



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BURG. REIJNDERSSTRAAT 30 ROLDE

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

BRANDS BOUWONTWIKKELING B.V.

17 JULI 2023

Plan: Burg. Reijndersstraat 30 Rolde
Plan ID: NL.IMRO.1680.ROLDEBURGREIJSSTR30-OV01
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Status: Definitief

INHOUD

■ 1. Inleiding	4	■ 5. Milieu- en omgevingsaspecten	22
1.1 Inleiding	4	5.1 Waterhuishouding	22
1.2 Aanleiding	4	5.2 Archeologie & Cultuurhistorie	24
1.3 Planologisch kader	4	5.3 Bodemkwaliteit	24
1.4 Doel	6	5.4 Ecologie	24
1.5 Verantwoording	6	5.5 Geluid (Wet geluidhinder)	26
1.6 Leeswijzer	6	5.6 Externe veiligheid	26
■ 2. Locatie beschrijving	7	5.7 Lucht	26
2.1 Locatie en historie	7	5.8 Milieuzoneringen	27
2.2 Plangebied	7	5.9 Milieueffectrapportage	28
■ 3. Planbeschrijving	10	5.10 Molenbiotoop	28
3.1 Beschrijving ontwikkeling	10	■ 6. Juridische aspecten	29
3.2 Ontsluiting & Parkeren	10	■ 7. Uitvoerbaarheid	30
■ 4. Beleidskader	14	7.1 Economische uitvoerbaarheid	30
4.1 Rijksbeleid	14	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
4.2 Provinciaal beleid	15	■ 8. Bijlagen	31
4.3 Gemeentelijk beleid	19	■ Colofon	33

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Voorliggend ruimtelijke onderbouwing betreft de toetsing van voorgenomen ontwikkeling op diverse ruimtelijke en milieukundige aspecten. Getoetst wordt waarom het gewenste ruimtelijke initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval betreft het de realisatie van 7 appartementen op de voormalige bedrijfslocatie aan de Burgemeester Reijndersstraat 30 te Rolde. Inmiddels heeft onderhavige locatie de adressen Grote Brink 3 te Rolde, met als huisnummertoevoeging 1 t/m 7 verkregen.

1.2 Aanleiding

Met het stopzetten van de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf is de bedrijfsfunctie aan de Burg. Reijndersstraat 30 te Rolde komen te vervallen. Er was sprake van een woonhuis met een bedrijfspannend gelegen aan de Brink van Rolde. Initiatiefnemer Brands Bouwontwikkeling B.V. heeft het idee opgevat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Dit om tegemoet te komen aan een grote behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen zoals de gemeente Aa en Hunze dit ambieert. Het voorliggende plan is specifiek gericht op de realisatie van gelijkvloerse appartementen voor senioren. Het realiseren van appartementen op de locatie is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken dient een uitgebreide procedure omgevingsvergunning doorlopen te worden.

Om tot een goede inpassing van de woonhuizen te komen is door B+O Stedenbouw B.V. een stedenbouwkundige studie verricht. Deze studie is meermaals met de stedenbouwkundige van de gemeente Aa en Hunze besproken. Naar aanleiding van deze besprekingen zijn diverse wijzigingen in het plan doorgevoerd. Omdat er sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige studie ten behoeve van een principebesluit vervolgens voorgelegd aan het college van B&W. Zij hebben een positieve grondhouding voor het plan ingenomen, met als voorwaarde dat de welstandscommissie ook positief tegenover de ontwikkeling staat. In dat kader is de studie voorgelegd aan de welstandscommissie, welke ook een positieve grondhouding voor het plan heeft ingenomen.

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Rolde Dorp". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 15 december 2010. Ter plaatse gelden de bestemmingen Bedrijf en Wonen-1. Daarnaast is het plangebied aangeduid met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' en klein deel van het plangebied aangeduid als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ter plaatse van de bestemming wonen-1 is daarnaast de functieaanduiding 'detailhandel' aanwezig.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan

opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Bedrijf

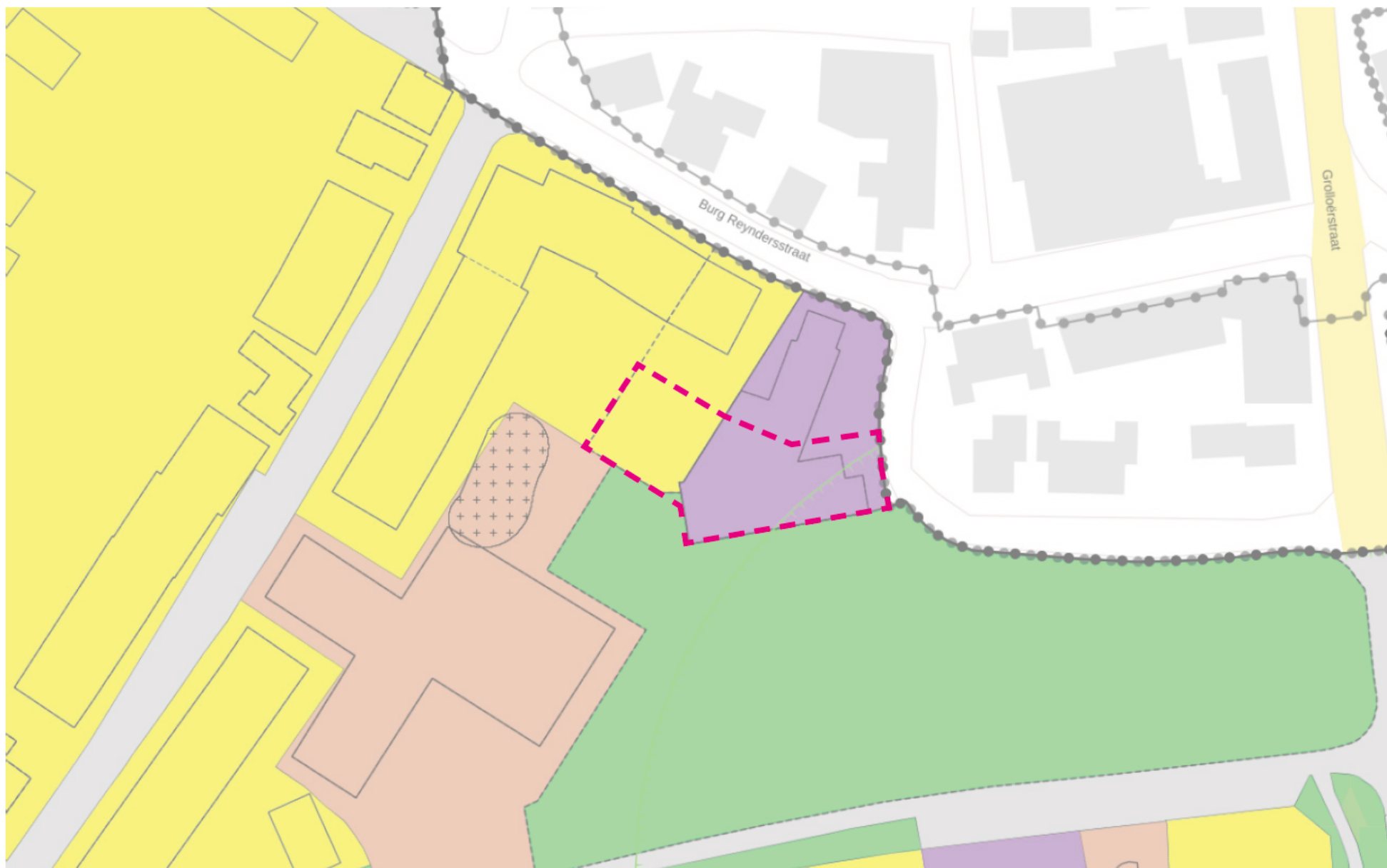
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en een bouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf'. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Voor het bouwen van de genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zullen de goot- en bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen. In voorliggend geval betreft dit een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m.

