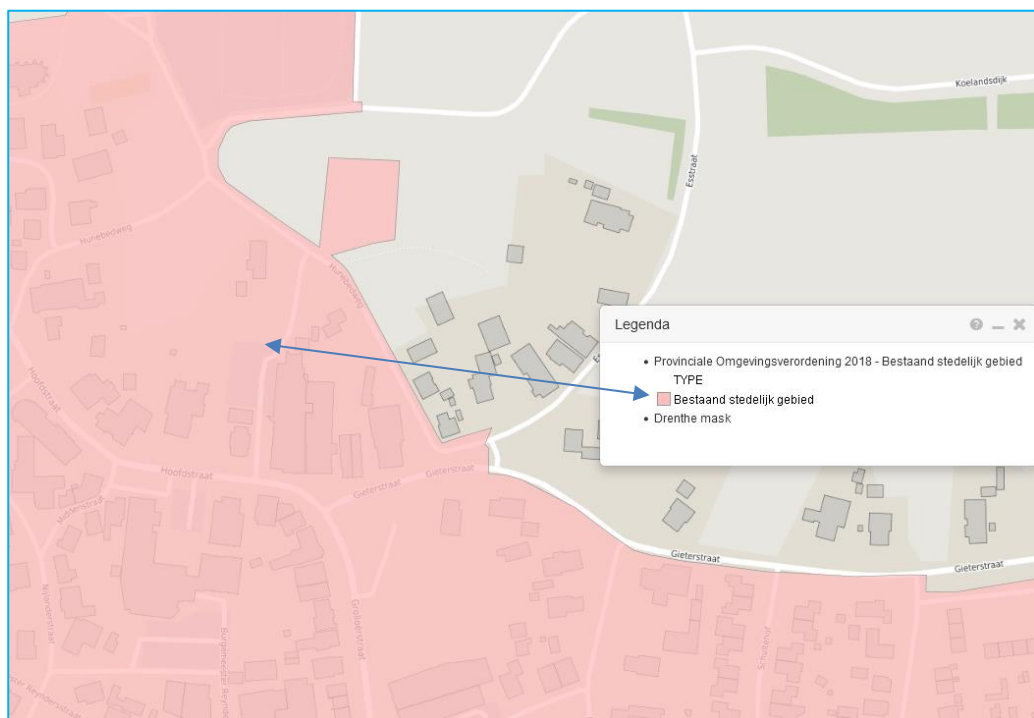
Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen dienen primair binnen het bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Op de hieronder weergegeven kaart is zichtbaar dat er sprake is. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht, er is sprake van de bouw van een reguliere woning behorend bij een levensvatbaar en gezond horeca bedrijf.

3.2.1 Provinciale Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.



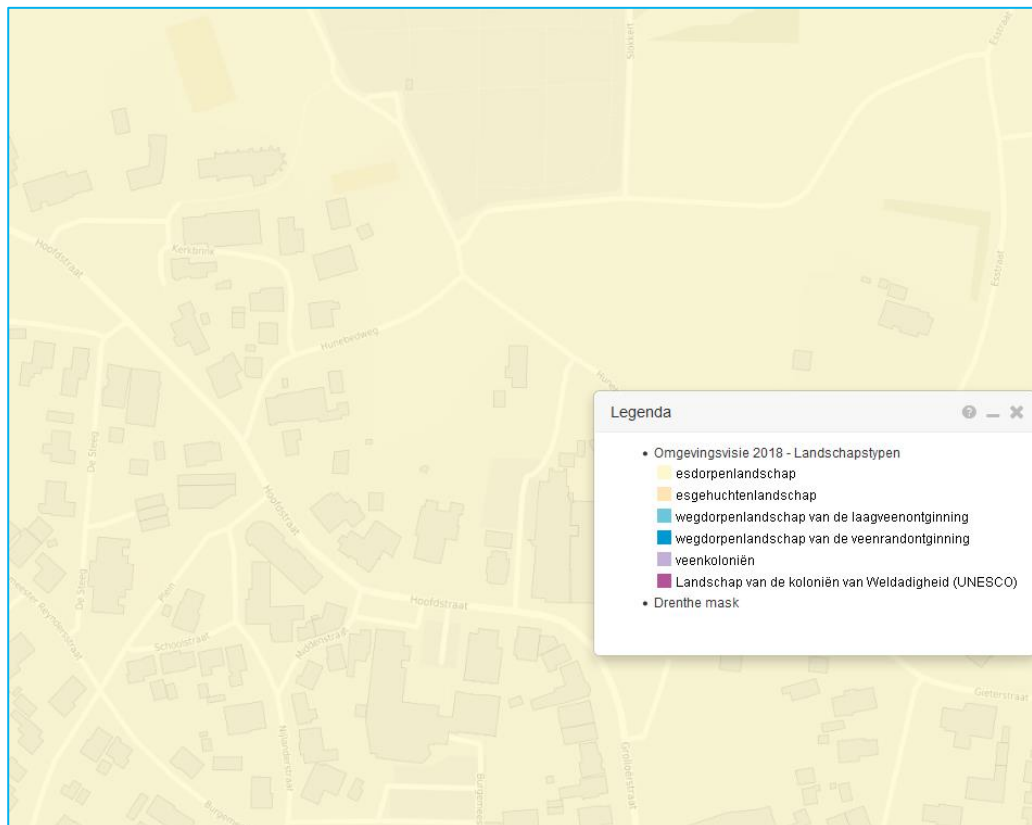
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de

andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

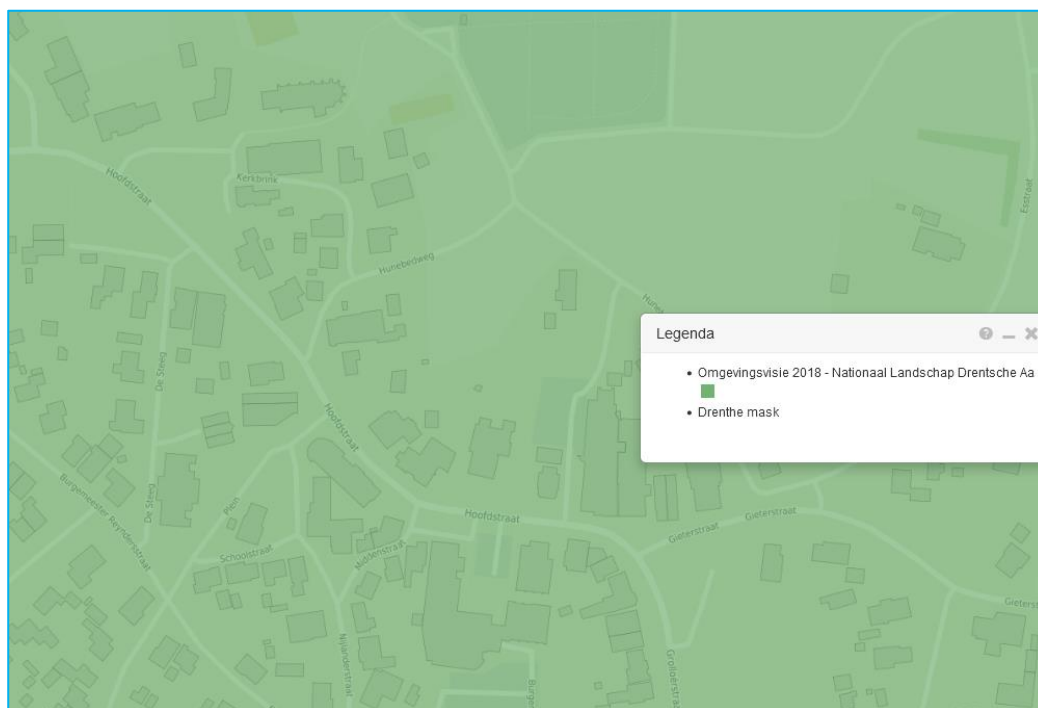
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug met de daarbij behorende landschappelijke inpassing. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Verder is er nog sprake van een Nationaal Landschap, te weten het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Op de kaart hierna is dat zichtbaar gemaakt.



Het Nationale Landschap ligt in het stroomgebied van de Drentsche Aa en is één van de weinige beken waarvan de loop nauwelijks door de mens is beïnvloed. Het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa' heeft een eigen sfeer en identiteit dat voor Nederland uniek is. Het gebied karakteriseert door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes.

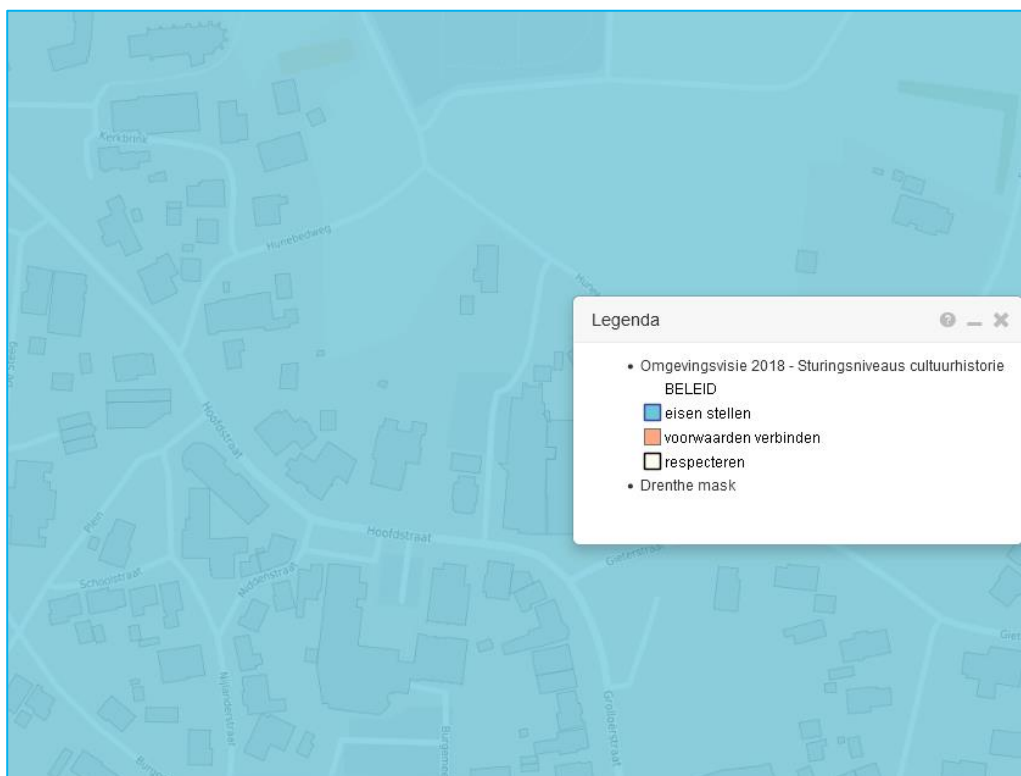
Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare waarvan ongeveer éénderde natuurgebied is.

