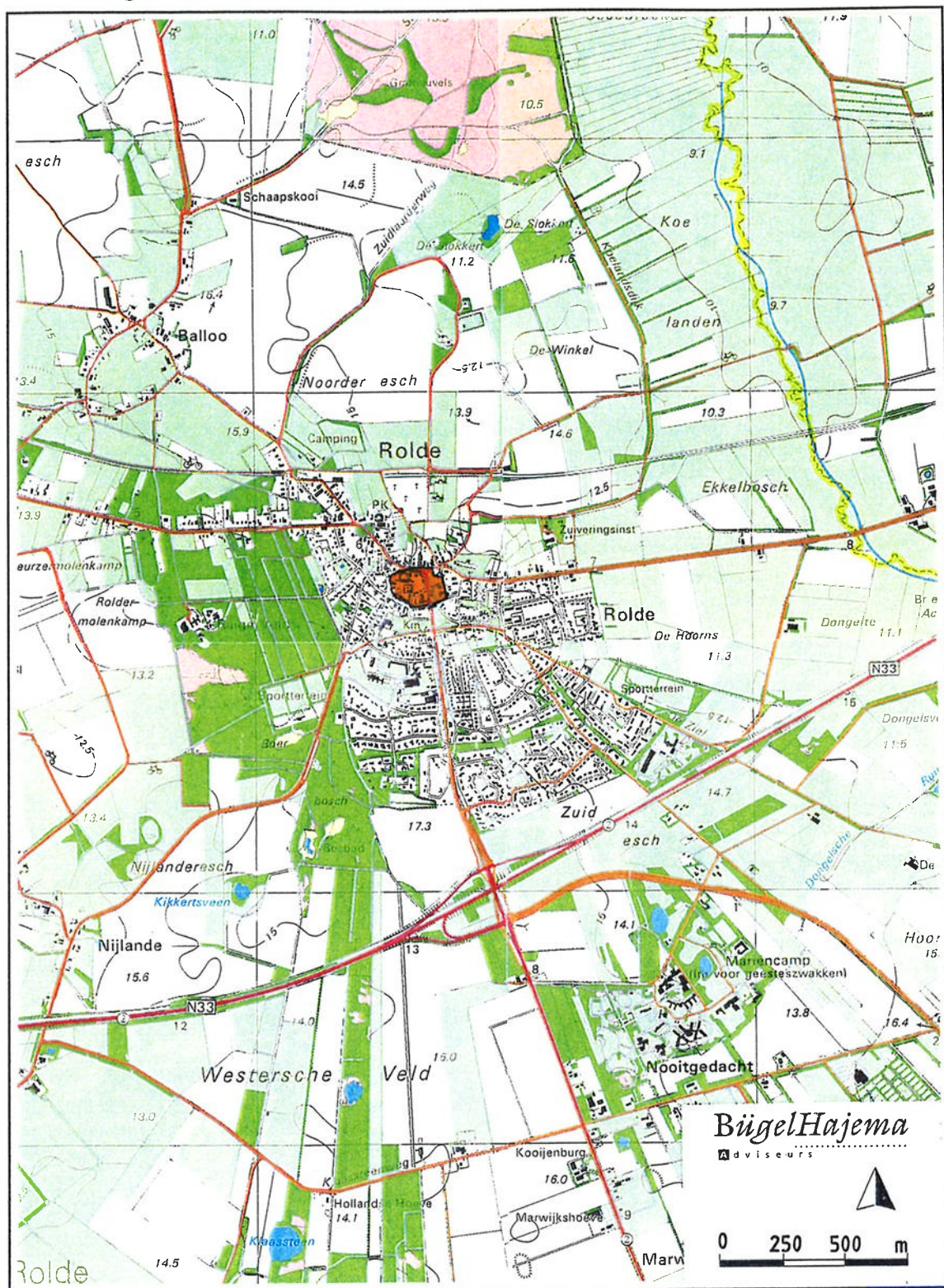


Overzicht gebied waarop het bestemmingsplan Rolde centrum betrekking heeft



Gemeente Rolde
Tek.nr. 205.02.36.C01

.....

Gemeente **Rolde**



Bestemmingsplan Rolde centrum

Inhoud:

Toelichting

Bijlage

Voorschriften

Plankaart nr. 205.02.36.C01

Rolde/Assen

5 juni 1997

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding tot het plan	3
1.2	De volgende stap	3
1.3	Inhoud van het plan	4
2	Knelpunten, kansen en veranderingen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Begrenzing komgebied	5
2.3	Knelpunten	5
2.3.1	Verhandeling per deelgebied	5
2.3.2	Omgeving Schutbrink en Grolloërstraat	5
2.3.3	Burgemeester Reijndersstraat, hoek Grolloërstraat	6
2.3.4	Omgeving parkeerterrein Baanderhoek	6
2.3.5	Albert Heijn-vestiging Grolloërstraat	6
2.4	Kansen	7
2.4.1	Verhandeling per functie	7
2.4.2	De winkelfunctie	7
2.4.3	De horecafunctie	9
2.4.4	De verkeersfunctie	9
2.4.5	De woonfunctie	10
2.5	Uitgangspunten en integratie	10
3	Structuurvisie	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Winkelfunctie	13
3.3	De verkeersfunctie	14
3.4	Groenstructuur	15
3.5	Globale uitwerking	15
4	Planbeschrijving	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Functies en bestemmingen	17
5	Milieu	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Het onderzoek	19
6	Economische uitvoerbaarheid	23

7	Inspraak en overleg	25
7.1	De inspraak	25
7.2	Het overleg	25

Bijlagen

1

Inleiding

1.1 Aanleiding tot het plan

De gemeente Rolde heeft enige jaren geleden een **Basis Integraal Dorpsvernieuwingsplan** vastgesteld. Op basis van de visie in dit plan zijn diverse dorpsvernieuwingsprojecten gerealiseerd.

