

MOTIVERING BOPA

Rolde, Stationsstraat

Motivering BOPA

Stationsstraat, Rolde

4 mei 2026

Status: Ontwerp

Buro Hollema
Asserstraat 12
9451 AC Rolde
Tel: (0592) 24 13 13
info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van het certificaat ISO 9001:20

Rolde, Stationsstraat

Inhoudsopgave

Motivering Stationsstraat Rolde	3
Hoofdstuk1 Aanleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	4
1.3 Het Omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	8
Hoofdstuk3 Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties	10
3.1 Rijk	10
3.2 Provincie	24
3.3 Waterschap	26
3.4 Gemeente	27
Hoofdstuk4 Uitvoerbaarheid	29
4.1 Economisch uitvoerbaarheid	29
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
4.3 Maatwerkvoorschriften	30
Hoofdstuk5 Conclusie	32

Motivering Stationsstraat Rolde

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stationsstraat te Rolde is de initiatiefnemer voornemens om op de percelen van de voormalige Multimate en het stationskoffiehuis woningbouw te realiseren. De huidige gebouwen worden gesloopt, en daarvoor komen 19 woningen in verschillende typologieën voor in de plaats. Binnen het geldende omgevingsplan is de functie wonen niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wil de initiatiefnemer afwijken van het omgevingsplan.



Figuur 1.1: Satellietfoto projectlocatie (bron: ArcGIS)

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is voor het bouwen. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een

omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA

1.3 Het Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking gegaan. Daarmee zijn alle geldende en in procedure zijnde bestemmingsplannen opgegaan in het 'Omgevingsplan van rechtswege'. Dit betekent dat de bestemmingsplannen hun geldigheid verliezen maar integraal onderdeel zijn van het omgevingsplan van rechtswege. Voor de projectlocatie waarvoor deze BOPA is aangevraagd, gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Facetbestemmingsplan kruimelgevallen (vastgesteld 04-04-2024, geheel onherroepelijk in werking);
- Bestemmingsplan Rolde Dorp (vastgesteld 15-12-2010, geheel onherroepelijk in werking);

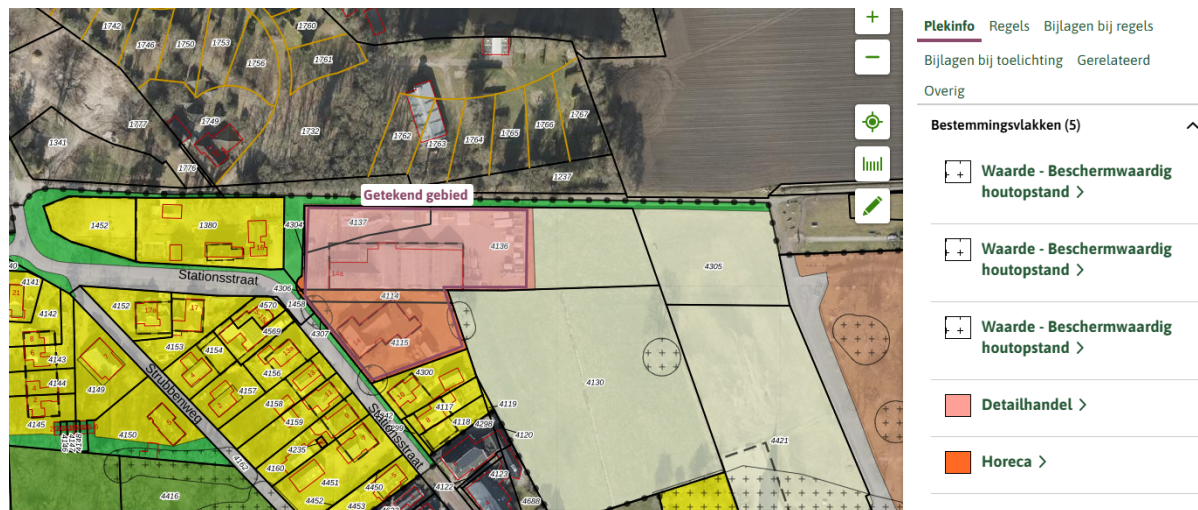
De bepalingen uit het facetbestemmingsplan kruimelgevallen zijn van toepassing op dit initiatief.

Dit facetbestemmingsplan heeft tot doel om een deel van het buitenplanse vergunningsstelsel - dat gold op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) - op te nemen in het omgevingsplan, zodat er geen sprake is van een buitenplanse maar binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

In het omgevingsplan is de projectlocatie aangewezen als 'detailhandel' en 'horeca' (zie figuur 1.2). De voormalige Multimate kent de functie 'detailhandel'. Het stationskoffiehuis kent de functie 'horeca' ten behoeve van horecabedrijven en een bedrijfswoning. Beide locaties zijn daarnaast bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning. Met daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, paden en water; met de daarbij behorende parkeervoorzieningen; tuinen, erven en terreinen; en overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Strijdigheid met het omgevingsplan

Binnen de functies 'detailhandel' en 'horeca' is het niet toegestaan om woningen, geen bedrijfswoning zijnde, te realiseren.



Figuur 1.2: Bestemmingsplan Rolde Dorp (bron: Regels op de kaart)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk twee omvat een beschrijving van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In het derde hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan beleid en regels van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. In hoofdstuk vier staat de uitvoerbaarheid centraal. Deze motivering eindigt met een concluderend hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In het verleden was op het als 'detailhandel' bestemde perceel de Multimate gevestigd. De bebouwing van deze bouwmarkt staat nog steeds op de projectlocatie. Het stationskoffiehuis is in 1905 gerealiseerd, de tijd dat het station Rolde nog actief gebruikt werd. In 2021 is het koffiehuis gesloten. De bedrijfswoning wordt nog bewoond door de eigenaren van het koffiehuis.

Ten noorden van de locatie ligt een fietspad met daarachter Camping de Weyert. In 2024 is voor de camping een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De camping wordt getransformeerd naar een bungalowpark. Aan de zijde van de projectlocatie waarvoor de voorliggende motivering is opgesteld zijn recreatiewoningen voorzien. De receptie blijft op dezelfde locatie. Geluidsproducerende functies zoals een openlucht zwembad, niet ondergeschikte horeca of sportvoorzieningen zijn niet toegestaan.

Ten oosten van de projectlocatie liggen agrarische percelen met een functie als cultuurgrond, die in gebruik zijn als weide. Ten zuiden en ten westen van de projectlocatie bevinden zich woningen. De projectlocatie wordt ontsloten via de Stationsstraat, een gebiedsontsluitingsweg tussen Rolde, Balloo en Loon.