Het beleid is er op gericht dit beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Als gevolg van voorliggend plan wordt geen inbreuk gepleegd op de Drentsche Aa en de bestaande kwaliteiten van het essenlandschap blijven behouden. Dit komt onder meer vanwege de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

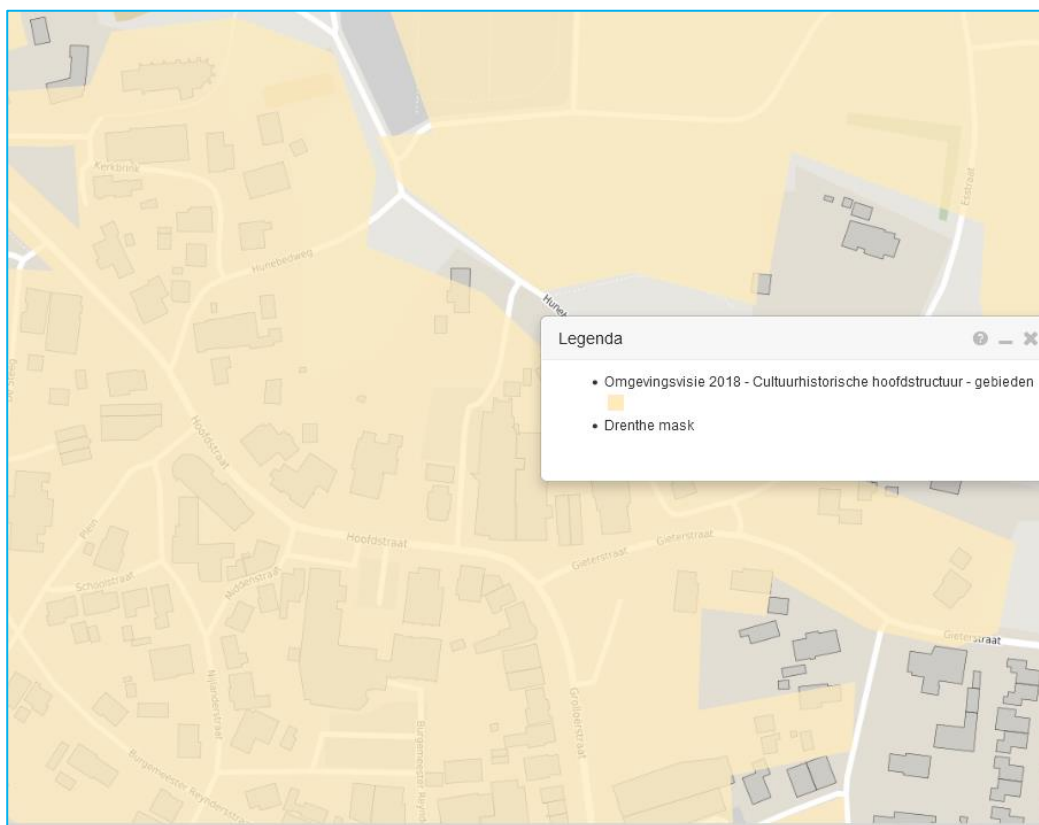
Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.



Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

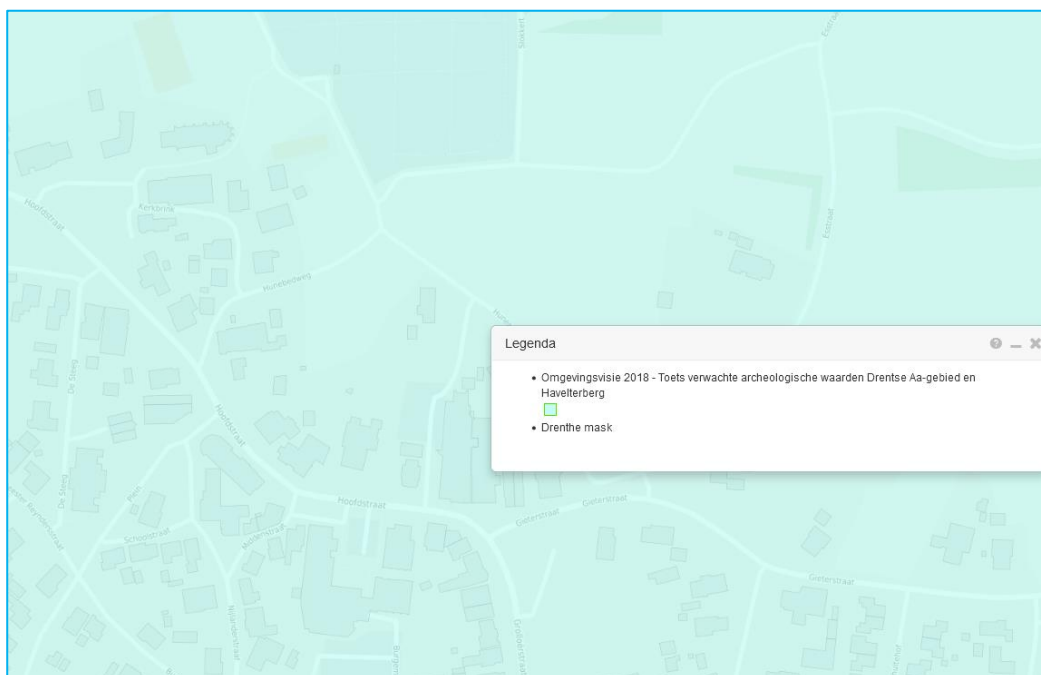
Verder is er nog sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Op de kaart hierna is dat zichtbaar gemaakt.



