

**Bestemmingsplan Grolloo, De Pol 6
(woningbouwlocatie)**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.585
Datum vrijgave:	November 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	5
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	9
2.3 Planbeschrijving	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Woonvisie 2020+	16
3.3.2 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025	17
3.3.3 Stedenbouwkundige inpasbaarheid	18
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	20
4.3 Bodem	22
4.3.1 Verkennend bodemonderzoek	22
4.3.2 Advies RUD op verkennend bodemonderzoek	24
4.4 Cultuurhistorie	26
4.5 Ecologie	27
4.5.1 Gebiedsbescherming	27
4.5.2 Soortenbescherming	29
4.5.3 Stikstofdepositie	30
4.6 Geluid	30
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 M.E.R.-beoordeling	32
4.9 (Milieu)hinder	33
4.10 Verkeer en vervoer	35
4.11 Water	36
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	39
5.1 Grondexploitatie	39
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	40
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Toelichting op de verbeelding	41
7.3 Toelichting op de planregels	42

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

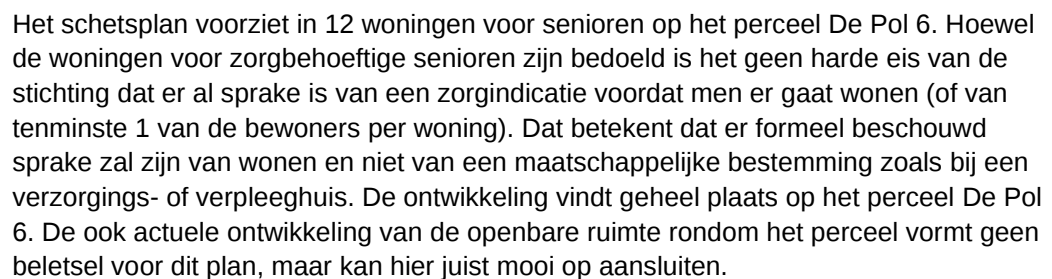
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op de bouw van een tweetal woongebouwen welke door een plat bijgebouw met elkaar worden verbonden op de locatie aan De Pol 6 te Grolloo. Het plan voorziet op deze locatie in de bouw van 12 woningen voor senioren.

1.2 Aanleiding

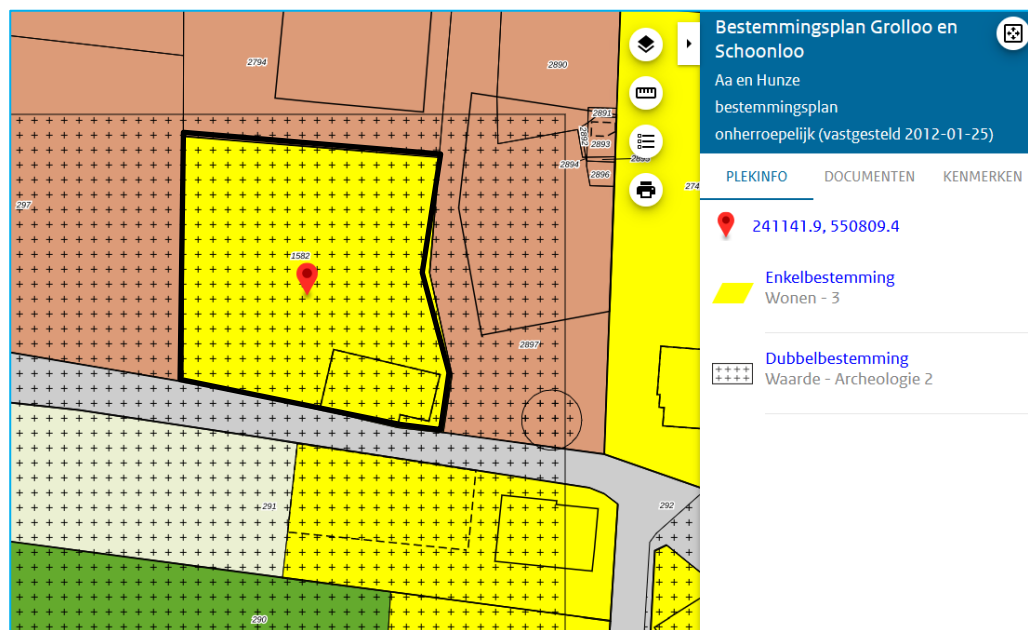
Er is een verzoek bij de gemeente ingediend om te komen tot de bouw van een woonzorgcentrum op het perceel De Pol 6 te Grolloo.

Bij de totstandkoming van de Woonvisie202+ is er een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in onze Woonvisie 2020+. Vervolgens is gebleken dat er behoefte was aan een aanvullend woonbehoefteonderzoek. Voor deze volkshuisvestelijke behoefte is er in juni 2022 een aanvullend woningmarktonderzoek in gang gezet. De uitkomsten worden nog in het afwegingskader opgenomen. Het onderzoek is nog niet helemaal afgerond, wel is het eerste concept ontvangen. Tegelijkertijd met de afronding van het rapport worden ook gesprekken met de dorpen gevoerd om de behoefte te toetsen. Het initiatief kan daarom nu nog niet getoetst worden aan de uitkomsten van dit onderzoek. Wel is duidelijk dat er ruimte is voor ca. 600 woningen tot en met 2030 in de gemeente Aa en Hunze. Ook is duidelijk dat er een deel gerealiseerd kan worden in Grolloo. Het concept onderzoek laat een ruime behoefte zien aan levensloopbestendige woningen. Het voorgestelde programma voor het realiseren van 12 senioren(huur)woningen past binnen de Woonvisie 2020+ en daarmee binnen het volkshuisvestelijk beleid.

De daarna gevormde stichting Grolloo Zorgt is eigenaar geworden van dit perceel. De vervallen woonboerderij op het perceel is vervolgens gesloopt. In de tijd daarna heeft de stichting in samenwerking met Woningstichting De Volmacht verdere plannen uitgewerkt, wat geresulteerd heeft in onderstaand weergegeven situatietekening. In hoofdstuk 2 wordt nader op het bouwplan ingegaan.



Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo' aangewezen voor 'Wonen - 3' (met bouwvlak aan de kant van de straat) en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op onderstaande figuur is de verbeelding ter plaatse van het plangebied zichtbaar. Het plangebied bevindt zich binnen het zwarte kader.