Figuur 2.1: Vooraanzicht van de oude Multimate (bron: Google Maps Streetview)



Figuur 2.2: Vooraanzicht van het stationskoffiehuis (bron: Google Maps Streetview)



Figuur 2.3: Bovenaanzicht projectlocatie (bron: ArcGIS)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De twee initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Stationsstraat in totaal 19 woningen te realiseren. Het gaat om 2 twee-onder-een-kap woningen, 9 rijtjeswoningen, 4 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen. 13 woningen komen onder/op de betaalbaarheidsgrens te koop. De 4 vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoning aan de Stationsstraat komen in het vrije segment. De agrarische bestemming (cultuurgrond) van het naastgelegen gebied blijft bestaan en ook de zichtlijnen richting de es blijven behouden. Daarnaast zijn op de projectlocatie een aantal beeldbepalende bomen aanwezig, deze blijven behouden. De stedenbouwkundige opzet is te zien in figuur 2.3. Het volledige schetsontwerp is opgenomen in bijlage 1.

Parkeren en ontsluiting

Voor de parkeerbehoefte van de rij- en hoekwoningen worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de 2 twee-onder-1-kap woningen en de 4 vrijstaande woningen worden parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk gemaakt. De woningen worden ontsloten via de Stationsstraat. Het aantal toe te voegen verkeersbewegingen door het toevoegen van woningen is beperkt, waardoor geen sprake is van verkeerstagnatie.

Duurzaamheid

In de huidige situatie is de projectlocatie nog bebouwd, maar wordt de Multimate en het stationskoffiehuis niet meer als zodanig gebruikt. Door op deze locatie woningen te realiseren is er

sprake van een duurzaam grondgebruik. Met het stedenbouwkundig ontwerp is de basis gelegd voor een goed woon- en leefklimaat.

Gezondheid

De woningen worden gerealiseerd aan de rand van Rolde. Vanuit hier hebben de bewoners een directe verbinding met de omliggende natuur. Daarnaast ontstaat met de realisatie van de woningen een vermindering van oppervlakteverharding van 1545 m², en wordt met de ontwikkeling groen toegevoegd.



Figuur 2.4: Stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Schetsontwerp DAAD)



Figuur 2.5: Vogelvlucht (bron: Schetsontwerp DAAD)

Hoofdstuk 3 Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties

3.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in navolgende paragrafen 3.1.1 t/m 3.1.11. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, in paragraaf 3.1.12 aan de orde.

Tabel 3.1 – Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	3.1.1
Waterbelangen	5.1.3	3.1.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	3.1.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	3.1.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	3.1.5
Trillingen	5.1.4.4	3.1.6
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	3.1.7
Geur	5.1.4.6	3.1.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.1.9
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	3.1.10
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.6.2	3.1.11
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf H3
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	3.1.12 (locatiegebonden)
Landsverdediging	5.1.7.2	3.1.12 (locatiegebonden)
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	3.1.12 (locatiegebonden)
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	3.1.12 (locatiegebonden)
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	3.1.12 (locatiegebonden)
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.1.6.3	3.1.12 (locatiegebonden)
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.1.6.5	3.1.12 (locatiegebonden)
Bebouwingscontour houtkap	5.1.6.5b	3.1.12 (locatiegebonden)

3.1.1 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

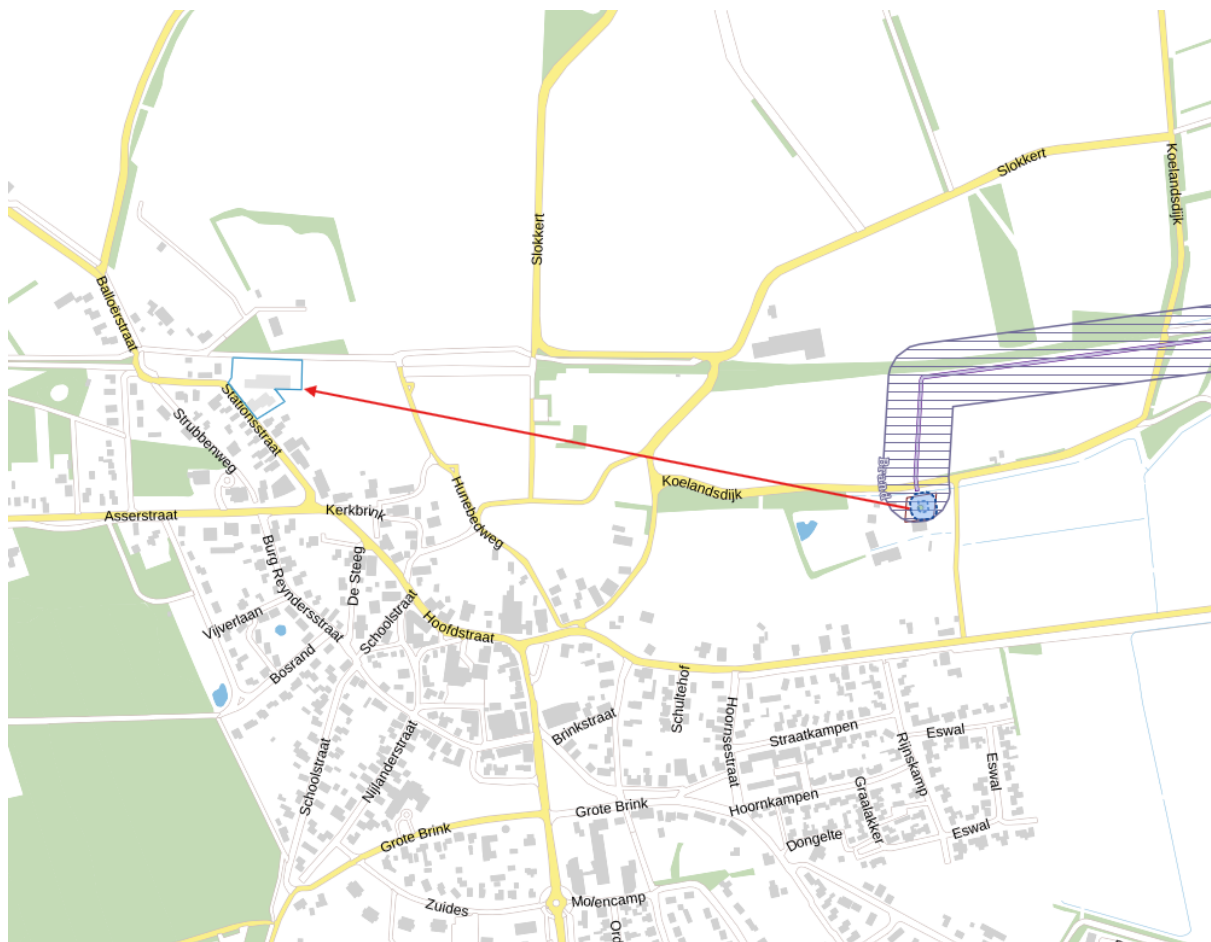
Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

Onderzoek en motivering

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Dit zijn kwetsbare gebouwen. Het dichtstbijzijnde risico op de omgevingsveiligheid is een buisleiding en aardgasstation op ruim 800 meter afstand ten oosten van de projectlocatie. De projectlocatie valt ruim buiten het aandachtsgebied. Er zijn zodoende geen aspecten die de omgevingsveiligheid in het gedrang kunnen brengen.



