

UITWERKINGSPLAN AMBACHTENTERREIN ROLDE-ZUID

**UITWERKINGSPLAN
AMBACHTENTERREIN ROLDE-ZUID**

CODE 110111 / 06-03-12

GEMEENTE AA EN HUNZE 110111 / 06-03-12
UITWERKINGSPLAN AMBACHTENTERREIN ROLDE-ZUID

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor dit uitwerkingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 2. Wegverkeerslawaaai	9
4. 3. Luchtkwaliteit	10
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Kabels en leidingen	12
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Water	13
4. 8. Bodem	13
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	14
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	15
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Grondexploitatie	17
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	17
7. OVERLEGREACTIES	18
7. 1. Overlegreacties	18
7. 2. Aanpassing in het ontwerp uitwerkingsplan	18

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 2 **Nota beantwoording vooroverleg**

Bijlage 3 **Overlegreacties**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor dit uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan 'Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO' is een uitwerkingsplicht opgenomen om het gebied tussen de N33 en de Borgerderstraat (N857) in te vullen met een hoogwaardig bedrijventerrein. Het gaat om een terrein van circa 2 hectare dat als werktitel de naam 'Ambachtenterrein' heeft meegekregen. Nu de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan voor de locatie heeft vastgesteld, wil het college het planologisch kader voor deze bestemming verder concretiseren met het voorliggende uitwerkingsplan.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt globaal tussen het dorp Rolde en de in ontwikkeling zijde woonwijk Nooitgedacht en wordt op hoofdlijnen begrensd door de N33 in het noorden, de Grolloërstraat in het westen en de Borgerderstraat in het zuiden. Aan de oostzijde liggen agrarische gronden. De (globale) begrenzing van het plangebied is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (globaal)

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO' (2007) ter plaatse van het plangebied. In het plan is de uit te werken bestemming 'Bedrijven in het Groen' opgenomen. Ten westen, noorden en oosten van de uit te werken bestemming geldt de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Ten zuiden ervan geldt de bestemming 'Wegverkeer'.

In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitwerken van deze bestemming. Ter plaatse van het plangebied mag bijvoorbeeld slechts 60% van de locatie worden bebouwd. Ook worden er randvoorwaarden opgesteld voor de hoogte van de bouwvolumes. Op de plankaart is een zonering opgenomen voor de ter plaatse toegestane categorieën bedrijvigheid. Deze zonering is afgestemd op de beoogde woonbebouwing van Nooitgedacht, zodat onderlinge beïnvloeding wordt voorkomen. In zone II is naast bedrijvigheid ook een party-/bowlingcentrum toegestaan.

Met dit uitwerkingsplan wordt de uit te werken bestemming 'Bedrijven in het Groen' verder geconcretiseerd binnen de uitwerkingsregels van het 'moederplan'. Na vaststelling vervangt het uitwerkingsplan het 'moederplan' als juridisch-planologisch kader voor de locatie. Op basis van dit kader worden per deelproject omgevingsvergunningen aangevraagd.

1. 4. Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is de toelichting op dit uitwerkingsplan als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de relevante beleidskaders vanuit het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, water en archeologie. In hoofdstuk 5 worden de keuzes ten aanzien van de bestemmingen beschreven. Hoofdstuk 6 ten slotte, gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Ontstaan van het landschap

Het gebied aan de zuidkant van Rolde bestaat uit heideontginningen. De woeste heidegronden zijn rond 1900 in cultuur gebracht. Er werden verschillende langgerekte bospercelen aangelegd voor de bosbouw. Een aantal van deze bospercelen zijn nog aanwezig. Er is echter ook aanplant van latere datum in het plangebied te vinden. Daarnaast werden de gronden in gebruik genomen voor de landbouw.

Huidige situatie in het plangebied

Op dit moment is het plangebied nog in gebruik als agrarische grond. Tussen de N33 en de noordzijde van het plangebied ligt een strook opgaand groen. De locatie is goed ontsloten, aangezien het ligt op een kruising tussen twee regionale verbindingen (de Borgerderstraat en de Grolloërstraat) en een bovenregionale verbinding (N33). Ook ligt er langs de Borgerderstraat een dubbel fietspad.

2. 2. Gewenste situatie

Functionele opzet

Het ambachtenterrein moet ruimte kunnen bieden aan een breed scala van bedrijven. Het betreft bedrijven uit maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in het moederplan. Naast bedrijvigheid is er ook ruimte gereserveerd voor een partycentrum/bowlingbaan. In verband met de nabijgelegen N33 zijn in het plangebied geen bedrijfswoningen toegestaan.

Ruimtelijke opzet

Met het beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden voor de inrichting van het ambachtenterrein vastgelegd. Qua bebouwingsstructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijfshallen (1), de bedrijfsunits (2) en het partycentrum (3). Bedrijfshallen staan alleen of met meerdere gebruikers op een kavel. Van deze kavels blijft een deel onbebouwd. De bedrijfsunits (bedrijfsverzamelgebouwen) worden direct naast elkaar gebouwd. Bedrijfshallen en bedrijfsunits hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Ter plaatse van het partycentrum is een hoogteaccent toegestaan. Hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 12 en 6 meter.



Figuur 2. Opzet van het plangebied

Parkeren en ontsluiting

De ontsluiting van het ambachtenterrein verloopt via de Borgerderstraat. De interne ontsluiting wordt geregeld door twee lussen met eenrichtingsverkeer die uitkomen op een centrale as richting de hoofdontsluiting. Parkeerplaatsen worden voornamelijk in het openbare gebied gerealiseerd. Tussen en langs de bedrijfshallen zijn ook enkele tientallen parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden 220 parkeerplaatsen opgenomen, waarbij is uitgegaan van de onderstaande parkeerberekening.

Onderdeel	P/eenheid	Oppervlakte	Aantal parkeerplaatsen
Horeca	14/100 m ²	675 m ²	95
Bedrijfsunits	1/50 m ²	4750 m ²	95
Bedrijfshallen	1/200m ²	6100 m ²	30
Totaal	-	-	220



Figuur 3. Opzet ontsluiting en parkeerplaatsen

Bepanting en groenstructuur

Aan de noordzijde van het plangebied is al opgaande bepanting aanwezig. Op het ambachtenterrein worden nieuwe bomen en beukenhagen geplant. Het gaat met name om de zuidelijke rand van het terrein. Ook in het openbare centrale deel worden een aantal nieuwe bomen geplant.

Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen die zorgen voor een eenduidige en streekeigen architectonische uitstraling van het bedrijventerrein. Het gaat onder andere om de volgende criteria:

- materialisering moet in hout, baksteen of staalplaat worden uitgevoerd;
- de representatieve gevels worden overwegend in hout uitgevoerd en refereren aan houten bedrijfspaden in de omgeving, de boerenschuren;
- de volumes moeten worden voorzien van een kapvorm;
- langs de buitenrand van het terrein moet in de voorgevel worden gebouwd.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent is hiermee verschoven van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Dit betekent dat het concretiseren van het beleid in veel gevallen wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijke elementen zijn.

Bij verdere verstedelijking en nieuwe economische activiteiten kiest het Rijk zoveel mogelijk voor bundeling in bestaand stedelijk gebied of direct aansluiting daarop. In heel Nederland is ruimte voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Conclusie rijksbeleid

Gelet op de lage milieucategorieën (lokaal georiënteerd) en het feit dat het ambachtenterrein aansluitend op de nieuwe woonwijk Rolde-Zuid wordt gerealiseerd (bundeling), wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Bovendien is het ambachtenterrein een uitwerking van een plan dat al eerder is goedgekeurd door rijk en provincie.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe (2010)

In juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De visie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Uitgangspunt van de visie is het versterken van de ruimtelijke identiteit en de overige kernkwaliteiten van provincie. Onder kwaliteiten worden onder andere archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden verstaan. In de Omgevingsverordening zijn de uitgangspunten van de visie juridisch verankerd.

Nieuwe bedrijvigheid

Aanleg van nieuwe werklocaties in het landelijk gebied is in beginsel niet toegestaan. Uitzonderingen worden gemaakt als er binnen bestaand stedelijk gebied locaties meer beschikbaar zijn, het plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en er het gaat om kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Op basis van de Omgevingsverordening worden gebieden die op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan stedelijke functies toestaan, ook gerekend tot bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan vervaardigd en biedt het plan alleen ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het plan past dus binnen het provinciaal beleid.

Kernkwaliteiten

Op de kaart met kernkwaliteiten is het plangebied aangeduid voor de aardkundige en archeologische kernkwaliteiten. De archeologische waarden in het gebied zijn onderzocht (zie paragraaf 4.9). Uit dit onderzoek blijkt dat er in de ondergrond geen archeologische resten aanwezig zijn. Bovendien is de bodemopbouw dusdanig verstoord, dat er geen sprake is van behoudenswaardige aardkundige waarden.

Ruimtelijke inpassing

De landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van stedelijke ontwikkelingen wordt van provinciaal belang geacht. Voorafgaand aan het uitwerkingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om invulling te geven aan dit aspect.

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is een ruim en groen karakter. Volgens de uitwerkingsregels mag 60% van het gebied worden bebouwd. Met de opgenomen bouwvlakken in het uitwerkingsplan is echter sprake van een aanzienlijk lager bebouwingspercentage.

In het plangebied zelf zijn geen verkavelingspatronen meer herkenbaar die sturend kan zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Er is daarom een oriëntatie gekozen die zich verhoudt tot de omliggende wegen. Het is overigens niet de bedoeling om van de locatie een zichtlocatie te maken:

- in het beeldkwaliteitsplan wordt juist bepaald dat de noklijnen van de bedrijfsverzamelgebouwen en de bedrijfshallen haaks op de N33 moeten liggen;
- de toegestane reclame is timide te noemen, omdat volgens het beeldkwaliteitsplan dit onderdeel moet zijn van de gevelarchitectuur, luchtig moet blijven en de volume- en silhouetwerking van de gebouwen niet mag verstoren. Op daken mag in het geheel geen reclame worden aangebracht;
- tenslotte mag niet onvermeld blijven dat de gemeente op het perceel van ca. 1 ha ten oosten van het geprojecteerde ambachtenterrein en in een strook tussen de N33 en het geprojecteerde bedrijventerrein hoogopgaande beplanting zal realiseren. In het geldend bestemmingsplan heeft dit perceel een groenbestemming met een aanduiding 'hoopopgaande beplanting'.

De gemeente is van mening dat de ruimtelijke inpasbaarheid daarmee voldoende is gegarandeerd.

Nationaal Landschap Drentsche Aa

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Landschappelijke kwaliteiten in deze gebieden zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa gaat het om de volgende kernkwaliteiten:

- grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- samenhangend complex met essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

In het beeldkwaliteitsplan is aansluiting gezocht bij het kleinschalige en groene raamwerk ten zuiden van Rolde. Het plan leidt niet tot de aantasting van karakteristieke landschapselementen.

Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen het provinciaal beleid. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de inpasbaarheid in het landschap gestuurd.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Een koers voor een krachtige economie (2009)

Het economisch beleid van de gemeente Aa en Hunze is verwoord in de Economische Koersnota *Een koers voor een krachtige economie* (2009). De gemeente zet in op het versterken van het eigen bedrijfsleven, het stimuleren van zelfstandig ondernemerschap (starters), stimulering van de werkgelegenheid en op leefbaarheid. In het beleidsplan worden diverse speerpunten benoemd. Voor Rolde is het aanleggen van het bedrijventerrein nabij de N33 genoemd als speerpunt.

Welstandsnota

De *Nota Welstandbeleid Aa en Hunze 2005* 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. De bouwplannen worden getoetst aan het welstandsbeleid bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. In de welstandsnota is het plangebied aangeduid als ontwikkelingsgebied. Voor deze gebieden moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld met specifieke welstandscriteria.

Dit beeldkwaliteitsplan is in de raadsvergadering van 28 september 2011 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het uitwerkingsplan past binnen het gemeentelijk economisch- en welstandsbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de uitwerkingsregels van het moederplan is al een zonering van bedrijfsactiviteiten opgenomen. In het plangebied zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan uit categorie 3, waarbij in de zone I bedrijven zijn toegestaan die op ten minste 50 meter van woonbebouwing mogen liggen. In zone II zijn bedrijven toegestaan die op 100 meter mogen liggen. Deze categorieën komen overeen met milieucategorie 3.1 en 3.2 uit de huidige VNG-brochure. De zonering is afgestemd op de toekomstige woonbebouwing in Nooitgedacht, waardoor het uitwerkingsplan in geen geval leidt tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen.

4. 2. Wegverkeerslawaai

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Toetsing en conclusie

In het plangebied worden geen bedrijfswoningen of andere geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het aspect wegverkeerslawaai staat de vaststelling van het uitwerkingsplan dan ook niet in de weg.

4. 3. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De ontwikkeling van het Ambachtenterrein moet in samenhang worden bekeken met de ontwikkeling van Nooitgedacht. Omdat deze ontwikkelingen gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur, is de gezamenlijke bijdrage van deze ontwikkelingen op de concentraties luchtverontreinigende stoffen van belang. In Nooitgedacht worden circa 350 woningen gebouwd. Samen met de beperkte verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein wordt de NIBM-drempel niet overschreden. Het valt immers niet te verwachten dat het bedrijventerrein dezelfde verkeersaantrekkende werking heeft als 1150 woningen ⁴⁾.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg staat.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

¹⁾ Een berekening met de verkeersgeneratie tool van het CROW laat zien dat een bedrijventerrein van 2 hectare circa 325 verkeersbewegingen aantrekt, terwijl een woongebied van 1150 woningen circa 6900 verkeersbewegingen aantrekt.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ⁵⁾ en het groepsrisico (GR) ⁶⁾.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Over de N33 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De weg gaat tevens deel uitmaken van het toekomstige basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor deze weg wordt een risicoberekening uitgevoerd door de Hulpverleningsdienst Drenthe (HVD). Op basis van deze berekening vindt tevens een verantwoording van het groepsrisico plaats, waarbij de HVD adviseert omtrent de bestrijdbaarheid van calamiteiten en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het spoor, het water of door buisleidingen.

²⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

³⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

4. 5. Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding van waterschap Hunze en Aa's. Tussen de ontwikkelaar en het waterschap zijn afspraken gemaakt over het verplaatsen van de persleiding. In het uitwerkingsplan wordt daarom geen beschermende regeling opgenomen voor de leiding.

4. 6. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' ligt op ten minste 1.800 meter afstand vanaf het plangebied. Delen van het bosgebied ten oosten en zuidoosten van Rolde maken deel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde deel van de EHS ligt daarmee op ongeveer 450 meter van het plangebied. Gelet op de relatief beperkte aard van het voornemen en de afstand tot de genoemde natuurgebieden, zijn negatieve gevolgen uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarische grond. Door het intensieve beheer van de gronden is het plangebied in principe niet geschikt als verblijfplaats van beschermde plant- of diersoorten. In het broedseizoen kunnen er wel broedvogels aanwezig zijn. Om overtreding van de *Flora- en faunawet* ten opzichte van deze soorten te voorkomen, moeten grond- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden gestart. De opgaande beplanting aan de noord- en zuidzijde van het plangebied wordt in stand gelaten.

Omdat de beplanting fysiek wordt afgescheiden van het plangebied door een sloot of een weg, worden aanwezige soorten niet verstoord door de aanwezigheid van het ambachtenterrein.

4. 7. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'.

De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie, zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie voor het gebied toegestuurd. Deze notitie is opgenomen bij de overlegreacties in bijlage 3.

Uitvoering van het uitwerkingsplan leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Door het waterschap is berekend dat er een bergingscapaciteit van circa 1150 m³ nodig is om de versnelde afvoer op te vangen. De berging kan in de vorm van nieuw open water worden gerealiseerd. Infiltratie heeft echter de voorkeur. Tussen de ontwikkelaar en het waterschap zullen hierover afspraken worden gemaakt.

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding van het waterschap. Hierover zijn afspraken gemaakt met het waterschap.

4. 8. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te 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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied is in gebruik als agrarische grond.

Voor zover bekend hebben hier geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden (www.bodemloket.nl).

Omdat het plangebied wordt aangemerkt als onverdachte locatie, is verkennend bodemonderzoek in het kader van het uitwerkingsplan niet aan de orde. Bij de aanvraag van een omgevingvergunning moet een verkennend bodemonderzoek worden overlegd (indieningsvereiste).

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

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

De provincie Drenthe heeft een eigen archeologiebeleid uitgewerkt. Op basis van een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden kan de archeologische verwachtingswaarde voor een gebied worden bepaald. In gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde moet een inventariserend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij bodemingrepen groter dan 500 m².

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) wordt het plangebied aangeduid als een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Als gevolg daarvan is tijdens het opstellen van het 'moederplan' een verkennend archeologisch uitgevoerd ⁷⁾. Uit het onderzoek blijkt dat het bodemprofiel op de meeste plaatsen is verstoord en dat de kans op archeologische sporen klein is. Nader onderzoek is in dit geval dan ook niet aan de orde.

⁴⁾ Rolde, Mariënkamp: Een aanvullende Archeologisch Inventarisatie, de Steekproef, maart 2002.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Een uitwerkingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden op een bepaalde locatie. Een uitwerkingsplan vormt de verbijzondering van een gebied dat in een eerder bestemmingsplan - het moederplan - is voorzien van een uit te werken bestemming. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Het uitwerkingsplan wordt gemaakt op basis van een bestemmingsplan dat voor het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld (1 juli 2008). De verplichtingen op het gebied van standaardisatie en digitalisering gelden daarom niet voor het bestemmingsplan. In het kader van de actualisatie en harmonisatie van bestemmingsplannen die in de gemeente Aa en Hunze wordt doorgevoerd, is er voor gekozen om bij het uitwerkingsplan wel te werken met bestemmingen op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De terminologie in het uitwerkingsplan is tevens afgestemd op de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In het uitwerkingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen toegestaan. Om binnen de uitwerkingsregels van het 'moederplan' te blijven, worden de toegestane typen bedrijvigheid exact overgenomen uit dit plan. In het plangebied geldt een zoning. Waarbij aan de kant van de N33 bedrijvigheid uit een hogere categorie is toegestaan en aan de zijde van de toekomstige woonbebouwing in Nootgedacht, lagere categorieën.

Wat betreft de bouwregels wordt aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan. Er is een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van 6 respectievelijk 10 meter. Deelgebieden die voor 60% mogen worden gebouwd zijn aangeduid op de kaart. Andere delen mogen in principe voor 100% worden bebouwd.

Groen

Rond en tussen de bedrijfsloodsen geldt de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is bedoeld voor een bowlingbaan/partycentrum. Andere vormen van horeca passen niet binnen de uitwerkingsregels. Ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen zijn ook toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 12 meter.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is opgenomen voor de parkeervoorzieningen en de ontsluiting van het ambachtenterrein. Stukjes groen tussen de parkeerstroken zijn niet apart inbestemd, om enige flexibiliteit bij de exacte inrichting te behouden. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' mogen ook groenvoorzieningen worden geplant.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overeenstemming met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vindt bij het opstellen van een ruimtelijk plan vroegtijdig overleg plaats met de betrokken adviespartners en overheden.

Ingebrachte overlegreacties worden verwerkt in het ontwerp-uitwerkingsplan. Dit ontwerp wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze wettelijke termijn wordt eenieder in de gelegenheid gebracht zienswijzen in te dienen. Het uitwerkingsplan wordt daarna door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieverordening in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als er geen kosten zijn te verhalen of de het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van meerdere bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. De gronden zijn in particulier eigendom. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals het aanleggen van nutsvoorzieningen, planschade en dergelijke privaatrechtelijk geregeld is. Doordat het kostenverhaal 'anderszins' geregeld is en er geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, zal er geen exploitatieplan worden vastgesteld.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer voldoende financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7. OVERLEGREACTIES

7. 1. Overlegreacties

In overeenstemming met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een voorontwerpversie van het uitwerkingsplan 'Ambachtenterrein Rolde-Zuid' toegestuurd aan het Rijk, de Provincie Drenthe en Waterschap Hunze en Aa's. Met ingang van 24 november 2011 hebben deze overheden 8 weken de tijd gehad om te reageren op het voorontwerp. De Provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De reacties van Provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijlage 2. De overlegreacties zelf zijn opgenomen in bijlage 3.

7. 2. Aanpassing in het ontwerp uitwerkingsplan

Ten opzichte van de voorontwerpversie van het uitwerkingsplan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

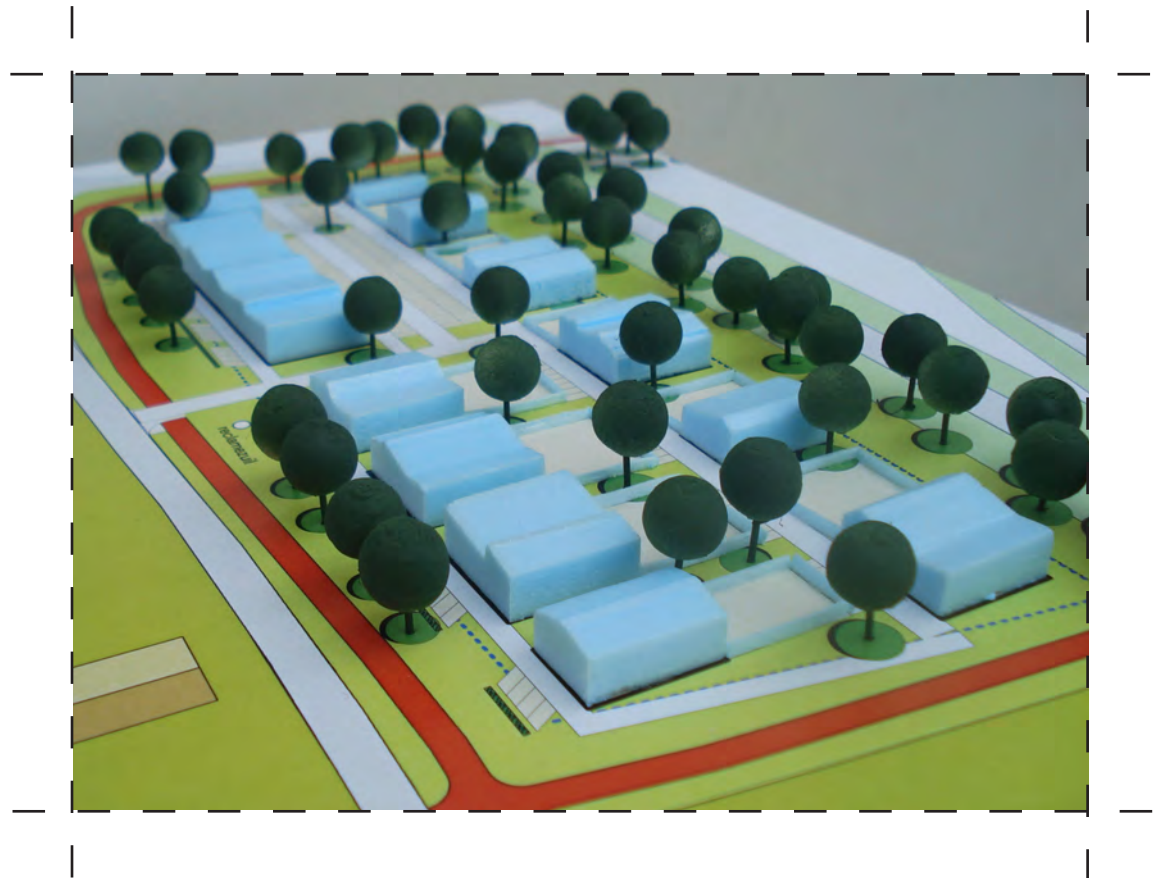
- er zijn ondertussen afspraken gemaakt over het verleggen van de rioolpersleiding in het plangebied. De tekst in paragraaf 4.5 en 4.7 van toelichting wordt hier op aangepast;
- de tekst in paragraaf 4.7 van de toelichting wordt aangepast in de zin dat er door ontwikkelaar wordt gezocht naar een oplossing voor de waterberging;
- de tekst inzake het provinciaal beleid in paragraaf 3.2 van de toelichting zal worden aangevuld met nadere onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit;
- de juridische regeling (voorschriften en plankaart) wordt verder niet aangepast.

===

BIJLAGE 1

BEELDKWALITEITSPLAN **AMBACHTSTERREIN ROLDE**

d.d. 23 augustus 2011



I INHOUD

1 I Inleiding

- .. I 1.1 Aanleiding
- I 1.2 Plangebied
- I 1.3 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

2 I Het beeldkwaliteitsplan

- .. I 2.1 Het begrip beeldkwaliteitsplan
- I 2.2 Het doel van het beeldkwaliteitsplan
- I 2.3 Relatie met bestemmingsplan en welstandsnota

3 I Beeldkwaliteit openbaar domein

- .. I 3.1 Hoofdopzet
- I 3.2 Bebouwingsstructuur
- I 3.3 Groenstructuur
- I 3.4 Ontsluitingsstructuur / parkeren
- I 3.5 Inrichtingselementen
- I 3.6 Profielen

4 I Beeldkwaliteit bebouwing en uit te geven kavels

- .. I 4.1 Algemeen
- I 4.2 Bouwhoogte
- I 4.3 Zichtlocatie
- I 4.4 Rooilijnen
- I 4.5 Bouwvolume
- I 4.6 Materialisatie / kleur
- I 4.7 Buitenopslag / erfscheidingen
- I 4.8 Tussenruimte

5 I Beheer

6 | Criteria

- .. I 6.1 Ligging
- I 6.2 Massa en vorm
- I 6.3 Gevelopbouw
- I 6.4 Detaillering
- I 6.5 Materiaal- en kleurgebruik
- I 6.6 Groenstructuur
- I 6.7 Parkeren
- I 6.8 Erfafscheiding
- I 6.9 Verlichting op terreinen en openbare ruimte
- I 6.10 Reclame

1 | INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van het dorp Rolde is ruimte gereserveerd voor bedrijfsontwikkeling in de geluidszone van de N33. Het ambachtsterrein zal bij moeten dragen aan een ruimtelijke verbinding tussen de bestaande bebouwing van het dorp en de nieuwbouw ten zuiden van de N857. Binnen de bestemming wordt met name de vestiging van plaatselijke en kleinschalige bedrijven voorgestaan met een kaveloppervlakte van maximaal 3.000 m².



1.2 Plangebied

Het ambachtsterrein ligt aan de zuidkant van de kern Rolde in de provincie Drenthe. Rolde is een esdorp in de gemeente Aa en Hunze. Het dorp is gelegen op de Rolderrug en kent verschillende brinken.

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de vroegere Zuider Esch van Rolde. Oorspronkelijk bestond het gebied uit een jonge veldontginning met als belangrijkste kenmerk een verkavelingsstructuur die gericht is op de toren van Rolde. Enkele decennia geleden werd ten noorden van het plangebied de autoweg N33, tussen Assen en Eemshaven aangelegd. Ten zuiden werd Mariencamp (huisvesting voor verstandelijk gehandicapten) gevestigd. Hierdoor ontstond een nieuwe landschap met een park-achtige inrichting met verspreide bebouwing en slingerende paden en wegen.

Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door wegen. Aan de zuid- en westzijde liggen twee provinciale wegen. Aan de noordzijde ligt de autoweg N33. Het is een gegeven dat het bedrijventerrein moeilijk zichtbaar is vanaf deze weg. Het intact houden van de strook met bomen geeft aan dat het bedrijventerrein geen zichtlocatie vanaf de N33 betreft.