Binnen de bestemming 'Wonen – 3' geldt op basis van de regels dat:

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 3. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarvoor geldt dat maximaal dat aangegeven maximum aantal hoofdgebouwen mag worden gebouwd.

De gemeente wil wel medewerking verlenen aan de plannen. Dit wenst de gemeente te doen door middel van een aanpassing van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro. Door middel van dat bestemmingsplan wordt het beoogde aantal woningen gereguleerd en wordt ook een passend bouwvlak op de verbeelding opgenomen. De op te stellen bouwregels zorgen ervoor dat het beoogde bouwplan past binnen voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

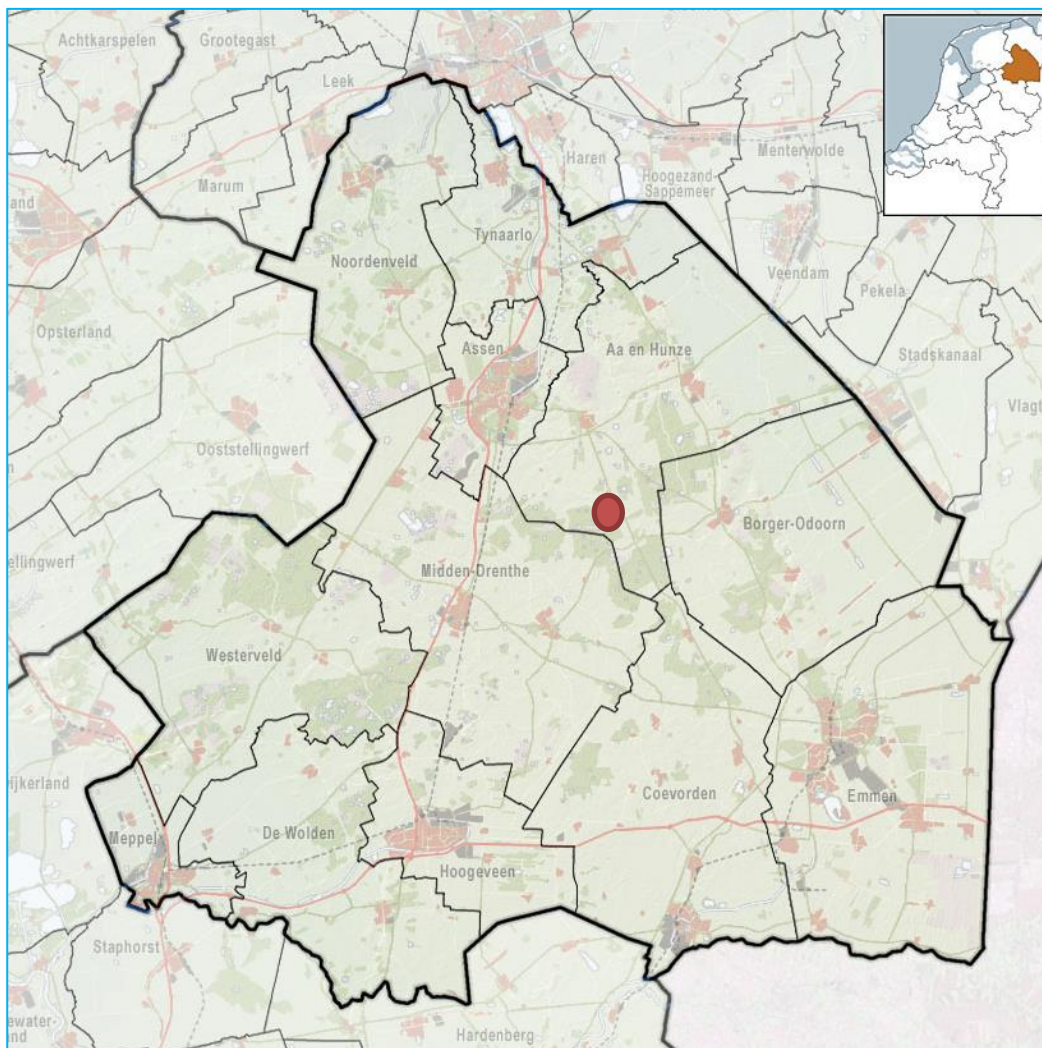
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan en over de ligging van de locatie in Grolloo. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke

uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De percelen grond bevinden zich in het Drentse dorp Grolloo. Dat betreft één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Grolloo (binnen rode kader) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Grolloo in één oogopslag.

Grolloo

Het dorp Grolloo ligt op één van de ruggen van het Drents plateau (De Rolderrug). De nabijgelegen beekdalen werden ingericht als hooi- en weilanden. Het landschap rond de kern Grolloo is nog in grote mate herkenbaar: de kern op de rug, en daaromheen akker- en weilanden. Grolloo wordt aangemerkt als een esdorp. Een esdorp kenmerkt zich door 'losse' groepen boerderijen en open plekken in de kern. Daarnaast is een kenmerk de verwevenheid van de kernen met het landschap. Dit wordt benadrukt door groenelementen langs wegen die vanuit het landschap in de kernen doorlopen.

In de 15^e eeuw behoorden vele landerijen en goederen in Grolloo tot de abdij van Assen. In 1853 werd Grolloo, dat tot die tijd tot de gemeente van Rolde had behoord,

een zelfstandige hervormde gemeente. In datzelfde jaar 1853 werd ook de neoclassicistische recht gesloten zaalkerk (een waterstaatskerk) afgebouwd, met in de geveltoren een klok uit 1422.

Het dorp Grolloo is in zijn huidige situatie gelegen aan de N376 tussen de dorpen Rolde en Schoonloo. Ten oosten van het dorp liggen de Grollooërkoelanden, ten noorden het boscomplex Grollooërveld en ten zuidoosten ervan vindt men het Grollooërveen, onderdeel van de boswachterij Grolloo. Hieronder een weergave van het dorp Grolloo in zijn huidige situatie, met in het oranje kader de beoogde locatie van de te realiseren woningen.



2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Op onderstaande kaarten is zichtbaar gemaakt waar het plangebied zich bevindt ten opzichte van de kern Grolloo. Het plangebied bevindt zich in het noordwestelijke gedeelte van Grolloo. Direct te noorden bevindt zich basisschool De Drift en direct ten oosten het dorps huis Het Markenhuis met daarbij behorende sporthal. Iets verder noordwaarts bevinden zich de sportvelden van Grolloo. Naar het westen toe, op circa 90 meter afstand, bevindt zich landgoed De Berenkuil, dat betreft een camping.