Met de aanstaande veranderingen in het komgebied rond de verplaatsing van de ACM-vestiging werd het nodig geacht een nadere uitwerking van het BID-plan te maken. In het "Ontwikkelingsplan kom Rolde, uitwerking BID-plan Rolde" zijn de contouren voor de ruimtelijke veranderingen die samenhangen met deze ingreep uitgewerkt. In deze rapportage is een toekomstvisie op het komgebied van Rolde gepresenteerd, welke als leidraad dient bij het opstellen van concrete uitvoeringsplannen. Er heeft een zekere afstemming plaatsgevonden tussen de bouwkundige uitvoeringsplannen welke op basis van particulier initiatief ontwikkeld zullen gaan worden en de uitvoeringsplannen van het openbare gebied, welke door de gemeentelijke overheid en voor wat betreft de Hoofdstraat/Grolloërstraat ook in samenwerking met de provinciale overheid (traverse kom N376 = Provinciale Waterstaat), ontwikkeld zullen gaan worden.

1.2 De volgende stap

De in het uitwerkingsplan aangegeven hoofdlijnen en concrete ingrepen worden in een nieuw bestemmingsplan planologisch en juridisch vastgelegd.

Vanzelfsprekend zal het uitwerkingsplan dienen als kader voor het bestemmingsplan. Dat betekent dat de aspecten van het uitwerkingsplan kort aan de orde worden gesteld om zicht te krijgen op de beleidsmatige en ruimtelijke dimensies van het plan. Voor een meer uitgebreide indruk wordt verwezen naar het uitwerkingsplan zelf.

In het bestemmingsplan zal expliciet worden ingegaan op de ruimtelijke en functionele veranderingen in het komgebied.

1.3 Inhoud van het plan

In het bestemmingsplan komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde. In het tweede hoofdstuk worden per functie kort enkele ontwikkelingen op een rij gezet. Daarna zal worden aangegeven welke knelpunten en kansen de aanleiding hebben gevormd tot de voorgestelde functionele en ruimtelijke veranderingen.

In het derde hoofdstuk worden de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zullen in de structuurvisie, zoals deze inhoud is gegeven in het uitwerkingsplan, nader worden geconcretiseerd.

Aan de hand van de bestemmingsplankaart wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van de planopzet gegeven.

In hoofdstuk 5 worden de aspecten die samenhangen met de milieuwetgeving behandeld.

Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de met het plan samenhangende maatregelen.

In het zevende en laatste hoofdstuk worden de resultaten van de inspraak en het overleg verzameld.

2**Knelpunten, kansen en veranderingen****2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk zal de lijn van het formuleren van knelpunten, het beschrijven van de kansen en ontwikkelingsmogelijkheden en de hieruit volgende voorstellen voor de richting van concrete veranderingen in het komgebied centraal staan.

2.2 Begrenzing komgebied

Op de bestemmingsplankaart is aangegeven welke begrenzing aan het onderhavig bestemmingsplan is gegeven. In noordelijke richting wordt deze gevormd door de Hoofdstraat en het eerste deel van de Gieterstraat. Dan vervolgt de lijn in zuidelijke richting langs de achterzijde van de bebouwing langs de Grolloërstraat tot de Brinkstraat. De zuidelijke begrenzing betreft de Burgemeester Reijndersstraat. Deze loopt over in de Nijlanderstraat en de Middenstraat, alwaar de grenslijn weer aansluit op de Hoofdstraat.

2.3 Knelpunten**2.3.1 Verhandeling per deelgebied**

Met als kader het BID-plan Rolde is reeds een groot aantal knelpunten effectief opgelost. In het uitwerkingsplan is per deelgebied een korte beschrijving opgenomen van de overgebleven knelpunten. Voor een deel zijn die in het BID-plan niet voorzien omdat ontwikkelingen in en rond het centrum een geheel andere wending hebben genomen. Omdat de in het bestemmingsplan te regelen wijzigingen onderbouwd en begrepen dienen te worden, is een korte verhandeling per deelgebied gewenst. Daarna zal worden gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden per functie.

2.3.2 Omgeving Schutbrink en Grolloërstraat

Het doorgaande verkeer op de Hoofdstraat, de Gieterstraat en de Grolloërstraat zal zoveel mogelijk gereduceerd dienen te worden. Daarnaast zal een herinrichting van doorgaande routes de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer dienen te vergroten. De laatstgenoemde ingrepen verhogen bovendien de verblijfswaarde van de routes langs het komgebied.

Bij Hotel Erkelens is het benzineverkooppunt opgeheven. De ondergrond zal gesaneerd worden. Hierdoor ontstaan andere mogelijkheden voor de inrichting van het aanliggende parkeerterrein en de aansluiting van het terrein op de openbare weg.

2.3.3 Burgemeester Reijndersstraat, hoek Grolloërstraat

De ingrepen in dit deelgebied zijn het meest ingrijpend. De vrijgekomen bedrijfspanen van ACM zijn inmiddels verkocht. Daarmee worden de mogelijkheden voor een verdere versterking van de kernwinkelfunctie van het komgebied aanmerkelijk vergroot. Het winkeloppervlak kan vergroot worden, de verblijfsfunctie van het gebied kan worden versterkt en de toegankelijkheid en mogelijkheid tot parkeren in het komgebied kan worden verbeterd.