Figuur 3.1: Kaart omgevingsveiligheid (Bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

3.1.2 Waterbelang

Toetsingskader

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan. Voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem worden de opvattingen van het belastte bestuursorgaan betrokken. Daarbij kan worden gedacht aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten het Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die

passen bij de bedrijfssituatie.

Onderzoek en motivering

In de huidige situatie is de projectlocatie grotendeels verhard, voornamelijk door de aanwezigheid van gebouwen en parkeerruimte. Met de realisatie van de woningen vindt een aanzienlijke vermindering van de verharde oppervlakte plaats. De verharding bedraagt in de huidige situatie 4370 m². De verharding bedraagt 2825 m² na afronding van de voorgenomen ontwikkeling. De verharding neemt zodoende met af met 1545 m². Daarnaast worden waterdoorlatende maatregelen genomen zoals het gebruik van graskeien als parkeerplaatsen. Dit komt het waterbelang ten goede. De afvoer van hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van afvalwater. Een watertoets is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het project doorgang kan vinden met een korte procedure bij waterschap Hunze en Aa's. Het wateradvies is toegevoegd als bijlage 3.

Conclusie

Door een vermindering in de mate van verharding kan meer hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd. Hierdoor is er minder belasting op het rioolstelsel. Het aspect waterbelang vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂;

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

Onderzoek en motivering

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	154
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,08
	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 3.2: NIBM-tool ingevuld

Om de bijdrage van het extra verkeer van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit te berekenen is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. De resultaten daarvan zijn te zien in figuur 3.2. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate. Zodoende is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten.

Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat.

Onderzoek en motivering

In de omgeving van de projectlocatie ligt de camping De Weyert. Deze camping ligt op circa 30-70 meter, afhankelijk van het meetpunt. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd om het effect van de geluidemissie van deze camping op de woningen in kaart te brengen. Het onderzoek is te lezen in bijlage 4. Uit het onderzoek is gebleken dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de ontwikkelingslocatie voldoen aan de waarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze.

Conclusie

Geluid door bedrijfsmatige activiteiten vormt geen belemmering op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van

geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- geluid door windturbines en windparken;
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

Instructieregels

Het Bkl stelt instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag oordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden L_{den} , zoals bedoeld in onderstaande tabel.

Tabel 3.2: Standaardwaarden geluid

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}
	40 L_{night}

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Onderzoek en motivering

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de Stationsstraat. Dit is een gemeentelijke weg met een maximale snelheid van 30 km/uur. Door de Geluidmeesters is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn toegevoegd in bijlage 5. Er is geen spoorweg of industrieterrein wat van invloed is op de projectlocatie.

Uit de resultaten blijkt dat op alle te realiseren woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Het geluid is daarmee aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Met betrekking tot het aspect wegverkeer is er dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorliggende ontwikkeling.

3.1.6 Trillingen

Toetsingskader

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen.

Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling.

Onderzoek en motivering

De woningen zijn trillingsgevoelige gebouwen. De projectlocatie ligt echter niet binnen de omgeving van trillingproducerende activiteiten. Ook geldt dat op de Stationsstraat weinig trillingveroorzakende verkeersbewegingen plaatsvinden. De Stationsstraat is een dorpsweg en geen ontsluitingsweg naar bedrijfslocatie die gebruikt wordt door zwaar vrachtverkeer.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.7 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift.
- Regels over graven in de bodem.
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek en motivering

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Dit zijn bodemgevoelige gebouwen. In 2021 heeft op de projectlocatie Stationsstraat 14a een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn te lezen in bijlage 6.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van één van de boringen sprake is van een verontreiniging met minerale olie boven interventiewaarde. De omvang van de verontreiniging met minerale olie is afgeperkt. Daarnaast is een licht met minerale olie en PAK verontreinigde bodemlaag aangetroffen die samenhangt met de zintuigelijk waargenomen bijmenging met spoorballast. Deze licht verontreinigde laag is niet geschikt voor hergebruik en past niet bij de geplande woonfunctie. In het kader van de voorgenomen

ontwikkeling is het uitgangspunt dat voorafgaand aan het bouwrijp maken de aanwezige sterke verontreiniging wordt gesaneerd en dat de licht verontreinigde bodemlaag ter plaatse van de woonpercelen wordt ontgraven en afgevoerd. Na uitvoering van deze maatregelen is de bodemkwaliteit geschikt voor de functie wonen.

Aangezien het uitgevoerde bodemonderzoek dateert van 2021, en het stationskoffiehuis hier geen onderdeel van was, is een aanvullende memo opgesteld waarin het stationskoffiehuis is meegenomen, en in wordt gegaan op de huidige situatie ten opzichte van de situatie ten tijde van het bodemonderzoek. Deze memo is te lezen in bijlage 7. Op basis van het huidige gebruik van de projectlocatie wordt niet verwacht dat sprake is van nieuwe bodemverontreinigende activiteiten. Tevens is er geen verdenking op het ontstaan van bodemverontreiniging in het verleden ter plaatse van het stationskoffiehuis. Desondanks is met de beschikbare onderzoeken niet vastgesteld dat de bodemkwaliteit voor de gehele projectlocatie geschikt is voor de functie wonen.

Om deze reden is voor het aspect bodem een maatwerkvoorschrift opgenomen (zie paragraaf 4.3.1). Hierin wordt geborgd dat na sloop en voorafgaand aan de bouwrijpfase nog aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd en, indien noodzakelijk, passende maatregelen worden getroffen om de bodemkwaliteit voor wonen te garanderen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.8 Geur

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Aleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Onderzoek en motivering

Woningen zijn geurgevoelige gebouwen. In de omgeving zijn echter geen geurproducerende objecten. De aangrenzende agrarische percelen ten oosten van de projectlocatie zijn opgenomen als 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Cultuurgrond betekent grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden. Deze vorm van landbouw kent geen geurproductie. Bedrijfsmatige veehouderij is niet toegestaan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

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

Onderzoek en motivering

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 19 woningen. Dit is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het verzorgingsgebied bij woningbouw is de woningmarktregio, omdat woningzoekenden zich doorgaans niet beperken tot één kern maar binnen een bredere regio zoeken. Voor Rolde is dit de Noord-Drentse woningmarkt (waaronder de gemeente Aa en Hunze en de omliggende gemeenten in de regio Assen vallen). Daarom wordt de behoefte aan de beoogde woningen bezien op regionaal niveau en niet uitsluitend binnen het dorp Rolde.