2.3 Planbeschrijving

Binnen het plangebied was in het verleden een woonhuis aanwezig. Deze is enkele jaren geleden gesloopt. Nu ligt er de wens om te komen tot de bouw van een woonzorgvoorziening voor senioren. Het schetsplan voorziet in 12 woningen voor senioren in de vorm van twee woongebouwen op het perceel De Pol 6 te Grolloo. Deze twee woongebouwen worden door een plat bijgebouw met elkaar verbonden.

Het is een gegeven dat Nederland vergrijst. Daarbij is er door wijzigingen van beleid een effect dat mensen langer zelfstandig blijven wonen en voor ondersteuning een beroep doen op hun familie en hun sociaal netwerk. De bedoeling van dit centrum in Grolloo is dat hier mensen met een toenemende zorgvraag/-behoefte terecht kunnen, waardoor ze langer in Grolloo kunnen blijven wonen (dicht bij vrienden en bekenden) en ze niet naar hoofdkernen zoals Rolde hoeven te verhuizen. De ligging van het perceel waar de seniorenwoningen worden gebouwd is naast het dorpshuis. Hierbij kan van de aanwezige voorzieningen gebruik worden gemaakt. Thema's als eenzaamheid en veiligheid spelen vooral onder alleenwonende ouderen een negatieve rol. Deze ouderen hebben dan ook vaak behoefte aan geborgenheid in de naaste omgeving. Vaak geven ze er wel de voorkeur aan om in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. Naar oordeel van de gemeente kan het initiatief dan ook een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp.



Op de hierboven getoonde situatietekening is aangegeven:

- De parkeerplaatsen verkrijgen een lengte van 5,00 m, met een situering haaks op de rijbaan en een bestrating van gebakken klinkers, dikformaat;
- Verbreding van de verharding van de weg ter plaatse van de parkeerplaatsen door de aanleg van halfverharding van graskeien langs het bestaande wegprofiel van gebakken klinker, totale breedte verharding 5,50 m.

Op de hierna weergegeven figuur is de plattegrondtekening van de begane grond zichtbaar gemaakt.



De woonbebouwing bestaat uit 2 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag de daklaag betreft. De maximale goot- en bouwhoogte van de woonbebouwing bedraagt respectievelijk 6 meter en 6,60 meter.



De woningen worden gasloos gebouwd en op de zuidwaarts gerichte dakvlakken zullen zonnepanelen worden geplaatst om het gebouw zo energiezuinig mogelijk te maken.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van netto gezien 11 extra woningen (immers op de locatie was een woning aanwezig deze is inmiddels gesloopt maar planologisch gezien is reeds 1 woning toegestaan) en is daarmee niet als ladderplichtig te beschouwen. Een nadere uiteenzetting van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

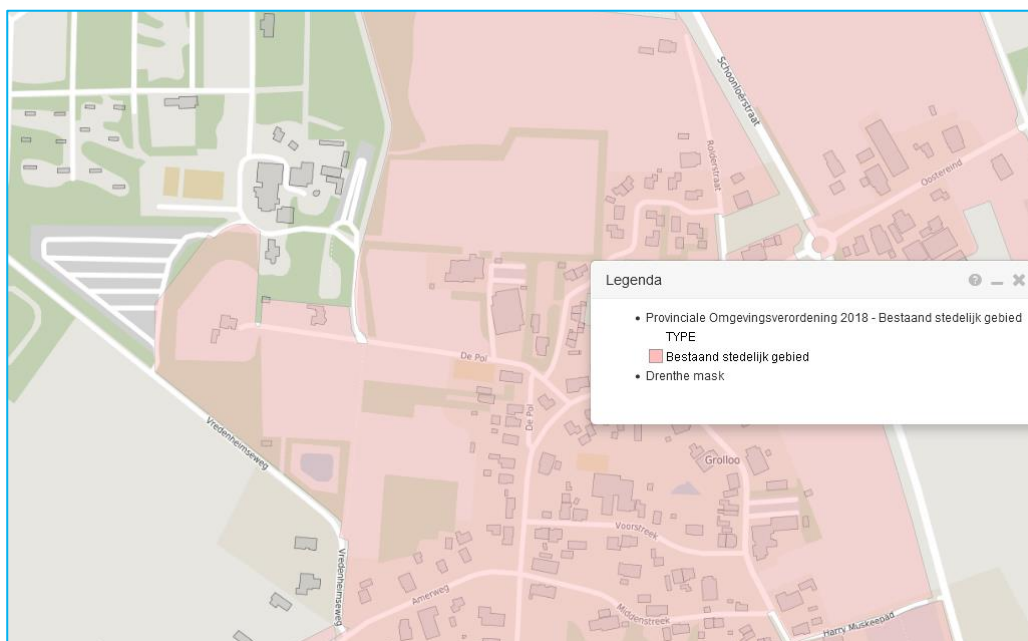
Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.



Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied nabij bestaande (woon)bebouwing. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht. Tevens is er sprake van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2020+

Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen. In Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen zijn de meeste voorzieningen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen.

In april 2021 is de Woonvisie 2020+ vastgesteld door de raad van de gemeente Aa en Hunze. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2030 beschreven. De Woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Deze Woonvisie richt zich op het lokale (beleids)domein van het wonen.

De gemeente faciliteert de lokale woningbehoefte in de gemeente Aa en Hunze door een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma. De gemeente zet ook in op nieuwbouw. De gemeente anticipeert op de beperkte huishoudensgroei tot 2030 door ca. 400 woningen toe te voegen de komende 10 jaren.

In onze uitvoeringsagenda 2021-2025 wordt aangegeven dat de komende jaren primair ingezet gaat worden op woningen. Bij het toevoegen van woningen geeft de gemeente prioriteit aan initiatieven binnen transformatie van bestaand vastgoed, en vervolgens aan initiatieven binnen de bebouwde kom. Dit past dus goed bij de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Door de toenemende vergrijzing is het wenselijk om kleinere woningen in de huur en/of koop toe te voegen om senioren in onze gemeente goed te kunnen huisvesten. We stimuleren de realisatie van nieuwe woonvormen voor senioren en het in stand

houden/nieuw leven inblazen van initiatieven die er op dit gebied al zijn. Met de toevoeging van woningen voor senioren bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt, doordat er (veelal) eengezinswoningen vrijkomen die geschikt (te maken) zijn voor gezinnen (en wellicht) starters op de koopmarkt.

De gemeente wil kleinschalige wooninitiatieven die voort komen uit lokale of regionale behoefte faciliteren. Voorwaarde hierbij is dat het wooninitiatief een bijdrage moet leveren aan de vitaliteit van het dorp en/of het karakter van het landschap. Ingezet wordt op levensloopbestendige woonomgevingen. Dit betekent onder andere dat nieuwbouw voor senioren en mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk plaatsvindt in de nabijheid van voorzieningen zoals dorpshuizen, met een goede bereikbaarheid en een toegankelijke openbare ruimte. Binnen de gemeentelijke inzet op het realiseren van levensloopbestendige woonomgevingen is ruimte voor dorpsgericht maatwerk.

Bij de totstandkoming van de Woonvisie202+ is er een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in onze Woonvisie 2020+. Vervolgens is gebleken dat er behoefte was aan een aanvullend woonbehoefteonderzoek. Voor deze volkshuisvestelijke behoefte is er in juni 2022 een aanvullend woningmarktonderzoek in gang gezet. De uitkomsten worden nog in het afwegingskader opgenomen. Het onderzoek is nog niet helemaal afgerond, wel is het eerste concept ontvangen. Tegelijkertijd met de afronding van het rapport worden ook gesprekken met de dorpen gevoerd om de behoefte te toetsen. Het initiatief kan daarom nu nog niet getoetst worden aan de uitkomsten van dit onderzoek. Wel is duidelijk dat er ruimte is voor ca. 600 woningen tot en met 2030 in de gemeente Aa en Hunze. Ook is duidelijk dat er een deel gerealiseerd kan worden in Grolloo. Het concept onderzoek laat een ruime behoefte zien aan levensloopbestendige woningen. Het voorgestelde programma voor het realiseren van 12 senioren(huur)woningen past binnen de Woonvisie 2020+ en daarmee binnen het volkshuisvestelijk beleid.

3.3.2 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met

buurtgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;
- Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de bouw van 12 woningen voor senioren past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt gebouwd op een locatie binnen de kern Grolloo waar reeds woonbebouwing aanwezig was en het behoud van voldoende inwoners is goed voor het behoud van voorzieningen.

3.3.3

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het gebouw wordt qua oppervlakte aanvaardbaar geacht op deze locatie. Het gebouw sluit aan bij de korrelgrootte van de bebouwing op nabije percelen, zoals de school en het dorpshuis.

Op 23 november 2021 is het bouwplan positief beoordeeld door welstand. De beoordeling door welstand is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

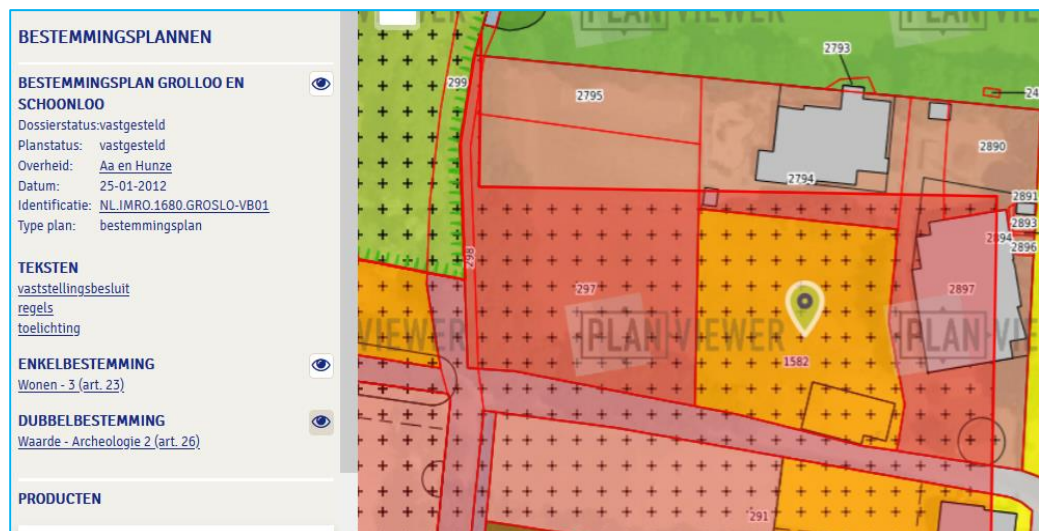
Achtereenvolgens worden behandeld de volgende onderdelen:

1. Archeologie;
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
3. Bodem;
4. Cultuurhistorie;
5. Ecologie;
6. Geluid;
7. M.E.R.-beoordeling;
8. Milieu(hinder);
9. Luchtkwaliteit;
10. Verkeer, vervoer en parkeren;
11. Water(toets).

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Een deel van het perceel (het westelijke deel) heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Hieronder is dat gedeelte ‘rood’ weergegeven.



In deze gebieden moet archeologisch onderzoek plaatsvinden bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstoringende activiteiten) die groter zijn dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter. Er is een archeologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau De Steekproef is vervolgens een archeologisch onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het plangebied ligt op een dekzandrug, aan de rand van een glaciale rug. Op de bodemkaart ligt het gebied in een zone met veldpodzolgronden bestaande uit lemig fijn zand. In de directe omgeving van het plangebied zijn nauwelijks archeologische vindplaatsen bekend. Op historisch kaartmateriaal is vanaf de twintigste eeuw bebouwing in het plangebied te zien. In de tweede helft van de twintigste eeuw werd hiervan al een deel gesloopt en rond 2019 werd alle bebouwing afgebroken. Op basis van het bureauonderzoek was een hoge verwachting voor archeologische waarden uit het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Uit het verkennend booronderzoek bleek dat de bodem is het grootste deel van het plangebied diep was verstoord. In slechts één boring werd een dun restant van een podzolbodem waargenomen. Er werden geen archeologische vondsten gedaan of cultuurlagen aangetroffen.

Selectie-advies

Op basis van de afwezigheid van cultuurlagen en archeologische indicatoren, de afwezigheid van archeologische waarden in de directe omgeving, alsook een grotendeels verstoord bodemprofiel, achten wij de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied Grolloo, De Pol 6 klein. Wij adviseren daarom het plangebied wat betreft de archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Zorgplicht

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Aa en Hunze.