1.3 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het begrip beeldkwaliteitsplan, het doel van het beeldkwaliteitsplan en op de kaders van het beeldkwaliteitsplan in relatie tot de welstandsnota en het stedenbouwkundig en bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 en 4 gaan respectievelijk over de beeldkwaliteit van het openbaar domein en de uit te geven kavels. De spelregels voor de uit te geven kavels worden samengevat in hoofdstuk 5. Met behulp van een icoon wordt verwezen naar een legenda, waarin de regels kort en bondig staan beschreven.



2 | HET BEELDKWALITEITSPLAN

2.1 Het begrip beeldkwaliteitsplan

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”.

Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt immers bij aan een goede oriëntatie en een ruimtelijke voorstelling van een gebied.

Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen bij:

- de aanwezigheid van structurerende routes en eventueel andere structurerende ruimtevormen als dragers van de stedenbouwkundige planopzet;
- een specifiek en min of meer continu ruimtelijk beeld van deze dragers, ter optimalisatie van de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige planopzet;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of ruimten, die goed waarneembaar en herkenbaar zijn;
- de aanwezigheid van knooppunten, punten waar verschillende dragers elkaar ontmoeten, die duidelijk herkenbaar zijn;
- de herkenbaarheid van deelgebieden, die verschillende te onderscheiden samenhangende onderdelen binnen een gebied.

Identiteit

De identiteit als herkenbare eigenheid van een gebied of object. In het kader van beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, ruimte of object zich zichtbaar onderscheidt van de andere, gelijksoortige gebieden.

Identiteit kan worden ontleend aan:

- specifieke landschappelijke kenmerken;
- kenmerkende functies;
- kenmerkende bebouwing;
- referenties aan de historie;
- referenties aan een specifieke ligging;
- karakteristiek materiaal- of kleurgebruik;
- karakteristieke ruimtevormen;
- beeldbepalende objecten.

Belevingswaarde

Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, ruimte of een object.

De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:

- de bijzondere expressie van een gebouw of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van een bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de (openbare) ruimte;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte;
- bijzondere objecten;
- activiteiten.

Op basis van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het niet alleen van belang is veel zorg te besteden aan een heldere, herkenbare en duidelijke stedenbouwkundige opzet van het gebied, maar dat ook de concrete invulling van deze opzet aandacht behoeft. Immers, het beeld wat zal ontstaan van het ambachtsterrein Rolde, wordt niet alleen bepaald door het verkavelingspatroon, maar valt of staat met de concrete invulling daarvan. De beeldkwaliteit dient dan ook de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken.

2.2 Het doel van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan kan omschreven worden als *“een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied”*.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Rolde weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit. Als zodanig is het beeldkwaliteitsplan aan te merken als een ruimtelijk facetplan, wat onderdeel uitmaakt van het totale beleid. Het totale ruimtelijk beleid voor de locatie bestaat uit het stedenbouwkundig ontwerp, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de voorgestane ruimtelijke structuur van de locatie weergegeven. Het bestemmingsplan vormt het kader, waarin het stedenbouwkundig ontwerp in juridisch planologische zin is verankerd. Het beeldkwaliteitsplan ten slotte geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en de openbare ruimte.

De functie van het onderhavige beeldkwaliteitsplan is derhalve driedig.

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt tezamen met het bestemmingsplan voor de locatie bedrijventerrein Rolde het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.

2. Het beeldkwaliteitsplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid vertaalt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.

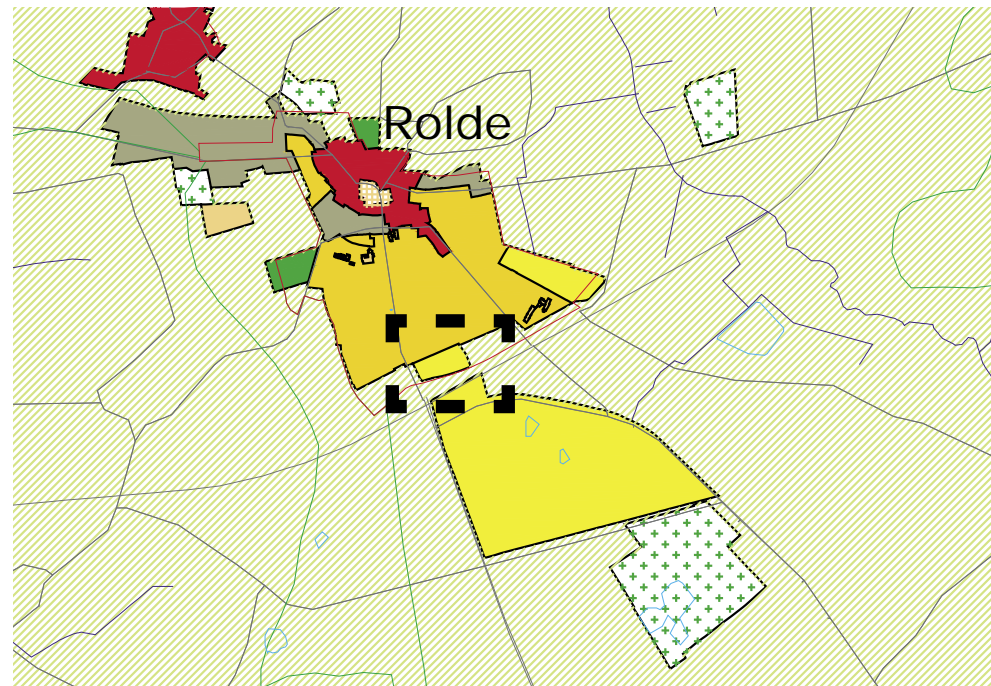
3. Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen en als toetsingskader voor het beheer van de openbare ruimten.

Na de realisatiefase blijft het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol vervullen in de kwaliteitsbewaking van het gebied in de fase beheer en onderhoud en de naleving van de spelregels met betrekking tot het gebruik van de individuele bedrijfskavel.

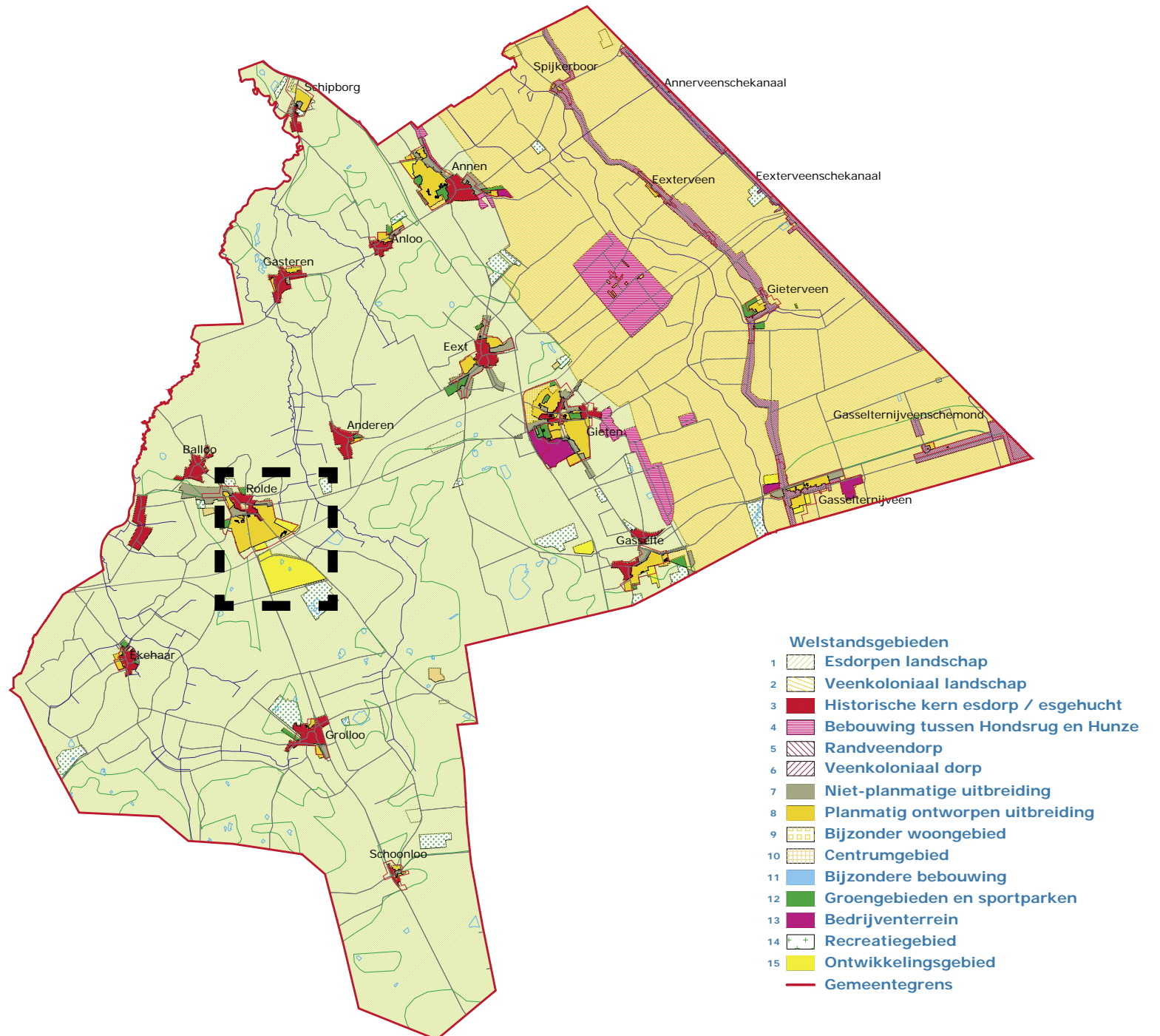
2.3 Relatie met bestemmingsplan en welstandsnota

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan Rolde-Zuid, waarin de wijzigingsbevoegdheid is omschreven. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en wordt deze apart door de raad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld (zie afbeelding 3 en 4). Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling het vervangende instrument van de welstandsnota.

Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende locaties en enkele specifieke keuzen met betrekking tot materiaalgebruik en kleur, is het vooral van belang dat er samenhang gaat ontstaan in de diverse gebieden. Hoewel het totale bestemmingsplan in de analyse en aanloop tot het beeldkwaliteitsplan is meegenomen, is er om procedurele redenen voor gekozen het beeldkwaliteitsplan voor de bedrijvenlocaties als apart document te ontwikkelen.



afbeelding 3. welstandsnota plangebied



3 | BEELDKWALITEIT OPENBAAR DOMEIN

3.1 Hoofdopzet

Het ambachtsterrein moet ruimte kunnen bieden aan een breed scala van bedrijven die zich zowel op de korte als de langere termijn aanbieden. Een duurzame opzet van het ambachtsterrein vereist inzicht in een typering van te verwachten vormen van bedrijvigheid en de ruimtelijke en logistieke eisen die als vestigingsvoorwaarden belangrijk zijn.

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt, naast het bebouwingsbeeld van de bedrijven en de inrichting van de uit gegeven kavels, in belangrijke mate de kwaliteit en het imago van het ambachtsterrein. Tevens heerst juist hier het belang voor een goede aansluiting op de aangrenzende gebieden.

Het openbaar domein vormt de drager van het totale terrein, ze houdt de losse en bedrijfsspecifieke elementen bij elkaar. Hoe sterker en steviger de drager, hoe meer vrijheid voor losse elementen.

De overgang tussen openbaar en privédomein wordt middels gestelde randvoorwaarden voor de inrichting van eigen terrein gestuurd, zodat het beeld van de uit te geven kavels een bijdrage vormt aan het beeld van het openbaar domein. Deze randvoorwaarden zijn deels beperkt tot de essentie en houden de mogelijkheid open om de eigen identiteit van het bedrijf uit te dragen en de indeling af te stemmen op het specifieke gebruik.

Daarnaast bepaalt een zonering van bedrijfstypen en categorieën binnen het bedrijventerrein de uitstraling en belevingswaarde. In de bebouwingsstructuur is deze zonering aangegeven. Binnen de heldere structuur en opbouw van het terrein vormen de bedrijven samen een geheel. Gestreefd wordt naar een modern, groen en leefbaar ambachtsterrein Rolde, waarbinnen de bedrijven hun functie optimaal kunnen uitoefenen en op een aantrekkelijke manier een samenhang met de aanliggende omgeving ontstaat. De initiatiefnemers zijn bezig met onderzoek naar de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer in het plangebied

In de ontwerp- en realisatiefase zal dit deel van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader dienen bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied (bouwrijpfase). In het gefaseerd ontwikkelen van het ambachtsterrein zal het beeldkwaliteitsplan de continuïteit, kwaliteit en het programma van de verschillende deelplannen in de tijd moeten waarborgen. Het doel hierbij is vooral een eindbeeld voor het openbaar gebied dat als één integraal ontworpen concept de drager vormt voor de grote verscheidenheid aan bedrijvigheid en aangrenzende woonfuncties.

De bedrijfsbebouwing moet worden gezien in het verlengde van de dorpsbebouwing, kleinschalig, lokaal gericht en passend in de woonomgeving. Deze architectuur dient een ruraal (landelijk) karakter te krijgen, ze refereert aan schuurvormen in een landschappelijke setting. Het ambachtsterrein op deze locatie moet een samenhangend geheel vormen.