Om in Drenthe de woningproductie tot en met 2030 te versnellen hebben de gemeenten en provincie in 2022 twee regionale Woondeals ondertekend. De gemeente Aa en Hunze valt onder de Woondeal Zuidoost Drenthe. Tussen 2022 en 2030 is hierin opgenomen dat de gemeente Aa en Hunze 425 nieuwbouw woningen dient te realiseren. Voorafgaand aan deze woondeal heeft de gemeente Aa en Hunze de Woonvisie 2020+ opgesteld. Uit de Woonvisie blijkt dat in Aa en Hunze het aantal koopwoningen in betaalbare segmenten daalt, en dat sprake is van een groeiend tekort aan woningen voor starters en senioren. Uitvergroot op de locatiekeuze stelt de woonvisie dat nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen of aan de randen van de bebouwde kom worden gerealiseerd. Nieuwbouw wordt aangesloten op bestaand gebied, met aandacht voor bereikbaarheid van voorzieningen, behoud dorpskarakter en landschappelijke inpassing.

Op 9 maart 2023 is door de gemeenteraad een addendum op de Woonvisie 2020+ vastgesteld. Hierin zijn de typologieën en aantallen uit de originele woonvisie aangepast naar aanleiding van een woningmarktanalyse in 2022. Uit deze analyse komt een vraag voort naar 681 voor de gemeente Aa en Hunze. Aangevuld met een extra inzet voor over-programmeren en woningen voor starters en senioren komt het op een totaal van 1040 te programmeren woningen de komende 10 jaar. De 'vlek' Rolde kent een vraag van 300 woningen. De 19 woningen van voorliggend initiatief kunnen bijdragen aan deze ambitie.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied van Rolde. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. De projectlocatie is momenteel niet duurzaam in gebruik. Uitgangspunt voor een stedelijke ontwikkeling is om eerst te kijken naar kansen voor transformatie. Met de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen op deze locatie wordt een dergelijke transformatie gerealiseerd. Door middel van het voorliggend initiatief wordt bijgedragen aan de ambities en behoefte van de gemeente woningen te realiseren op een geschikte locatie in stedelijk gebied.

Conclusie

Voorliggend initiatief is ladderplichtig vanwege de omvang van het project. Gezien de ligging, huidig gebruik, behoefte en ambities van de gemeente Aa en Hunze is de projectlocatie een geschikte plek voor duurzame verstedelijking.

3.1.10 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat aanzien van de bescherming betreft. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Onderzoek en motivering

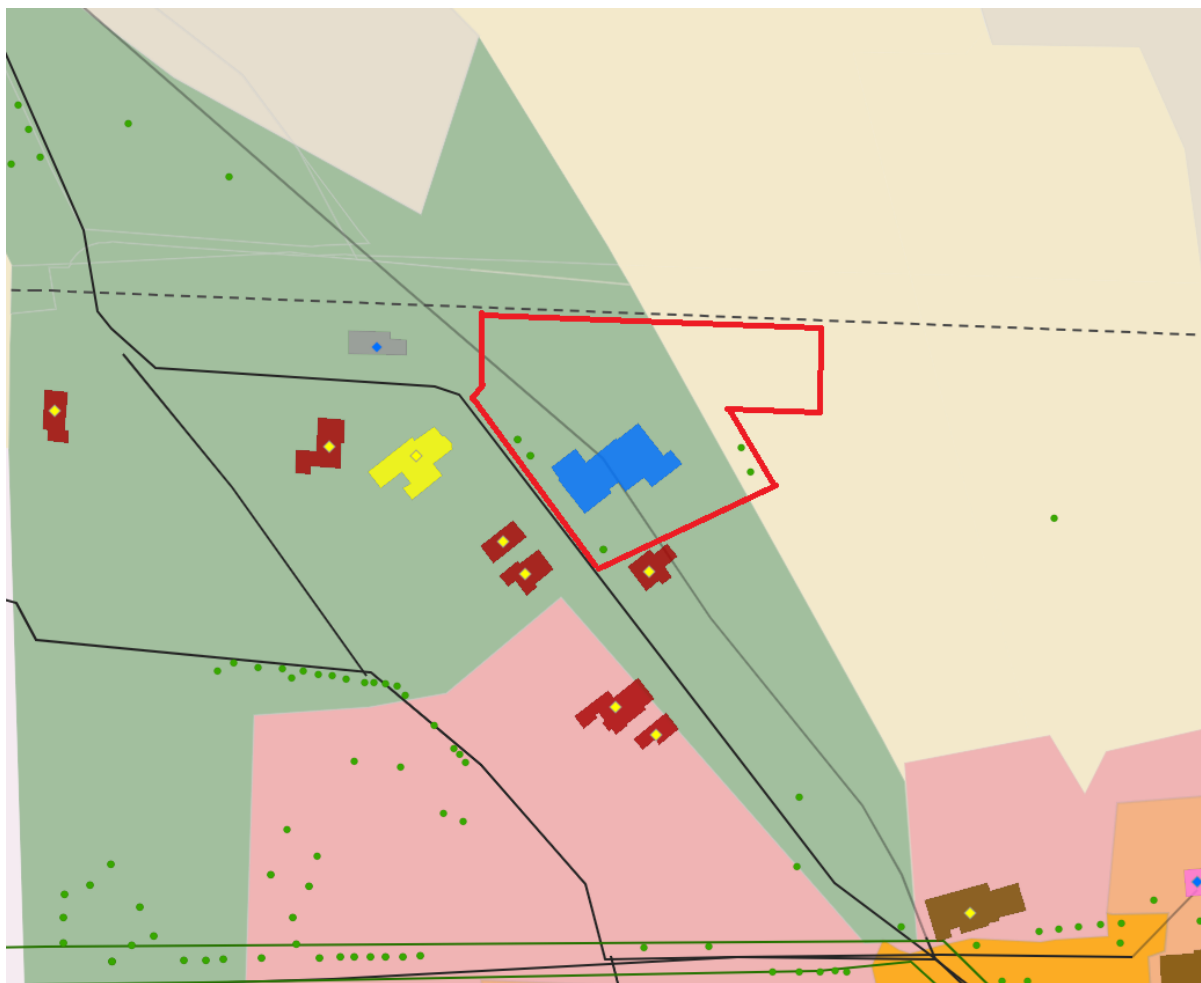
Archeologie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een locatie die in de huidige situatie grotendeels bebouwd is. Hierdoor is reeds sprake van bodemverstoring, hetgeen ook blijkt uit de boorprofielen van het uitgevoerde bodemonderzoek. De nieuwe woningen worden deels gerealiseerd op locaties waar momenteel geen bebouwing aanwezig is. Op deze locatie ligt een hoge verwachting, conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Aa en Hunze. Bij bodemingrepen van meer dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter bij aanwezigheid bouwvoor dient vervolgonderzoek plaats te vinden. Vanwege de aanwezigheid van bestaande bebouwing en verhardingen is het uitvoeren van een volledig archeologisch onderzoek in deze fase niet doelmatig. Het type en de omvang van het archeologisch onderzoek zijn op dit moment nog niet exact vast te stellen. Na sloop van de gebouwen en verwijdering van de verhardingen kan vastgesteld worden in hoeverre intacte bodem met bouwvoor aanwezig is op de locatie. Na sloop en voor het bouwrijp maken vindt daarvoor archeologisch onderzoek plaats. Dit valt onder de maatwerkvoorschriften, zie 4.3.2.