Het woonhuis wordt gerealiseerd in een gebied dat behoort tot het Esdorpenlandschap. In esdorpen zijn van oudsher boerderijen de kenmerkende bouwvolumes. De massa van het woonhuis is daarom gebaseerd op het principe van het 'Hallenhuis'. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. De enkelvoudige hoofdmassa voor het woonhuis is hiervan een afgeleide. In lijn met deze cultuurhistorische bebouwingstypologie zullen er voor het woonhuis landelijke materialen met een natuurlijke uitstraling en kleur worden toegepast. Naast een juiste typologie is ook een juiste detaillering van belang. Qua detaillering dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de oorspronkelijke, karakteristieke bebouwing van het gebied. Technische onderdelen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of onderdelen van een warmtepomp die in het zicht komen, dienen integraal te worden mee ontworpen.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachte archeologische waarden Drentse Aa gebied. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2020+

Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen. In Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen zijn de meeste voorzieningen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen. Daar zijn minder voorzieningen, maar omdat er in de meeste dorpen wel dorpshuizen zijn, kunnen ook daar verschillende activiteiten en diensten georganiseerd worden.

De gemeente zet bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgt de gemeente ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat de gemeente voor het toevoegen van woningen eerst kijkt naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein.

Verouderde bebouwing van de horeca wordt gesloopt en op het achterterrein, binnen het bestaand bebouwd gebied van de groeikern Rolde wordt een nieuwe woning gebouwd. Het verzoek past daarmee binnen de Woonvisie 2020+.

3.3.2 Welstandsnota

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de nieuwe nota "Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020". De datum van inwerkingtreding is daarbij vastgesteld op 26 november 2020. Met het nieuwe welstandsbeleid wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving, in stand houden en versterken. Met deze nota kan de welstandscommissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de buren in de directe omgeving. De gemeente wil graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

De welstandsnota blijft onverminderd van kracht. Het plan zal daarom ten tijde van de omgevingsvergunning worden getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Aa en Hunze. In de planopzet is reeds rekening gehouden met de ruimtelijke karakteristieken en bebouwingsmassa die thuis hoort in het esdorpenlandschap. De ruimtelijke inpassing van het bouwvlak en de opgenomen goot- en bouwhoogte sluiten hierop aan.

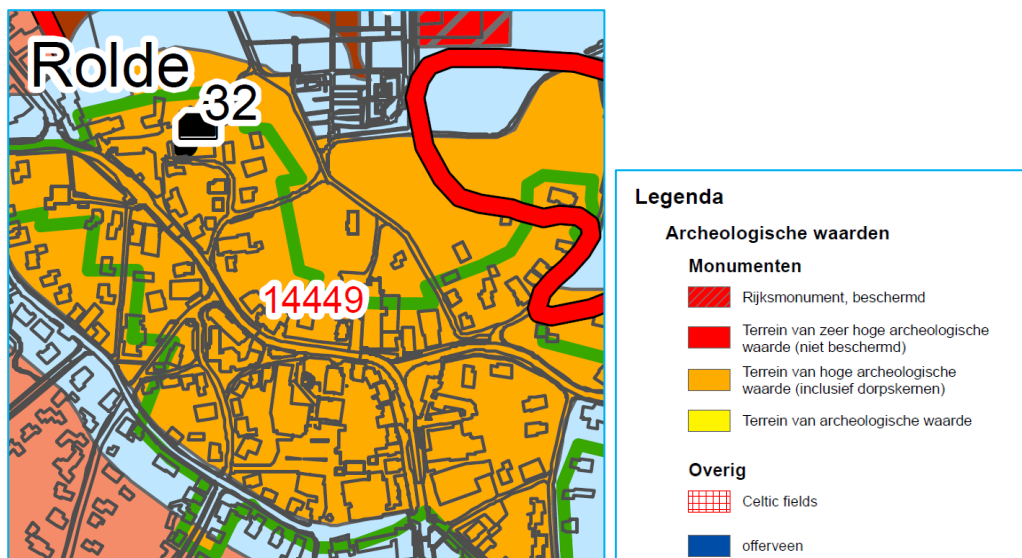
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt ter plaatse sprake is van een terrein van hoge archeologische waarde. Binnen deze waarde is onderzoek naar archeologie nodig bij ingrepen groter dan 80 m².



De te bouwen woning zal groter zijn dan 80 m² en zodoende is archeologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied op de lagere flank van een ijsstroomrug (megaflute), grenzend aan een plateauachtige smeltwaterterrasrest. Wat oostelijk ligt een beekdalbodem. Op het AHN is goed te zien dat het plangebied op de lagere oostelijke flank van de megaflute ligt. Oostelijk is de meander van een beekdal zichtbaar (blauw). Dit betreft het beekdal van het Andersche Diep. In de zuidwesthoek van deze afbeelding is een groot stuifzandgebied te herkennen. Bodemkundig is het plangebied niet gekarteerd. Op basis van de historie van het plangebied kunnen

ophooglagen (bewoningsafval) worden verwacht, mogelijk (ook) een plaggendek. De oorspronkelijke natuurlijke bodem bestaat vermoedelijk uit een veldpodzolbodem, gevormd in dekzand.

In de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen bekend, waaronder een hunebed.

In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het terrein omschreven als bewoning met erf in het zuiden en tuin in het noorden. In het zuiden van het plangebied bevinden zich twee woningen met erf. De huidige bebouwing in het zuidoosten stamt uit 1906 en de zuidwestelijke woning is gebouwd in 1966.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van resten uit de periode Midden-Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet, zoveel mogelijk op de te verstoren locaties. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een ophoog pakket met een gemiddelde dikte van ongeveer 80 cm. De bovenste circa 20-30 cm bestaat uit recent opgebracht cunetzand. Daaronder is vermoedelijke sprake van een ophoogdek uit de 18e eeuw of jonger. Er is in het plangebied geen intacte bodemvorming aangetroffen en geen intact plaggendek onder het ophoogpakket. In boring 4 is verder een fragmentje eenzijdig geglazuurd roodbakkend aardewerk (of plavuiz) gevonden dat wordt gedateerd in de 18e eeuw of later. Verder zijn in het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans op archeologische resten in het plangebied wordt laag geacht.

