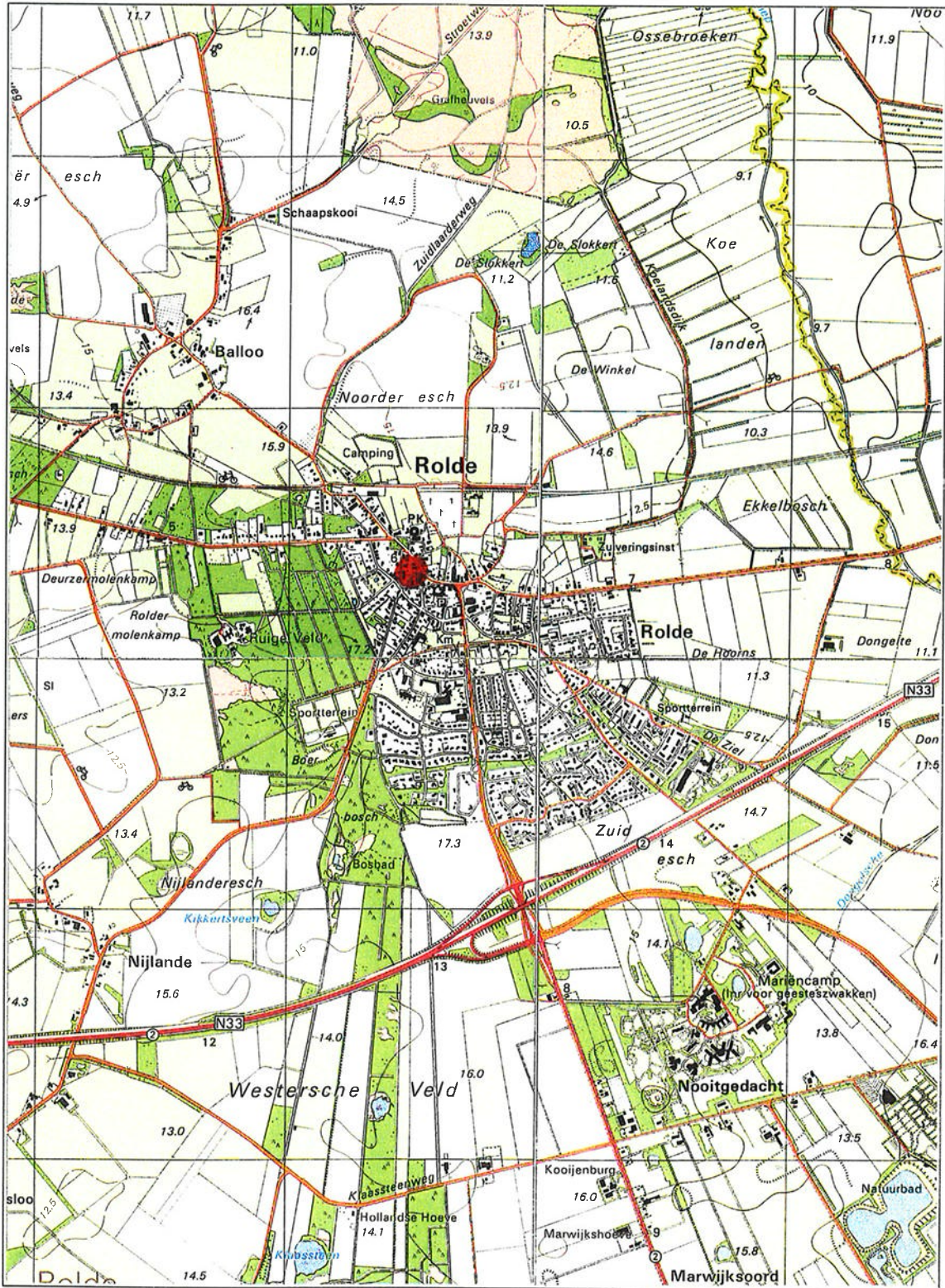


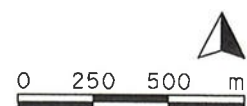
overzicht gebied waarop het bestemmingsplan Rolde kom, apotheek en drogisterij betrekking heeft



gemeente AA en HUNZE

tek.nr. 010.00.00.10.12.C01

BügelHajema
ADVISEURS



**Bestemmingsplan Rolde kom
Apotheek en drogisterij**

Inhoud:

Toelichting
Bijlagen
Voorschriften
Plankaart nr. 010.00.00.10.12.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Gieten/Assen
22 augustus 2001

A

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Voorgeschiedenis	5
3	Beleid	9
	3.1 Provinciaal beleid	9
	3.2 Gemeentelijk beleid	9
4	Planbeschrijving	11
5	Milieu-aspecten	13
	5.1 Verkeerslawaaï	13
	5.2 Bodemonderzoek	13
	5.3 Milieuhinder	13
6	Juridische systematiek	15
7	Economische uitvoerbaarheid	17
8	Overleg en inspraak	19
	Bijlagen	21

1

Inleiding

Aanleiding

In Rolde is een pand gebouwd waarin een drogisterij, apotheek en een woning zijn gehuisvest. De bouwvergunning hiervoor is op basis van de artikel 19-procedure verleend. Deze procedure is gebaseerd op de WRO zoals die gold voor 3 april 2000.