Aan de Grolloërstraat is een wooncomplex uit de 50er jaren gesitueerd. Dit complex heeft een geringe architectonische uitstraling. Indien de winkelfunctie versterkt wordt, is het wenselijk te komen tot een architectonische verbetering van het complex.

2.3.4 Omgeving parkeerterrein Baanderhoek

De parkeercapaciteit in een kernwinkelgebied bepaalt in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden. Omdat het kernwinkelgebied daarnaast een belangrijke functie vervult, ook voor bezoekers van buiten het dorp (toerisme), is het voorzien in voldoende parkeerbehoefte een belangrijk punt. Met de mogelijkheden van herinrichting in het zogenaamde "binnengebied" kan de parkeerfunctie sterk worden verhoogd. Dat betekent wel dat de inrichting en uitstraling aangepast dienen te worden.

2.3.5 Albert Heijn-vestiging Grolloërstraat

De vernieuwings- en verbeteringsplannen rond de Albert Heijn-vestiging hebben geleid tot een opwaardering tot een nieuwe winkel-pool. Als gevolg van een verbetering van de toegankelijkheid van het achterterrein is de behoefte aan de gerealiseerde laad- en losmogelijkheid aan de voorzijde komen te vervallen. De situatie is inmiddels aangepast. Tevens zijn in dit verband een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

De AH-vestiging zal nog enigszins uitgebreid kunnen worden ter plaatse van het inmiddels geamoveerde woonpand aan de zuidkant.

2.4 Kansen

2.4.1 Verhandeling per functie

In het kader van het uitwerkingsplan is nader onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies, zoals winkelvoorzieningen, horeca, parkeren en wonen. Hierna volgen in het kort de uitkomsten.

Deels is hierbij gebruik gemaakt van het rapport "Toerisme, recreatie en detailhandel in de gemeente Rolde", IMK, Grontmij, april 1993.

2.4.2 De winkelfunctie

Winkelbestand

In Rolde waren in 1994 20 winkels gevestigd met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 2.940 m² (bron: DIS-bestand van Kamer van Koophandel). De winkels hebben een tamelijk verspreid patroon, met een hogere concentratiegraad in het plangebied.

Het aanbod in de foodsector met 2 supermarkten en 5 food-speciaalzaken is vrij compleet en kwalitatief goed, mede door de toeristische bestedingen in deze sector. In de non-foodsector is het winkelaanbod met 13 vestigingen en een verkoopvloeroppervlakte van 1.580 m² daarentegen beperkt, ondanks de relatief grote betekenis van het toerisme rond Rolde.

Oriëntatie

De oriëntatie van de lokale consument op het Rolder winkelapparaat is in de foodsector relatief hoog: 85 à 90%. De oriëntatie van de lokale bevolking op de non-foodwinkels is laag: 18 à 20%. Dat wordt primair veroorzaakt door de afwezigheid van een aantal branches.

De regionale verzorgingsfunctie van de aanwezige detailhandel is niet erg groot. Vanuit de omringende dorpen vloeit weinig koopkracht naar Rolde toe. Dit geldt zowel voor food- als non-foodbestedingen. De nabijheid van Assen doet zich in dit opzicht voelen.

Economisch functioneren

De meeste ondernemers zijn tevreden met het functioneren van hun bedrijf, ondanks de gemiddeld lage omzet per m² verkoopvloeroppervlak. De kosten zijn laag doordat veel panden eigendom zijn en doordat door de inzet van gezins- en familieleden in het bedrijf de loonkosten "laag" zijn. Dat betekent echter ook dat de opvolging problematisch kan worden door hoge investeringslasten voor opvolgers buiten de familie. Het stelt hoge eisen aan het ondernemersinkomen. Dit kan leiden tot een afkalving van het aanbod.

Economische ontwikkelingsmogelijkheden

De komende jaren wordt enige toename van de winkelbestedingen in Rolde mogelijk geacht. Deels hangt dit samen met algemeen voorkomende processen als een lichte bevolkingsgroei, ongeveer gelijkblijvende detailhandelsbestedingen per consument (die deels wegvalt tegen lastenverhogingen), stijging van het aantal overnachtingen van toeristen door verdere seizoensverbreding en kwaliteitsverbetering van de accommodaties en enige stijging van de lokale koopkrachtbinding in de non-foodsector.

De verwachte bestedingstoename kan worden aangewend voor een verbetering van het functioneren van de bestaande bedrijven, voor een uitbreiding van de bedrijven en/of voor meer winkels, met name in de non-foodsector. In de foodsector zijn wel assortimentsaanvullingen en verplaatsingen denkbaar. Evenals in de foodsector dient echter het accent vooral op kwaliteitsverbetering te worden gelegd (modernisering). Deze verbetering versterkt de aantrekkingskracht en dat kan weer een verhogend effect op het bestedingspatroon hebben.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid kan worden samengevat in een aantal uitgangspunten. Het aanbod zal goed moeten zijn afgestemd op de vraag. De consument dient een zo hoog mogelijk voorzieningenniveau worden geboden. Een beperkte uitbreiding van de detailhandelsfunctie in Rolde wordt verantwoord geacht. Daarnaast is echter vooral kwaliteitsverbetering geboden. Het verblijfsklimaat in het centrumgebied dient aantrekkelijker gemaakt te worden met het oog op het recreatief winkelen. Ter verbetering van het verblijfsklimaat wordt een verdere concentratie van het aanbod in het onderhavige plangebied nagestreefd.

In het concentratiegebied zijn twee winkelpolen aanwezig, namelijk het centrum Baanderhoek met als trekker de supermarkt en de Albert Heijn-vestiging aan de Grolloërstraat. Tussen deze polen zou het overige winkelbestand geconcentreerd dienen te worden. Het tussengebied zal als verblijfsgebied heringericht kunnen worden. In het concentratiegebied zullen de winkelfronten aan de Hoofdstraat, Grolloërstraat en Burgemeester Reijndersstraat moeten komen. Indien verdere uitbreiding voor winkelvestiging mogelijk is, is de voormalige ACM-locatie in beeld.

Teneinde ongewenste "overvallen" van grootschalige bedrijven te voorkomen, zal de vestiging of uitbreiding van individuele winkels aan een maximum van 500 m² verkoopvloeroppervlakte worden gebonden. Medewerking aan de realisatie van een groter

vloeroppervlak zal pas worden overwogen, indien uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling economisch en planologisch verantwoord is en het bestaande winkelaanbod niet noemenswaardig benadeelt.

2.4.3 De horecafunctie

Aanbod	Het horeca-aanbod is breed samengesteld en is vergeleken met het landelijk gemiddelde zeer hoog (18 tegen 7).
Economisch functioneren	Economisch functioneren de bedrijven redelijk, de kwaliteit is over het algemeen goed, hoewel sommige bedrijven een verouderde indruk maken. Geen enkele ondernemer overweegt verplaatsing of sluiting van zijn bedrijf.
Patroon	Evenals de winkels zijn de horecabedrijven vrij verspreid gesitueerd. De omvang en aard van het aanbod is niet zodanig dat een verdere concentratie gewenst is.
Uitbreiding	Op grond van de te verwachten bestedingsontwikkeling is uitbreiding van het aantal horecabedrijven in Rolde economisch niet aanbevelenswaardig. In het gebied tussen de twee winkelpolen is uitbreiding van het aanbod zeker niet wenselijk.

2.4.4 De verkeersfunctie

De inzet van schaarse ruimte	De ruimte in een kernwinkelgebied is over het algemeen beperkt en staat onder grote druk. Ruimte voor parkeren betekent dat relatief dure grond economisch onbenut blijft. Deze spanning wordt nog versterkt doordat open gebieden heringericht worden om de verblijfsfunctie te versterken en het langzaam verkeer en voetganger meer ruimte te geven. De bereikbaarheid en mogelijkheid tot parkeren komen door deze processen onder druk te staan. Beide aspecten zijn echter van groot belang voor het economisch functioneren van het kernwinkelgebied. Een eventuele uitbreiding van het winkelareaal en de beoogde ruimtelijke herschikking van functies vragen om een goede afweging op dit punt.
Knelpunten	Er zijn enkele knelpunten. De bereikbaarheid en parkeercapaciteit staan op koopavonden en in de vakantieperiodes onder druk. Veel consumenten gebruiken de auto voor het doen van boodschappen. Het bestemmingsverkeer, maar ook het doorgaande verkeer tasten onder andere het verblijfsklimaat aan. Steeds meer parkeercapaciteit is nodig om het aanbod aan auto's te verwerken. Voor de (met name recreatieve) consument blijft het gemakkelijk

Uitkomsten onderzoek

kunnen parkeren een belangrijke bezoekfactor. Ten opzichte van het verblijfsklimaat zal een goed evenwicht gevonden moeten worden.

Uit het voor het uitwerkingsplan verrichte onderzoek blijkt dat, hoewel per locatie grote verschillen voorkomen, kwantitatief voldoende parkeerruimte aanwezig is. Met een verwachte vergroting en herinrichting (onder andere door een verdere ontwikkeling van het voormalige ACM-terrein) binnen het winkelbestand zal wel een herschikking van de parkeerruimte gewenst zijn. Met de nieuw gecreëerde toegang van het parkeerterrein Baanderhoek vanaf de Hoofdstraat is het parkeergebruik van het terrein sterk verbeterd.

2.4.5 De woonfunctie

In het uitwerkingsplan is een aantal opmerkingen geplaatst ten aanzien van de woonfunctie. De woonfunctie is nog sterk vertegenwoordigd in het plangebied. Enerzijds bepaalt dit de aantrekkelijkheid van een levendig centrum, anderzijds kunnen belemmeringen optreden waar de ene functie de andere gaat verdringen. Bovendien is het mogelijk dat bewoners hinder ondervinden in de vorm van parkeeroverlast, geluidhinder aan doorgaande routes en bereikbaarheidsproblemen.

Voor een optimalisering van beide functies is een sterkere concentratie wenselijk.

2.5 Uitgangspunten en integratie

Aan de hand van deze beschrijving van de knelpunten en mogelijkheden, zijn de uitgangspunten voor een ontwikkelingsvisie te formuleren:

Functioneel:

1. Door een herinrichting van de doorgaande routes in het komgebied zal een beter evenwicht gevonden moeten worden tussen de verkeers- en verblijfsfunctie.
2. De parkeercapaciteit is in kwantitatief opzicht voldoende maar bij een herinrichting in delen van het komgebied zal bezien moeten worden of de locatie van parkeergebieden ten opzichte van de zwaartepunten of poolen in het centrum verbeterd kan worden.
3. De winkelfunctie kan verzwakt worden op de voormalige ACM-locatie. Voor het overige is het streven erop gericht de winkelfunctie in het oostelijke deel van het komgebied te versterken.