Samenvatting

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Aa en Hunze.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

Het onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. Vanuit het bevoegd gezag is aangegeven dat:

- Er akkoord gegaan wordt met de conclusie van het onderzoek: geen intacte bodem meer in het plangebied;
- De archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar “laag”;
- Deze akkoord gaat met het selectieadvies om geen vervolgonderzoek naar archeologie uit te voeren;

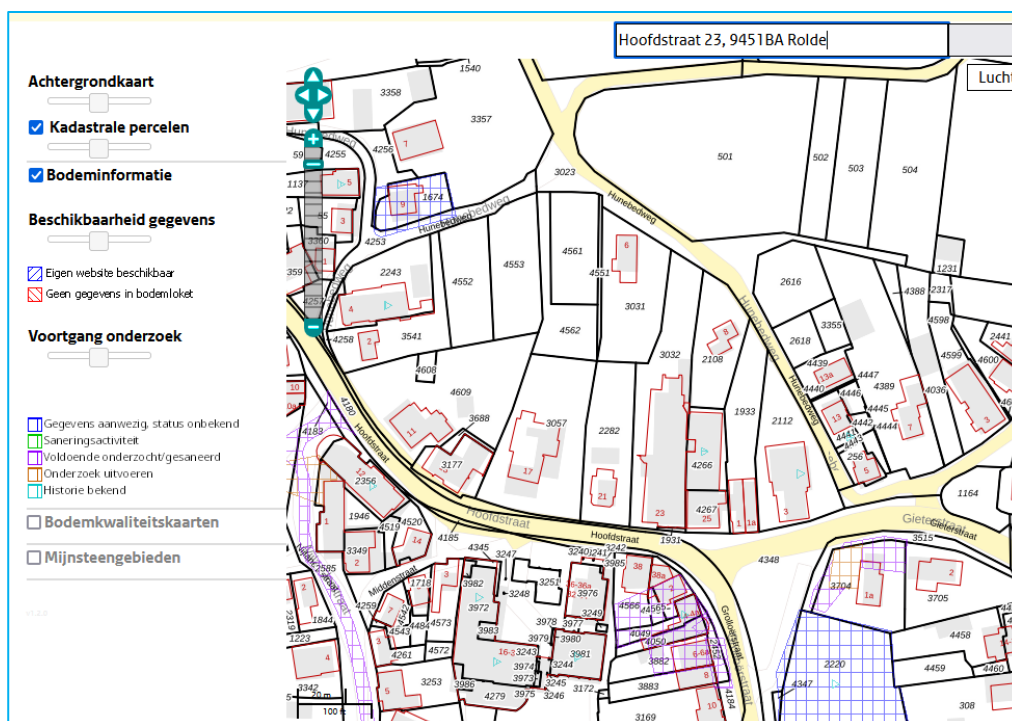
- Er geen dubbelbestemming archeologie nodig is.

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.2

Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek). Voor het gebied waar wordt voorzien in de bouw van een nieuwe woning is geen recente informatie aanwezig over de bodemkwaliteit.



Door onderzoeksbureau EcoReest is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond.

Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond en in het grondwater van de onderzoekslocatie geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd. Gezien er geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn gemeten is geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde

milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Het onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. Vanuit het bevoegd gezag is aangegeven dat de resultaten van het bodemonderzoek geen aanleiding geven voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of sanerende maatregelen. Indien de bestemming gewijzigd moet worden dan geldt dit bodemonderzoek alleen voor het huidige onderzochte deel van het kavel. Alleen voor het huidige onderzochte deel kan de bestemming gewijzigd worden. Indien het overige, niet onderzochte deel van het kavel van bestemming zal wijzigen is mogelijk aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

In het plangebied is vanuit het geldende bestemmingsplan gezien geen bebouwing aanwezig die als 'karakteristiek' is aangeduid. Ook is het gebied niet nader aangeduid

als ‘beschermd dorpsgezicht’. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg vanuit het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

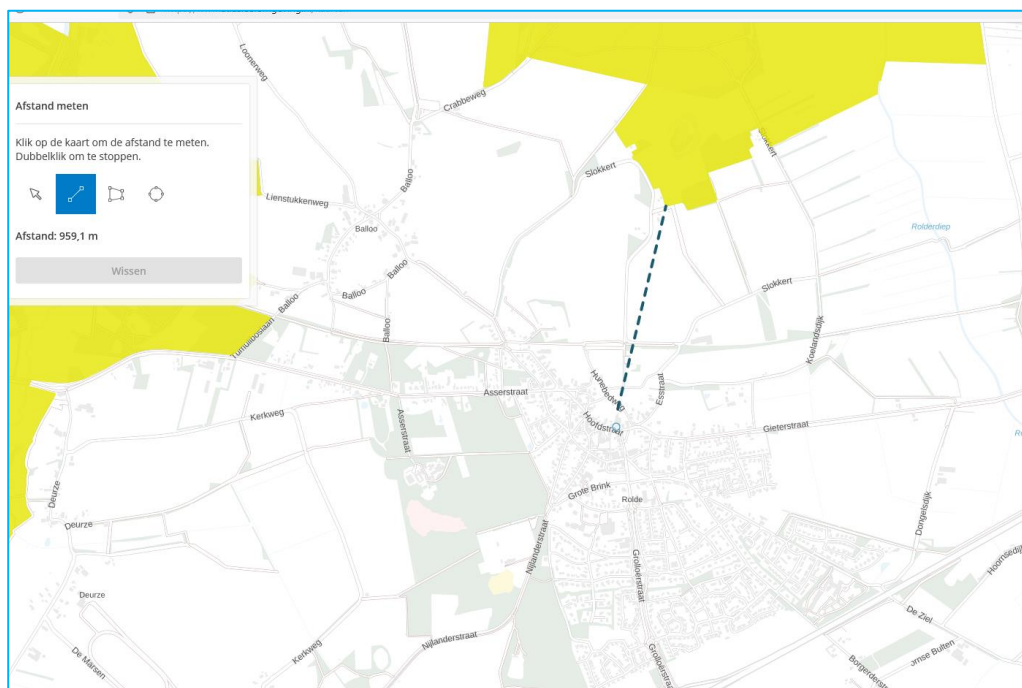
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 960 meter afstand in noordelijke richting (het Balloërveld als onderdeel van het Drentsche Aa gebied).