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat er onder de bestemming Wonen - 1 geen bouwvlak binnen het plangebied aanwezig is zijn de bouw mogelijkheden hier beperkt. Er mogen enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor de bouwregels wordt verwezen naar de regels van bestemmingsplan 'Rolde - dorp'.

1.4 Doel

Voorgenomen realisatie van een appartementen-gebouw is in strijd met artikel 3.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het vigerende bestemmingsplan omdat woningen niet op de geplande locatie zijn toegestaan. Deze vallen binnen contouren van de Bedrijfs bestemming.

De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in gewenste beoordeling om te toetsen of voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Terinzagelegging ontwerp

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het

ontwerp is de buurt op informele wijze via een digitale informatieavond reeds geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Vaststelling

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp neemt het college van B&W een besluit over de verlening van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit (het wijzigingsplan) kan diegene die zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige delen uit (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het huidige plangebied omschreven. Hoofdstuk 3 bevat een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan. In Hoofdstuk 4 komen de verschillende relevante beleidsstukken aan bod die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 beschouwt de invloed van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 staat het juridische aspect centraal. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. LOCATIE BESCHRIJVING

2.1 Locatie en historie

Rolde is een typisch Drents 'esdorp', zoals er in de Middeleeuwen veel op de zandgronden ontstonden. De nederzetting van Rolde dateert terug tot 500 tot 750 na Chr. Het huidige Rolde is zo'n duizend jaar geleden ontstaan. Zoals in alle middeleeuwse dorpen leefde de bevolking van landbouw. Rond een centrale brink lagen de boerderijen, met de kerk en het kerkhof aan de rand van het dorps. Daaromheen lag het akkerland, de essen waar iedere boer een aantal percelen grond bebouwde. De goorns van Rolde lagen aan de huidige Hunebedweg en zijn nog herkenbaar als kleinschalige open terreinen (bron: gemeente Aa en Hunze).

De openheid rondom de oude kern van Rolde is een kwaliteit die van oudsher bestaat. De toren van de Jacobuskerk is gebouwd in het begin van de 15e eeuw. Vanwege de 52 meter hoge toren is het de op één na hoogste kerktoren van Drenthe. Reizigers die te voet of met paard en wagen vanuit Groningen of Coevorden trokken zagen al van verre de torenspits van Rolde.

Kenmerkend is de Grote Brink in het hart van de dorpskern. De brink is omgeven door zware beplantingen en informeel gesitueerde boerderijen. Jaarlijks wordt de Roldermarkt op de Grote Brink georganiseerd, waar veel bezoekers vanuit de regio op af komen.

Deze karakteristieke elementen geven veel kwaliteit aan de directe omgeving van het plangebied. De overgang van de gebouwde omgeving naar de agrarische cultuurgrond is daarbij nog steeds goed herkenbaar. Het levert een unieke ligging op in het landschap, aan de rand van de bebouwingskern.

2.2 Plangebied

Het plangebied is enkele decennia in gebruik geweest ten behoeve van een bouwbedrijf. Er is een bedrijfsgebouw in het plangebied aanwezig, als restant van het voormalige gebruik. De bestaande opstallen hebben geen historische waarde. De locatie is momenteel niet in gebruik en het verdient daarom de voorkeur om op korte termijn een nieuwe invulling voor het plangebied te hebben. Dit om verloedering van de locatie te voorkomen op deze prominente plek. Om op de locatie woningbouw te realiseren zullen de bestaande opstallen in het plangebied worden gesloopt.

Het meerendeel van het plangebied is verhard. Het geheel doet daarmee erg functioneel aan. Het voormalige bedrijfspand is gesloten en is met de rug naar de Brink gekeerd. Er is daarmee geen passende situatie ontstaan. De uitstraling ervan is niet passend bij deze prominente locatie aan de Brink, hoewel de hoofdvorm van het gebouw wel past bij de typische esdorp karakteristieken.

Op de grens van het plangebied met de Brink is een rij van oude bomen aanwezig. Deze bomen staan vrij dicht op het bestaande gebouw en begeleiden de rand van de Brink.

De unieke ligging van het plangebied maakt het mogelijk om een erg hoogwaardig woon- en leefklimaat te realiseren. De cultuurhistorische- en landschappelijke waarden vormen daarvoor als inspiratiebron.



Afbeelding 2.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Rolde (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Foto's van het plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beschrijving ontwikkeling

Aan de Brink in Rolde staat de voormalige werkplaats van bouwbedrijf Brands. Het bedrijf en de loods is niet meer in functie. Door de prachtige, maar ook kwetsbare ligging aan de Brink is het idee ontstaan om woonappartementen te realiseren op deze locatie. Er zijn enkele plannen gepresenteerd, maar geen van deze plannen hebben de eindstreep gehaald. Het perceel en de opstallen zijn nu in eigendom van Brands Bouwontwikkeling uit Emmen. B+O Architectuur en Stedenbouw heeft in opdracht van Brands Bouwontwikkeling een nieuw plan voor woningbouw op de locatie gemaakt. Voorgenomen initiatief is gericht op de realisatie van 7 appartementen voor senioren. Het woonprogramma van de appartementen is hierop afgestemd. Zo is alles gelijkvloers en met een grote living en een erg ruime slaapkamer voor de eigenaar en een kleinere slaapkamer als werkkamer of logeerkamer. Daarbij mag ook het ruime balkon op deze wens aansluiten.

Het realiseren van appartementen sluit goed aan op de ambitie van de Gemeente Aa en Hunze om het tekort aan woningen voor senioren op te lossen. Ook draagt de realisatie van 7 appartementen voor deze doelgroep bij aan doorstroming in de huizenmarkt, doordat aanbod van andere woningtypen voor grotere huishoudens elders in de gemeente vrijkomt.

Om tot een goede inpassing van de appartementen te komen is door B+O Stedenbouw B.V. een stedenbouwkundige studie verricht. Deze studie is meermaals met de stedenbouwkundige van de gemeente Aa en Hunze besproken. Naar aanleiding van deze besprekingen zijn diverse wijzigingen in het plan doorgevoerd. De stedenbouwkundige studie is vervolgens ten behoeve van een principe beoordeling voorgelegd aan het college van B&W. Zij hebben een positieve grondhouding voor het plan ingenomen, met als voorwaarde dat de welstandscommissie ook positief tegenover de ontwikkeling staat. In dat kader is de studie daarom vervolgens voorgelegd aan de welstandscommissie, welke ook een positieve grondhouding voor het plan heeft ingenomen.

Het plan omvat de realisatie van 7 appartementen in een schuurachtig volume. Van de appartementen zijn 4 op de begane grond gesitueerd en 3 op de verdieping. Het complex wordt gebouwd op de bestaande aanwezige kelder. De kelder wordt gebruikt om de bergingen in te realiseren, zodat er geen losse bijgebouwen op het perceel komen te staan. Het appartementengebouw wordt iets langer dan de bestaande schuur maar niet dieper of hoger.