Cultuurhistorie

De gemeente Aa en Hunze heeft een erfgoedatlas vastgesteld. Het stationskoffiehuis aan de Stationsstraat 14 is hierin aangeduid als historische bouwkunst. De eigenaren hebben een afspraak met de initiatiefnemers van deze ontwikkeling gemaakt waarmee ze de woning op het huidige perceel van het stationskoffiehuis zullen betrekken. Daarnaast staan er 5 beschermwaardige bomen binnen de projectlocatie. Deze zijn reeds door middel van de houtopstanden beschermd, en blijven in de nieuwe ontwikkeling behouden.

In figuur 3.3 is een uitsnede van de erfgoedkaart van de gemeente Aa en Hunze te zien, waar de projectlocatie op is ingetekend. Binnen het gebied van de projectlocatie is het oude stationskoffiehuis te zien met 5 beschermwaardige bomen. Het groene gebied binnen de projectlocatie staat voor het historisch cultuurlandschap 'oude bossen', met het landschapstype 'bestaand gemengd bos'. Het beige/lichtgele gebied staat voor het historisch cultuurlandschap 'kampontginningen met plaatselijk essen' en het landschapstype 'kleinschalige vochtige kampontginning'. Ten slotte loopt er een weg door de projectlocatie. Deze weg was tot circa 1832 aanwezig en is daarna verdwenen.



Figuur 3.3: Uitsnede erfgoedkaart Aa en Hunze (Bron: Erfgoedkaart Aa en Hunze)

Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

In paragraaf 2.2 Voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijke stedenbouwkundige aspecten behandeld. Het woningbouwproject bevat verschillende woning typologieën welke in deze omgevingsvergunning meermaals zijn besproken. Belangrijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig schetsontwerp zijn:

- het inpassen van de doorsteek voor fietsers;
- inpassen van bestaande bomen;
- de relatie met het station en het landschap;
- respecteren van de korrel van de Stationsstraat
- passend zicht vanaf de Stationsstraat, Jacobuskerk en het fietspad

Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan gemaakt op basis van het schetsontwerp. Dit beeldkwaliteitsplan is te lezen in bijlage 2. Het beeldkwaliteitsplan gaat verder in op de materialisatie van de woningen. De 3 woningen in de zuidwestelijke hoek aan de Stationsstraat worden uitgevoerd in een donkere bruine of rode gevelsteen. Hierin verschillen deze woningen met het hof, waar een houten gevelbekleding wordt gerealiseerd. Door de positionering en materialisatie van de woningen worden de woningen ruimtelijk mooi ingepast.

Conclusie

De aspecten cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.1.11 Bevordering van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Toetsingskader

Het Bkl bevat regels voor nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare

buitenruimte en het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Onderzoek en motivering

De openbare buitenruimte beperkt zich tot de ontsluiting en parkeerplaatsen. Deze zijn volledig toegankelijk.

Conclusie

Het aspect toegankelijkheid openbare ruimte vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.1.12 Overige instructieregels Bkl

Instructieregel	Paragraaf Bkl
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a
Niet van toepassing, zie paragraaf 2.2.	
Landsverdediging	5.1.7.2
Niet van toepassing, zie paragraaf 2.2.	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4
Niet van toepassing, zie paragraaf 2.2.	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6
Fietsroute LF14 loopt ten noorden van de projectlocatie. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de route niet doorsneden, en blijft deze in stand.	
Hyperscale datacenters	5.1.7.7
Niet van toepassing, zie paragraaf 2.2.	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163
Niet van toepassing, zie paragraaf 2.2.	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165
Niet van toepassing, zie paragraaf 2.2.	
Bebouwingscontour houtkap	5.165b
De beschermde houtopstand blijft in stand. Er worden geen bomen gekapt voor de realisatie van de woningen. Zie paragraaf 2.2.	

3.1.13 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan. De gemeente beschikt niet over een Omgevingsvisie of parkeerbeleid.

Onderzoek en motivering

De CROW deelt plaatsen in vier stedelijke zones in; centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. Het onderscheid tussen de zones wordt gemaakt door het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. De projectlocatie valt in de zone 'rest bebouwde kom'. Voor de typering van de locatie van de woningen wordt gekeken naar de adressendichtheid. Deze bedraagt in Rolde 468 per km². Conform de CROW-parkeerkencijfers 2024 is de categorie 'niet stedelijk' van toepassing. Om de verkeersintensiteit te bepalen wordt uitgegaan van een gemiddelde norm.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte zal uitgegaan worden van gemiddelde cijfers uit de CROW publicatie. Rolde heeft zelf voorzieningen, een goede ontsluiting en ligt op korte afstand van Assen. Dit

betekent dat door uit te gaan van gemiddelden ruimschoots wordt voldaan aan de behoefte. Op grond van de CROW – publicatie 'Parkeerkerncijfers 2024, Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) gelden voor parkeren de volgende getallen:

- Tussen/hoekwoningen: 9 woningen $\times$ 1,8 = 16,2.

De vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen kennen een parkeernorm van respectievelijk 2,0 en 1,9. Deze woningen hebben voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op eigen erf te realiseren. Het aandeel bezoekers bij woningen op de projectlocatie is 0,2 per woning. Met de 19 te realiseren woningen betekent dit een totaal van 3,8 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit brengt de totale parkeerbehoefte aan openbare parkeerplaatsen op 20 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig ontwerp (zie 2.2 Voorgenomen ontwikkeling) is in totaal ruimte voor 22 openbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat voldoende aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

De verkeersgeneratie die resulteert uit de voorgenomen ontwikkeling wordt ook berekend door middel van het CROW 2024. De 6 twee-onder-een-kap woningen hebben een verkeersgeneratie van 8,2 per woning. Voor de vrijstaande woningen is dit 8,6 per woning. De 9 rijtjeswoningen kennen een verkeersgeneratie van 7,8. Bij elkaar opgeteld betekent dit een verkeersgeneratie van 153,8 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Gezien de bestaande verkeersintensiteiten op de Stationsstraat, zorgt de ontwikkeling daarmee niet voor een onevenredige toename van de hoeveelheid verkeer. De voertuigbewegingen gaan op in het heersende verkeersbeeld.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.14 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

De bruidsschat kent een artikel over energiebetreffende maatregelen. Hieraan moet worden voldaan.

Onderzoek en motivering

Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Stationsstraat draagt op meerdere manieren bij aan een toekomstbestendige leefomgeving. Op de projectlocatie staat momenteel verouderd en grotendeels ongebruikt vastgoed. Door herontwikkeling binnen de bestaande contouren van het dorp wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut. Dit voorkomt uitbreiding in het open landschap en draagt daarmee bij aan zorgvuldig en duurzaam grondgebruik.

Het ontwerp zet in op klimaatadaptief, natuurinclusief bouwen en een verbeterde groeiplaats. Uit het schetsontwerp (bijlage 1) blijkt dat bestaande waardevolle bomen behouden blijven en onderdeel vormen van de nieuwe inrichting van het woongebied. Dit zorgt voor schaduw, een groen straatbeeld en draagt bij aan het beperken van hittestress. Het woonstraatje en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, wat een positief effect heeft op infiltratie van regenwater en vermindering van verhard oppervlak. Daarmee draagt de inrichting bij aan waterberging en een klimaatbestendige leefomgeving.

In het plan zijn meerdere maatregelen opgenomen die de biodiversiteit stimuleren, waaronder nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen, groen in de openbare ruimte en een zachte overgang naar het omliggende landschap. Dit sluit aan bij de ruimtelijke structuur van Rolde en het agrarisch cultuurlandschap ten oosten van het plangebied.

Voor wat betreft materiaalgebruik worden de rijwoningen, de geschakelde woningen en drie vrijstaande woningen voorzien van houten gevelbekleding. Hout is een biobased materiaal en heeft een gunstige klimaatimpact. De twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning aan de Stationsstraat krijgen een metselwerkgevel, passend bij het beeldkwaliteitskader en de bestaande straatwand. Hiermee ontstaat een samenhangend en duurzaam materiaalpalet voor het gehele plan.

Gezondheid

De projectlocatie ligt aan de rand van het dorp Rolde en grenst direct aan een landschappelijk waardevol gebied. De ligging biedt bewoners de mogelijkheid om gemakkelijk wandel- en fietsroutes richting het

omliggende landschap te gebruiken, wat bijdraagt aan een actieve en gezonde leefstijl.

Het ontwerp voorziet in een groene en rustige woonomgeving. Groene ruimtes zorgen in warme perioden voor verkoeling en dragen bij aan een gezonde leefomgeving. Daarnaast zorgt de beperkte verkeersintensiteit binnen het woonstraatje voor een veilige omgeving waar kinderen kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Conclusie

De aspecten duurzaamheid en gezondheid vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.15 Milieubelastende activiteiten

Toetsingskader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen kan veroorzaken voor het milieu. Het Rijk stelt via het Bkl rijksregels op voor milieubelastende activiteiten. Waar dit niet geregeld is door het Rijk, kunnen decentrale overheden aanvullende regels stellen in een omgevingsplan.

Onderzoek en motivering

De voorliggende realisatie van nieuwbouwwoningen betreft geen milieubelastende activiteiten. Door de functiewijziging van detailhandel en horeca naar wonen is er voor de woonomgeving sprake van een verbetering. De thans nog aangewezen milieubelastende activiteiten zijn na de uitvoering van dit project niet meer mogelijk.

Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.1.16 Natuur

Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Onderzoek en motivering

Houtopstanden

In het omgevingsplan zijn locaties aangewezen als 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand'. Op deze locaties is bebouwing niet toegestaan. In het stedenbouwkundig ontwerp is hier rekening mee gehouden, en wordt de houtopstand beschermd. Dit is te zien in figuur 2.2, waar de houtopstand in het stedenbouwkundig ontwerp is getekend.

Soortenbescherming

Voor de realisatie van de voorliggende ontwikkeling zal de huidige bebouwing worden gesloopt. Ten aanzien van deze sloop, en de nieuwbouw van de woningen, is in het kader van soortenbescherming een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Deze quickscan is te zien in bijlage 8. Uit de quickscan is gebleken dat er geen beschermde soorten zijnesignaleerd op de projectlocatie. De houtopstanden zorgen voor de bescherming van eventuele nest-resten en holtes voor vleermuizen in de bomen. Daarnaast is er een nest van een winterkoningesignaleerd. Deze is verwijderd aangezien het nest verlaten en niet in gebruik is. Er is geen aanvullend onderzoek nodig, en geen omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit.

Stikstof

De projectlocatie ligt op circa 880 meter van het Natura2000 Drentsche Aa-gebied. In het kader van de wetgeving rond de stikstofdepositie is er een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit stikstofonderzoek is opgenomen in bijlage 9. Uit het stikstofonderzoek is gebleken dat er in de bouw- en gebruiksfase geen

sprake is van een significante stikstofdepositie op stikstofgevoelig gebied.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggende ontwikkeling.

3.1.17 M.e.r.

Toetsingskader

Onderdeel van de motivering van een BOPA-aanvraag, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Onderzoek en motivering

Het voorliggende initiatief valt binnen de bijlage V bij het omgevingsbesluit onder J11; stedelijk ontwikkelingsproject. Voor de realisatie van de 19 woningen is er daarom een m.e.r.-beoordelingsnotitie geschreven. Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie is weergegeven in bijlage 10.

Conclusie

Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggende ontwikkeling.

3.2 Provincie

Deze paragraaf geeft overzichtelijk weer welke regels van de provincie relevant zijn.

Tabel 3.3 – Overzicht relevante regels provincie

Thema	Artikel POV	Relevant?
Kernkwaliteiten		
Landschap	3.1	Ja
De projectlocatie valt binnen het wegpanorama van de N33. De regels voor dit landschap houden rekening met het uitzicht vanaf de N33. Gezien de afstand van circa 1,7 kilometer tot de N33, en het op deze afstand geringe verschil in bebouwing tussen de huidige en toekomstige situatie vindt er geen aantasting van het wegpanorama plaats.		
Cultuurhistorie	3.2	Ja
De projectlocatie ligt binnen het sturingsniveau Cultuurhistorie - 2A Drentsche Aa. De provinciale ambities gaan in op het gaaf en kleinschalige cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De voorgenomen herontwikkeling van bebouwd gebied vormt geen belemmering voor het behalen van deze ambities.		
Archeologie	3.3	Ja
De projectlocatie is door de provincie aangewezen met het beschermingsniveau 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze locatie wordt er een maximale onderzoeksvrijstelling gehanteerd van 1000 m² en 30 cm diepte bij aanwezigheid van bouwvoor. Het aspect archeologie valt onder maatwerkvoorschriften (zie 4.3.2)		
Aardkundige waarden	3.4	Ja
De projectlocatie kent een generiek beschermingsniveau wat betreft aardkundige waarden. De provincie legt in deze gebieden de beoordeling over de aardkundige waarden bij de gemeente. Er zijn daarom geen aanvullende eisen of ambities vanuit de provincie Drenthe.		
Stilte	3.5	Nee
De projectlocatie ligt niet in een stiltegebied.		
Natuur	3.6	Nee
De projectlocatie is geen onderdeel van NatuurNetwerk Nederland (NNN).		

Bruisend Drenthe		
Basisbepaling bruisend Drenthe	3.8	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Strategische opgaven 2030		
Ondergrond	3.9	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Agrarische bedrijvigheid	3.10	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.11	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Intensieve veehouderij	3.12	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Geitenhouderij en gezondheid	3.12a	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Verplaatsing en sanering	3.13	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Overige agrarische activiteiten	3.14	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Ruimte-voor-ruimte regeling	3.15	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Woningbouw	3.16	Nee
Artikel heeft enkel toepassing op woningbouw in landelijk gebied. De projectlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Daarom niet van toepassing.		
Regionale werklocaties	3.17	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Grote vestigers	3.17a	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Lokale werklocaties	3.18	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Bedrijfsvestiging buiten een werklocatie	3.19	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Detailhandel	3.20	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Mobiliteit	3.21	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen	3.22	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie	3.23	Nee

Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Windenergie	3.24	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Zonne-energie	3.25	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Ontheffing	3.26	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Radioastronomie	3.27	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Koloniën van Weldadigheid	3.28	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Nationaal Park Drentsche Aa	3.29	Ja
Ontwikkelingen binnen het Nationaal Park Drentsche Aa kunnen enkel gerealiseerd worden wanneer de ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterken van de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa. In aanvulling kunnen ontwikkelingen worden voorzien wanneer de kenmerken van het landschap worden versterkt, en het omgevingsplan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan. De kenmerken van het landschap in relatie tot de gewenste ontwikkeling zijn behandeld in de kernkwaliteit 'landschap' hierboven, en bij paragraaf 3.1.10.		
Bescherming Natuurnetwerk Nederland	3.30	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Afwijking Natuurnetwerk Nederland	3.31	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Bijzonder provinciaal natuurgebied of landschap	3.32	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Landgoederen	3.34	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Bosclustering	3.35	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Water	3.36	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		
Provinciale wegen	3.37	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.		

3.3 Waterschap

Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het kan daarbij gaan om onderstaande activiteiten.

Activiteit	Relevant?
------------	-----------

Lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.	
Lozingsactiviteit op een rioolwaterzuiveringsinstallatie	Ja
Afvalwater van de woningen zal naar een RWZI worden afgevoerd, dit is echter standaard procedure en geldt onder algemene regels. Er hoeft geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden of melding gedaan.	
Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.	
Activiteiten in, op of nabij waterkeringen	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.	
Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.	
Activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.	Nee
Dit aspect is voor deze aanvraag niet van toepassing. Zie voor de projectbeschrijving paragraaf 2.2.	

3.4 Gemeente

Een aanvraag voor een BOPA wordt beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk beleid. Welke onderwerpen uit het gemeentelijk beleid relevant zijn, hangt allereerst af van de inhoud van de aanvraag en de effecten daarvan op de fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt de motivering gegeven van de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

3.4.1 Omgevingsvisie

De gemeente Aa en Hunze legt haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast in de Omgevingsvisie. Deze visie schetst een integraal toekomstbeeld voor de gemeente met een focus op het behoud, de bevordering en de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving met het oog op 2045. Momenteel is de gemeente bezig met het schrijven van de omgevingsvisie. Er is reeds wel een startnotitie geschreven waar de belangrijkste ambities in opgenomen zijn.

Met betrekking tot woningbouw gaat de omgevingsvisie in op de groeiende vraag naar woningen in de gemeente. Hierbij is behoefte aan kwalitatieve woningbouw. Daarnaast wordt de vergrijzing van de gemeente behandeld, wat een effect heeft op de woningtypologie. Vanuit de Woonvisie 2020+ wordt concreet invulling gegeven aan de woningbouw visie tot 2030. In de omgevingsvisie zal richting gegeven worden aan de woningbouwopgave na 2030. De woonvisie zal hieronder verder behandeld worden.

De huidige woonvisie + addendum van de gemeente Aa en Hunze benadrukt het belang van leefbare en vitale dorpen. De gemeente streeft ernaar jonge gezinnen aan te trekken door voldoende betaalbare woningen te realiseren. Dit vraagt om zorgvuldig afgewogen woningbouw, waarbij nieuwe ontwikkelingen passen bij de schaal en behoeften van elk dorp. Het voorliggende initiatief voorziet hierin door een mix van woontypen aan te bieden. Hiermee draagt het project bij aan een gevarieerde woningvoorraad en versterkt het de vitaliteit van Rolde.

3.4.2 Woonvisie 2020+

In de Woonvisie 2020+ Aa en Hunze staan de ambities van de gemeente voor de komende jaren wat betreft de woningbouw opgeschreven. In de woonvisie stelt de gemeente dat er ruimte is voor uitbreiding van het aantal woningen, wat in de regiodeal is vastgesteld. De gemeente heeft een voorkeur voor inbreiding of woningbouw aan de randen van de bebouwde kom. De locatie van het voorliggend initiatief voldoet hieraan. De woonvisie schetst ook doelen wat betreft de typologie en doelgroep van woningen. De verschillende woontypen, zoals in het stedenbouwkundig ontwerp zijn geschetst, zorgen ervoor dat het woningbouwproject een locatie wordt voor verschillende doelgroepen. Hiermee voldoet de voorgestelde ontwikkeling ook aan dit aspect van de woonvisie. Daarnaast gaat de woonvisie in op de vitaliteit van dorpen en dienen ontwikkelingen geen afbreuk te doen aan de dorpskwaliteiten of landschap. Met het voorliggend initiatief kan de vitaliteit van het dorp worden versterkt. Daarnaast wordt er geen afbreuk gedaan aan de landschap, zoals hierboven in deze motivering is behandeld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. In de eerste 2 paragrafen wordt daarbij een toelichting gegeven op het instrument 'bestemmingsplan' in het algemeen voor die personen die niet een dagelijks te maken hebben met bestemmingsplannen.

4.1 Economisch uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

4.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Bouwactiviteiten maken onderdeel uit van de aanvraag. Hierdoor is het kostenverhaal van toepassing op deze aanvraag. Het kostenverhaal van de bouwactiviteit gaat met de aanvraag voor de bouwactiviteit mee.

4.1.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet (Omgevingswet)". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico dat iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Initiatiefnemer heeft met de gemeente een nadeelcompensatieovereenkomst getekend.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Participatie

De initiatiefnemers hebben participatie uitgevoerd. Dit is gebeurd door een informatieavond te houden met omwonenden op 27 augustus 2025. Daarbij is gevraagd om reacties te geven op de plannen die zijn gepresenteerd. De uitkomsten van de participatie zijn te lezen in bijlage 11.

Uit de reacties op de inloopbijeenkomst blijkt dat er veel draagvlak bestaat voor de ontwikkeling aan de Stationsstraat. De herinvulling van de langdurig leegstaande Multimate-locatie met woningbouw wordt positief ontvangen. Ook de uitstraling, groene opzet en bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaardeerd.