4.4.1.2 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase.

Het nabijgelegen Natura 2000 gebied is een stikstofgevoelig natuurgebied, dat overbelast is. Ten behoeve van het project is door de Natuurbank Overijssel een Aerius-berekening uitgevoerd met behulp van de calculator van 26 januari 2023. De volledige berekening met bijbehorende toelichting is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

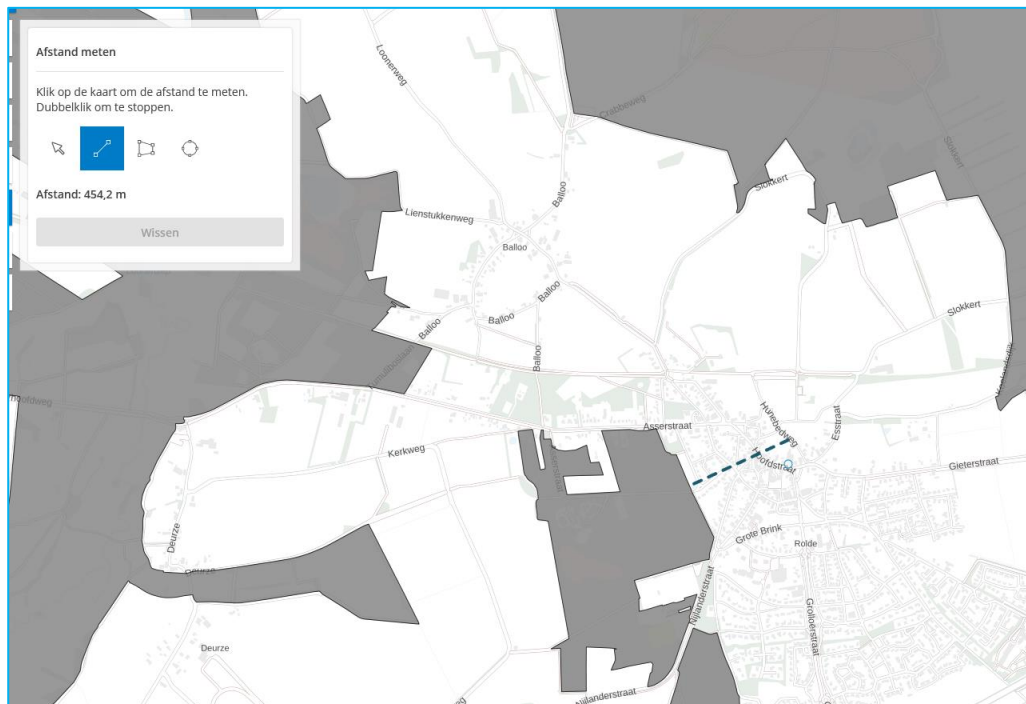
Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Het bevoegd gezag heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de Aerius-berekening voor de gebruiksfase.

4.4.1.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN, omdat er vanuit het NNN geen 'externe werking' uitgaat.

4.4.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Gezien te slopen bouwwerken is een Ecologisch Quickscan vereist.

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is een zogeheten 'Quickscan wet natuurbescherming' uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan door het uitgevoerde onderzoek door de Natuurbank Overijssel, zoals benoemd in paragraaf 4.4.1.2, uitgesloten worden.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten, met uitzondering van vleermuizen, benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. De te slopen zaal met aanbouw is voor beschermde diersoorten niet toegankelijk en niet geschikt om een vaste rust- en voortplantingsplaats in te bezetten. Het onverharde parkeerterrein wordt ook niet beschouwd als geschikt rust- en voortplantingsplaats voor beschermde diersoorten.

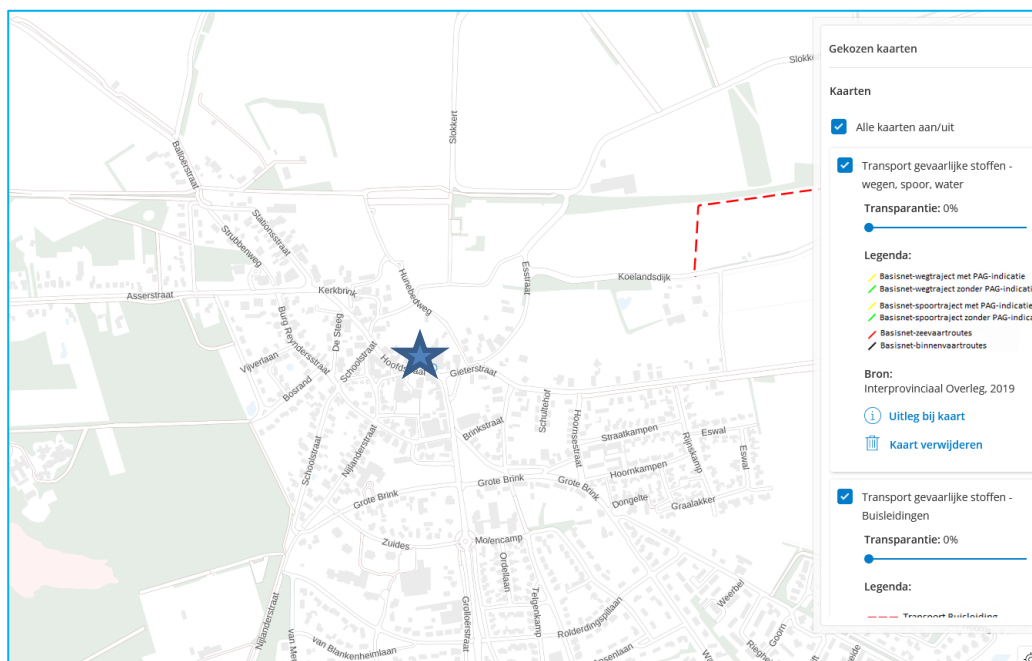
Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