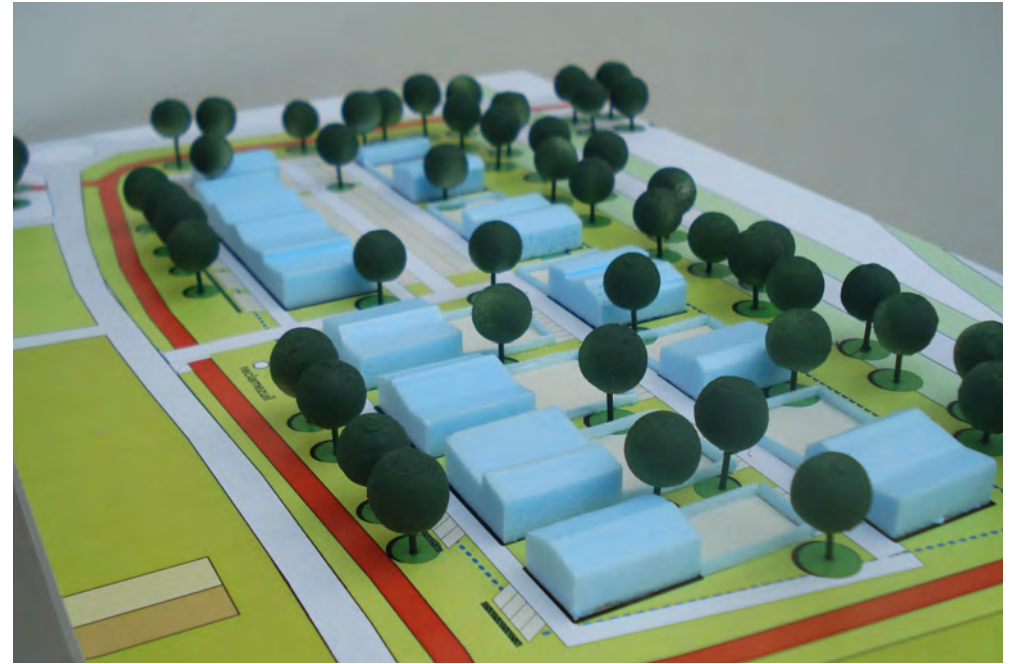
3.2 Bebouwingsstructuur

In het typeren van bedrijven spelen kavelgrootte en terreingebruik, bebouwingsvorm in diepte-, hoogte- en oriëntatie een belangrijke rol. Logistieke eisen ten aanzien van de ontsluiting van de kavel zijn bepalend voor een op maat gesneden lay-out van een ambachtsterrein. Eisen aan deze lay-out kunnen per bedrijf verschillen in verband met het specifieke product waar het bedrijf zich mee bezig houdt. De activiteiten binnen de bedrijfsvoering bepalen de vestigingsvoorwaarden en daarmee de locatie waar het bedrijf voor in aanmerking komt. Globaal kan gesteld worden dat een volgend onderscheid in bedrijfstypen te maken valt:

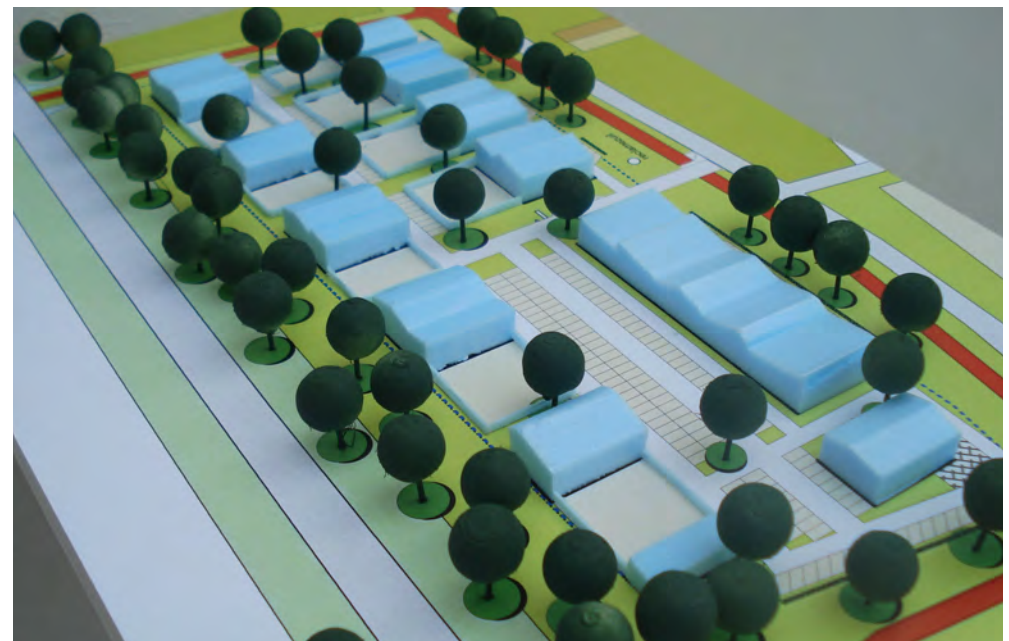
- horeca
- bedrijfsunits
- bedrijfshal

In kavelgrootte, bouwvorm en terreingebruik laten deze bedrijfstypen zich vertalen in een tweetal vormen van bebouwing en terreininrichting van de uitgegeven kavel:

- een enkele gebruiker op een kavel
- meerdere gebruikers op een kavel



bebouwingsstructuur plangebied



bebouwingsstructuur plangebied

Bouwdeel 1 Horeca:

begane grond 450m² BVO
verdieping 225m² BVO
totaal 675m²

(terras 150m²)

Bouwdeel 2 Bedrijfsunits:

max. 24 units
begane grond 2375m² BVO
verdieping 2375m² BVO
totaal 4750m²

Bouwdeel 3 Bedrijfshal:

per kavel 45 x 22.5 m
max 60% per kavel te
bebouwen:
per kavel max. 50m²
op verdieping.

begane grond 5700m² BVO
verdieping 400m² BVO
totaal 6100m²

**tot. BVO
bebouwd opp. 11525m² BVO
8525m²**

bestemmingspl. ca. 20875m²
Bebouwd 8525m²

— bestemmingsplan grens

■ bebouwd

■ onbebouwd



3.3 Groenstructuur

Om een samenhang te creëren met het groene karakter van het dorp Rolde is het uitgangspunt voor de groenstructuur van het bedrijventerrein om veel opgaand groen te realiseren. Er wordt een inheemse boomsoort aangeplant. De te realiseren bomenrij dient in lijn te staan met de bestaande wegenstructuur.



3.4 Ontsluitingsstructuur / parkeren

De ontsluitingen en parkeergelegenheden dienen in samenhang met de kleinschaligheid van het dorpse karakter Rolde vormgegeven te worden. Het parkeren bevindt zich grotendeels in het binnengebied.

Parkeerplaatsen

algemene voorwaarden

bouwdeel 1 Horeca
14 pp/ 100m² BVO
--> 95pp

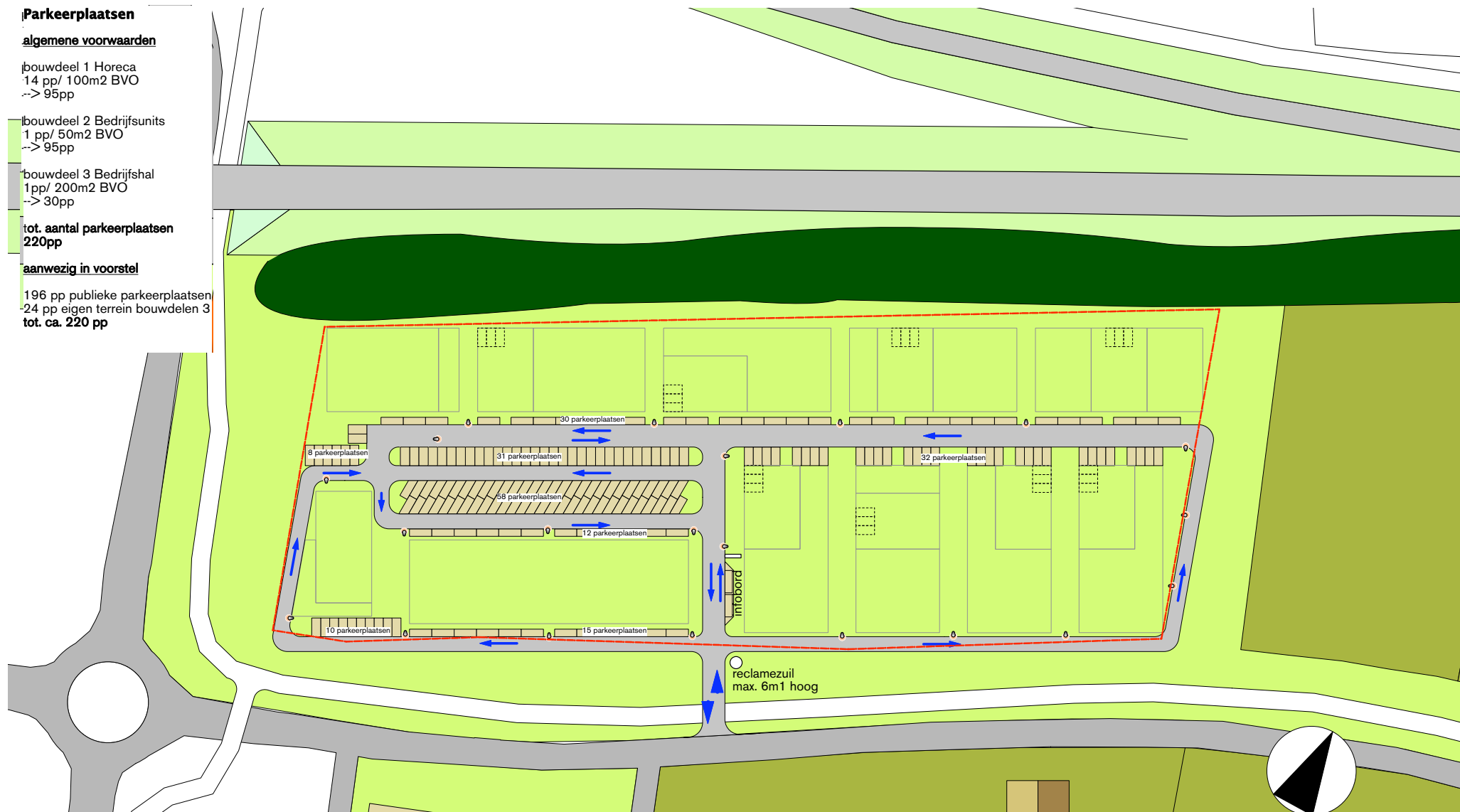
bouwdeel 2 Bedrijfsunits
1 pp/ 50m² BVO
--> 95pp

bouwdeel 3 Bedrijfshal
1pp/ 200m² BVO
--> 30pp

tot. aantal parkeerplaatsen
220pp

aanwezig in voorstel

196 pp publieke parkeerplaatsen
-24 pp eigen terrein bouwdelen 3
tot. ca. 220 pp



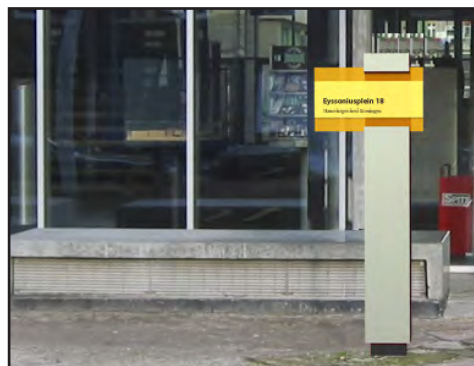
3.5 Inrichtingselementen

De uitstraling van de kwaliteit van de openbare inrichting wordt mede beïnvloed door de inrichtingselementen in het straatbeeld: de lichtmasten, huisnummers, brievenbussen, trafohuisjes, verkeersborden, naamborden, straatnaambordjes.

De onderdelen worden op elkaar afgestemd en vormen samen een bijdrage aan een rustig, helder en ordelijk straatbeeld. Ze vormen samen met het groen, de bomen en hagen een onderdeel van de drager van de openbare inrichting.

De openbare straatverlichting dient in functionele zin afgestemd te zijn op de functie van de openbare ruimte. De keuze van het verlichtingsarmatuur wordt echter niet alleen bepaald vanuit de verkeersfunctie en de sociale veiligheid, maar ook door de ligging. Bij de keuze van de armaturen dient hiermee rekening te worden gehouden. De masthoogte dient afgestemd te worden op de functie en omvang van de openbare route. De verlichting dient zich te conformeren aan de buitenverlichtingnota van de gemeente Aa en Hunze.