De aanleiding om het plan op korte termijn te realiseren en de artikel 19-procedure te doorlopen, zijn de eisen van Inspectie voor de Volksgezondheid voor de vestiging van een drogisterij en apotheek in het pand. Het oude pand voldeed niet aan de eisen.

Het huidige pand overschreed de aangegeven bebouwingsgrenzen en de toegestane bouw- c.q. nokhoogte. Als vervolg op de doorlopen artikel 19-procedure is, mede met het oog op de rechtszekerheid, onderhavig bestemmingsplan voor dit perceel gemaakt.

Huidige situatie

Het pand ligt centraal in de kern Rolde op de hoek van de Hoofdstraat en de Schoolstraat. Via deze wegen is het pand goed te bereiken.

Direct naast het plangebied aan de Schoolstraat ligt een aantal parkeerhavens, waardoor er voldoende parkeergelegenheid is.

Nabij het pand liggen nog enkele percelen met "detailhandel" als bestemming. Achter het pand ligt een appartementencomplex.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Rolde Kom, zoals dat op 17 maart 1981 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Rolde is vastgesteld, had de desbetreffende locatie al de bestemming "winkelgebouwen met bijbehorende erven". Gezien de overschreden bouwgrenzen van het perceel moest het bestemmingsplan met betrekking tot dit perceel worden herzien, zoals al is aangegeven.

Voorgeschiedenis

De procedure met betrekking tot de aanvraag en het afgeven van de uiteindelijke bouwvergunning voor het desbetreffende pand is hierna kort weergegeven. In de procedure zijn meerdere ontwerpen voor het gebouw gemaakt, die door de toenmalige gemeente Rolde of door de stichting het Drentse Welstandstoezicht zijn afgewezen. De gehele procedure, waarbij rechtszaken zijn aangespannen, heeft een aanzienlijke periode in beslag genomen.

- Op 16 april 1997 is door initiatiefnemer, mevrouw Jonkman, een bouwvergunning aangevraagd voor het oprichten van een drogisterij en apotheek aan de Hoofdstraat 10 te Rolde.

Naar aanleiding van deze bouwaanvraag heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Rolde de betreffende artikel 19 procedure in gang gezet.

Bij brief heeft het College bij Gedeputeerde staten van Drenthe een verklaring van geen bezwaar aangevraagd. Tegen deze aanvraag zijn een aantal bedenkingen door omwonenden ingediend welke betrekking hadden op de grootte van het gebouw, verminderde lichtinval, overlast door bevoorrading van apotheek/drogisterij, et cetera. Deze bedenkingen zijn ongegrond verklaard. Op 22 december 1997 heeft Gedeputeerde Staten de verklaring van geen bezwaar afgegeven.

- Op 24 februari 1998 heeft de gemeente Aa en Hunze de bouwvergunning verleend ten behoeve van een drogisterij en apotheek.

Hiertegen is door omwonenden bezwaar aangetekend. Dit bezwaar had betrekking op de verminderde zon- en lichtinval in de slaapkamer en in de serre en het terras van de directe omwonenden. Het bezwaar van een van de omwonende met betrekking tot de verminderde lichtinval in de slaapkamer is in het besluit van het gemeentebestuur gedeeltelijk gegrond verklaard, met de mededeling dat dit van gemeentewege zal worden gecompenseerd door het plaatsen van een groter kozijn in de betreffende slaapkamer.

De overige ingediende bezwaarschriften worden ongegrond verklaard.

De commissie overweegt dat in de bouwvergunning niet is vermeld dat er tevens sprake is van de bouw van een woning in het te bouwen gebouw. Tijdens de zitting en uit de stukken is gebleken dat

A

Dit vond plaats op 25 augustus 1999. De relevante procedurestukken zijn als bijlagen toegevoegd.

In juli is de zaak terugverwezen naar de gemeente om alsnog als bezwaarschrift afgedaan te worden. Hierbij is benadrukt dat er op het moment dat er op het bezwaar wordt beslist in ieder geval een ontwerpplan moet liggen dat artikel 10 Bro overleg heeft doorlopen.