Het onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. Vanuit het bevoegd gezag is aangegeven dat met het uitvoeren van het onderzoek er is voldaan aan het gestelde in de wet, te weten deskundigen onderzoek naar mogelijke effecten op flora en fauna en dat er geen verdere bijzonderheden zijn ten aanzien van het aspect ecologie.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen bevi-inrichtingen die van invloed zijn.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de directe omgeving rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. De buisleiding die op grotere afstand aanwezig is richting het noordoosten is niet van invloed op het plan vanwege de ligging buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen routes aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

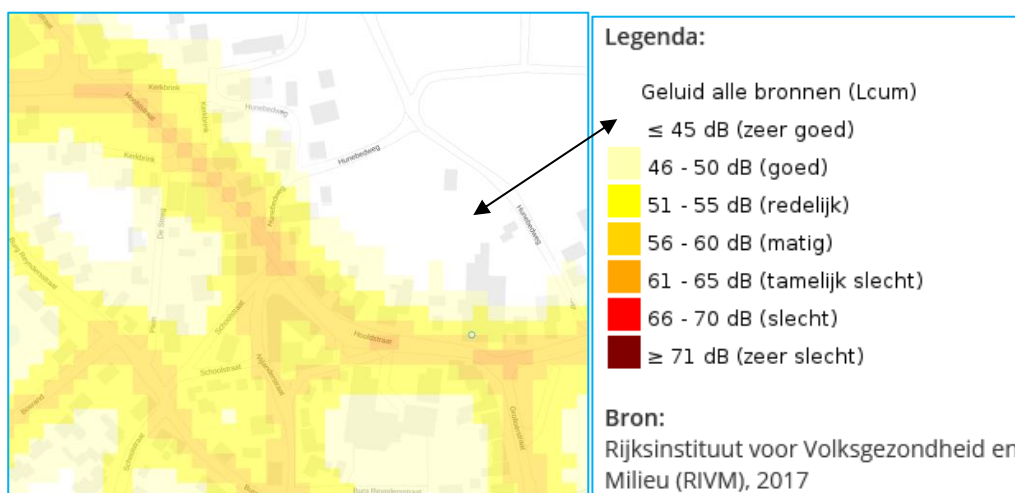
4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai,

industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid op de Hoofdstraat en Hunebedweg 30 km/uur en zodoende is er vanuit de Wet geluidhinder gezien geen sprake van noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de te bouwen woning. Wel dient nog te worden aangegeven of er sprake is van een vanuit het aspect 'goed woon- en leefklimaat' voor de nieuwe woning langs de Hunebedweg.

Gezien onderstaande geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving is er sprake is van een plangebied gelegen in een zone met een verwachte geluidsbelasting dat lager is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is er sprake van zeer goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid.



Het aspect geluid staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg daar waar het gaat om de te bouwen woning. Voor het aspect geluid voor het terras zal de inrichting moeten gaan voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

4.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Voor de te bouwen woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de parkeerbehoefte te voldoen. Daarbij kan ook worden gesteld dat het huidige gebruik als feestzaal een hogere parkeerdruk heeft dan een restaurant/café/terras.

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

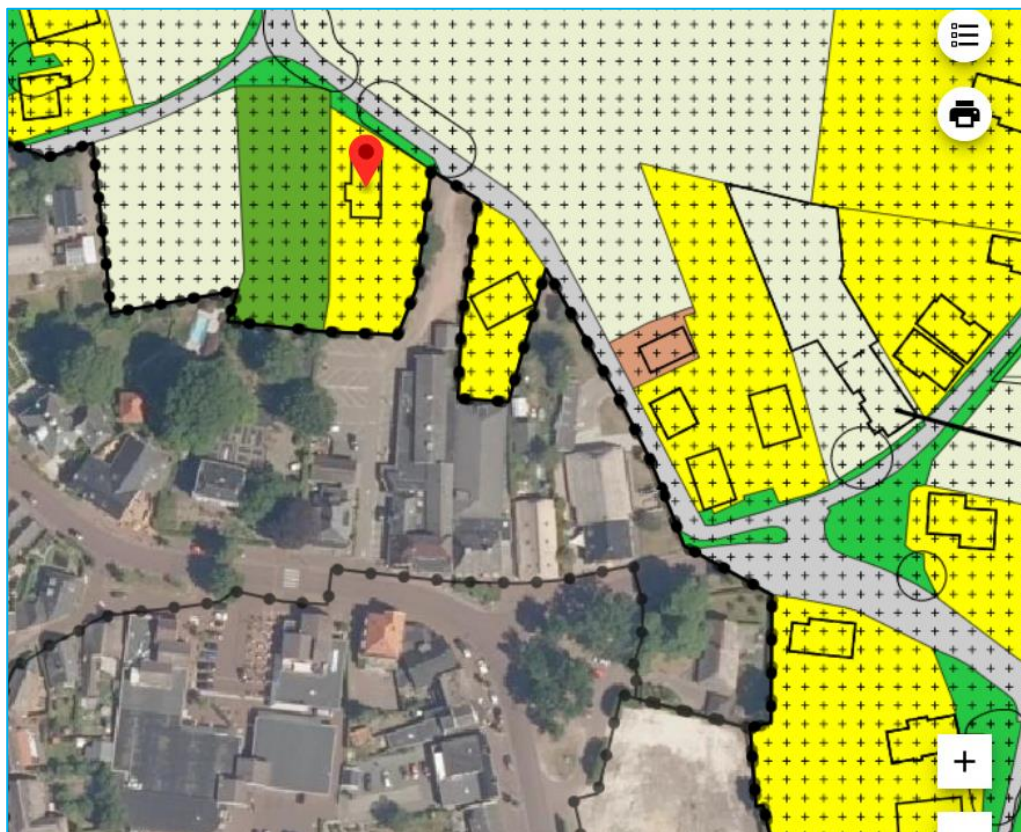
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