De bezoekers geven aandachtspunten mee over onder meer het woningaanbod voor starters en ouderen, landschappelijke inpassing en behoud van groen en openheid. Deze aandachtspunten zijn door de initiatiefnemers meegenomen in de uitwerking.

4.2.2 Advies en vooroverleg

Gedeputeerde staten hebben op 29 december 2023 een besluit genomen omtrent gevallen waarvoor advies of advies met instemming nodig is voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit advies geldt voor gevallen voor zover deze voorziet in een activiteit waarvoor instructieregels zijn gesteld in hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening. De bouw van 19 woningen binnen bestaand stedelijk gebied raakt het archeologisch provinciaal belang. Hier is geen strijdigheid.

De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft op 17 februari 2024 de lijst bindend advies bij omgevingsvergunning BOPA vastgesteld. Indien een project op deze lijst staat geeft de gemeenteraad een bindend advies op de aanvraag. Het bouwen van meer dan 8 woningen (tegelijk) binnen de bebouwde kom van een van de vijf grote dorpskernen, waaronder Rolde, met uitzondering van aanvragen waar sprake is van functiewijzigingen van bestaand vastgoed, behoeft een bindend advies. Gezien de gewenste realisatie van 19 woningen is er een bindend advies benodigd.

PM

4.2.3 Vaststellingsprocedure

Beschrijf hier welke zienswijzen zijn binnengekomen en hoe daarmee is omgegaan. Mocht hiertoe een separate Nota zienswijzen zijn opgesteld, verwijst daar dan naar. PM

4.3 Maatwerkvoorschriften

Voor de aspecten bodem en archeologie geldt dat, als gevolg van de aanwezige bebouwing, niet alle benodigde onderzoeken volledig zijn uitgevoerd. Op basis van de beschikbare gegevens is het aannemelijk dat geen sprake is van belemmeringen die de voorgenomen ontwikkeling op voorhand onmogelijk maken.

Om te borgen dat ook in de uitvoeringsfase wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), worden maatwerkvoorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden. Deze voorschriften schrijven voor dat voorafgaand aan de bouwrijpfase nadere onderzoeken worden uitgevoerd en – indien noodzakelijk – passende maatregelen worden getroffen.

4.3.1 Bodem

Het beschikbare bodemonderzoek dekt niet de volledige geplande ontwikkeling. De locatie van het stationskoffiehuis is niet verkennend onderzocht. Vanwege de aanwezigheid van bestaande bebouwing en verhardingen is het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek in deze fase niet doelmatig. Het type en de omvang van eventueel benodigd bodemonderzoek en mogelijke saneringsmaatregelen zijn op dit moment nog niet exact vast te stellen. Dit is afhankelijk van de feitelijke situatie na sloop van de aanwezige bebouwing.

Na sloop en voorafgaand aan de bouwrijpfase wordt, op basis van de geldende NEN-normen, aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden ter beoordeling aan het bevoegd gezag overgelegd. Indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een bodemverontreiniging, worden passende maatregelen getroffen alvorens met de bouwrijpfase wordt gestart.

Hiermee is geborgd dat de bodemkwaliteit geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functie. Op basis van de beschikbare gegevens zijn geen aanwijzingen dat sprake is van zodanige bodemverontreiniging dat de ontwikkeling op voorhand niet uitvoerbaar is. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg staat, mits uitvoering wordt gegeven aan het maatwerkvoorschrift.

4.3.2 Archeologie

Voor de projectlocatie geldt op basis van het geldende archeologische beleid mogelijk een hoge archeologische verwachting. Vanwege de aanwezigheid van bestaande bebouwing en verhardingen is het uitvoeren van volledig archeologisch onderzoek in deze fase niet doelmatig. Het type en de omvang van eventueel benodigd archeologisch onderzoek zijn op dit moment nog niet exact vast te stellen. Dit is mede afhankelijk van de mate van bodemverstoring op de projectlocatie en daarmee de aanwezigheid van intacte bodem onder verhardingen en bebouwing.

Na sloop en voorafgaand aan de bouwrijpfase wordt, op basis van de geldende KNA-normen, bepaald op welke delen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De resultaten hiervan worden ter beoordeling aan het bevoegd gezag overgelegd. Indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden, worden passende maatregelen getroffen, zoals behoud in-situ of documentatie door middel van archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden, alvorens de werkzaamheden worden voortgezet.

Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met eventueel aanwezige archeologische waarden. Op basis van de beschikbare gegevens zijn geen aanwijzingen dat sprake is van archeologische waarden die de ontwikkeling op voorhand onmogelijk maken. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de ontwikkeling niet in de weg staat, mits uitvoering wordt gegeven aan het maatwerkvoorschrift.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Aangevraagd is de realisatie van 19 woningen op de huidige locatie van het stationskoffiehuis en de Multimate aan de Stationsstraat 14 en 14a in Rolde. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Hieruit is gebleken dat er geen knelpunten zijn en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de omgeving.

- De aangevraagde activiteiten voldoen aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
- Voor dit project geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht
- Het project is ladderplichtig. Uit woningonderzoek en gelet op andere locaties in de omgeving is gebleken dat er voldoende behoefte aan de voorgelegde stedelijke ontwikkeling is, en dat deze op de voorgenomen locatie geschikt gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt voor een stedelijke ontwikkeling is om eerst te kijken naar transformatie. Met de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen op deze locatie wordt een dergelijke transformatie gerealiseerd.
- De ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor de gezondheid van de omgeving.
- Door de functieverandering neemt de verkeersintensiteit beperkt toe. Met de parkeerbehoefte is in het stedenbouwkundig ontwerp voldoende rekening gehouden.
- De nieuwe woonfunctie heeft geen significant negatief effect op de natuurgebieden. Uit een stikstofberekening blijft dat er geen significant negatief effect is op stikstofgevoelige gebieden.
- Met de voorgenomen ontwikkeling is er geen negatief effect op beschermde soorten. Er is geen aanvullend onderzoek nodig, en geen omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit.
- Het project heeft geen in betekende mate effect op de luchtkwaliteit.
- Uit onderzoek is gebleken dat het wegverkeerslawaai geen effect heeft op de woonklimaat.
- Er is geen sprake van geuroverlast.
- Er is geen sprake van een toename in risico wat betreft de omgevingsveiligheid.
- De omliggende wegen veroorzaken geen trillingen die effect hebben op het woon- en leefklimaat.
- Voor de aspecten bodem en archeologie zijn maatwerkvoorschriften opgenomen.
- Door de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verharding van de projectlocatie af, wat ten gunste komt voor de wateropgaven in het gebied.
- Aangetoond is dat deze ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemers hebben hierover een overeenkomst afgesloten.
- Voorafgaand aan het indienen van deze omgevingsvergunning hebben de initiatiefnemers de omwonenden geïnformeerd. Dit is gebeurd door middel van participatie via een inloopbijeenkomst. De bevindingen zijn verwerkt in het plan.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.