Door de gemeente is het rapport van het archeologisch bureau-booronderzoek Grolloo, De Pol 6 (Steekproefrapport 2022-03/09) doorgenomen. De conclusie luidt:

- Akkoord met de conclusie: booronderzoek wijst uit dat de bodem grotendeels verstoord is;
- Archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar “laag”;
- Akkoord met het advies: archeologische vervolgonderzoek is niet nodig.

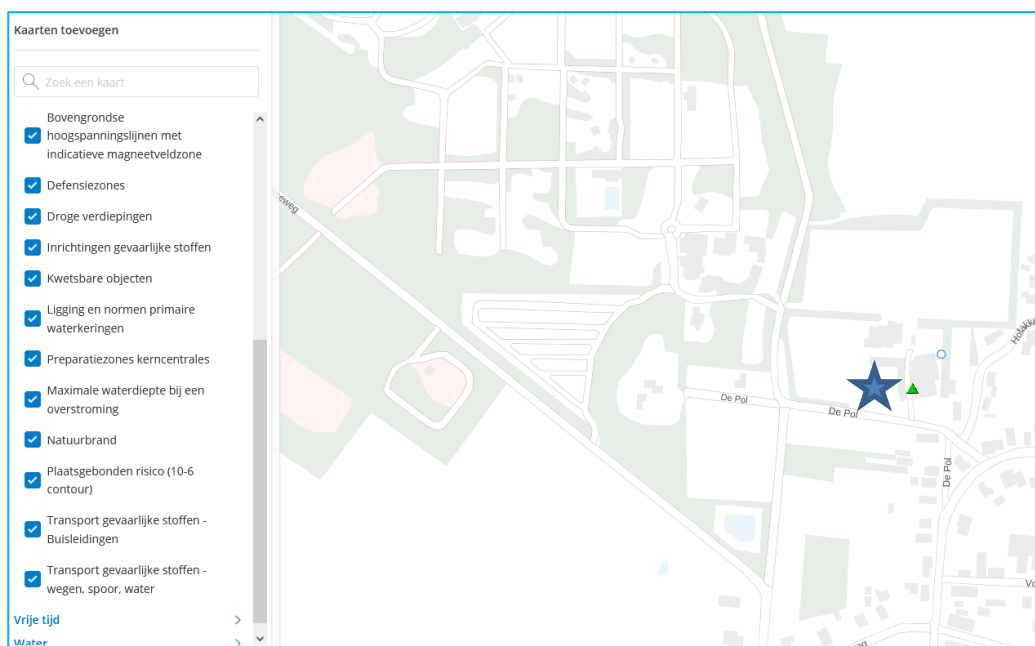
Verder zijn er geen inhoudelijke opmerkingen. Het rapport kan als definitief worden beschouwd.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet

milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Het project voorziet in het bouwen van een tweetal geschakelde woongebouwen dat ruimte biedt aan 12 woningen. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Om te oordelen over het aspect externe veiligheid is de risicokaart Drenthe geraadpleegd met bij de blauwe ster het plangebied.



4.2.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.2.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.2.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.2.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.2.1.5 *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

4.3

Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Voor het gebied zijn geen recente gegevens beschikbaar, zo blijkt uit de kaart van het Bodemloket. Er is verkennend bodemonderzoek nodig.



4.3.1

Verkennend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1+4 t/m 8	0.0-0.5	sporen baksteen	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	2+3+9 t/m 13	0.0-0.5	-	kwik	-	-	Wonen*
MM3	1 t/m 3	0.6-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	2.5-3.5	-	barium, zink	koper	-	n.v.t.
Pb1 (herbemonstering)	1	2.5-3.5	-	-	-	koper	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex ≤ 0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex > 0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

**= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond*

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden niet overschreden zodat er in dit geval uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.5-3.5 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde /bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte barium en zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5).

N.a.v. het matig verhoogd gemeten gehalte koper is het grondwater op 3 maart 2022 opnieuw bemonsterd en geanalyseerd op het gehalte koper (zware metalen). Na herbemonstering en heranalyse is een verhoogd gehalte koper t.o.v. de interventiewaarde gemeten. Het in eerste instantie, in het kader van het verkennend milieukundig bodemonderzoek, matig, verhoogd gemeten gehalte koper (49 µg/l) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 is na herbemonstering en heranalyse bevestigd in een hoger gehalte.

Vraagstelling : is er een relatie met (historische) bedrijfsactiviteiten of bodemvreemd materiaal

De matig en sterk verhoogd gemeten gehalten koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn niet direct te relateren aan het bekende bodemgebruik van de locatie. Op een deel van de locatie stond lange tijd een woning. Het onbebouwde deel was voor zover bekend als weiland in gebruik. Er is voor zover na te gaan geen aanwijsbare verontreinigingsbron aanwezig waaraan evt. verontreiniging met koper in het grondwater gerelateerd kan worden.

Er is op basis van de bekende gegevens voor zover bekend geen reden te verwachten dat het verhoogd gehalte koper (zware metalen) te relateren is aan historische bedrijfsactiviteiten of de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal in de ondergrond.

Ook zijn in de grondmonsters geen verhoogde gehalten aan koper (zware metalen) gemeten. Er is geen informatie bekend omtrent een evt. grootschalige diffuse bodemverontreiniging in de omgeving.

Vraagstelling : is de verontreiniging te relateren aan bodemprocessen

De verhoging met koper in het grondwater kan mogelijk veroorzaakt worden door het gebruik van organische stofrijke (verontreinigde) meststoffen. De globale maximale concentratie koper in het grondwater als gevolg van natuurlijke processen bedraagt 300-1.000 µg/l. De in dit onderzoek gemeten concentraties liggen ver beneden de globale maximale concentratie.

Er is op voorhand geen directe reden om aan te nemen dat het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater in dit geval veroorzaakt wordt door bodemchemische processen. Gezien de vrij neutrale zuurgraad van het grondwater is er geen sprake van verzuring. Mobilisatie van metalen is niet direct te verwachten.

mogelijke oorzaak

Mogelijk is het verhoogd gehalte koper in het grondwater het gevolg van een verstoring van het evenwicht in de bodem, waardoor koperdeeltjes die normaal gesproken gebonden zijn aan bodemdeeltjes in oplossing zijn gegaan en daardoor in verhoogde mate in het grondwater worden gemeten. Anderzijds kan er sprake zijn van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde voor koper in het grondwater. Aangezien de verwachting bestaat dat er t.a.v. koper in het grondwater er geen sprake is van een verontreinigingsbron is nader onderzoek niet zinvol.