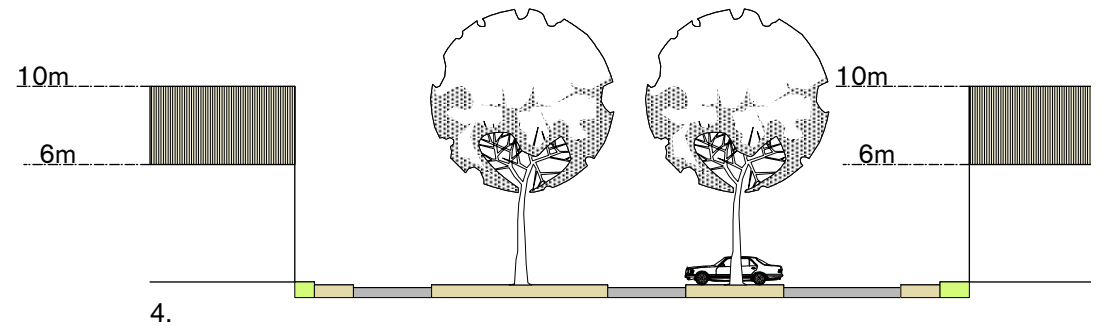
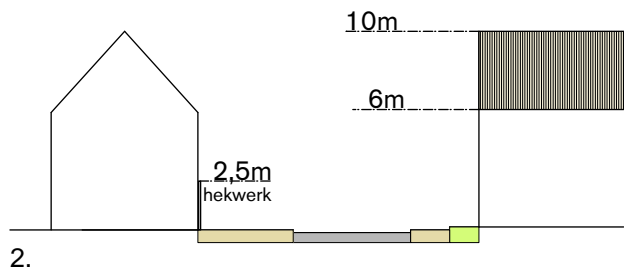
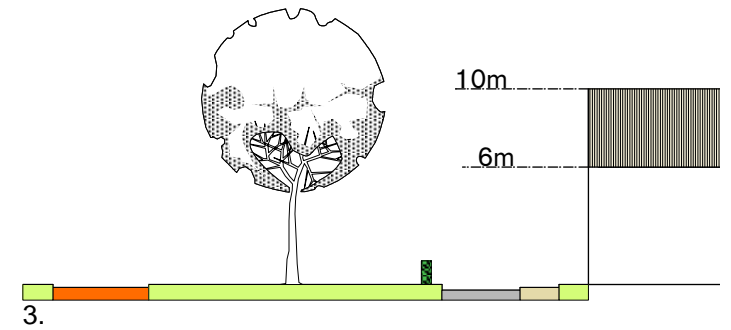
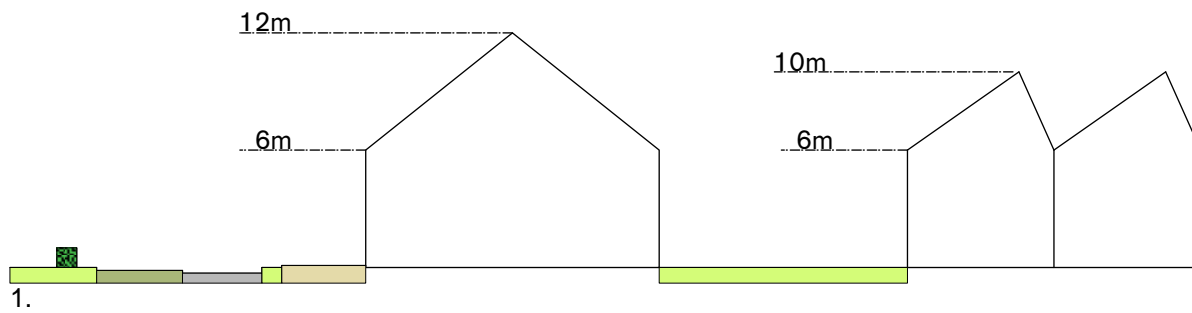
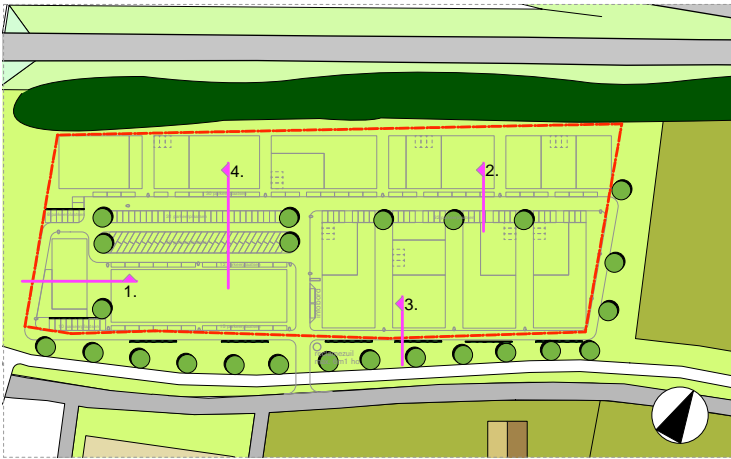
Bij de entree van het ambachtsterrein komt een reclamezuil met de aanduiding van het Ambachtsterrein en, op kleinere schaal de naamsaanduidingen van de individuele bedrijven.



naam- en nummerherkenning



3.6 Profielen



4 | BEELDKWALITEIT KAVELS

4.1 Algemeen

De inrichting van de uitgifbare kavels bepalen samen met de inrichting van de openbare ruimte het beeld van het ambachtsterrein Rolde. In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden beschreven voor de inrichting van de uit te geven bedrijfskavels en de bijbehorende bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarmee als toetsdocument voor vestigingsaanvragen en bepalingen bij gronduitgifte voor het bedrijfsvan. Daarnaast vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader bij de behandeling van de afzonderlijke bouwaanvragen en een leidraad voor de beoordeling door Welstand. Het beeldkwaliteitsplan formuleert 'spelregels' voor de inrichting van de kavel en voor het ontwerp van de bebouwing.

4.2 Bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter. Aan de zuidwestzijde mag een hoogteaccent aangebracht worden met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

4.3 Zichtlocatie

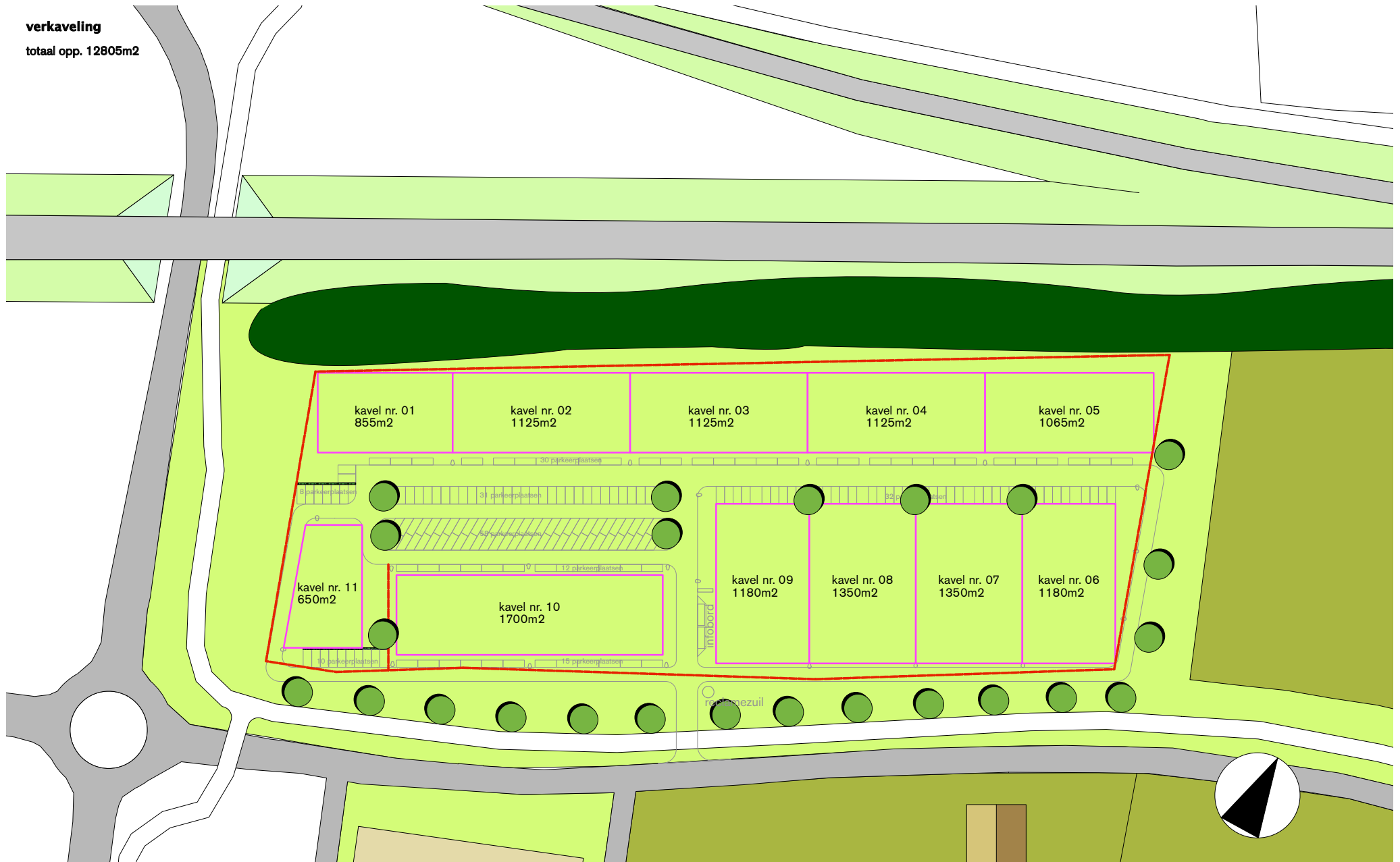
Het accent zal liggen op het horecavolume gelegen aan de rotonde kruizing Borgerderstraat en Grolloerstraat, als zichtlocatie van het ambachtsterrein.



zichtlocatie

4.4 Rooilijnen

verkaveling
totaal opp. 12805m²



4.5 Bouwvolume

Alle gebouwde functies van het bedrijf dienen waartoe in samenhang en in gelijke architectonische principes te zijn vormgegeven. Om de bouwvolumes en gevelvlakken in maat en schaal te laten aansluiten op de dorpsbebouwing van Rolde wordt een korrelgrootte (geleding van het gevelvlak) van 7.50 meter gehanteerd. Gezien het landelijke karakter van Rolde en omgeving zal in de materialisering rekening moeten worden gehouden met streekeigen identiteiten. De bouwvolumes dienen overwegend in hout te worden uitgevoerd. Indien bouwdelen in losse elementen worden gerealiseerd dienen architectonische instrumenten te worden ingezet om deze delen aan elkaar te verbinden. De volumes dienen te worden voorzien van een kapvorm.



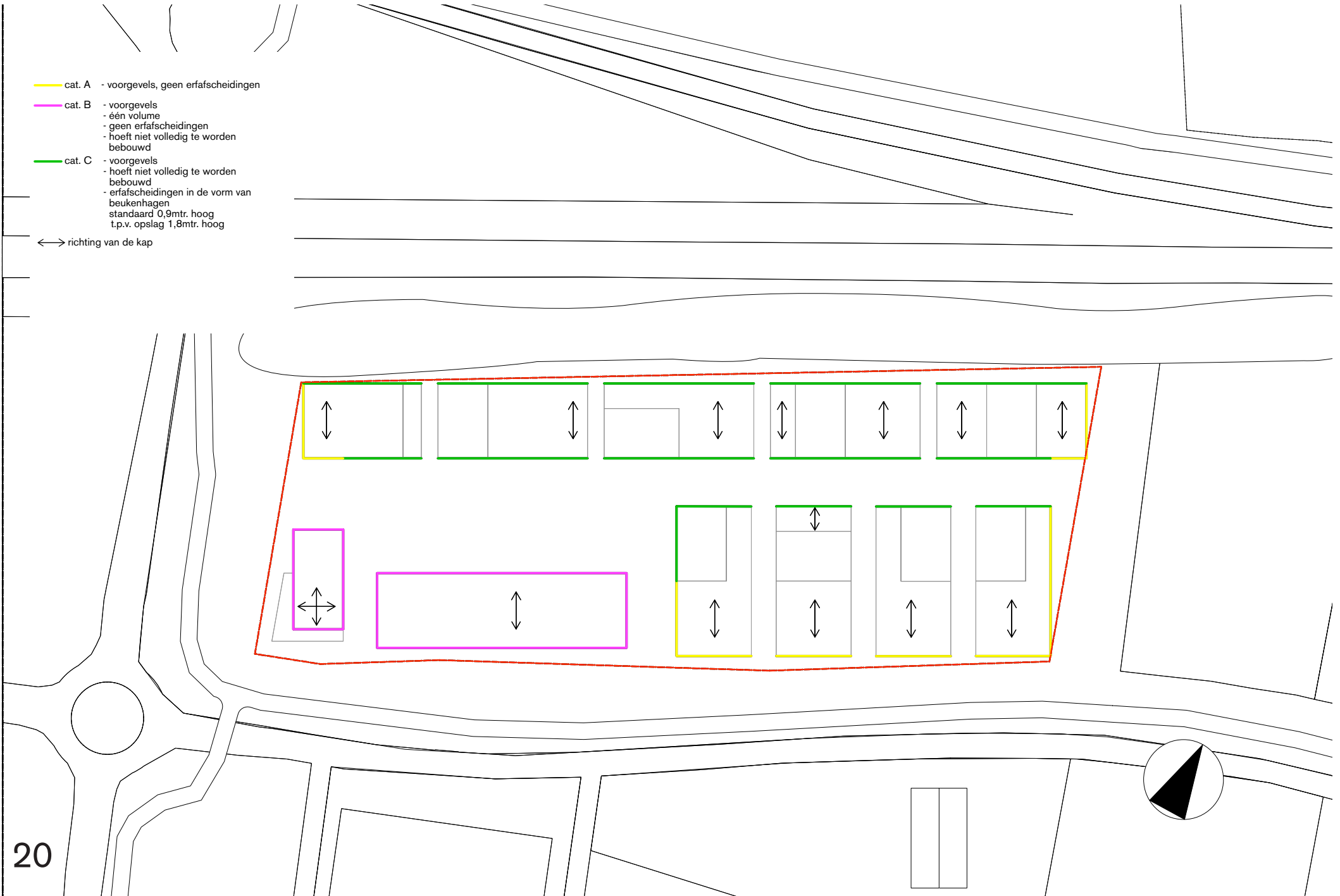
4.4 Gevels, kaprichtingen en erfscheidingen

— cat. A - voorgevels, geen erfafscheidingen

— cat. B - voorgevels
- één volume
- geen erfafscheidingen
- hoeft niet volledig te worden bebouwd

— cat. C - voorgevels
- hoeft niet volledig te worden bebouwd
- erfafscheidingen in de vorm van beukenhagen
standaard 0,9mtr. hoog
t.p.v. opslag 1,8mtr. hoog

↔ richting van de kap





bouwwolumes indicatief



4.6 Materialisatie en kleur

De gevel dient een representatieve uitstraling te hebben, dat wil zeggen, een tot in detail ontworpen gevel met gevelopeningen en reclame-uitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bouwvolume kenbaar te maken. De plaatsing en uitvoering van de diverse reclame-uitingen op de gevel dient eenduidig plaats te vinden.

De bouwvolumes dienen aan de voorgevelzijdes overwegend in hout uitgevoerd te worden, referend aan schuurvormen. Andere materialen, als baksteen en metaal, dienen hieraan ondergeschikt te zijn. Diversiteit in soort en kleur hout geeft de gewenste kleinschaligheid binnen het grote geheel.

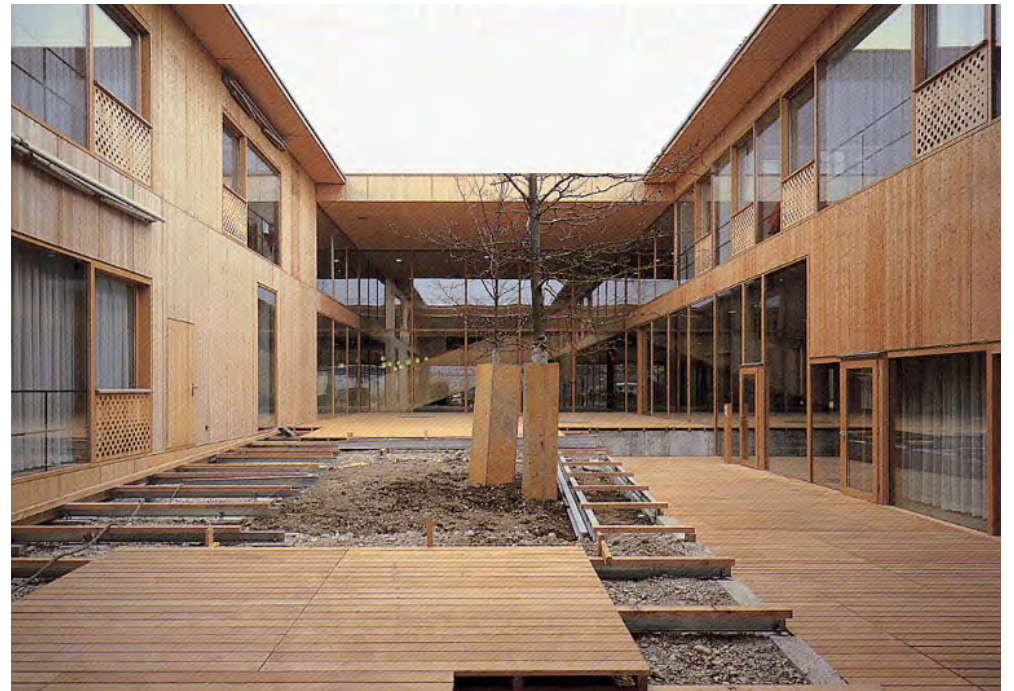
Referentiebeelden zijn indicatief.



traditionele boerenschuur



reclame uitingen





materialisatie en kleur

4.7 Buitenopslag / erfafscheidingen

Afhankelijk van het type bedrijf en het bedrijfsproduct, kan er behoefte zijn aan opslagruimte in de open lucht. Uitgangspunt hierbij is dat deze opslag uit veiligheids- en beeldkwaliteitsredenen door de bedrijfsbebouwing of d.m.v. hoge hagen aan het zicht vanaf het openbaar gebied onttrokken wordt.

Erfafscheidingen bevinden zich altijd achter de voorgevelrooilijn van het bouwvolume.

4.8 Tussenruimte

De bebouwing op een uitgegeven kavel dient minimaal 5 meter vrij te staan van de belendende bebouwing.

5 | BEHEER

Het beeldkwaliteitsplan vormt het gemeentelijk beleid voor de afstemming bij de uitvoering en het beheer bij de gronduitgifte, het vestigingsbeleid, de afspraken met de partijen bij de uitvoering van het plan, hantering van gemeentelijke verordeningen en de inrichting en het beheer van de buitenruimte.

Het bedrijfenschap draagt zorg voor de kwaliteit van de openbare inrichting en de uitgegeven terreinen.

6 | CRITERIA

6.1 Ligging

- De hoofdrichtingen van de kavelgrenzen en de bebouwing liggen haaks op dan wel evenwijdig met de N33
- De noklijnen van de bedrijfsverzamelgebouwen en de bedrijfshallen liggen haaks op de N33. In het horecagebouw, kavel 11, is een vrijere kapvorm mogelijk.
- Er mag slechts binnen de kavelgrenzen worden gebouwd.
- Binnen kavelnr. 01 mag 675 m² BVO op de Begane Grond en 675 m² BVO op de 1e Verdieping worden bebouwd.
- Het bebouwingspercentage binnen de kavels 02 t/m 09, bestemd voor de bedrijfs hallen, mag niet hoger dan 60% zijn. Per kavel mag er niet meer dan 50 m² BVO op de verdieping worden gebouwd.
- Binnen kavelnr.10, bestemd voor bedrijfsunits, mag 1700 m² BVO op de Begane Grond en 1700 m² BVO op de 1e Verdieping gebouwd.
- Binnen kavelnr. 11, bestemd voor horeca mag maximaal 450 m² BVO op de Begane Grond en 225 m² BVO op de 1e Verdieping worden gebouwd. Het terras, georiënteerd op het zuidwesten heeft een oppervlak van maximaal 150 m².
- De gebouwen op de kavels 01, 05 en 06 mogen raken aan de bestemmings plangrens.
- De onderlinge afstand tussen de gebouwen op de kavels 01 t/m 05 moet minimaal 5.00 m¹ bedragen.
- De onderlinge afstand tussen de gebouwen op de kavels 06 t/m 09 moet minimaal 7.50 m¹ bedragen.

6.2 Massa en vorm

- Hallen en loodsen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- De silhouetwerking, refererend aan schuurvormen is karakteristiek voor de hoofdvorm van de gebouwen.
- De gebouwen in het plangebied moeten worden uitgevoerd met een kap. De

- dakhelling is minimaal 30° en maximaal 60°. De goothoogte is maximaal 6.0 m¹.
- De hoogte van de noklijn binnen de kavels 01 t/m 10 bedraagt maximaal 10.00 m¹.
- De nokhoogte van het horecagebouw op kavel 11 bedraagt maximaal 12.00 m¹.

6.3 Gevelopbouw

- De gevels die als voorgevel zijn aangemerkt hebben allen een representatieve uitstraling
- De voorgevels in categorie A, B en C kennen een open gevelarchitectuur, zodanig dat de hoofdvorm, refererend aan schuurvormen, wordt ondersteund.
- In de als voorgevel aangemerkte zijden zijn geen gesloten gevelwanden toe gestaan, met uitzondering van de noordgevels van de gebouwen op de kavel 01 t/m 05 gericht op de groenzone langs de N33.
- De gevelopeningen t.p.v. entree's en kantoorgedeelten moeten de hoofdvorm op subtiele wijze verbijzonderen.
- De gevelwanden moeten vooral rust uitstralen.
- In de als voorgevel aangemerkte gevels evenwijdig met de N33 en de N857 moet een korrelgrootte van maximaal 7.50 m¹ worden gehanteerd, met uitzondering van het horecagebouw op kavelnr. 11. Mogelijkheden om dit te bewerkstelligen liggen in de afstemming van de kapvorm op de korrelmaat en in een lichte verspringing van gevelvlakken.
- T.p.v. voorgevels categorie A moet het hoofdvolume vanuit de rooilijn worden bebouwd. Er komen hier geen erfafscheidingen voor.
- T.p.v. de voorgevels categorie B is er sprake van één bouwvolume. Dit volume mag vanuit de erfgrrens worden bebouwd. Het kavel hoeft niet volledig te worden bebouwd. Ook als de bebouwing achter de rooilijn wordt gerealiseerd dient deze als voorgevel te worden opgevat. Er komen hier geen erfafscheidingen voor.

- T.p.v. de voorgevels categorie C mag het hoofdvolume vanuit de rooilijn worden bebouwd. Ook als de bebouwing achter de rooilijn wordt gerealiseerd dient deze als voorgevel te worden opgevat.
- T.p.v. de niet als voorgevel aangemerkte zijden mag het hoofdvolume vanuit de rooilijn worden bebouwd.
- Kavelnr. 11 vormt een zichtlocatie. Het horecagebouw op deze locatie moet open en transparant zijn t.p.v. de Begane Grond. De gevels op de 1e Verdieping moeten zich op subtiele wijze openen, zodanig dat de hoofdvorm refereert aan een schuurvorm.

6.4 Detaillering

- De representatieve gevels kennen een fijnmazige detaillering.
- De als voorgevel aangemerkte gevels moeten zodanig worden gedetailleerd dat de hoofdvorm, refererend aan schuurvormen, op subtiele wijze wordt ondersteund.
- De meer functionele details t.p.v. de overige gevels moeten vooral rust uitstralen en de hoofdvorm ondersteunen.

6.5 Materiaal- en kleurgebruik

- De als voorgevel aangemerkte gevelwanden moeten overwegend in hout, in een hoogwaardige toepassing worden uitgevoerd.
- De houtsoorten in de gevelvlakken mogen onderling verschillen, maar moeten hun natuurlijke uitstraling behouden. Het hout mag in een gedekte kleur worden gebeitst.
- Er moet veel aandacht worden geschonken aan de duurzaamheid van het materiaal, aan de maatvoering, de detaillering en de eventuele afwerking ervan.
- De niet als voorgevel aangemerkte gevels kunnen worden uitgevoerd in

- metselwerk of in een metalen gevelbekleding.
- In alle gevels dient een metselwerk plint van 0.60 m1 hoogte te worden gerealiseerd.
- Alle gevels zijn ingetogen van karakter. Grote felgekleurde vlakken worden niet toegestaan.
- De kappen mogen worden uitgevoerd in metaal in een gedekte kleur.

6.6 Groenstructuur

- In de groenzone langs de N857 en in de zones met parkeervakken t.p.v. de interne ontsluitingsweg worden nieuwe bomen geplant. Er is gekozen voor een inheemse boomsoort; Fladderiepen.
- Langs de interne ontsluitingsweg en de entree van het Ambachtsterrein worden beukenhagen aangeplant.

6.7 Parkeren

- De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op ervaringscijfers..
- Er worden 196 parkeerplaatsen in het openbare domein van het plangebied gerealiseerd.
- Binnen de afzonderlijke kavels 02 t/m 09, bestemd voor de bedrijfshallen, mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- De kavels 02 t/m 09, bestemd voor de bedrijfshallen worden d.m.v. één enkele inrit voor auto's ontsloten.

6.8 Erfafscheiding

- T.p.v. de als voorgevel categorie A en B aangemerkte zijden komen geen erfafscheidingen voor.
- T.p.v. de als voorgevel categorie C aangemerkte zijden en de niet als voorgevel aangemerkte zijden dient het kavel, daar waar geen gevelgevelwanden worden

gerealiseerd te worden afgebakend middels een beukenhaag van 0.90 m1. hoogte. Indien het terrein achter de rooilijn wordt verhard t.b.v. opslag dient er een erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag van minimaal 1.80 m1 hoogte te worden geplaatst.

6.9 Verlichting op terreinen en openbare ruimte

- Langs de interne ontsluitingsweg van het Ambachtsterrein wordt één type lichtmast geplaatst. De armaturen zijn zodanig geplaatst dat de entree van het gebied, de ontsluitingsweg, de parkeerzones en de onbebouwde stroken tussen de afzonderlijke kavels functioneel worden aangeliicht.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van duurzame openbare verlichting. 's Nachts dient de verlichting te worden gedimd. De hoogte en sterkte van de verlichting dient zich te conformeren aan de buitenverlichting nota van de gemeente Aa en Hunze
- De entreeverlichting van de afzonderlijke bedrijfshallen, bedrijfsunits en het horecagebouw wordt opgenomen in een uniform gevelement. Ze dient te worden gerealiseerd in LED-verlichting.

6.10 Reclame

- Reclame is onderdeel van de gevelarchitectuur. Ze moet luchtig blijven en mag de volume- en silhouetwerking van de gebouwen niet verstoren. Op de daken mag geen reclame worden aangebracht.
- Per bedrijfsunit t.p.v. de kavels 01 en 10, per bedrijfshal op de kavels 02 t/m 09 is één reclame-uiting in de als voorgevel aangemerkte zijden toegestaan.
- T.p.v. het horecagebouw op kavelnr. 11 is zowel aan de west- als aan de oostgevel één reclame-uiting toegestaan.
- De (licht-)reclame moet worden aangebracht in open letters aan de gevel op

een hoogte van 3.00 m1 boven het maaiveld. De belettering is maximaal 0.80 m1 hoog en 4.00 m1 breed.

- De entreeverlichting en lichtreclame dient na 23:00 uur te worden gedoofd of maximaal te worden gedimd.
- In het geval van lichtreclame dient er LED-verlichting te worden toegepast.
- Naamborden, verlichting, brievenbussen en huisnummering t.p.v. de entree's van de afzonderlijke bedrijven worden opgenomen in een uniform gevelement, verwijzend naar de reclamezuil bij de entree van het Ambachtsterrein. Dit gevelement, met een hoogte en breedte van maximaal 0.60 m1 wordt uitgevoerd in staal en (gekleurd) glas.
- T.p.v. de entree van het plangebied, in de groenzone langs de N857 wordt een 6.00 m1 hoge reclamezuil geplaatst, luchtig uitgevoerd in staal en (gekleurd) glas, met de aanduiding van het Ambachtsterrein en, op kleinere schaal de naamsaanduidingen van de individuele bedrijven.
- De reclamezuil en de individuele naamsaanduidingen worden in hun vormgeving en kleurgebruik op elkaar afgestemd.
- Iedere reclame-uiting, inclusief de reclamezuil moet ter goedkeuring aan welstand worden voorgelegd.

Colofon

Projectnummer
06007

Datum versie
23 augustus 2011

Auteur
SKETS architectuurstudio bv

BIJLAGE 2

Gevoerd overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In overeenstemming met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft bij het opstellen van dit ruimtelijk plan vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. Vanaf de elektronische kennisgeving aan deze overheden op 24 november 2011 konden zij gedurende acht weken een reactie aan burgemeester en wethouders (B&W) doen toekomen. Aan deze overheden is een voorontwerp van het plan beschikbaar gesteld.

De provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Deze overlegreacties zijn als bijlage bij dit plan opgenomen. Hieronder worden beide reacties samengevat weergegeven en door B&W van een reactie voorzien.

Waterschap Hunze en Aa's, 20 december 2011

Opmerking

Het is onjuist dat de toename aan verharding niet gecompenseerd zou hoeven te worden, omdat volgens B&W in het kader van het bestemmingsplan Rolde-Zuid de compensatie al in beschouwing is genomen. Het waterschap verzoekt aan te geven in het ontwerp-uitwerkingsplan hoe de watercompensatie op het ambachtenterrein plaatsvindt. De minimaal benodigde watercompensatie is opgenomen in de definitieve uitgangspuntennotitie die het waterschap heeft aangeleverd. In het voorontwerp-uitwerkingsplan is nog een automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie opgenomen, deze dient door de definitieve notitie te worden vervangen.

Reactie B&W

In het ontwerp-uitwerkingsplan is nu ter informatie de definitieve uitgangspuntennotitie van het waterschap als bijlage opgenomen. Er zijn in het 'moederplan', het bestemmingsplan Rolde-Zuid, geen eisen gesteld voor het onderhavig uitwerkingsplan, die betrekking hebben op compensatie van verhard oppervlak. In dit uitwerkingsplan dient enkel aan de voorwaarden te worden voldaan die in de uitwerkingsregels van het geldend bestemmingsplan zijn vastgelegd. Aangezien er in Nederland sprake is van toelatingsplanologie is er via de op te nemen bestemmingen en regels in het uitwerkingsplan ook niet af te dwingen dat er extra maatregelen genomen worden. Alle bestemmingen in het uitwerkingsplan laten echter wel de functie water toe, zodat waterberging wel gerealiseerd kan worden.

De eigenaars/ontwikkelaars hebben een eigen belang bij het realiseren van een aantrekkelijk bedrijventerrein, waar weinig tot geen sprake is van wateroverlast. Zij zijn, in het verlengde wat staat vermeld in paragraaf 3.1 van het op 28 september 2011 door de raad vastgesteld Beeldkwaliteitplan, voornemens onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer in het plangebied.

Opmerking

In het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding van het waterschap, die restricties met zich meebrengt voor het oprichten van bebouwing ter plaatse van die leiding. Verzocht wordt hierover contact op te nemen met het waterschap.

Reactie B&W

De eigenaren/ontwikkelaars van het ambachtenterrein hebben over het verplaatsen van deze rioolpersleiding contact gehad met het waterschap. Tussen beide partijen zijn inmiddels afspraken gemaakt over het verleggen van de leiding, zodat deze geen belemmering meer zal vormen voor het oprichten van bebouwing op het ambachtenterrein.

Provincie Drenthe, 27 december 2011

Opmerking

Op grond van de provinciale Omgevingsvisie is hier het aspect landschap/ruimtelijke kwaliteit van provinciaal belang. De provincie mist de samenhang met de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Zo wordt er geen rekening gehouden met het behouden van het zicht op de kerktoren van Rolde, de zogenaamde torenverkaveling.

Het bedrijventerrein staat vanwege de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan Rolde-Zuid niet ter discussie; wel hecht de provincie in dit kader aan een goede ruimtelijke inpassing, in het bijzonder in relatie tot het voorkomen van een zichtlocatie. Het voorliggend plan sluit een zichtlocatie niet uit.

Het beeldkwaliteitplan suggereert dat de presentatie naar de weg een belangrijk uitgangspunt is. Dit kan voorkomen worden door te zorgen voor een robuuste landschappelijke overgang tussen bedrijventerrein en omgeving. Zowel de bestaande groenstrook langs de N33 als de summiere groenvoorziening in het plan acht de provincie hiervoor niet voldoende.

Reactie B&W

Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de uitwerkingsregels die in het bestemmingsplan Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO zijn opgenomen. Deze worden vermeld in artikel van de regels van dat bestemmingsplan. Een beeldkwaliteitplan is een voorwaarde voor het in procedure brengen van een uitwerkingsplan; op 28 september 2011 heeft de gemeenteraad, als resultaat van een democratisch proces, het beeldkwaliteitplan vastgesteld. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Verder dient het groene karakter van het bedrijventerrein te worden benadrukt. Over de invulling hiervan heeft de provincie een ander standpunt dan de gemeente. Wij willen vermelden dat het toegestane bebouwingspercentage van het gehele terrein volgens de uitwerkingsregels 60% bedraagt; volgens de 'Beschrijving in hoofdlijnen' (par. 4 lid 2 van de regels van het bestemmingsplan Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO) is het bebouwingspercentage dusdanig 'beperkt' om het groene karakter te benadrukken. Met het uitwerkingsplan is nu sprake van een aanzienlijk lager bebouwingspercentage.

Ook de zogenoemde (noord zuid gerichte) torenverkaveling is geen harde eis die in het bestemmingsplan gesteld wordt. In het onderhavig geval kan ook de stedenbouwkundige waarde daarvan ter discussie worden gesteld. Er is immers al aan de noordzijde van het terrein sprake van een haaks op de verkaveling gelegen talud van rijksweg N33. Aan de zuidzijde ligt een bestaande boswal haaks op de verkaveling.

Voorts achten wij de bestaande beplanting langs de N33 voldoende om van deze locatie geen zichtlocatie te maken. In het beeldkwaliteitplan wordt juist bepaald dat de noklijnen van de bedrijfsverzamelgebouwen en de bedrijfshallen haaks op de N33 moeten liggen. Ook de toegestane reclame is timide te noemen, omdat volgens het beeldkwaliteitplan dit onderdeel moet zijn van de gevelarchitectuur, luchtig moet blijven en de volume- en silhouetwerking van de gebouwen niet mag verstoren. Op daken mag in het geheel geen reclame worden aangebracht.

Tenslotte mag niet onvermeld blijven dat de gemeente op het perceel van ca. 1 ha ten oosten van het geprojecteerde ambachtenterrein en in een strook tussen de N33 en het geprojecteerde bedrijventerrein hoogopgaande beplanting zal realiseren. In het geldend bestemmingsplan heeft dit perceel een groenbestemming met een aanduiding 'hoogopgaande beplanting'. Daar kan de gemeente invulling aan geven.

BIJLAGE 3



WATERSCHAP

Hunze en Aa's

Gemeente Aa en Hunze
De heer E.A.A. van Dam
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Gemeente Aa en Hunze
Nummer: 2011007693
Ingek.: 20 DEC 2011
Afdeling: UROM/BO
Behandelaar: E. van Dam

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893

www.hunzeenaas.nl

Uw brief		Datum	19 december 2011
Ons kenmerk	IN11-4594/11-4508	Behandeld door	Harriët Bosman
Onderwerp	Uitwerkingsplan - voorontwerp - Ambachtenterrein Rolde-Zuid - voortkomend uit bestemmingsplan Rolde Zuid herziening ex. art. 30 WRO	Doorkiesnummer	0598-693226

Geachte heer Van Dam,

Op donderdag 24 november heeft u het voorontwerp van het Uitwerkingsplan Ambachtenterrein Rolde-Zuid toegestuurd. Het plan biedt voor ons aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Op bladzijde 13 is beschreven dat de toename aan verharding niet gecompenseerd hoeft te worden, omdat volgens u in het kader van het bestemmingsplan Rolde-Zuid de compensatie al in beschouwing is genomen. Ik kan dit niet bevestigen. In het bestemmingsplan Rolde-Zuid zijn alleen afspraken gemaakt over de geldende beleidsregels. Ik verzoek u om in het uitwerkingsplan Ambachtenterrein aan te geven hoe de watercompensatie wordt uitgewerkt. De minimaal benodigde watercompensatie is opgenomen in de definitieve uitgangspuntennotitie die ik op donderdag 24 november heb verstuurd.

In de definitieve uitgangspuntennotitie is het volgende opgenomen;

Bij een regenbui T=100+13% valt er in 12 uur, 77 mm neerslag op het verharde oppervlak. Om een regenbui T=100+13% te kunnen verwerken is 1150 m³ bergingscapaciteit nodig. Deze berging kan in de vorm van open water worden gerealiseerd. Infiltratie heeft echter de voorkeur. Het deel van het regenwater dat via de infiltratievoorzieningen opgevangen/ en afgevoerd kan worden in 12 uur mag in mindering gebracht worden op de opgave van de bergingscapaciteit (1150 m³). Water (de bruto afvoer) dat afgevoerd wordt naar het oppervlaktewaterstelsel mag bij maatgevende afvoer (T=1) niet groter zijn dan 1,2 l/s/ha en bij een regenbui T=100+13% (klimaatverandering) mag de afvoer niet groter zijn dan 2,4 l/s/ha.

Daarnaast staat op bladzijde 13 vermeld u dat de automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie heeft opgenomen. Ik verzoek u om de definitieve uitgangspuntennotitie op te nemen.

Wij verzoeken u om de wijzigingen door te voeren in het uitwerkingsplan.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra

Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie

UITGANGSPUNTEN NOTITIE

Briefnummer: IN11-4144

Ontvangen op: 24 oktober 2011

ID 3648 volgens DeWatertoets.nl

PLAN: Uitwerkingsplan Ambachtenterrein Rolde-Zuid

Algemene projectgegevens

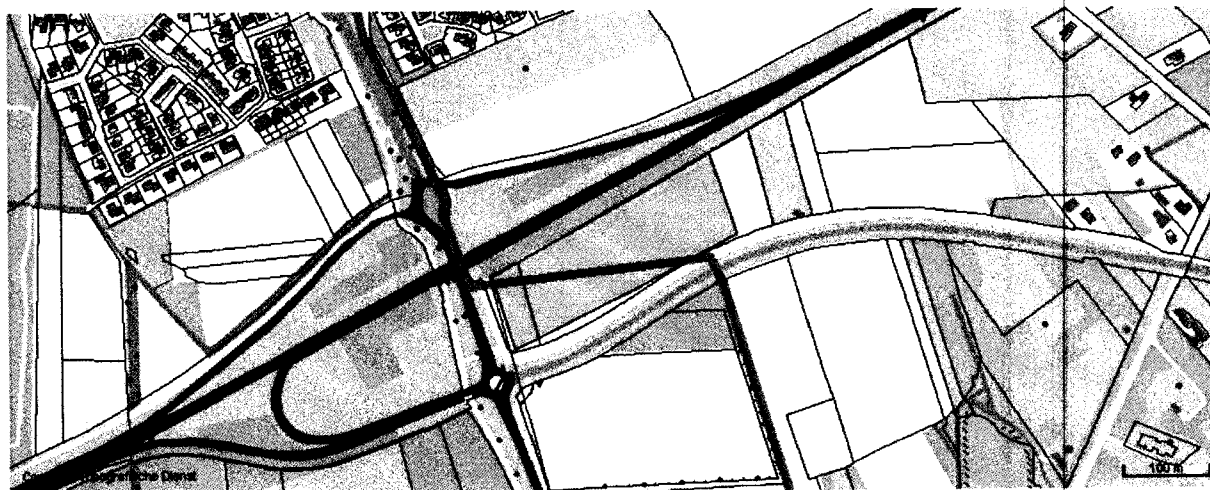
Projectomschrijving: Betreft een uitwerking van het moederplan 'Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO' (uit 2007). Met het uitwerkingsplan wordt de bestemming 'Bedrijven in het groen' uitgewerkt. Het plan voorziet een bedrijventerrein met een relatief lage bouwdichtheid en een partycentrum aan de zuidwestzijde. Zijn er in het kader van het moederplan afspraken gemaakt over watercompensatie voor het hele gebied?

Oppervlakte plangebied: 26.762 m²

Toename verharding in plangebied: 11.525 m² aan bedrijfsbebouwing en erfverharding. Daarnaast ongeveer 5.500 m² aan ontsluiting en parkeren m²

Het plangebied ligt in: In stedelijk gebied

Onderstaande figuur geeft het plangebied weer.



Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Evert Stellingwerf
Organisatie: Buro Vijn
Postadres: Postbus 81
PC/plaats: 9062 ZJ Oenkerk
Telefoon: 058-256 40 70
Fax: 058-256 40 40
E-mail: estellingwerf@burovijn.nl

Gemeente Aa en Hunze

Contactpersoon: Ernst van Dam
Telefoon: 0592 26 77 43
E-mail: evdam@aaenhunze.nl

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Geraakte kaarten in plangebied:

Persleiding

Het waterschap heeft de ontvangstplicht van het afvalwater uit het gemeentelijke rioleringsstelsel. Via rioolgemalen en rioolpersleidingen van het waterschap wordt het vuile water naar de RWZI getransporteerd. In of direct langs het plangebied is een rioolpersleiding van het waterschap aanwezig (Grollo -Rolde routekaart 5). Binnen een zonering rond de persleiding is het niet toegestaan zonder toestemming van het waterschap werkzaamheden uit te voeren in de bodem of bestemmingen te wijzigingen.

Voor meer informatie omtrent zoneringen en voorwaarden rond onze rioolpersleidingen kunt u contact opnemen met de heer Theo Houdel (0598-693127).

Grondwaterbescherming

Toelichting

In de gemeente liggen grondwaterbeschermings gebieden ter bescherming van het grondwater, namelijk gebied Drentsche Aa. De beschermingsgebieden zijn door de provincie aangewezen op basis van de wet Milieubeheer in de provinciale omgevingsverordening (POV). Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zone's: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is het gebied waar daadwerkelijk het grondwater wordt gewonnen en waar de winputten liggen. Het gebied is voorbehouden voor activiteiten van het waterleidingbedrijf en andere activiteiten zijn in principe verboden. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit gebied worden bepaalde activiteiten of bedrijven geweerd die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater.

De bescherming van de gebieden is neergelegd in de Provinciale omgevingsverordening (POV) en in de Omgevingsvisie van de provincie. In de POV is aangegeven welke inrichtingen en activiteiten in de gebieden niet zijn toegestaan. In het omgevingsplan is het grondwaterbeschermingsbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven om ruimtelijke functies te bevorderen die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater en welke ontwikkelingen ongewenst zijn binnen deze gebieden. Ongewenst zijn bijvoorbeeld grootschalige recreatieve ontwikkelingen, nieuwe delfstoffenwinningen of ondergrondse opslag van afvalstoffen. Dit beschermingsbeleid dient z'n ruimtelijke doorwerking te krijgen via het bestemmingsplan. De begrenzing van het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied zijn daarom opgenomen op de plankaart. Daarbinnen geldt een aanlegvergunning voor bepaalde activiteiten in het gebied.

Voorschriften

Waterwingebied

Er dient een voorschrift te worden opgenomen voor het waterwingebied. Het waterwingebied wordt alleen gebruik voor doeleinden ten dienste van grondwaterwinning. Hiermee wordt het waterwingebied als zodanig bestemd en planologisch veiliggesteld.

Grondwaterbeschermingsgebied

De bescherming van het grondwater kan opgenomen worden als (mede)bestemming in de voorschriften. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied geldt voor de volgende activiteiten een aanlegvergunning:

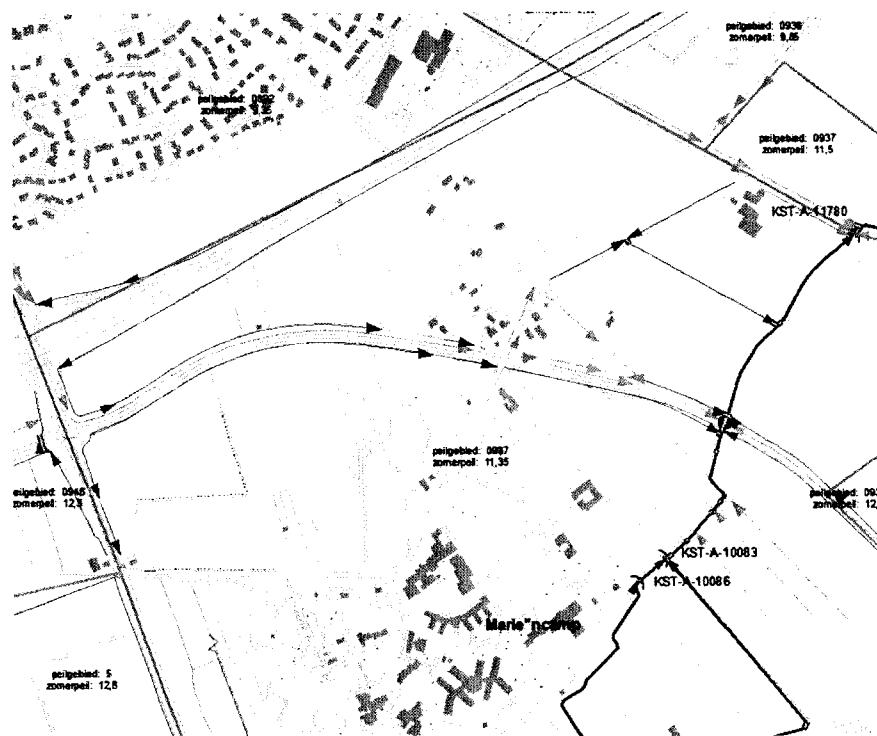
- het roeren van de grond dieper dan 2 meter
- het aanleggen van een weg of parkeerplaats
- het aanleggen van ondergrondse leidingen en kabels
- het graven van sloten
- het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen

WATERADVIES Waterschap Hunze en Aa's

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Waterhuishouding

Het plangebied ligt in peilgebied Hoornsebulten. De sloten verzorgen zorgen voor de ontwatering van het gebied en voeren hun water af naar de Dongelse Ruimsloot, die wordt beheerd door het waterschap. Ter plaatse van de duiker onder de Hoornse Bulten bevindt zich een stuw, die het water op peil houdt. Het zomerpeil is NAP +11,35 m en het winterpeil is NAP +11,20 m.



Riolering

Het plan betreft een aanzienlijke toename van verhard oppervlak met meer dan 10 nieuwe wooneenheden.

Om foute rioolaansluitingen te voorkomen moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. Daarnaast verdienen drainage-aansluitingen op de riolering ook speciale aandacht. De positieve effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan. Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en openbare wegen geven een zwaardere afvoer van milieuvreemde stoffen. Mede hierdoor voldoen veel watersystemen niet aan de waterkwaliteitsdoelstellingen voor koper, zink en lood. Het is dan ook zaak "schone" oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten zal dan ook voorkomen moeten worden dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuult. In geval van lichte verontreiniging voeren we bij voorkeur af via een bodempassage om vuil tegen te houden; bijvoorbeeld bij het afkoppelen van rustige wegen. Bij parkeerplaatsen komt het vaak voor dat deze ook gebruikt worden voor markten en evenementen. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel kan in deze gevallen uitkomst bieden.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Bij aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Toename verhard oppervlak

Nieuw stedelijk gebied

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Veelal kan wateroverlast voorkomen worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

Op basis van de toename van het verharde oppervlak heeft het waterschap de minimaal benodigde bergingscapaciteit berekend. Daarbij is uitgegaan van een toename van 11.525 m² aan bedrijfsbebouwing en erfverharding plus 5.500 m² aan ontsluiting en parkeren.

Bij een regenbui T=100+13% valt er in 12 uur, 77 mm neerslag op het verharde oppervlak. Om een regenbui T=100+13% te kunnen verwerken is 1150 m³ bergingscapaciteit nodig. Deze berging kan in de vorm van open water worden gerealiseerd. Infiltratie heeft echter de voorkeur. Het deel van het regenwater dat via de infiltratievoorzieningen opgevangen/ en afgevoerd kan worden in 12 uur mag in mindering gebracht worden op de opgave van de bergingscapaciteit (1150 m³). Water (de bruto afvoer) dat afgevoerd wordt naar het oppervlaktewaterstelsel mag bij maatgevende afvoer (T=1) niet groter zijn dan 1,2 l/s/ha en bij een regenbui T=100+13% (klimaatverandering) mag de afvoer niet groter zijn dan 2,4 l/s/ha.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

Waterkwaliteitsverbeterende maatregelen

Gezien de huidige situatie in stedelijke gebieden waar de waterkwaliteit mede beïnvloed wordt door; inrichting van het water, het rioolstelsel, de gebruikte bouwmaterialen, diffuse bronnen en de aanvoer van gebiedsvreemd water, is het de verwachting dat nadrukkelijk maatregelen nodig zijn om de waterkwaliteit te verbeteren. Een drietal aspecten zijn daarin leidend op te pakken om aan de gebiedsgerichte waterkwaliteitsnormen te kunnen voldoen. Dit zijn het afkoppelen van verhard oppervlak, aanpak diffuse bronnen en verdere optimalisatie in de afvalwaterketen.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 à 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoerfactor van gemiddeld 1 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 2 l/sec/ha. Afhankelijk van de gebiedseigenschappen kan deze afvoerfactor lager of hoger zijn. (zie onder het kopje nieuw stedelijk gebied). Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden.

De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging in het stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperioden is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast. In nieuwe stedelijke gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die voor stedelijke gebieden gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

- Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden
- Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden
- Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*
- Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*
- Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha. *

* Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil

wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. De afvoer in stedelijk gebied mag de gemiddelde afvoer in landelijk gebied van 2 l/sec/ha niet overschrijden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk.

Grondwater

In stedelijke gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte, te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan resulteren in problemen in verband met bijvoorbeeld houten fundering maar ook natuurgebieden kunnen negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Bij nieuwe stedelijke gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn. Om grondwateroverlast in stedelijke gebieden te voorkomen zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringseisen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer.
- Woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)
- Drijvende woningen: geen ontwateringseis.
- Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0 m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3 m onder as van de weg.
- Gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld.
- Industrierterreinen: 0,7 m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Om de ontwateringseisen te realiseren dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd te worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en draindiepten. Indien de gewenste grondwaterstanden niet zijn te realiseren met sturing in peilen, waterlopen en drainage, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partieel ophogen van wegen en

woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) dient gestreefd te worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Het uitgangspunt is dat door de aanleg van nieuwe stedelijke gebieden er geen nadelige gevolgen mogen ontstaan in andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden.

In de praktijk blijkt dat in nieuwe gebieden met weinig bergingscapaciteit in de bodem en waar met kruipruimten wordt gebouwd, een waterpeil in rust van 1,20 m minus maaiveld voldoende diep is om (eventueel met een goed ontworpen ringdrainage rond woningen) aan de ontwateringsdiepte kan worden voldaan. In bestaande gebieden dient bij peilwijzigingen extra aandacht besteed te worden aan de eventuele aanwezigheid van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch worden veranderd en verder verlaagd worden 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen zich niet meer aanpassen via hun wortelstelsel op grote veranderingen in het grondwater.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed.

Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden, omdat dan het biologische reinigend vermogen het grootst is. Waterplanten vergroten ook het zelfreinigend vermogen. Bovendien krijgen algen minder kans zich te ontwikkelen als er veel waterplanten zijn. In meren is vastgesteld dat voor een goede waterkwaliteit 30-50% van het oppervlak bedekt moet zijn met waterplanten. Om dit te bereiken moet minimaal 10-20% van het water ondiep zijn (0,3 -0,5 m) en een goed doorzicht hebben.

Vanuit die ondiepe delen kunnen de waterplanten zich dan verder in het water verspreiden. De ondiepe delen moeten daarom zoveel mogelijk verspreid voorkomen. Natuurlijke oevers met flauwe onderwatertaluds of met ondiepe plasbermen leveren hieraan een bijdrage. Een randvoorwaarde hierbij is wel dat de benodigde afvoercapaciteit van waterlopen moet worden gehandhaafd. Daarnaast moeten diepe delen (dieper dan 1,2-1,5 m) aanwezig zijn om zo te voorkomen dat in de zomer het water te veel opwarmt en daardoor zuurstofloosheid en/of algenbloei ontstaat. Ook kunnen in de diepe delen vissen in strenge winters beter overleven. Natuurvriendelijke oevers kunnen een belangrijke rol spelen bij natuurontwikkeling in de stedelijke gebieden. Het netwerk van watersystemen (en de bijbehorende oevers) vormt bovendien een belangrijke ecologische verbinding en overloopgebied van de stad naar het buitengebied en de grote(re) natuurgebieden.

Als gevolg van het plan vindt een (tijdelijke) lozing van water in het oppervlaktewater plaats. In het kader van de Waterwet zijn lozingen in het oppervlaktewater vergunningplichtig en moet vergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Recreatie

Voor recreatief (mede)gebruik van waterhuishoudkundige infrastructuur (dijken, maaipaden, waterlopen etc.) is vaak toestemming van het waterschap nodig. Indien het recreatief (mede)gebruik aanpassingen in de waterhuishoudkundige infrastructuur vergt, is altijd een keurontheffing nodig. In dat geval moet het waterschap zo vroeg mogelijk betrokken worden. Zie hiervoor ook de Keur van het waterschap.

AANVULLENDE INFORMATIE met betrekking tot het plan(gebied):

In het kader van het Bestemmingsplan Rolde-Zuid zijn er tussen de gemeente Aa en Hunze en waterschap Hunze en Aa's afspraken gemaakt over de waterhuishouding. Daarbij is aangegeven dat

het wenselijk is om de hoeveelheid verharding in het plangebied te minimaliseren en het behoud van de dobben voor de hand ligt. Die kunnen voor een deel een functie vervullen als opvang. Het regenwater dient zoveel mogelijk te worden geïnfiltreerd.

BETROKKENHEID waterschap Hunze en Aa's

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, adviseren wij de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren. In ieder geval wil het waterschap betrokken blijven en geïnformeerd worden bij de verdere planvorming van dit project. Graag het waterschap nader informeren over de verdere planuitwerking en eventueel een overleg plannen met de aangegeven contactpersoon van het waterschap.

Mocht u aanvullende informatie hebben met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u deze per mail op te sturen naar uw contactpersoon bij het waterschap. Vermeld in deze mail de projectnaam en datum waarop de digitale watertoets is ingediend. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met uw contactpersoon van het waterschap Harriët Bosman tel 0598-693226.

LINKS Waterschap Hunze en Aa's:

- Keur + WVO (watervergunning):
http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur
<http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater>
- Beheerplan: <http://www.hunzeenaas.nl/Organisatie,ontwerp-beheerplan-2010-2015>
- Noodberging: <http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf>
- Watersysteemplannen: <http://www.hunzeenaas.nl/Themas,Watersystemen2.html>

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN
9460 AB93

Gemeente Aa en Hunze	
Nummer:	201100 7809
Ingek.:	27 DEC 2011
Afdeling:	
Behandelaar:	

Assen, 22 december 2011
Ons kenmerk 201102159-00303405
Behandeld door mevrouw B.Hendriks (0592) 365460
Onderwerp: Uitwerkingsplan Ambachtenterrein Rolde Zuid

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerp-uitwerkingsplan Ambachtenterrein Rolde Zuid

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) is in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan het volgende aspect van provinciaal belang:

- Landschap/ruimtelijke kwaliteit

Advies

Zowel in de toelichting op het uitwerkingsplan als in het beeldkwaliteitsplan missen wij de samenhang met de kenmerken van het gebied. In het voortraject is veelvuldig gesproken over het behouden van het zicht op de kerktoren van Rolde, de zogenaamde torenverkaveling. Dit zien wij niet terug in de verkavelingsopzet van het bedrijventerrein. Door het niet meenemen van deze torenverkaveling in het uitwerkingsplan wordt de doorvertaling van een belangrijke landschappelijke karakteristiek van het gebied genegeerd.

Een belangrijk element in onze omgevingsvisie is het denkmodel vanuit de SER ladder (zuinig ruimtegebruik). Gezien het feit dat in het bestemmingsplan Rolde Zuid al de bestemming Bedrijventerrein is opgenomen, staat dit nu niet ter discussie. Wel hechten wij in dit kader aan een goede landschappelijke inpassing, in het bijzonder in relatie tot het voorkomen van een zichtlocatie. In algemene zin sluit het nu voorliggende plan het ontstaan van een zichtlocatie niet uit. De beschrijving in het beeldkwaliteitsplan suggereert dat de presentatie naar de weg een belangrijk uitgangspunt is. Dit kan voorkomen worden door te zorgen voor een robuuste landschappelijke overgang tussen bedrijventerrein en omgeving. Zowel de bestaande groenstrook als de summiere groenvoorziening in het plan achten wij hiervoor niet voldoende. Graag treden wij hierover met u in overleg.

Advies Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen. Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.


Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw B.Hendriks, telefoon 0592 365460 of b.hendriks@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

i.o.



P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Natuur