Aan de brinkzijde worden de appartementen voorzien van overdekte terrassen op de begane grond en inpandige loggia's op de verdieping. Deze ruimte grenst direct aan De Brink die met de hoge bomen het uitzicht vormt. De bomen zorgen in de

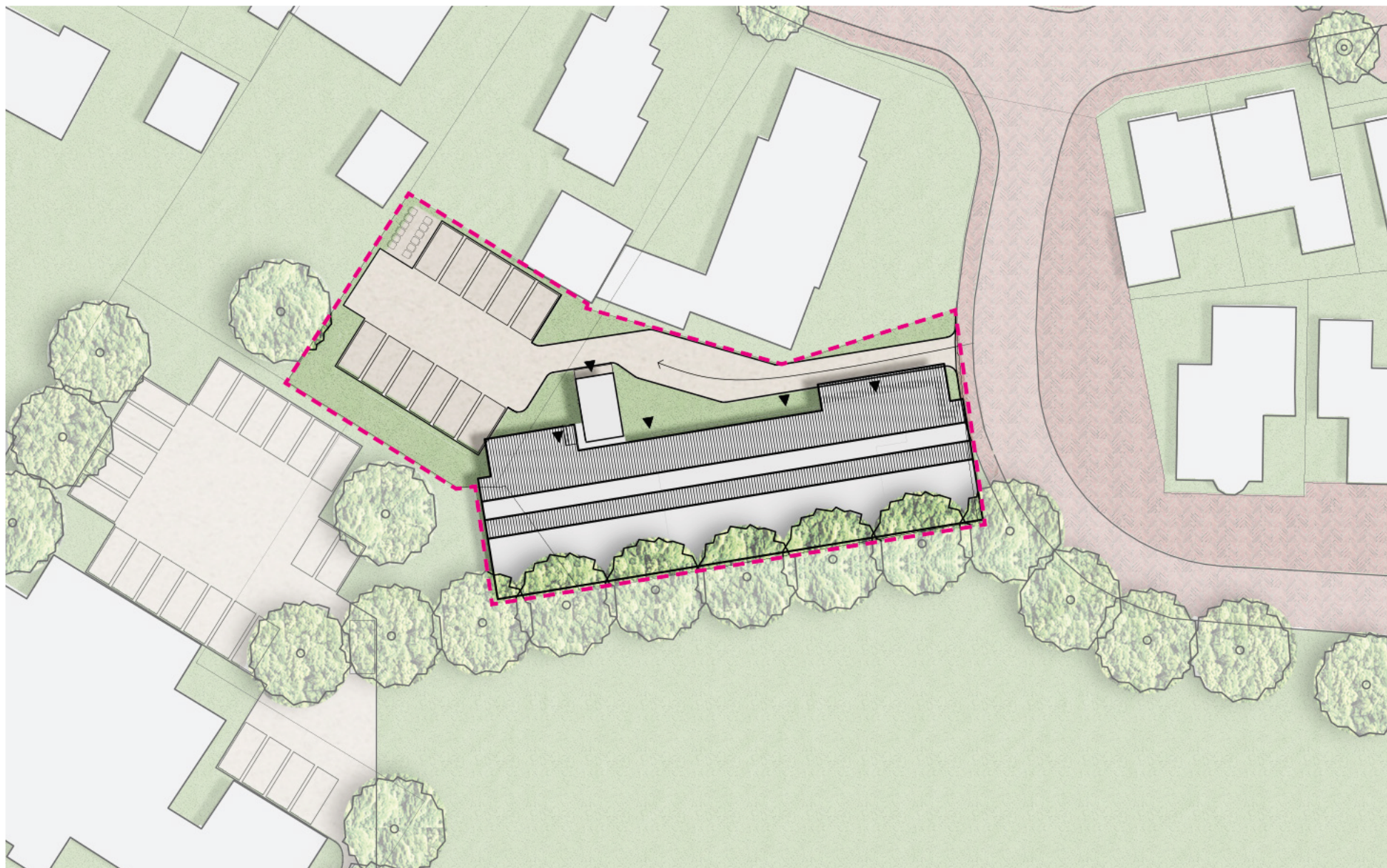
zomer voor schaduw hetgeen verkoeling geeft, maar belemmeren ook het optimale rendement van mogelijk aan te brengen zonnepanelen. De duurzaamheids maatregelen zullen daarom gezocht worden in een optimale isolatie en in de techniek van de installaties. Er worden dan ook standaard geen zonnepanelen geplaatst, deze zijn niet noodzakelijk om aan hedendaagse duurzaamheidseisen te voldoen.

Doordat de bestaande kelder gehandhaafd wordt heeft de ontwikkeling geen invloed op het cunet van de bomen.

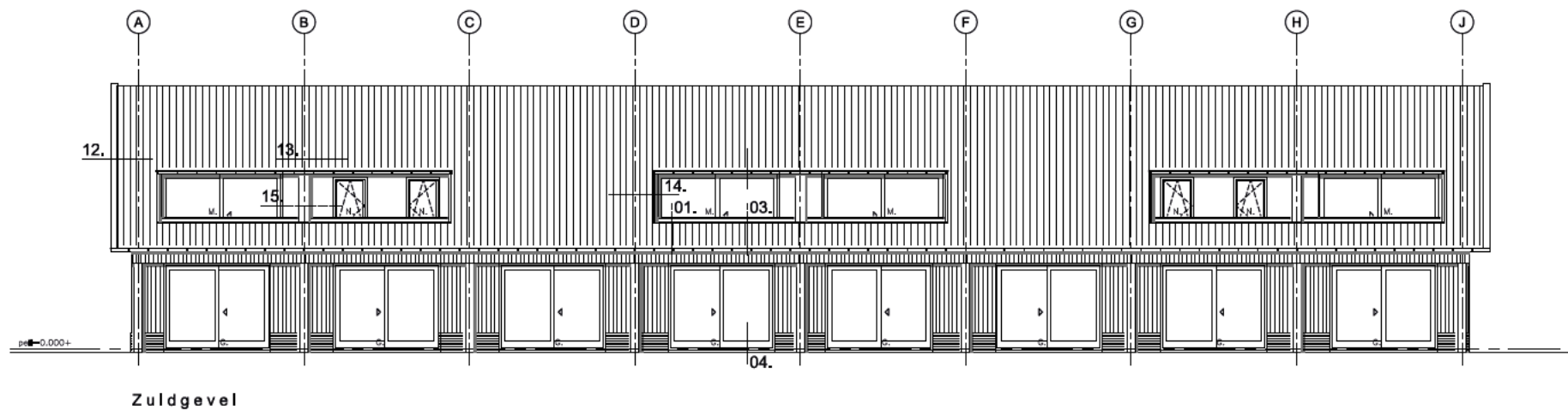
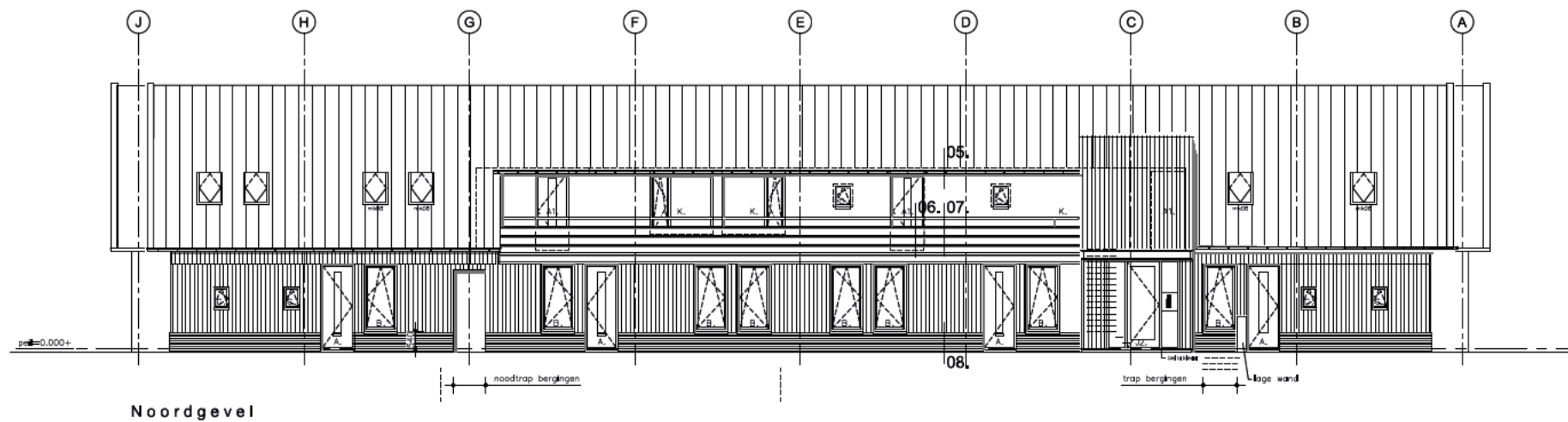
3.2 Ontsluiting & Parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande inrit aan de Burg. Reijndersstraat. In het plangebied zal een nieuwe erfverharding worden aangelegd, wat aansluit op de gewenste hoogwaardige uitstraling van een drechts erf.

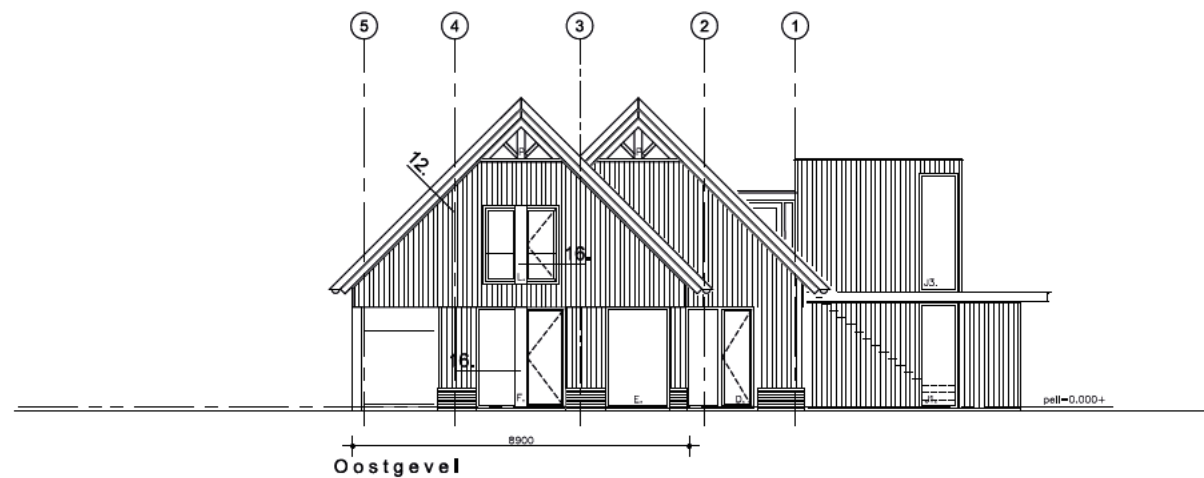
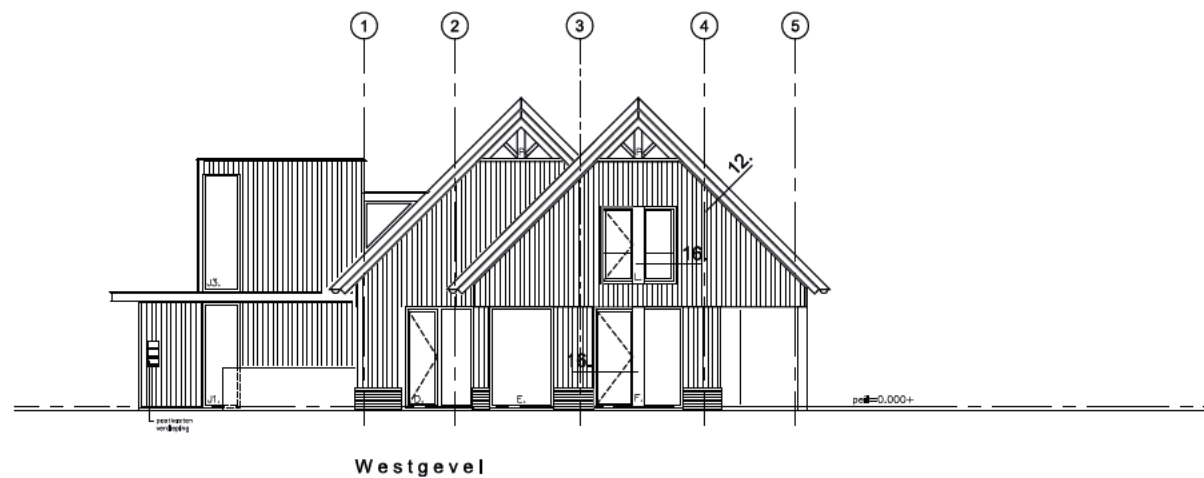
Het parkeren voor de appartementen vindt plaats in een collectieve parkeerstrook. Er worden 7 appartementen gerealiseerd, waarvoor in totaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. Hiermee voldoet het aantal parkeerplaatsen aan 1,7 parkeerplaatsen per appartement, zoals dit in de CROW wordt gevraagd. Het plan voorziet daarmee in de toekomstige parkeerbehoefte.



Afbeelding 3.1: Toekomstige situatie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)



Afbeelding 3.2: Gevelaanzichten (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)



Afbeelding 3.3: Gevelaanzichten (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

4. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Getoetst wordt of het plan past binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese

en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de

daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

■ Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal 7 appartementen mogelijk. Daarom is de ontwikkeling Ladderplichtig.

2. Bestaand stedelijk gebied

De Ladderplicht geldt echter alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied voor een groot deel voorzien van een bouwvlak ten behoeve van voormalige bedrijfsfunctie. Het deel van het plangebied zonder bouwvlak is volledig verhard en was in gebruik ten behoeve van opslag en parkeren. De nieuwbouw van het woongebouw vindt plaats op deze gronden.

Voorgenomen ontwikkeling legt daarmee geen groter planologisch beslag op de fysieke leefomgeving dan de huidige situatie. Daarmee betreft het de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Het plan is daarom niet verder Ladderplichtig. Geconcludeerd wordt daarom dat binnen het plangebied nationale belangen geen rol spelen.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de daarbij behorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe. Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is tevens op 3 oktober 2018 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsverordening Drenthe

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid daarnaast meer direct extern te laten doorwerken. Vaststelling van een verordening volgens artikel

4.1 Wro is een van die instrumenten. Drenthe wil zijn visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners 'in het veld'. Dit betekent tevens dat de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.2 Ruimtelijke kwaliteiten

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de kernkwaliteiten van de provincie. De kernwaarde bedrijvigheid is een middel om kernkwaliteiten en ontwikkelingen met bedrijfseconomische aspecten in een zorgvuldig afwegingsproces te brengen. Met een beroep op de kernwaarde bedrijvigheid kan niet worden afgeweken van thematisch beleid, zoals voor regionale afstemming van woningbouw of ten aanzien vestigingsbeleid voor bedrijven. De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaal economische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als

gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, spreekt men over 'multifunctionele gebieden'. Op de robuuste systemen is thematisch beleid van toepassing. In het beleid worden zes kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Dit betreffen:

- Landschap;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarden;
- Rust.

In de volgende teksten wordt het relevante beleid dat van toepassing is op de planlocatie beknopt omschreven.

Landschap en cultuurhistorie

Drenthe kent een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De (pre) historische waarden van de provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Ze worden daarom ook van grote betekenis als 'drager' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Het herkenbaar houden van cultuurhistorie en de ruimtelijke identiteit versterken.

Esdorpenlandschap

Op de landschappelijke kaart is het plangebied onderdeel van het gebied dat door de provincie Drenthe wordt aangeduid als “Esdorpenlandschap”. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap.

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de ‘goorns’: kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Daarnaast is behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting een belangrijk element.

Tegenwoordig zijn er nog diverse overblijfselen van de landschappelijke structuur in het plangebied aanwezig. Zeker in vergelijking met het omliggende gebied is er met name rondom het plangebied veel bewaard gebleven aan landschappelijke waarden.

Door de inpassing van het woongebouw en de twee vrijstaande woonhuizen te baseren op een cultuurhistorische en landschappelijke analyse wordt de directe aansluiting gezocht met de kernwaarden zoals die door de provincie Drenthe worden omschreven. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande structuren en daarbij behorende landschappelijke waarden. Daarmee wordt de bestaande structuur niet aangetast en waar mogelijk zullen de lokale waarden juist worden versterkt en het landschap gerespecteerd.

Nationaal Park Drentsche Aa

Daarnaast is het plangebied gelegen in het gebied aangeduid als Nationaal Park Drentsche Aa. De gave beekdalen van de Drentsche Aa zijn de drager van het kleinschalige esdorpenlandschap met de karakteristieke essen, dorpen en beplantingen. Het is een informeel gegroeid, samenhangend landschap dat zijn huidige karakter al min of meer in de middeleeuwen heeft gekregen, maar met een ontwikkelingsgeschiedenis die teruggaat tot in de prehistorie. Dit uit zich in een grote verzameling van hunebedden, grafheuvels, celtic fields, karrensporen, kerktorens, boerderijen en houtwallen. Bepalend voor dit deelgebied is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een

duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Daarom wordt er gestuurd op het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap.

De kleinschaligheid van het plan en de zorgvuldigheid van de ruimtelijke inpassing maken dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ambities van de provincie Drenthe om de karakteristiek van het esdorpenlandschap te behouden. Naast de ruimtelijke uitgangspunten is ook de beoogde beeldkwaliteit daarop afgestemd. In het kader van het principebesluit is de stedenbouwkundige studie voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij hebben een positieve grondhouding voor het plan ingenomen. De definitieve aanvraag zal opnieuw door de welstandscommissie worden beoordeeld.

Archeologie

Archeologie houdt zich bezig met de reconstructie van oude culturen. Het archeologische erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die om bodemingrepen vragen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren.

De provinciale archeologische hoofdstructuur is opgebouwd uit bekende, zichtbare én onzichtbare archeologische vindplaatsen en gebieden, waar een beredeneerde verwachting is op het

aantreffen van archeologische vindplaatsen, de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden. Samen vormen zij de essentiële bouwstenen die nodig zijn om het verhaal van de regionale bewoningsgeschiedenis te kunnen (blijven) vertellen, voor nu en voor toekomstige generaties. De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van deze Archeologische Hoofdstructuur die men van provinciaal belang acht.

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe.

In de provinciale omgevingsvisie is de planlocatie aangeduid met een generiek verwachtingsniveau. Dit houdt in dat behoudingswaardige vindplaatsen niet ongezien mogen verdwijnen. In de Kaart 'Archeologisch Beleidsadvieskaart' zijn specifieke archeologische verwachtingen aan de locatie toegekend door de gemeente Aa en Hunze. Daarom wordt het aspect Archeologie nader beschouwd in relatie tot het gemeentelijke beleid in het hoofdstuk omgevingsaspecten.

Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het

aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar en onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan.

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter dienen te worden behouden en, waar mogelijk, herstelt. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken.

Het doel van de Provincie is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid. Deze ambitie zijn verwoord en uitgewerkt in de beleidsnota wAARDEvol Drenthe (2013) en de toelichting daarop (2018).

De planlocatie bevindt zich in een gebied met een generiek beschermingsniveau. Over het algemeen geldt dat bij ontwikkelingen de aardkundige

kwaliteiten als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Gemeenten worden verwacht om voor deze gebieden na te gaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. In het vigerende bestemmingsplan zijn in dat kader geen nadere eisen voor het plangebied opgenomen. Er hoeft in het kader van aardkundige waarden geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Rust

Bij de kernkwaliteit rust worden 'stilte' en 'duisternis' als indicatoren benoemd. Bij elk gebied past een bepaalde hoeveelheid geluid en licht, van natuurlijke of menselijke oorsprong. Mensen verwachten dat in dit gebied deze hoeveelheid licht en geluid aanwezig is. Zij ervaren het gebied als rustig. Als de menselijke zintuigen geprikkeld worden door onverwacht meer kunstmatig licht of geluid, ervaren we het gebied als onrustig. De kernkwaliteit rust is daarnaast ondersteunend aan de kernkwaliteit natuur waar het gaat om flora en fauna en aan de kernkwaliteit Landschap als het gaat om beleving.

Het plangebied ligt een aangewezen 'Duisternis' gebied. In deze gebieden, waaronder Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa zet de provincie in op het behouden van duisternis. De

belangrijkste bronnen van lichthinder vallen onder de bevoegdheid van de gemeenten. Te denken valt aan openbare verlichting, glastuinbouw, open melkstallen, sportveldverlichting, terreinverlichting, sierverlichting en reclameverlichting. De provincie zoekt samen met de Drentse gemeenten welke mogelijkheden er zijn om lichthinder terug te dringen en duisternis te bevorderen. Dit draagt ook bij aan energiebesparing. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming let de provincie nadrukkelijk op het voorkomen en beperken van lichthinder.

Voorgenomen ontwikkeling brengt geen significante toename van kunstlicht met zich mee. Hier zal in het erfinrichtingsplan invulling aan worden gegeven.

Robuust natuur systeem

Het behouden en versterken van biodiversiteit is van provinciaal belang en werkt door in meerdere beleidsvelden. Het vlechtwerk van droge en natte landschapselementen (groen-blauwe dooradering) van gebieden is van provinciaal belang voor de instandhouding van een basiskwaliteit voor de biodiversiteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van 'Stad en Dorp'. Voor deze gebieden heeft de provincie de ambitie om de biodiversiteit te behouden en te bevorderen door de kwaliteit van de fysieke

leefomgeving te verbeteren. Naast een rol voor de biodiversiteit bevordert een groene omgeving vlakbij de woonplaats bovendien de waardering voor natuur en het enthousiasme om daar een actieve rol te vervullen.

Onderdeel van de ontwikkeling is een landschappelijk erfinrichtingsplan dat bijdraagt aan de plaatselijke biodiversiteit. Door inheemse bomen en plantensoorten een plek te geven binnen het plangebied wordt de groene omgeving versterkt. Daarnaast zal de cultuurgrond aan de oostzijde van het plangebied behouden blijven, waardoor bestaande waarden behouden blijven.

Daarnaast maakt het plangebied uit van het Nationaal Park Drentsche Aa. Voor een nadere beschouwing wordt hiervoor verwezen naar de paragraaf Landschap en Cultuurhistorie.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen externe werking op de dichtstbijzijnde natuurgebieden. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het robuuste systeem 'Natuur'.

Robuuste klimaatbestendig watersysteem

De provincie streeft naar een robuust, duurzaam, veerkrachtig en klimaatbestendig watersysteem voor landbouw, natuur en wonen. Dit is zodanig ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.

Bovendien is dit een watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering kan opvangen. Alle Drentse watersystemen vinden hun oorsprong in Drenthe. Dit geeft unieke mogelijkheden om de potenties van de watersystemen optimaal te benutten. De watersysteembenadering is daarom een van de ordenende principes in het omgevingsbeleid. Dat wil zeggen: in de fysieke omgeving gaat bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en bij het gebruik uit van de eigenschappen en potenties van het watersysteem. Daarbij worden de natuurlijke veerkracht van het watersysteem gehandhaafd of hersteld om extreme omstandigheden op te vangen. Daarvoor heeft het watersysteem in de toekomst meer ruimte nodig dan nu.

Klimaatverandering heeft als gevolg dat er in de winter meer neerslag valt en in het voorjaar en de zomer vaker perioden met droogte en hoge temperatuur voorkomen. Het wordt niet alleen droger, ook komen er in de zomer vaker heftige buien voor. Dit leidt tot wateroverlast in de bebouwde kom en in de landbouw. Droogte betekent dat beken en waterlopen kunnen droogvallen en grondwaterstanden gaan dalen. Langere en heviger perioden van droogte kunnen leiden tot economische schade, met name voor de landbouw en schade voor landschap en natuur.

Als gevolg van klimaatverandering nemen ook de perioden met droogte toe. Op het Drents Plateau wordt zoveel mogelijk water vast gehouden om

droogte te overbruggen. De grondwatervoorraad wordt, waar mogelijk, verhoogd. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden van water in natuurgebieden. Daarnaast dient er een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit beschikbaar te zijn voor zowel mens als natuur.

Gezien de kleinschaligheid van voorgenomen ontwikkeling valt niet te verwachten dat deze een onevenredige impact zal hebben op de waterhuishouding binnen dit gebied. De aanwezige watersystemen op het perceel zullen worden behouden. Daarnaast is het volledige plangebied in de huidige situatie verhard. In het erfinrichtingsplan zal minder verharding zijn opgenomen, waardoor er sprake zal zijn van een afname van het verharde oppervlak. De mogelijkheden voor waterinfiltratie in het plangebied worden daarmee verbeterd.

Multifunctionele gebieden

De afgelopen decennia hebben veel gebieden in Drenthe een ontwikkeling doorgemaakt die gericht was op één bepaalde functie. Hierdoor zijn op veel plaatsen scherpe landschappelijke overgangen ontstaan, bijvoorbeeld tussen natuur en landbouw of tussen stad en land. Dit beleid zet de provincie door voor de robuuste gebieden voor landbouw, natuur en stedelijk netwerken.

De resterende gebieden kenmerken zich door het naast elkaar voorkomen van meerdere functies. In één gebied kan bijvoorbeeld zowel landbouw, natuur, recreatie als wonen voorkomen, zonder

dat een van deze functies als dominant is aan te wijzen. In tegenstelling tot de robuuste systemen is in deze gebieden geen sprake van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. De provincie Drenthe noemt dit de multifunctionele gebieden. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie.

In deze gebieden is er geen duidelijke samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten en de kernwaarde bedrijvigheid. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Uitgangspunt hierbij is dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet op gronden die zijn aangewezen als multifunctioneel gebied, zoals die voor de provincie Drenthe zijn aangewezen. Er zijn in de omgevingsverordening door de provincie Drenthe daarom geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied beschreven.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het in deze ruimtelijke onderbouwing besloten plan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonbeleid in bestemmingsplan Rolde Dorp

Het bestemmingsplan Rolde Dorp is op 15 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan wordt het volgende beschreven over nieuwe woningbouwlocaties in het dorp Rolde.

In het dorp bevinden zich een aantal locaties waar reeds woningbouw gerealiseerd is en waar nog woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit betreft voornamelijk de realisatie van een klein aantal woningen binnen de huidige bebouwingskern. Het plangebied is niet als een dergelijke (toekomstige) woonlocatie aangeduid.

Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat er aanbod voor woonruimte moet blijven voor met name jongeren en senioren. In het bestemmingsplan wordt hiervoor doorverwezen naar het woonplan van de gemeente. Tussentijds is het woonplan opgevolgd door de woonvisie 2016+ en heeft het college inmiddels in maart 2021 de concept woonvisie 2020+ vastgesteld. Dit document zal naar verwachting medio 2021 de woonvisie 2016+ vervangen, nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat deze de meest actuele stand van zaken beschrijft wordt deze voor deze ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt genomen. Voor een verdere toelichting van de woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

4.3.2 Woonvisie 2020+ Aa en Hunze

Het college van de gemeente Aa en Hunze heeft op 9 maart 2021 het concept van de Woonvisie 2020+ vastgesteld. In de nieuwe Woonvisie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2030 beschreven. De gemeente zet hierin in op vitale dorpen en een krachtig buitengebied. Ook is er aandacht voor betaalbaar wonen voor alle doelgroepen.

In de Woonvisie stelt de gemeente centraal wat het wonen in Aa en Hunze zo aantrekkelijk maakt: de kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen. Het uitgangspunt is dat toevoegingen, onttrekkingen of andere ontwikkelingen in de woningvoorraad niet aan deze kwaliteiten mogen tornen. Daarbij heeft de gemeente te maken met allerlei ontwikkelingen die kansen bieden voor de toekomst en uitdagingen om in actie te komen. Bijvoorbeeld de vergrijzing van de bevolking, de druk op de woningmarkt, de groeiende aantrekkelijkheid van Aa en Hunze voor mensen van buitenaf en de energietransitie die gebruikt kan worden voor het verbeteren van woningen. Om dit toekomstbeeld te verwezenlijken heeft de gemeente drie hoofdambities geformuleerd:

- Vitale dorpen, krachtig buitengebied.
- Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen.
- Wonen, zorg en welzijn.

Vitale dorpen, krachtig buitengebied

De aantrekkingskracht van Aa en Hunze ligt in de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied. Die maken het wonen in Aa en Hunze buitengewoon. Tegelijkertijd leiden maatschappelijke en demografische ontwikkelingen tot een veranderende woonbehoefte en nieuwe eisen aan de woningvoorraad en woonomgeving. De gemeente wil daarop anticiperen met beleid dat bijdraagt aan de kwaliteiten van het landschap en de toekomstbestendigheid van de dorpen. Hiervoor zet de gemeente met name in op het bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Daarbij faciliteert de gemeente kleinschalige en vernieuwende wooninitiatieven die voortkomen uit lokale of regionale behoefte.

Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

Gemeente Aa en Hunze streeft naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van zijn inwoners. Deze ambitie staat onder druk. Dit is voornamelijk een gevolg van de woningnood. Daarom zet de gemeente zich in voor de realisatie van woningen voor starters en jonge huishoudens. Hiervoor zijn voornamelijk huurwoningen geschikt. Daarnaast is er een tekort aan woningen voor senioren. Het stimuleren voor woningen voor hen resulteert in doorstroming in de huizenmarkt en creëert daarmee aanbod voor andere huishoudens. Deze doelgroep heeft voornamelijk baat bij gelijkvloerse woningen.

Wonen, zorg en welzijn

Met de realisatie van woningen wil de gemeente Aa en Hunze een goede combinatie van wonen, zorg en welzijn creëren. Dit hangt nauw samen met de vergrijzing en de zelfredzaamheid voor mensen om tot hogere leeftijd zelfstandig te blijven wonen. Ook hiervoor is het belangrijk om gelijkvloerse woningen te realiseren.

4.3.3 Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020

De Nota Welstandbeleid Aa en Hunze 2020 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.

De welstandscommissie heeft het onderhavige bouwplan getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Aa en Hunze. De commissie heeft het plan daarbij beoordeeld op ligging, massa en vorm, gevels, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Voor de gevels schrijft de nota metselwerk voor in een bruinrode tot bruinbeige kleur. De voorgestelde

gevels bestaan grotendeels uit zwart hout. Toch is de commissie van mening dat hiermee gerefereerd wordt aan de bestaande schuur/werkplaats en dat het een bijzonder ontwerp van hoge kwaliteit is. De commissie adviseert dan ook af te wijken van de nota op dit aspect. De commissie adviseert daarom om af te wijken van de welstandsnota en het plan goed te keuren. Het beoordelingsrapport is als bijlage opgenomen.

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plangebied ligt in het hart van Rolde en is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaande stedelijke gebied ligt de focus voor de gemeente om woningbouw te realiseren. Het huidige gebouw is niet meer in gebruik. Het is niet wenselijk om op deze prominente locatie nieuwe bedrijvigheid te vestigen. Gezien het grote tekort aan woningen in de gemeente is de locatie wel uitermate geschikt om te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit van het dorp, aansluitend op de ambitie van de gemeente Aa en Hunze.

De nieuwe bebouwing sluit in maat en schaal aan op de Brink van Rolde en geeft daarmee een meer geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar openbare grond. Ook sluit het erfinrichtingsplan beter aan op de karakteristiek van een esdorp dan de huidige invulling van het plangebied. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een kwaliteitsverbetering van de gehele (woon-) omgeving aan de Brink.

Het woningbouw programma dat op de locatie gerealiseerd wordt bevat een combinatie van koopappartementen in het midden en hogere segment. De appartementen voor het midden segment hebben ca. 90 m2 gebruiksoppervlakte (GBO). De appartementen voor het hoge segment voorzien in ca. 120 m2 GBO. Deze combinatie maakt het mogelijk om twee marktsegmenten te bedienen binnen hetzelfde gebouw. De doelgroepen voor dergelijke appartementen zijn met name senioren, maar zijn ook geschikt voor starters. De gemeente geeft in de woonvisie nadrukkelijk aan dat onder deze doelgroep grote behoefte aan woningbouw bestaat. Het faciliteren in deze behoefte resulteert ook in doorstroming in de woningbouwmarkt elders in het drop of gemeente. Senioren komen bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase, waarvoor een twee kamer appartement voldoet. Zij laten vervolgens een eengezinswoning achter, waardoor een gezin kan doorstromen.

De ruimtelijke inpassing en programmatische invulling van voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de ambities die de gemeente Aa en Hunze in de woonvisie heeft geformuleerd.

Geconcludeerd kan worden dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten planvorming in overeenstemming is met het in het bestemmingsplan Rolde Dorp, de Woonvisie 2020+ en Welstandsnota verwoordde gemeentelijke beleid.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, water, luchtkwaliteit, MER, archeologie & cultuurhistorie, externe veiligheid, bodem en ecologie.

5.1 Waterhuishouding

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces.

In de waterparagraaf moet door het waterschap afgegeven advies zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid. In de definitieve uitgangspuntennotitie zijn plan specifieke en aanvullende uitgangspunten (adviezen) opgenomen voor dit plan. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema's; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld. Ten slotte is de verdere gewenste betrokkenheid van het waterschap bij het vervolg van het planproces beschreven.

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 geen waterschapsbelangen van toepassing.

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. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren". Voor het waterschap is voor het plangebied van belang dat schoonhemelwater en vuilwater gescheiden worden.

In veel delen van het Drentsche Aa gebied, ook in delen van Rolde is er sprake van ondiepe slecht doorlatende lagen voorkomen. Dit kan gevolgen hebben voor eventuele (grond)wateroverlast. Het waterschap verwacht dat niet in het plangebied, maar heeft wel aangeraden om nader onderzoek uit te voeren om te onderzoeken of hiervan in de bodem van het plangebied sprake is. Uit het uitgevoerde bodem onderzoek blijkt dat er ter hoogte van het plangebied hiervan geen sprake is. Het grondwaterpeil is gelegen op ca. 1,6-2,6 m-mv, wat voldoende ruimte geeft om hemelwater in de bodem te infiltreren.

Er zal een gescheiden riolsysteem voor de ontwikkeling worden toegepast. Afvalwater van de droogweerafvoer gaat rechtstreeks naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), zodat er geen afvalwater op het oppervlaktewater wordt geloosd. Het droogweerafvoerstelsel bevat onder normale omstandigheden dus geen regenwater.

Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioelstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. De herontwikkeling van het plangebied biedt mogelijkheden om het hemelwater intern beter te bergen en te verwerken. Aangezien het meerendeel van het huidige plangebied is verhard kan hierin veel winst behaald worden.

In navolging van het beleid van het waterschap worden extra maatregelen getroffen om regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein vast te houden en verwerken. Om hierin te faciliteren wordt in de erfinrichtingsplan diverse mogelijkheden van berging en infiltratie opgenomen. Naast dat er beperkt erfverharding wordt toegepast, is ook de toekomstige bebouwing fijnmaziger en direct omgeven met groen. Beide elementen bespoedigen een natuurlijke infiltratie van hemelwater.

De infiltratie van het regenwater is / wordt opgelost op eigen terrein.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen.

In het huidige gebruik is er sprake van een bedrijfsmatige activiteit op de locatie. Hoewel hier vrij diverse activiteiten hebben plaatsgevonden is er geen aanleiding dat deze activiteiten in het verleden tot vervuiling van het oppervlaktewater hebben geleid.

De herontwikkeling van de locatie tot woningbouw maakt dat er in de toekomst geen bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied meer plaatsvinden. De woongebouwen zullen conform het bouwstoffenbesluit niet worden voorzien van uitlopende materialen. Om schoon drinkwater te besparen wordt er daarnaast een besparend spoelsysteem in de toiletten toegepast, zodat het watergebruik geminimaliseerd wordt.

HWA

Er wordt geen aansluiting gemaakt op het rioel. De berekeningen wijzen uit dat de constructie en wijze van berging voldoende zijn zodat het totaal aan berging voldoende is en er geen aansluiting op het rioel nodig is.

DWA

Er wordt een aansluiting gemaakt op het bestaande gemeentelijk rioel. De kosten hiervoor worden 1 op 1 doorberekend aan de ontwikkelaar (Brands Bouwontwikkeling).

5.2 Archeologie & Cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming archeologie.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat er een hoge archeologische verwacht geldt in het plangebied. Voor dergelijke gebieden geldt bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm een verplichting van een verkennend booronderzoek. Indien van toepassing volgt hierop een karterend onderzoek en waarderend onderzoek bij aanwezigheid van een vindplaats.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart volgt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De herontwikkeling van de locatie gaat uit van het hergebruik van de bestaande kelder. Er zullen daarom geen bodemingrepen zijn groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Er is geen onderzoeksplicht.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat Archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Door Eco Reest BV is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Burgemeester Rijndersstraat achter nr. 30 te Rolde. Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. Het licht verhoogd gemeten gehalte aan barium in het grondwater wordt beschouwd als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, is op basis van de licht verhoogd gemeten gehalten aan lood, zink en PAK bevestigd. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige bestemming (wonen) van het terrein, concludeert Eco Reest BV 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 toekomstige woonbestemming van het terrein. Geadviseerd wordt het op het met beton verharde buitenterrein opgeslagen (asbestverdacht) plaatmateriaal op verantwoorde wijze af te voeren.

5.4 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds-

en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op minimaal 800 meter afstand van de meest nabij gelegen stikstofgevoelige Habitattypen. Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, vindt emissie van stikstofoxiden plaats tijdens de werkzaamheden. Emissie van stikstofoxiden tijdens de ontwikkelfase vindt plaats als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen, zoals een graafmachine, wiellader, tractor en als gevolg van transport tijdens de

sloop en bouwfase. Om de stikstofdepositie in de inzichtelijk te maken is door de Natuurbank Overijssel een aerius-berekening uitgevoerd. De conclusies van de berekening zijn hier opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

De activiteit in de ontwikkelfase leidt tot een NOx-emissie van 25,8 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NOx-emissie van 0,8 kg/jaar en een NH3-emissie van 52,8 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Aangezien er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, gedurende de gebruiksfase, leidt uitvoering niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen natuurvergunning aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 12 december onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

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 benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels in de beplanting. Amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste (winter) rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Vleermuizen bezetten eveneens geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar

gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting gerooid wordt en er sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Echter wordt er geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast en leidt dit niet tot wettelijke consequenties. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid (Wet geluidhinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De locatie aan de Burg. Reijndersstraat ligt in een zone waar alle wegen zijn voorzien van een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor deze wegen zijn in de Wet geluidhinder geen

grenswaarden zijn opgenomen. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde en er is daarom geen onderzoeksplicht. Er wordt daarom geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie

verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Dichtbijzijnde buisleiding is op 740 meter van het plangebied gelegen. Dit is ruim buiten de risicoafstand van de leiding en vormt geen belemmering. De N33 is gelegen op 1,1 km van het plangebied. Ook dit is ruim buiten de risicoafstand en vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsfactoren voor omliggende functies met zich mee. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.7 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project

is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het plan omvat de realisatie van in totaal 7 nieuwe woningen en voldoet daarmee aan de getalsmatige grenzen voor woningen die zijn opgenomen in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. Op grond van dit besluit is nog sprake van een project van niet in betekende mate als 1500 woningen worden gerealiseerd met minimaal 1 ontsluitingsweg. Verder onderzoek naar de mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is vanwege voorgaande niet noodzakelijk. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.8 Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven / milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Ten zuidwesten van het plangebied is de bestemming Maatschappelijk - 2 aanwezig. Deze functie is niet aan te merken als bedrijvigheid waarvoor een milieuzonering van toepassing is.

Ten noordoosten van het plangebied zijn, in bestemmingsplan Rolde centrum, diverse centrum voorzieningen opgenomen. Deze bestemming voorziet in wonen, detailhandel, dienstverlening en horeca. Deze functies zijn maximaal tot categorie 2 aanwezig, waarmee een maximale richtafstand van 30 meter is gemoeid. Het plangebied is gelegen op meer dan 30 meter van deze voorzieningen. Daarnaast zijn er een groot aantal woningen dichterbij op deze functies gelegen.

Conform het vigerende bestemmingsplan is het daarnaast toegestaan dat op de Brink evenementen

worden georganiseerd. Voor de milieusituatie is er sprake van incidenteel gebruik als evenementen terrein. Omdat er sprake is van kortdurende evenementen, maximaal een paar keer per jaar, is er sprake van een situatie die weinig effect heeft op het woon- en leefklimaat van de appartementen. Daar komt bij dat er reeds verschillende woonhuizen rondom de Brink zijn gesitueerd, die het referentie kader voor evenementen gelden. Evenementen zullen daarom niet worden beïnvloed door voorgenomen ontwikkeling. Volledigheidshalve zullen bij de verkoop van de appartementen de toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de mogelijkheid van evenementen op de Brink. Daardoor zijn zij op de hoogte dat er incidenteel evenementen zullen worden georganiseerd op de Brink.

Er wordt daarom geconcludeerd dat deze voorzieningen in geen geval belemmeringen ondervinden van voorgenomen ontwikkeling. Ook geven de voorzieningen geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Overige bedrijven zijn verder van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De richtafstanden uit de VNG-brochure worden in acht genomen.

De ontwikkeling brengt zelf geen nieuwe milieucontour met zich mee. Er zijn vanuit het aspect milieuzoneringen geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijke ontwikkeling kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen);
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
- Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat voorgenomen ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd

worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal maximaal 7 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Deze omgevingsvergunning is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Molenbiotoop

Aan de Grote Brink 24 staat een molen. Rondom deze molen is sprake van een molenbiotoop, die ook over een beperkt deel van het plangebied valt. Binnen de molenbiotoop wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing in verband met de windvang. Dit betekent dat daarin geen nieuwe bebouwing gerealiseerd mag worden die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen of de realisatie van de 7 appartementen onaanvaardbare aantasting van de molenbiotoop oplevert. In het geval van voorgenomen ontwikkeling is dit niet het geval, omdat de appartementen in de plaats komen van bestaande bebouwing met dezelfde hoogte. Het ontwerp is hier nadrukkelijk op afgestemd. Daarnaast zijn er tussen de molen en de appartementen diverse grote bomen gesitueerd die van grotere invloed zijn op de windvang dan het bouwvolume. Tot slot zijn de appartementen maar voor een zeer beperkt deel binnen de molenbiotoop gesitueerd.

Geconcludeerd wordt daarom dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de molenbiotoop.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In dat kader dient een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Hierbij is geen sprake van gemeentelijke kosten. Alle plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden uit leges gedekt. Verder wordt er een planschade overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van vooroverleg is overleg gevoerd over voorgenomen ontwikkeling;

- [REDACTED] heeft de locatie verkocht aan Brands Bouwontwikkeling voor herontwikkeling van de locatie. Diverse keren is met hen het plan besproken. [REDACTED] kan zich vinden in het plan en gaat hiermee akkoord.
- De Boermarke Rolde is eigenaar van het naastgelegen grasveld wat ook voor evenementen wordt gebruikt. De Boermarke werkt mee met een grondruil tussen Brands Bouwontwikkeling en de Boermarke Rolde om het plan voor de nieuwbouw zo te kunnen situeren dat de appartementen fraai gelegen zijn langs het grasveld. Over gebruik en voorwaarden voor het kunnen verkopen van appartementen is overleg gevoerd. Dit wordt in de koopakten vastgelegd. De Boermarke Rolde

heeft het plan gezien en geen bedenkingen tegen het plan.

- Met direct tegenover gelegen bewoners is geen overleg gevoerd. De nieuwbouw heeft dezelfde buitenafmeting als de bestaande loods waardoor er geen extra belemmering is in het uitzicht van deze woningen.

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

8. BIJLAGEN

- Bodemonderzoek
- Flora en Fauna onderzoek
- Stikstofdepositie berekening
- Advies Welstandscommissie

COLOFON

B+O Stedenbouw B.V.

 | Architect / Algemeen directeur

 | Technisch directie-assistent

 | Stedenbouwkundig ontwerper

Ruimtelijke onderbouwing Burg. Reijndersstraat 30 Rolde

Kenmerk: NL.IMRO.1680.ROLDEBURGREIJSSTR30-OV01

Eigen kenmerk: LS19712

17 juli 2023