De te bouwen woning wordt gebouwd tussen 2 bestaande woonbestemmingen in. Van wonen naar wonen is er geen sprake van milieuhinder.

De afstand van de te bouwen woning naar omringende horeca-voorzieningen (die zijn aan te merken als Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. en Café's, bars (allen aangemerkt als een milieucategorie 1 inrichting) is ook voldoende groot. Vanwege het gemengd karakter van het centrumgebied van Rolde geldt vanuit Bedrijven en Milieuhinder dan een richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan. Ook als de horeca wordt aangemerkt als een 'muziekcafé' (milieucategorie 2 inrichting) met een grootste normafstand van 10 meter is de afstand tot de nieuwe reguliere woning voldoende groot. Er is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten.

RICHTAFSTANDEN TABEL		
Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

4.10

Watertoets

Op 19 mei 2022 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Alvorens de watertoets is uitgevoerd is aangegeven met welke informatie de watertoets is uitgevoerd.

Op eigen terrein moet een berging worden gecreëerd van minimaal 20 mm van het verhard oppervlak binnen de kavelgrens. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: dakoppervlak bebouwing(en) en de verharding rond de woning, inrit, terras, e.d. Hoe deze berging wordt gemaakt is aan de ontwikkelaar / particulier. Er mag wel een overloop worden gemaakt vanaf de 'bergingsunit' naar openbaar gebied, in dit geval kan er een overstort gemaakt worden op de bestaand riool.

Riool kan aangesloten worden in de Hunnebedweg, hier ligt een gemengd riool beton 300 mm.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets de standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met daarin voor het plan relevante adviezen.

Het standaard wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en directe omgeving. De standaard teksten kunnen worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing (toelichting).

De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Vanuit de standaard waterparagraaf gelden daarbij de volgende standaard adviezen waar rekening mee gehouden dient te worden. Daar waar nodig is planspecifiek aangegeven hoe hier rekening mee wordt gehouden.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort

dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Het vrijkomend hemelwater mag vanuit de gemeente gezien in principe worden afgevoerd via het bestaande gemengde stelsel. Initiatiefnemer gaat onderzoeken of hemelwater ook afgevoerd kan worden op eigen terrein om ter plaatse in de bodem te infiltreren. Deze wijze van afvoeren past binnen het beleid van het waterschap.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Naar verwachting zal er minstens 450 m² aan bebouwing worden verwijderd en zal er geen sprake zijn van de toename van het verhard oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie en is er geen watercompensatie nodig.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Het vrijkomend hemelwater mag sowieso worden afgevoerd via het gemengd stelsel maar er zal worden gekeken naar een oplossing voor het afvoeren op eigen terrein. Deze wijze van gescheiden afvoeren past beter binnen het beleid van het waterschap.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden.

4.11

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming

plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren' is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

Vanuit het uitgevoerde vooroverleg heeft het waterschap Hunze en Aa's per mail aangegeven dat kan worden ingestemd met het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Horeca

In deze bestemming is het gevestigde horecabedrijf geregeld. De bebouwing van het horecabedrijf is binnen het bouwvlak vastgelegd. Alleen bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, kan uitbreiding buiten het bouwblok worden toegestaan. Gezien de situering van horecavestiging tussen woonbebouwing wordt het niet wenselijk geacht zwaardere vormen van horeca, zoals een bar/dancing en een discotheek te vestigen, horecabedrijven tot en met categorie II zijn zonder meer toegestaan. Tevens is een aanduiding 'binnentuin' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kan een overkapping ten behoeve van een 'horecatuin' worden gerealiseerd. Bij het horecabedrijf zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 4 : Wonen

De woning dient in een bouwvlak te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 van de toelichting – Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 van de toelichting – verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 van de toelichting – ecologische quickscan

Bijlage 4 van de toelichting – Aerius-berekening aanleg en gebruiksfase

Bijlage 5 van de toelichting – vergunningcheck watertoets

Bijlage 6 van de toelichting – reactie waterschap op vooroverleg

Bijlage 7 van de toelichting – reactie RUD op verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 van de toelichting – raadsvoorstel en -besluit vaststelling

Projectgegevens

Project : Hoofdstraat 23 Rolde
Projectnummer : RB 10.612
IMRO : NL.IMRO.1680.ROLDEHOOFDSTR23-VB01
Versie : 01
Datum : 23 maart 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl