

**BESTEMMINGSPLAN  
HET DORP VAN BARTJE**

**Bestemmingsplan Het dorp van Bartje**

**Code 110103 / 20-04-11**

**GEMEENTE AA EN HUNZE 110103 / 20-04-11**  
**BESTEMMINGSPLAN HET DORP VAN BARTJE**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                    | <b><u>blz</u></b> |
|------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                            | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan | 1                 |
| 1. 2. Ligging plangebied                       | 1                 |
| 1. 3. Leeswijzer                               | 2                 |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                     | <b>3</b>          |
| 2. 1. Context van het plangebied               | 3                 |
| 2. 2. Huidige situatie                         | 3                 |
| 2. 3. Vigerende planologische situatie         | 4                 |
| 2. 4. Beoogde situatie                         | 4                 |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                         | <b>5</b>          |
| 3. 1. Provinciaal beleid                       | 5                 |
| 3. 2. Gemeentelijk beleid                      | 6                 |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                    | <b>8</b>          |
| 4. 1. Geluid                                   | 8                 |
| 4. 2. Luchtkwaliteit                           | 8                 |
| 4. 3. Bedrijven en milieuzonering              | 9                 |
| 4. 4. Externe veiligheid                       | 9                 |
| 4. 5. Ecologie                                 | 10                |
| 4. 6. Water                                    | 10                |
| 4. 7. Bodem                                    | 10                |
| 4. 8. Archeologie en cultuurhistorie           | 11                |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>          | <b>12</b>         |
| 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem     | 12                |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen           | 12                |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                      | <b>14</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 14                |
| 6. 2. Grondexploitatie                         | 14                |
| 6. 3. Economische uitvoerbaarheid              | 14                |

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

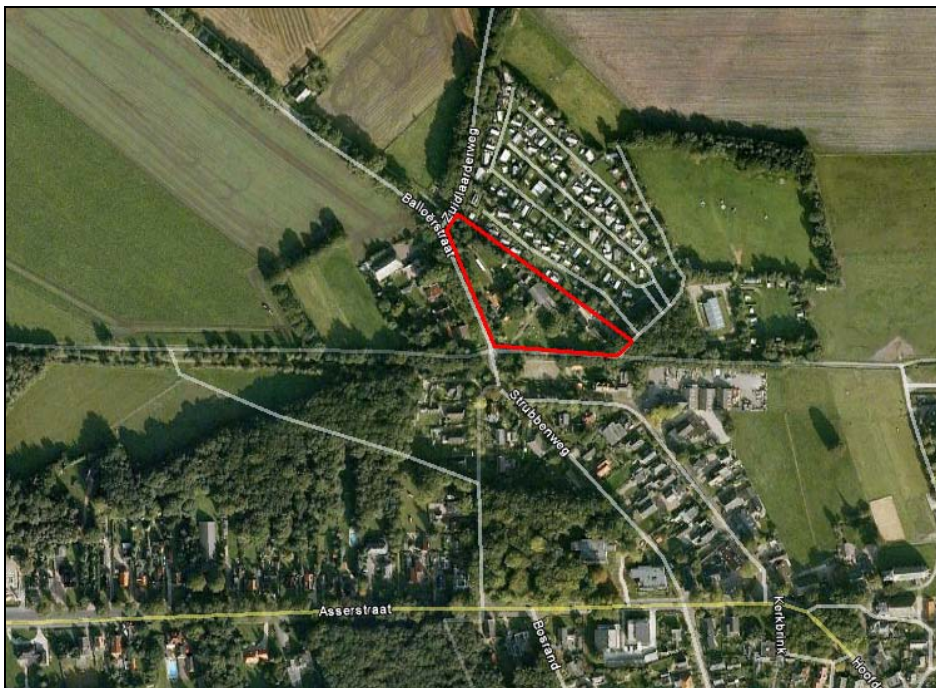
In het verleden zijn er verschillende pogingen ondernomen om het Dorp van Bartje te voorzien van een passende bestemming. Op 17 december 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze een bestemmingsplan vastgesteld voor dit perceel. Dit besluit is echter vernietigd door de Raad van State (uitspraak 200906354/1/R1 van 26 juni 2010). Belangrijkste overwegingen daarbij zijn dat de raad en het college de huidige bedrijfswoning op het perceel ten onrechte geen persoonsgebonden overgangsrecht hebben toegekend en onvoldoende aandacht hebben geschonken aan het afschermend groen.

Omdat het perceel nu geen duidelijk planologisch kader heeft, heeft de Raad van State aangegeven dat de raad een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen. Daartoe dient dit bestemmingsplan.

Het vorige bestemmingsplan is nog tot stand gekomen onder het regime van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de vereisten van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel Balloërstraat 2a. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Rolde, langs de uitvalsweg richting Balloo. Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### **1. 3. Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de situatie in het plangebied en de mogelijkheden die het bestemmingsplan bevat;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 ten slotte, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

## **2. PLANBESCHRIJVING**

### **2. 1. Context van het plangebied**

Het plangebied betreft een langgerekt min of meer driehoekig perceel aan de noordzijde van Rolde. Het perceel grenst aan camping De Weyert aan de noordoostzijde. Tussen de camping en het plangebied ligt een houtsingel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Balloërstraat en aan de zuidzijde door de toegangsweg tot de camping. Aan deze zijden bevindt zich tevens een aantal vrijstaande woningen. De omgeving heeft door de aanwezigheid van houtsingels en bomen, een groen karakter.

### **2. 2. Huidige situatie**

Het dorp van Bartje is als hobbymatige activiteit ontstaan op het terrein van een voormalige kwekerij. Het bestaat uit een museum dat oude beroepen en gebruiken als onderwerp heeft. In de loop der tijd heeft deze activiteit een meer bedrijfsmatige exploitatie gekregen en is er een aantal elementen aan de exploitatie toegevoegd, zoals een ondergeschikte horecavoorziening.

Op het perceel is de volgende bebouwing aanwezig:

- het grootste gebouw betreft het informatiecentrum. Dit gebouw wordt als expositieruimte en horecavoorziening gebruikt. Direct naast het gebouw zijn de keuken en de winkel gesitueerd;
- een bedrijfswoning waarvan een deel als kantoorruimte en kleine expositieruimte wordt gebruikt;
- kleinschalige bebouwing met een functie voor het bedrijf zoals een schoolgebouw, zadelmakerij, schaapskooi, bijenstal en geitenhok;
- verschillende kleine bouwwerken die dienst doen als berging.

De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 850 m<sup>2</sup>.

Op het perceel bevinden zich twee ontsluitingspunten naar de Balloërstraat: aan de zuidwestzijde en aan de noordzijde. Direct naast deze ontsluitingspunten kan worden geparkeerd op eigen terrein.



*Figuur 2. De huidige situatie*

## **2. 3. Vigerende planologische situatie**

Op dit moment vormt het bestemmingsplan Buitengebied Rolde 1997 het planologisch kader voor dit perceel. Op het perceel is de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden' met de nadere aanduiding 'educatieve doeleinden' van toepassing. Het perceel heeft daarmee mogelijkheden voor een informatiecentrum. Een bedrijfswoning en (deels) de horecafunctie zijn op grond van het geldende bestemmingsplan echter niet toegestaan.

## **2. 4. Beoogde situatie**

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het perceel te voorzien van een bestemming die een goede exploitatie van het bedrijf mogelijk maakt en is afgestemd op de functies in de omgeving van het plangebied. Met de bestemming wordt geen ander gebruik of nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor de bestemminglegging is de bestaande situatie. Daarnaast is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State. Voor de beschrijving van de gebruikte bestemmingen wordt verwezen naar de juridische plantoelichting in hoofdstuk 5.

### 3. BELEIDSKADER

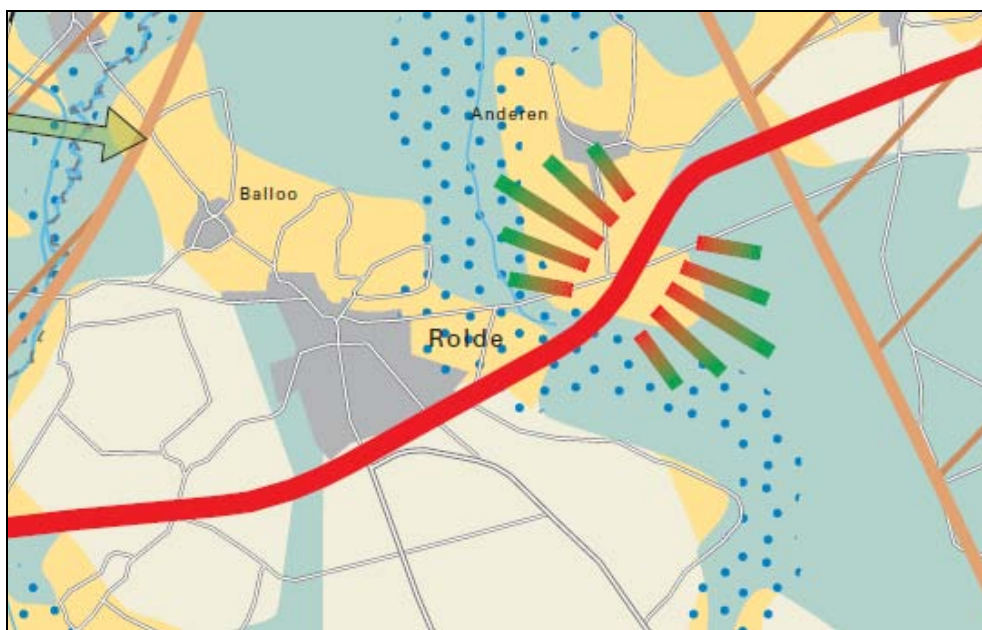
Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de rijksbelangen. Deze worden derhalve niet in dit hoofdstuk beschreven.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### Omgevingsvisie Drenthe (2010)

In juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In deze visie worden de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling van de nieuwe *Wet ruimtelijk ordening*. 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 deze kwaliteiten worden onder andere archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden verstaan.



Figuur 3. Fragment Omgevingsvisie 2010

Op de visiekaart heeft Rolde geen nadere aanduiding. Het gebied rondom Rolde is onderdeel van het Nationaal Landschap Drentse Aa en wordt beschermd vanwege verschillende karakteristieke waarden. Het landelijk gebied rondom Rolde is als volgt gezoned:

- het gebied aan de westzijde van de kern is aangewezen als natuurgebied (groen);
- aan de zuidzijde ligt landbouwgebied (wit);
- en aan de noordzijde (geel) is sprake van een verwevingsgebied. In dit gebied worden opgaven gecombineerd en functies gemengd. Daarbij kan worden gedacht aan verbrede landbouw en recreatiemogelijkheden.

### **Conclusie provinciaal beleid**

Het plangebied grenst aan de rand van de kern Rolde. In dit deel van het landelijk gebied is een verweving van functies voorzien. Daar past het Dorp van Bartje als kleinschalige toeristisch-recreatieve voorziening zonder meer tussen. Het bestemmingsplan leidt in geen geval tot aantasting van de door de provincie benoemde kernkwaliteiten. Ten slotte draagt het museum bij aan het zichtbaar maken van de cultuurhistorie van Drenthe.

## **3. 2. Gemeentelijk beleid**

### **Economisch beleid**

Vanuit economisch perspectief heeft de gemeente Aa en Hunze een centrale ligging en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gemeente heeft een goed vestigingsklimaat voor bedrijven die ondersteuning bieden aan de economische kernzone Assen - Groningen. 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. Voor Rolde zijn de volgende speerpunten relevant:

- *Ruimte voor bedrijven*; het is gewenst meer ruimte te creëren om te kunnen ondernemen door onder andere uitbreiding van bedrijventerreinen, mogelijkheden in Vrijkomende Agrarische Bebouwing en planologische ruimte. Het realiseren van een bedrijventerrein nabij de N33 is hiervan een voorbeeld;
- *Leefbaarheid*; het revitaliseren van de dorpskern versterkt zowel het toeristisch potentieel als de concurrentiepositie voor detailhandel.

De gemeente wil, waar mogelijk, planologisch ruimte bieden voor bedrijvigheid. Dit betekent een "ja, mits-houding", waarna wordt getoetst aan bestaand beleid en wet- en regelgeving.

### **Beleid recreatie en toerisme**

Het *Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan Aa en Hunze (2009)* geeft de richting aan voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente voor de komende vijf jaar (2009-2014). Het beleidsplan vormt het toetsingskader waarbinnen projecten door de gemeente en het toeristische bedrijfsleven kunnen worden opgestart en uitgevoerd. Uitgangspunt van het plan is dat de kernkwaliteiten van de gemeente worden benut en waar mogelijk, verder worden versterkt. Het plan moet prikkelend werken voor het toeristisch bedrijfsleven om te investeren in producten en markten passend bij die kernkwaliteiten. De belangrijkste ambities zijn:

- *marketing profiel*: verkopen van de kwaliteiten die het gebied heeft;
- *functioneel profiel*: stimuleren van productverbetering en -vernieuwing;
- *ruimtelijk profiel*: waar mogelijk bieden van planologische ruimte;
- *organisatorisch profiel*: ondersteunen van de sector en samenwerking.

Concrete acties die voortkomen uit deze ambities zijn:

- de versterking van fiets-, wandel- en ruiterspaden;
- het gezamenlijk promoten van Aa en Hunze.

**Welstandsbeleid en beeldkwaliteit**

De *Nota Welstandbeleid Aa en Hunze 2005-1* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan staan niet los van elkaar, maar zijn complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals de ligging en de afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

**Conclusie gemeentelijk beleid**

De gemeente Aa en Hunze staat in beginsel positief tegenover het versterken van recreatieve bedrijven en het verruimen van planologische mogelijkheden daarvoor. Daarbij wordt getoetst aan de wet- en regelgeving (zie hoofdstuk 4).

Welstandstoetsing is aan de orde wanneer er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt hier maar zeer beperkt mogelijkheden voor.

## 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 omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4. 1. Geluid

#### 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

Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het vastleggen van een bestaande situatie en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, waarbij toetsing aan de geluidsgrenswaarden aan de orde is.

### 4. 2. 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende 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 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

#### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het vastleggen van een bestaande situatie. Op grond van het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) is verdere toetsing op het gebied van luchtkwaliteit niet aan de orde.

Gelet op de lage achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijnstof, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening overigens sprake van een goed verblijfsklimaat.

#### 4. 3. 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**

###### *Zonering Dorp van Bartje*

Op basis van de VNG-brochure valt de museale functie alsook de ondergeschikte horecafunctie in de lichtste categorie. Ten opzichte van een rustige woonwijk geldt een richtafstand van 10 meter. Wat betreft burgerwoningen in de omgeving wordt aan deze afstand voldaan. De camping aan de noordzijde van het plangebied en de bijbehorende bedrijfswoning aan de Balloërstraat 2 liggen binnen deze afstand. Afwijking van de afstand wordt in dit acceptabel geacht omdat:

- het een bestaande situatie betreft;
- het gaat om kleinschalige functies;
- op het zuidelijke deel van het plangebied zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn en mag niet worden geparkeerd;
- horecamogelijkheden zijn beperkt en ondergeschikt aan het museum.

###### *Bedrijfswoning*

Ten opzichte van de camping geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonomgeving. De bestaande bedrijfswoning valt binnen deze afstand, maar wordt vanwege de volgende redenen inpasbaar geacht:

- er is sprake van een bestaande situatie;
- het gaat om een kleinschalige camping in een landelijke omgeving;
- de houtwal zorgt voor een visuele scheiding tussen beide terreinen;
- de camping heeft aan de zuidzijde geen verdere uitbreidingsmogelijkheden.

#### 4. 4. Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied komen geen risicobronnen voor en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd via de weg, het water, het spoor of door leidingen. Het aspect externe veiligheid heeft daardoor geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 5. 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. De bescherming van Natura 2000-gebieden en *Beschermde Natuurmonumenten* is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. De bescherming van soorten is geregeld in de *Flora- en faunawet*.

##### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

###### Gebiedsbescherming

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden in de omgeving.

###### Soortenbescherming

Met dit bestemmingsplan worden er geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het verstoren of vernietigen van beschermde planten diersoorten is daarmee uitgesloten.

#### 4. 6. 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](http://www.dewatertoets.nl). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen, heeft het waterschap aangegeven geen specifieke belangen te hebben bij dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt in beginsel ook geen nieuwe bebouwing of oppervlakteverharding mogelijk.

#### 4. 7. Bodem

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. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe bodemgevoelige functies mogelijk gemaakt. Zodoende is het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek niet aan de orde.

#### **4. 8. 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.

##### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Op grond van dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden. Daardoor is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Het plangebied heeft op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een hoge archeologische verwachtingswaarde. Zodoende is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen (zie hoofdstuk 5).

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### **Cultuur en ontspanning**

Na het in werking treden van de Wro zijn de bestemmingen gestandaardiseerd. Gekozen is voor de SVBP-bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Deze bestemming is bedoeld voor een museum en daarbij behorende (ondergeschikte) voorzieningen.

#### *Bouwmogelijkheden*

In het bestemmingsplan worden dezelfde bouwmogelijkheden toegestaan als bij het in 2008 vastgestelde plan. Dit betekent dat de bebouwing geconcentreerd blijft rond het bestaande hoofdgebouw en de bedrijfswoning. Mogelijkheden om de bebouwing uit te breiden zijn daardoor zeer beperkt.

#### *Horeca*

In het bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor horeca-exploitatie afgestemd op het feitelijk gebruik. Horeca is alleen ondergeschikt aan de hoofdfunctie toegestaan. Het gebruik van daghoreca groter dan 250 m<sup>2</sup> of in de vorm van een hotel, een café-/restaurant en een bar-/discotheek, zijn expliciet uitgesloten in de specifieke gebruiksregels.

#### *Bedrijfswoning*

Op het perceel is al sinds geruime tijd een bedrijfswoning aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit echter niet mogelijk. Het gebruik van de dienstwoning wordt door het gemeentebestuur echter al jarenlang toegestaan. Omdat de woning ruimtelijk gezien geen problemen voor de omgeving oplevert, blijft het gebruik door de huidige eigenaar toegestaan door het te binden aan een persoonsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat bij verpachting of verkoop van het bedrijf de woonfunctie komt te vervallen.

*Parkeren en ontsluiting*

Om hinder voor de omgeving te voorkomen, zijn de ontsluitingspunten door middel van een aanduiding vastgelegd op de verbeelding. Om de presentatie van het perceel en hinder voor de oostelijk gelegen woning te voorkomen, is parkeren op het zuidelijke deel van het perceel niet toegestaan.

**Groen**

Aan het bestemmingsplan is een bestemming 'Groen' toegekend. Deze strook is breder dan de strook afschermend groen in het bestemmingsplan dat in 2008 is vastgesteld. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd of parkeerplaatsen worden aangelegd. Op die manier wordt een goed woon- en leefklimaat van de woningen aan de overzijde gewaarborgd.

**Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2**

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een dubbelbestemming opgenomen. Net als in de actuele bestemmingsplannen van de gemeente (bijvoorbeeld Rolde Dorp), heeft deze bestemming de benaming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming voorziet erin dat bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> eerst archeologisch veldonderzoek moet worden uitgevoerd en een archeologisch deskundige wordt geraadpleegd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Omdat het bestemmingsplan al in vergelijkbare vorm in procedure is geweest, is er voor gekozen geen inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan te laten plaatsvinden. Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt overleg gevoerd met de provincie en de VROM-Inspectie.

De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan de rijksdiensten geen aanleiding geeft om te reageren op het bestemmingsplan (zie bijlage 1). De provincie heeft niet binnen de daarvoor gestelde termijn gereageerd. Het waterschap heeft door middel van de digitale watertoets al kenbaar gemaakt geen belangen te hebben bij dit bestemmingsplan (zie paragraaf 4.6).

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp in procedure gebracht. Gedurende 6 weken ligt het plan ter inzage, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens door de gemeenteraad betrokken bij de vaststelling van het plan.

### **6. 2. Grondexploitatie**

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt in de zin van artikel 6.2.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Voor het bestemmingsplan hoeft daardoor geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het vastleggen van de bestaande situatie. Met de uitvoering van het plan zijn geen kosten gemoeid.

===