4.3.2

Advies RUD op verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is vervolgens door de RUD beoordeeld. Het adviesdocument van de RUD is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Vanuit de RUD is als volgt gereageerd op het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch geen directe beperkingen voor de bestemming wonen. Wel geven de resultaten aanleiding tot het opleggen van gebruiksbeperkingen voor het grondwater in verband met een koperverontreiniging. Tenslotte bevindt het perceel zich in een gebied met archeologische waarden. Dit betekent ons inziens dat voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden er archeologisch (voor)onderzoek dient plaats te vinden.

Hierna is deze conclusie verder onderbouwd.

Advies

Grond

In MM2 is een licht verhoogde concentratie kwik aangetoond ($>AW <T$). Dit geeft vooralsnog geen aanleiding voor vervolgonderzoek. In de andere twee mengmonsters zijn geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van zintuigelijke waarnemingen is tijdens het verkennende bodemonderzoek conform NEN-5740+A1 geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op basis van de zintuigelijke waarnemingen is het perceel niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest. Asbestanalyses zijn in dit verkennende bodemonderzoek niet meegenomen. Om meer zekerheid te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem dient een asbestonderzoek conform NEN-5707+C2/NEN-5897-C2 te worden uitgevoerd.

Grondwater

In de bemonstering van het ondiepe (freatisch) grondwater van 20-12-2022 is een licht verhoogde concentratie barium en zink aangetoond ($>AW <T$). Tevens is er een matig verhoogde concentratie koper aangetoond ($>T <IW$). Op basis van dit resultaat voor koper heeft herbemonstering van het freatisch grondwater plaatsgevonden op 03-03-2022. In de analyse van dit grondwatermonsters is een sterk verhoogde concentratie koper aangetoond ($>IW$).

Er is voor zover na te gaan geen direct aanwijsbare verontreinigingsbron aanwezig waaraan een verhoogde concentratie koper in het grondwater gerelateerd kan worden. In de grondmonsters zijn geen verhoogde concentraties koper aangetoond. Een verontreiniging ten gevolge van bodembedreigende activiteiten lijkt daardoor niet aannemelijk.

De verhoogde concentratie koper in het grondwater kan te relateren zijn aan een natuurlijk proces in de bodem.

Gezien de sterk verhoogd gemeten concentratie koper in het freatisch grondwater kan het grondwater niet zonder meer worden toegepast of geloosd. Geadviseerd wordt om gebruiksbepkeringen van het grondwater op te leggen waarbij het grondwater niet gebruikt mag worden voor consumptie, beregening of veedrenking. Indien er grondwater onttrokken wordt ten behoeve van bemaling tijdens de bouwphase, dient men rekening te houden met de grondwaterkwaliteit en te onderzoeken of deze de lozingsnormen niet overschrijdt.

Om uitsluitel te krijgen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper is het advies om het onderzoeksbureau een aantal extra grondwatermonsters te laten nemen.

Door het onderzoeksbureau is in de rapportage nader ingegaan op het onderdeel koper en is vanuit het onderzoeksbureau aangegeven dat er geen verdere redenen zijn om over te gaan op aanvullend onderzoek.

Hoogteverloop van het terrein en aan te leggen waterbergingen

Ten aanzien van de geplande waterbergingen wordt de e-mail DD 21-2-2022 van Dhr. W. Kastelein onderschreven. De plaatsen waar de waterbergingen zijn ingetekend lijken niet goed te passen bij het natuurlijke hoogteverloop van het perceel. Dat geldt in ieder

geval voor de geplande waterberging/infiltratievijver aan de Noordzijde van het perceel, gezien deze ongeveer 1 meter hoger gepland is dan de beoogde terreinhoogte aan de Zuidwestzijde van het perceel.

Archeologie

Het perceel bevindt zich volgens de Archeologische waardenkaart (IKAW) van Drenthe in een gebied met hoge verwachting. In het bestemmingsplan voor het adres de Pol 6 te Grolloo van de gemeente Aa en Hunze is het perceel aangewezen als dubbelbestemming Wonen – Woongebouw en Waarde – Archeologie 2. Bij toekomstige bouwactiviteiten dient men rekening te houden met de voorwaarden gesteld in Artikel 5 Waarde – Archeologie 2. Dit betekent dat in het geval van de geplande bouwactiviteiten waarschijnlijk eerst een archeologisch (voor)onderzoek dient plaats te vinden.

Hierover kan worden aangegeven dat er vooronderzoek heeft plaatsgevonden. Zie daartoe ook paragraaf 4.1 voor het onderdeel archeologie.

Besluit bodemkwaliteit

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Grond afkomstig van het eigen terrein dient te worden verwerkt conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit. Daarbij dient extra aandacht te worden gegeven aan de stofgroep PFAS, aangezien deze in het verkennende bodemonderzoek niet is meegenomen.

4.4

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle

archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het plangebied kent geen nadere gemeentelijke waarde-toedeling die een directe relatie heeft met cultuurhistorie. Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Vanuit het aspect cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste bouwplan.

4.5 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Op de hierna weergegeven kaarten is in beeld gebracht of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden bevinden, eerst eventuele Natura 2000 gebieden en vervolgens gebieden uit het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

4.5.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

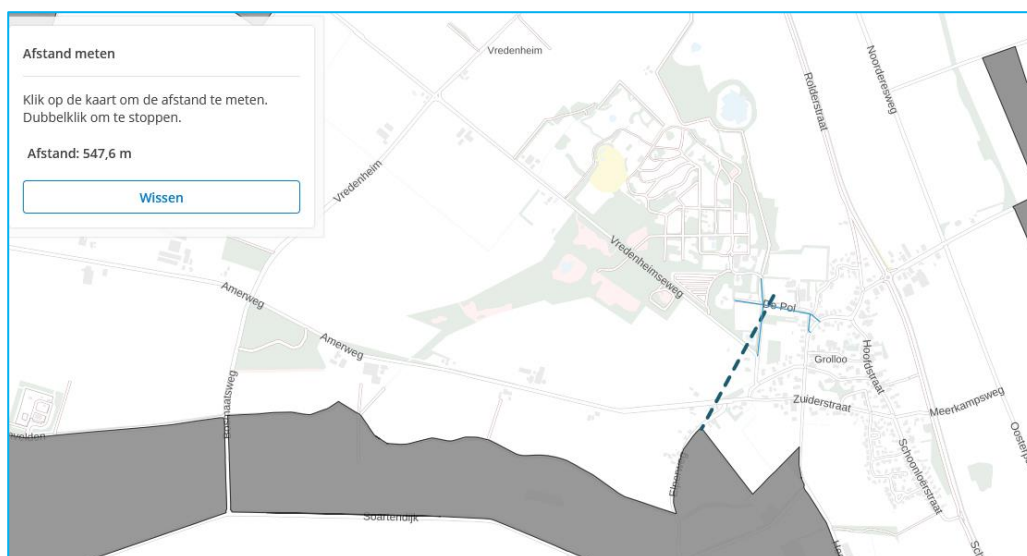
De onderzochte locatie ligt op circa 1,7 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied. Deze afstand is dermate hoog en de ontwikkeling dermate gering van omvang en waarbij de woningen gasloos worden gebouwd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het Natura 2000 gebied.



4.5.1.2 NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op onderstaande kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.

De onderzochte locatie ligt op circa 550 meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN.



Aangezien er geen sprake is van externe werking vanuit het NNN gebied is het bouwplan niet van invloed op het NNN.

4.5.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.



Ter plaatse is sprake van een perceel grond dat in gebruik is als grasland/weiland en paardenweide en in die hoedanigheid regelmatig onderhouden wordt. Eventuele waardevolle soorten zullen zich hier daarom naar verwachting niet duurzaam kunnen huisvesten. Verder worden geen bomen gekapt, geen sloten gedempt en ook geen verouderde bebouwing gesloopt. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.

4.5.3 **Stikstofdepositie**

Ten behoeve van het plan is door KR8 architecten een Aerius-berekening uitgevoerd. De volledige berekening met bijbehorende bijlagen is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Aerius calculator geeft de volgende resultaten:

Onderdeel	Totale emissie NOx	Totale emissie NH3	Depositie resultaat	Beïnvloed gebied
bouwfase	26,3 kg/jr	0,2 kg/jr	<0,00 mol/ha/jr	n.v.t.
gebruiksfase	1,2 kg/jr	0,1 kg/jr	<0,00 mol/ha/jr	n.v.t.

Conclusie

De aanleg en het gebruik van het voorgenomen plan leiden niet tot depositiewaarden boven de 0,00 mol/ha/jr binnen nabijgelegen Natura2000 gebieden.

4.6 **Geluid**

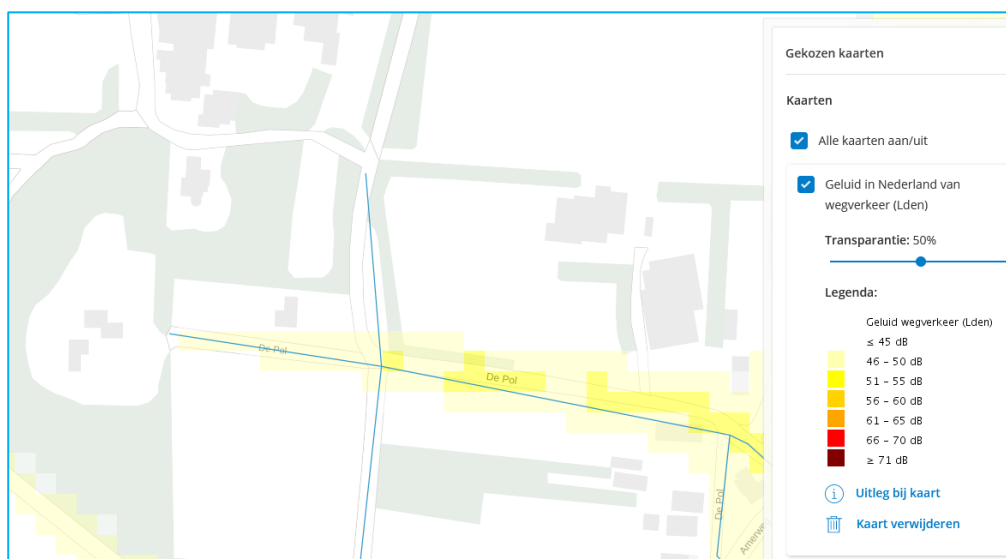
De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan,

indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag 30 km/uur worden gereden zodat er formeel gezien vanuit de Wet geluidhinder gezien geen akoestisch onderzoek nodig is.

Goed woon- en leefklimaat

Hoewel er vanuit het wettelijke kader geen grondslag is voor het hoeven uitvoeren van een akoestisch onderzoek is nog wel beoordeeld of voor het aspect geluid er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daartoe is gebruik gemaakt van de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving. Hierna de kaart daarvan. Ter plaatse zal de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer lager zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat kan worden gesteld dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



4.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Middels het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 12 woningen mogelijk gemaakt en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde

drempelnorm. Er is geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Vanuit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de gronden niet verder onderzocht hoeven te worden en de dubbelbestemming niet meer nodig is.
Bodem	Vanuit de RUD is geadviseerd om aanvullend onderzoek uit te voeren naar koper. Door het onderzoeksbureau is vervolgens in een geactualiseerde versie van het onderzoeksrapport nader ingegaan op het aspect koper en is nader onderzoek niet meer nodig.
Externe veiligheid	Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.
Ecologie	Vanuit gebieds- en soortenbescherming zijn er geen nadelige effecten. Ten aanzien van het aspect stikstof is een berekening uitgevoerd. Vanuit de berekeningen voor zowel de aanleg-als gebruiksfase is gebleken dat er geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0.00 mol/hectare/jaar.
Geluid	Er is geen sprake van geluidhinder.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er zal rekening worden gehouden met de gegeven adviezen vanuit de uitgevoerde watertoets.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 (Milieu)hinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een woonbestemming. Van de bestaande woningen naar de nieuwe woningen is geen sprake van onderlinge milieuhinder.

Aan de noordkant en oostkant bevinden zich de bouwvlakken van enkele maatschappelijke bestemmingen. Aan de noordkant bevindt zich basisschool De Drift en aan de oostkant dorpshuis Het Markhuis met daarbij ook een sporthal. Ten noorden daarvan bevinden zich nog de sportvelden van Grolloo. Naar het westen toe bevindt zich nog camping De Berenkuil.