4. In het verlengde daarvan zal het karakteristieke westelijke deel voor de woonfunctie behouden blijven.

Gebiedsgericht:

1. Het streven van de gemeente is erop gericht binnen de begrenzing van het plangebied de winkelfuncties te concentreren.
2. De herinrichting van de voormalige ACM-locatie en de hoek Burgemeester Reijndersstraat-Grolloërstraat zal de aantrekking van de zuidelijke pool moeten versterken. De toegang vanaf de Burgemeester Reijnderssstraat tot het parkeerterrein Baanderhoek zou verbeterd moeten worden.
3. Het winkelfront aan de Grolloërstraat zal eveneens versterkt kunnen worden. Dat betekent dat winkelvestigingen bevorderd zullen worden in deze straat.
4. Het binnengebied rond het parkeerterrein Baanderhoek zal heringericht dienen te worden. Door de vestiging van nieuwe winkels aan de zuidkant is een verschuiving van de parkeer-capaciteit in zuidelijke richting aan te bevelen.
5. Voor het binnenterrein, alsmede de winkelstraten in het plan-gebied dient de verblijfsfunctie versterkt te worden.
6. Het groengebiedje op de overgang van de Hoofdstraat en de Gieterstraat (de Schutbrink) zou verkeerstechnisch anders ingericht kunnen worden nu de benzinepomp is opgeheven. Daarnaast zou het groenkarakter versterkt kunnen worden.

Het voorgaande is vertaald in een structuurvisie voor het komgebied. Op basis van een afweging van de verschillende belangen is een ruimtelijke rangschikking gemaakt. In het volgende hoofdstuk zal daarop worden ingegaan.

3

Structuurvisie

3.1 Inleiding

Het optimaal inpassen van nieuwe ontwikkelingen (die maar deels te voorspellen zijn) in bestaande structuren vraagt om een gedegen afweging. Daarbij is de gemeente in toenemende mate afhankelijk van derden om de beleidsvoornemens te realiseren. Per functie zal het eindbeeld kort geschetst worden.

3.2 Winkelfunctie

Voormalige ACM-locatie

Het winkelgebied wordt gesitueerd tussen de polen gevormd door de Baanderhoek en de Albert Heijn-vestiging. Indien de voormalige ACM-locatie betrokken wordt bij een intensivering van de winkelfunctie, kan een circuit tussen de polen worden opgezet. De oostelijke helft van het komgebied kan daardoor getransformeerd en geïntensiveerd worden naar kernwinkelgebied. In de westelijke helft kan de woonfunctie worden gehandhaafd. Daarmee wordt een handhaving van het karakteristieke bebouwingsbeeld nagestreefd.

Winkelvestiging

Uitbreidingsmogelijkheden voor winkelvestiging bevinden zich in eerste instantie langs de westzijde van de Grolloërstraat en in tweede instantie aan de oostzijde van de zuidelijke toegang tot het parkeerterrein Baanderhoek en het tussenliggende deel van de Burgemeester Reijndersstraat. Met het oog op het realiseren van een aantrekkelijke voetgangersroute wordt gestreefd naar een attractievere bebouwingswand rondom de ACM-locatie. De toegang tot het parkeerterrein wordt verruimd en ingericht als winkelplein. Over het parkeerterrein Baanderhoek wordt een voetgangersroute gerealiseerd naar de Burgemeester Reijndersstraat.

Zoals is aangegeven is een beperkte uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak in de non-foodsector mogelijk. Op grond hiervan en tegen de achtergrond van het handhaven van winkelvestigingsmogelijkheden langs de Grolloërstraat, dient terughoudend met de bouw van nieuwe winkelruimte te worden omgegaan. Rond het voormalige ACM-terrein zijn aanvullingen nodig om deze zone in het winkelgebied aantrekkelijker te maken.

Aanwezige boerderij

Bij een verplaatsing van de nog aanwezige boerderij wordt gestreefd naar de vestiging van een kleinschalige eetgelegenheid, dan wel een

kleinschalig ambachtelijk bedrijf; een deel van het perceel kan worden aangewend voor eventuele uitbreiding van de parkeeraccommodatie. Vanzelfsprekend is het ook mogelijk het gebruik te beperken tot wonen. Bij de vestiging van een restaurant zal het milieu-aspect nadere aandacht verdienen in verband met de omliggende woningen. De oostrand van het parkeerterrein krijgt een betere afscherming. Een deel van de achtererven kan noodzakelijk zijn voor uitbreiding van de parkeercapaciteit.

Bebouwingsbeeld

In de Burg. Reijndersstraat kan worden volstaan met de vestiging van een enkele winkel in de bestaande bebouwingswand. Uitgangspunt is lage bebouwing (één bouwlaag met eventueel een kapafdekking) omdat de Burg. Reijndersstraat een zijstraat is, en derhalve ondergeschikt is ten opzichte van de Grolloërstraat. De architectuur van de bebouwing zou, gelet op deze functie, een terughoudend karakter kunnen krijgen.

Langs de toegang naar het parkeerterrein kan aanvullende winkelbebouwing in combinatie met woonbebouwing ontstaan. Hierbij zal de hoekbebouwing gesaneerd moeten worden, waardoor een verbrede toegang naar het parkeerterrein ontstaat.

Met het oog op de ontwikkeling naar het winkelgebied is een aanpassing van de gevels van het woningcomplex aan de Grolloërstraat wenselijk. Een meer eigentijdse kleurstelling, een aanpassing van de gevelafwerking en een verbetering van de toegangssituatie van de woningen wordt nagestreefd.

3.3 De verkeersfunctie

De route Hoofdstraat, Grolloërstraat en de Gieterstraat heeft een belangrijke doorgaande functie, mede door de afwikkelingsfunctie van een deel van het verkeer in en uit de richting Assen. Bij het herinrichten van de straat zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen de functie voor het (auto)verkeer en de verblijfsfunctie van met name de Hoofdstraat en Grolloërstraat.

De aansluiting van de Gieterstraat wordt enigszins in zuidelijke richting versmald, waardoor een meer haakse aansluiting op de Grolloërstraat ontstaat. Door het vervallen van de verkeersfunctie van de oostelijke weg langs de brink kan door middel van aanvullende boombeplanting de groenstructuur worden versterkt. Bij de uitwerking zal bijzondere aandacht worden besteed aan de veiligheid

van het langzaam verkeer. Daarbij zal onder andere een fietspad over de Grote Brink worden aangelegd.

3.4 Groenstructuur

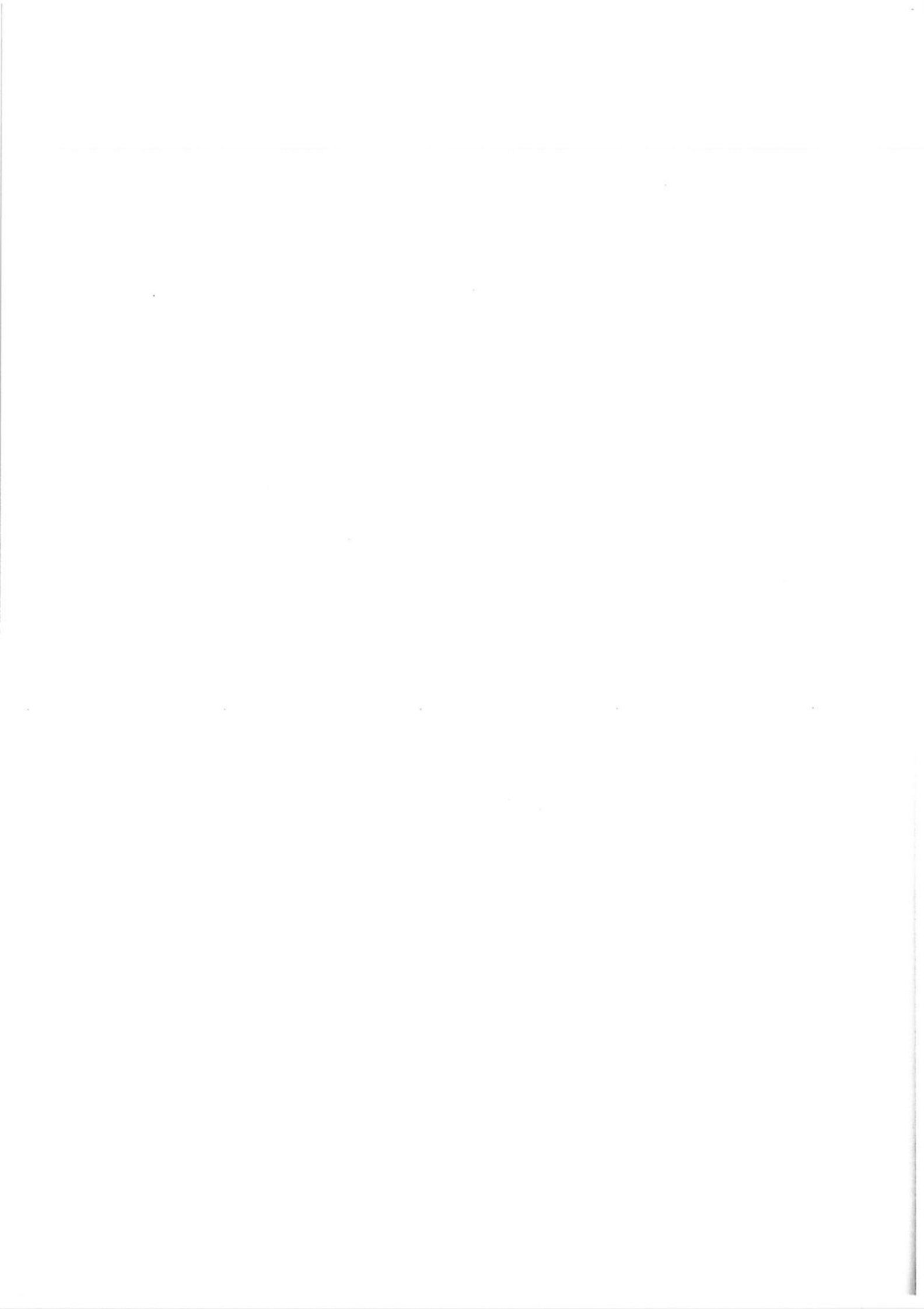
De groenstructuur langs de Burgemeester Reijndersstraat wordt voor het wooncomplex op het terrein van de voormalige zuivelfabriek doorgezet.

De boombeplanting op de Schutbrink wordt gehandhaafd en aangevuld. Verder zal een voetpad worden aangelegd met zitplekken. Aan weerszijden van de Schutbrink, langs de Gieterstraat en de Grolloerstraat, is in aanvullende boombeplanting voorzien.

Het parkeerterrein Baanderhoek zal eveneens van aanvullende boombeplanting voorzien worden.

3.5 Globale uitwerking

In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een aantal impressies toegevoegd die de ruimtelijke consequenties verbeelden.



4

Planbeschrijving**4.1 Inleiding**

Met het voorgaande is een beleidsmatige onderbouwing gegeven van de in het bestemmingsplan voorgestelde ruimtelijke veranderingen. In de bijlage is een aantal tekeningen opgenomen die een impressie geven van de ingrepen in het komgebied. Navolgend zullen de veranderingen worden beschreven. Tevens zal worden aangegeven op welke wijze de structuurvisie (zoals beschreven in hoofdstuk 3) naar concrete bestemmingen is vertaald.

4.2 Functies en bestemmingen

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen zo weinig mogelijk bestemmingen over het plangebied te leggen. In de beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften is aangegeven aan welke regels de ontwikkelingsmogelijkheden gebonden zijn, zodanig dat de in de structuurvisie beschreven streefbeelden ook gerealiseerd kunnen worden.

Centrumvoorzieningen

De centrumdelen waar winkelbebouwing en winkelerven gelegen zijn, hebben de bestemming centrumvoorzieningen gekregen. Daaronder vallen tevens de in het komgebied aanwezige bedrijven in de sfeer van dienstverlening en horeca. Mede omdat functieveranderingen in centrumdelen binnen de bestemming te voorzien zijn, is in de bestemming ook begrepen die ruimten die gebruikt gaan worden voor verkeer en verblijven. Omdat een aantal panden (voorlopig) voor bewoning beschikbaar blijven, is het wonen eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

In de voorschriften is voorts aangegeven aan welke eisen de bebouwing, conform de uitgangspunten van de structuurvisie, dient te voldoen. Middels aanduidingen op de kaart is het aantal bouwlagen aangegeven. Daarnaast is aangegeven welke gronden voor parkeren en ontsluiting in aanmerking komen.

Wonen

In de westelijke helft van het plangebied zal de woonfunctie nadrukkelijk gehandhaafd worden. De gronden zijn alleen bestemd voor wonen. Middels een aanduiding wordt onderscheid gemaakt in karakteristieke en niet karakteristieke bebouwing. In het eerste geval wordt nagestreefd de karakteristieke verschijningsvorm van het pand

bij onderhoud, verbouw en nieuwbouw te laten behouden.

Verkeers- en verblijfsdoel-
einden

De wegen binnen het plangebied (doorgaande wegen, wegen voor bestemmingsverkeer en voet-/fietspaden), alsmede de parkeerterreinen en overige delen van de openbare inrichting die een functie voor het verblijven hebben (waarmee het recreatief winkelen versterkt kan worden) hebben de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden gekregen. Tevens behoren de groen- en speelvoorzieningen, tuinen en erven tot deze bestemming.

De bestemming maakt het mogelijk reconstructieve en verbeterende werken uit te voeren die het functioneren van wegen en de overige delen van de openbare ruimte, conform de structuurvisie, ten goede komen.

5.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van het voorliggende plan is tevens een aantal milieuaspecten nader onder de loep genomen. De belangrijkste aspecten betreffen onder meer de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende wegen in verband met de toetsing aan de Wet geluidhinder, de ligging ten opzichte van bedrijven en de gesteldheid van de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt.

5.2 Het onderzoek

Verkeerslawaaï

Overeenkomstig de Wet geluidhinder (maart 1993) heeft iedere weg een zone. Uitzondering vormen die wegen waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat binnen een periode van 10 jaar de 50 dB(A)-contour op minder dan 10 m uit de as van de weg is gelegen.

Dit, ingevolge de nieuwe Wet geluidhinder, verscherpte criterium heeft tot gevolg dat vrijwel alle wegen met een intensiteit van 750 motorvoertuigen per etmaal of meer moeten worden aangemerkt als zoneplichtig. In die gevallen zal derhalve voorzover binnen de zone geluidsgevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd gekeken moeten worden of wordt voldaan aan de wettelijk voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Strikte toepassing van deze voorkeursgrenswaarde kan leiden tot aanzienlijk bebouwingsafstanden tot de weg.

Van belang voor het voorliggende bestemmingsplan is de aan de noordzijde van het plangebied gelegen Hoofdstraat die aan de oostzijde overgaat in de Grolloërstraat en de Gieterstraat. Vanwege de huidige en de te verwachten toekomstige verkeersintensiteiten dienen deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder als zoneplichtig te worden aangemerkt.

De zones van voornoemde wegen bedragen in voorliggende situatie 200 m ter weerszijden van de weg (stedelijk 2-strooksweg). Aangezien het voorliggende bestemmingsplan deels binnen deze zones is gelegen, en voorts binnen de zones de bouw van nieuwe woningen is toegestaan is nadere aandacht aan het aspect geluidhinder noodzakelijk.

Ook de gewijzigde aansluiting van de Gieterstraat op de Hoofdstraat vraagt om een nader akoestisch onderzoek. Dit valt onder de term reconstructie zoals genoemd in de Wet geluidhinder.

Wat betreft de Grolloërstraat en de Hoofdstraat is primair de bestaande bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid tot functiewijziging. Hierdoor is het mogelijk om binnen de zones van voornoemde wegen woningen te vestigen in de huidige winkelpanden.

Uitgangspunt voor de bebouwingsafstand is de situering van de huidige bebouwing. Wat betreft de Grolloërstraat bedraagt de afstand van de dichtstbijgelegen bebouwing tot de as van de weg 12 m. Voorzover nieuwbouw mogelijk is zal voldaan moeten worden aan deze minimale afstand. Langs de Hoofdstraat is de bebouwing op circa 6.5 m uit de as van de weg gelegen.

De nieuwbouw op de hoek van de Burgemeester Reijndersstraat en de toegang tot het parkeerterrein ligt eveneens binnen de zone van de Grolloërstraat. De afstand bedraagt circa 60 m. Door de afscherpende werking van de naast en tegenoverliggende bebouwing is de geluidbelasting lager dan 50 dB(A). Nadere maatregelen zijn niet nodig.

Met behulp van rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift is berekend dat de geluidsbelasting vanwege de Grolloërstraat op 12 m 66 dB(A) bedraagt. Voor de Hoofdstraat is berekend dat de geluidsbelasting op 6.5 m uit de as van de weg 70 dB(A) bedraagt (inclusief aftrek 5 dB(A) artikel 103 Wgh).

Hoewel in nieuwe situaties primair moet worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is er in voorliggende situatie altijd sprake van vervanging. De Wet geluidhinder kent in dat geval de mogelijkheid voor een hogere grenswaarde tot maximaal 70 dB(A) in het geval van vervanging van geluidsgevoelige bestaande bebouwing en 65 dB(A) in het geval van overige bestaande bebouwing. De procedure voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde door Gedeputeerde staten zal moeten zijn afgerond voordat de Raad het bestemmingsplan vaststelt.

Reconstructie

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een aantal maatregelen aan de bestaande infrastructuur welke passen in het voor het komgebied van Rolde opgestelde Basis Integraal Dorpsvernieuwingsplan. Een groot deel van de in dit plan voorgestelde herinrichtingsmaatre-

gelen is inmiddels uitgevoerd. Nog uit te voeren zijn maatregelen aan de Hoofdstraat en de Grolloërstraat, gericht op verbetering van het verblijfsklimaat en het fietsverkeer, alsmede de gewijzigde aansluiting van de Gieterstraat op de Hoofdstraat. Het laatste vindt plaats in het kader van de herinrichting van de Schutbrink c.a.

Genoemde maatregelen zijn echter van dien aard dat de effecten ervan op de geluidsbelasting van omliggende woningen zeer gering zijn.

Alvorens echter tot daadwerkelijke uitvoering over te gaan, zal onderzocht moeten worden of er sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

In het plan is niet voorzien in de vestiging van bedrijven. Ook in de omgeving van het plan zijn geen bedrijven gelegen welke behoren tot inrichtingen zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bedrijven

Binnen de invloedssfeer van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plan. De te vestigen bakkerij zal de voormalige ACM-loods gaan gebruiken voor het bakken van het brood dat in de eigen winkel verkocht zal worden. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen die de bedrijfsvoering aan nadere eisen zal binden.

Bodem

Daar in het plan mogelijkheden zijn opgenomen voor nieuwbouw is tevens onderzoek verricht naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem.

Op basis van dit onderzoek is inmiddels een "schone-grondverklaring" afgegeven.

6**Economische uitvoerbaarheid**

Aan de hand van de gegevens van de als bijlage toegevoegde exploitatie-opzet blijkt dat voor het plangebied geen sluitende exploitatie is op te stellen zonder subsidiëring in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing.

Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Ieder plan dient volgens artikel 6a WRO en artikel 10 Bro te worden onderworpen aan inspraak en overleg. Conform de gemeentelijke inspraakverordening zal gelegenheid worden geboden om met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen over het plan en meningen daarover kenbaar te maken. Van de mogelijkheid om schriftelijk te reageren is gebruikgemaakt. Het gemeentebestuur heeft hierop schriftelijk gereageerd. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

De inspraakreacties hebben betrekking op de volgende onderwerpen.

1. *Uitbreiding terras voor het winkelpand aan de Burgemeester Reijndersstraat*
Hieromtrent zal nog nader overleg met betrokkenen plaatsvinden.
2. *Uitbreiding bebouwingsgrens van Schepers supermarkt*
De uitbreidingsruimte waarin het ontwerp-bestemmingsplan nog voorziet wordt voldoende geacht voor het doorvoeren van kleinschalige aanpassingen aan het bestaande pand.
3. *Linksafvak in de Hoofdstraat ter hoogte van de afslag naar de Gieterstraat*
In het verleden is een aantal maatregelen getroffen om het doorgaande verkeer te bewegen via de N33 in de richting Assen te rijden om zo het centrum van Rolde een beter verblijfsklimaat te geven.
Het toenemen van de reistijd door Rolde -als gevolg van deze verkeersmaatregelen- zal ervoor zorgen dat opnieuw een gedeelte van het doorgaande verkeer zal besluiten om gebruik te maken van de N33.

7.2 Het overleg

Bij de voorbereiding van het plan is overleg gevoerd met de Provinciale Planologische Commissie.

De schriftelijke reactie van de commissie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van deze reactie wordt het volgende opgemerkt, met het oog op het ruimtelijk beeld is in de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven, dat langs de Grolloërstraat en de Burgemeester Reijndersstraat het huidige kleinschalige karakter van de gebouwen dient te worden ondersteund.

Met het oog daarop is het kunnen stellen van nadere eisen aangevuld in die zin, dat ook nadere eisen kunnen worden gesteld aan de lengte van de gevels indien deze meer dan 10 m bedragen.

Met betrekking tot de geluidhinder kan worden opgemerkt dat kan worden ingestemd met de opmerking van de commissie ten aanzien van het punt vervangende nieuwbouw.

De herinrichting van de Hoofdstraat betreft de laatste fase in het herinrichtingsplan voor dit gebied. Het gaat hierbij om maatregelen gericht op de verbetering van het verblijfsklimaat en het fietsverkeer. Aangezien het om een geringe aanpassing gaat, mag worden aangenomen dat deze maatregelen niet vallen onder het begrip reconstructie, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Alvorens echter tot definitieve uitvoering over te gaan zal op basis van de dan bekende maatregelen worden bekeken of wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde regels ten aanzien van reconstructie.

De exploitatie-opzet is alsnog als bijlage toegevoegd.

Bijlagen

A

Bijlage 1 Impressies ingrepen komgebied



BiigelHajema



0 10 20 m