Gezien de aanwezigheid van niet alleen maar woningen maar ook maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen kan het omgevingstype worden aangemerkt als

een 'gemengd gebied'. Afstandsnormen uit de VNG Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' mogen om die reden één afstandstrede naar beneden worden bijgesteld.

Voor het dorpshuis met bijbehorende sporthal geldt dan een grootste normafstand van 30 meter voor het aspect geluid (en komt door de sporthal). Voor de sporthal geldt echter dat het sporten binnen plaatsvindt en het parkeren achter de sporthal plaatsvindt, zodat de eventuele uitstraling van geluid tot een minimum is beperkt. Er kan zodoende gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 30 meter.

Voor de basisschool geldt een grootste normafstand van 10 meter vanuit het aspect geluid. Aan deze normafstand wordt voldaan.

Voor camping De Berenkuil geldt ook een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Hieraan wordt ruim voldaan.

4.10 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Met behulp van de CROW parkeercalculator is de aanwezige parkeerbehoefte bepaald. Daarbij is uitgegaan van de ligging in 'niet stedelijk gebied', 'rest bebouwde kom' en qua typologie 12 woningen die aan te merken zijn als 'aanleunwoning/serviceflat'. Dat levert bij 12 wooneenheden een parkeerbehoefte op van $14,4 = 15$ parkeerplaatsen.



Berekening parkeervraag
De Pol 6 Grolloo 12 seniorenwoningen
Auteur: marcel@roobeek-advies.nl
Berekeningsdatum: 16-11-2021

Locatie

Gemeente:	Aa en Hunze
Stedelijkheidsgraad:	niet stedelijk
Ligging:	Rest beboude kom

● = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Einheid	Functietype
12	woningen	aanleunwoning/serviceflat

Algemeen

Parkeervraag totaal		14,40 parkeerplaatsen	openbaar: 0,00
Maatgevend moment	werkdagochtend	14,40 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagmiddag	14,40 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zaterdagmiddag	14,40 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zaterdagavond	14,40 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zondagmiddag	14,40 parkeerplaatsen	

Uit onderstaande tekening blijkt dat wordt voorzien in de realisatie van 15 parkeerplaatsen, daarmee wordt voldaan aan de beoogde parkeerbehoefte.

4.11 Water

Op 23 december 2021 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het uitvoeren van de watertoets is uitgegaan van de volgende gegevens.

Ter plaatse is sprake van een gemengd rioolstelsel. Het vuil afvalwater zal op het bestaande stelsel worden afgevoerd. Schoon hemelwater gaat vertraagd worden afgevoerd naar omringende sloten via een wadi-systeem. In deze wadi kan hemelwater eerst opgevangen worden en zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd. Een overstort is mogelijk richting de sloot die ten noorden van de woonbebouwing aanwezig is. Deze wadi dient tevens als vorm van watercompensatie te worden gezien omdat er een verwachte toename aan verharding is van circa 1000 m².

Op basis van deze gegevens en de ingevulde vragen vanuit de watertoets geldt dat de 'normale procedure' van toepassing is. Vanuit de standaard waterparagraaf gelden daarbij de volgende standaard adviezen waar rekening mee gehouden dient te worden. Daar waar nodig is planspecifiek aangegeven hoe hier rekening mee wordt gehouden.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en

goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Er wordt voorzien in de realisatie van wadi's met een opvangcapaciteit van 155 m³. Deze wadi's worden voorzien van verticale drainageputten die door de minder goed waterdoorlatende leemlaag zullen gaan zodat water naar onderliggende lagen kan worden afgevoerd.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

In totaal wordt voorzien in het aanleggen van 1930 m² aan bebouwing (1255 m²) en bestrating (675 m²). Het waterschap Hunze en Aa's hanteert een compensatienorm van 80 liter per toename van 1 m². Voor dit plan betekent het een opgave van $155,4 = 155$ m³ aan extra waterbergend vermogen. Voor dit plan wordt voorzien in de aanleg van wadi's met een capaciteit van 155 m³. Tevens zullen de wadi's worden voorzien van een aantal verticale drainageputten door de aanwezige leemlaag in, zodat waterafvoer naar onder de leemlaag liggende lagen plaats kan vinden.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Het vrijkomend hemelwater gaat worden afgevoerd naar de aan te brengen wadi's. Vuil afvalwater zal worden afgevoerd naar het vuilwaterriool. Op deze wijze is er sprake van een gescheiden afvoer. Deze wijze van gescheiden afvoeren past binnen het beleid van het waterschap.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten voor de ontwikkeling van het voornemen komen ten laste van aanvrager. Hiervoor is tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

6

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan “Grolloo De Pol 6” heeft vanaf 4 februari 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren brengen.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan tevens toegezonden aan een aantal instanties (wettelijk vooroverleg).

In dit hoofdstuk zijn de overlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan.

6.1 Overleg

Op het voorontwerp bestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:

- Waterschap Hunze en Aa's.

6.1.1 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap heeft aangegeven dat onder paragraaf ‘Water’, vooralsnog een nadere beschrijving van de waterhuishoudkundige uitgangssituatie mist, ook wordt te beperkt ingegaan op de veranderingen in de waterhuishoudkundige situatie die het plan voorstelt en wat de waterhuishoudkundige gevolgen daarvan zullen zijn. Ook ontbreekt onderbouwing (inclusief beschrijving van daartoe te nemen maatregelen) dat het plan niet zal leiden tot nadelige waterhuishoudkundige effecten zowel ten aanzien van waterkwantiteit als ten aanzien van waterkwaliteit.

Reactie:

Naar aanleiding van deze overlegreactie heeft KR8 architecten gereageerd en het inrichtingsplan daarop aangepast. Het waterschap heeft vervolgens gereageerd dat het nu in orde is.

Tekstueel zal het aangepaste inrichtingsplan in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, onder paragraaf ‘Water’ worden verwerkt.

6.2 Inspraak

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Groen

Artikel 4 : Wonen - Woongebouw

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is

gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met de welstandsnota en hoe omgegaan dient te worden gegaan met nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : De Pol 6 Grolloo
Projectnummer : RB 10.585
IMRO : NL.IMRO.1680.GROLLOODEPOL6-OB01
Versie : 01
Datum : November 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl