

Bestemmingsplan Rolde - Grolloërstraat 5 (supermarkt)

Ontwerp
Juni 2013

**BESTEMMINGSPLAN
ROLDE - GROLLOËRSTRAAT 5
(SUPERMARKT)**

CODE 1299198 / 13-06-2013

GEMEENTE AA EN HUNZE 1299198 / 13-06-2013
BESTEMMINGSPLAN ROLDE - GROLLOËRSTRAAT 5 (SUPERMARKT)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 2. Wegverkeerslawaaï	9
4. 3. Bodem	10
4. 4. Water	10
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	13
4. 9. Kabels en leidingen	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemming	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Distributie planologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Parkeeronderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Watertoets
<u>Bijlage 5</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

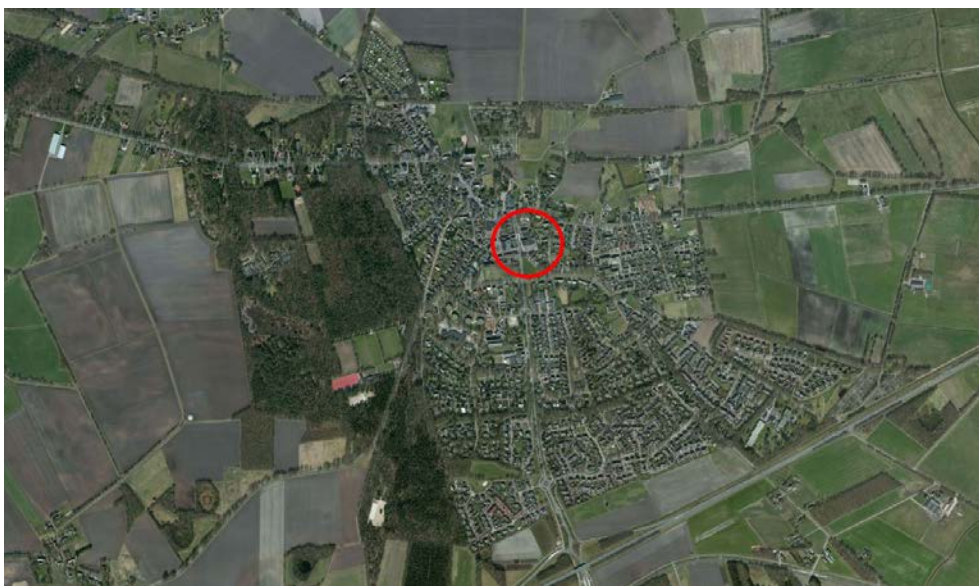
1. 1. Aanleiding

Aan de Grolloërstraat in Rolde is een supermarkt gelegen. Deze supermarkt voldoet niet meer aan de eisen van de moderne tijd. De wens is om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe, iets grotere supermarkt op dezelfde locatie terug te bouwen. De herontwikkeling van de supermarkt maakt deel uit van de (her)ontwikkeling van het centrum van Rolde. Ook het bestaande parkeerterrein en een deel van de Brinkstraat worden heringericht. Tot slot wordt een bestaande woning aan de Brinkstraat 8 bij de herontwikkeling betrokken. Hier komt het kantoor en de kantine voor het personeel in.

De herontwikkeling van de supermarkt past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien er deels buiten het bouwvlak gebouwd wordt dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Het gebruik van de woning als onderdeel van de supermarkt, is eveneens niet toegestaan. De gemeente Aa en Hunze is positief over de beoogde ontwikkeling en wil medewerking verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1. 2. Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Grolloërstraat. Een deel van het parkeerterrein en de Brinkstraat, is eveneens in het bestemmingsplan opgenomen. Dit gebied wordt heringericht en is daarom mee genomen in dit bestemmingsplan. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: BingMaps)

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied reeds een supermarkt en een woning gelegen. De bebouwing bestaat ruimtelijk gezien uit verschillende onderdelen. De bestaande supermarkt bestaat langs de Grolloërstraat, de doorgaande route door Rolde, ruimtelijk gezien uit drie verschillende bouwdelen. De bebouwing op de hoek van de Grolloërstraat en het parkeerterrein/Brinkstraat, oogt als een woning met een landelijke uitstraling. Hier is de ingang gelegen. De twee bouwdelen ten noorden hebben een commerciële uitstraling. Deze drie bouwdelen hebben allen een kap loodrecht op de weg. Achter deze bouwdelen ligt de laagbouw van de supermarkt. Dit bestaat uit één platte bouwlaag, die volledig dichtgewerkt is. Hier bevindt zich tevens het magazijn en de laad- en losvoorziening van de supermarkt. De bestaande woning bevindt zich aan de Brinkstraat en bestaat uit één bouwlaag met kap. In figuur 2 is een foto van de supermarkt weergegeven.



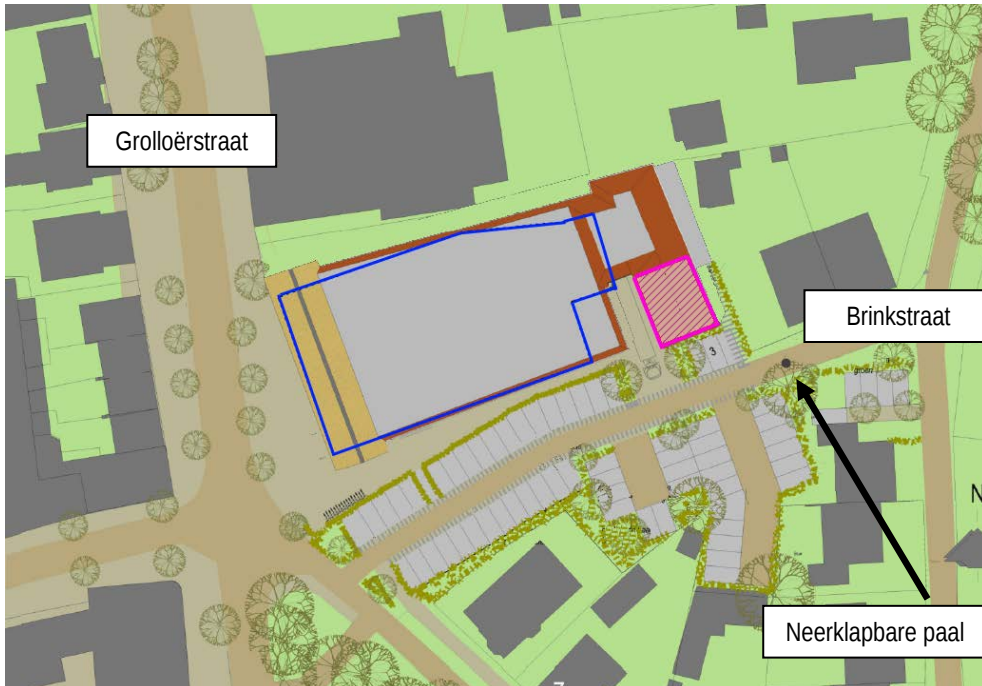
Figuur 2. Foto van het projectgebied (bron: Google Streetview)

Bij de supermarkt is een parkeerplaats gelegen. Hier is plaats voor ongeveer 40 parkeerplaatsen. De winkel is zowel via de Grolloërstraat, de Brinkstraat als de Grote Brink te bereiken.

2. 2. Beschrijving initiatief

De bestaande supermarkt wordt volledig gesloopt. Op (nagenoeg) dezelfde plek wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd. De woning aan de Brinkstraat 8 wordt daarbij in gebruik genomen bij de supermarkt. Hier komt onder andere een kantine en kantoorruimte in. Aan de achterzijde van de woning, dus in het oostelijke gedeelte van het plangebied, wordt het nieuwe

magazijn gerealiseerd. Dit is het enige gedeelte van het plangebied wat nu niet bebouwd is. In onderstaande figuur is de nieuwe inrichting van het perceel te zien. De blauwe lijn is de huidige supermarkt. Het roze gearceerde vlak is de huidige woning aan de Brinkstraat 8.



Figuur 3. Nieuwe inrichting plangebied met huidige bebouwingscontour in blauw en roze.

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

De nieuwe supermarkt wordt aan de west- en zuidzijde in nagenoeg dezelfde rooilijn gebouwd als het huidige pand. Aan de noordkant wordt het pand iets meer richting de erfgrans gebouwd. Het betreft hier echter een vrij minimale uitbreiding. De grootste wijziging vindt plaats aan de oostzijde. De woning op de Brinkstraat 8 wordt bij de supermarkt betrokken. De huidige tuin wordt gebruikt voor nieuwbouw van de supermarkt.

Qua uitstraling wordt de gevel aan de kant van de Grolloërstraat uitgevoerd in de stijl van een zogenaamde langsboerderij (zie onderstaande figuur). Dit type karakteristieke boerderijen komt onder meer aan de Grote Brink voor. Dergelijke panden zijn relatief lang en liggen parallel aan de weg. Voor de nieuwe supermarkt is een moderne interpretatie van dergelijke karakteristieke boerderij. Parallel langs de Grolloërstraat krijgt de supermarkt één bouwlaag met rietgedekte kap. De kap krijgt een knik in het midden. Op de kopse kant van het rietgedekte gedeelte komt de ingang. Dit gedeelte kent glazen gevels en oogt daarom heel open. De nieuwbouw tussen het rietgedekte gedeelte en de woning op de Brinkstraat 8 wordt één bouwlaag met een plat dak. De bovenste helft van het dak wordt wel schuin afgewerkt

en met pannen bekleed. De woning op de Brinkstraat 8 blijft aan de buitenkant grotendeels gelijk. In figuur 4 is een impressie van de nieuwe bebouwing weergegeven.



Figuur 4. Impressie nieuwe bebouwing (zicht vanaf de Grolloërstraat)

Functionele inpassing

De bestaande supermarkt wordt herontwikkeld. Het perceel ligt in het centrum van Rolde. De functie is daarmee goed passend in de omgeving.

Ontsluiting en parkeren

De openbare ruimte, waaronder de parkeerplaatsen, wordt heringericht. Daarbij wordt de parkeerplaats alleen nog maar toegankelijk vanaf de Grolloërstraat en de Grote Brink. De Brinkstraat wordt met een neerklapbare paal afgesloten. Volledige afsluiting van de Brinkstraat is niet mogelijk. De vrachtauto's die voor het laden en lossen gebruikt worden, zouden dan vanwege de draaicirkel niet meer kunnen laden en lossen. De rest van de Brinkstraat wordt zo ingericht (bijvoorbeeld met keien) dat wildparkeren aan deze zijde niet mogelijk is. Auto's zullen daarom altijd op de parkeerplaats zelf of op één van de omliggende parkeerplaatsen geparkeerd worden. Er wordt gestreefd naar een "groene" aankleding van het parkeerterrein. In overleg met omwonenden wordt gekeken naar nieuwe of aangepaste erfafscheidingen.

Op het parkeerterrein is na herinrichting plaats voor 60 auto's. Dit is meer dan het huidige aantal van 45. Uit parkeeronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de Centrumvisie Rolde is gebleken dat er sprake is van een (bescheiden) overschot aan parkeerplaatsen voor de Albert Heijn en de omgeving. In het parkeeronderzoek is de herontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, rekening gehouden. Overigens zijn ook parkeerplaatsen buiten het plangebied, zoals het parkeerterrein bij het nabijgelegen hotel, in het onderzoek meegenomen. Alleen tijdens piekmomenten, zoals de koopavond, is er een klein tekort. Dit kan

opgevangen worden door parkeerplaatsen in de nabije omgeving van de supermarkt.

Wat betreft de uitvoering van de terreininrichting wordt aangesloten bij het "shared space" principe. Dit houdt in dat er wat materiaalkeuze betreft aangesloten wordt bij de inrichting van het gehele centrum van Rolde. Deze plannen worden momenteel verder uitgewerkt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is ingegaan op de relevante beleidskaders. Gezien de aard en omvang van het project, is alleen ingegaan op het relevante provinciale- en gemeentelijke beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POPII). De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

Uitwerking en doorvertaling van de door de provincie aangegeven kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom is een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Uitzondering hierop zijn de kernkwaliteiten archeologie en cultuurhistorie. Op deze aspecten wordt is in paragraaf 4.6. Archeologie en cultuurhistorie nader ingegaan.

Aangezien het project een herontwikkeling van een bestaande supermarkt binnen bestaand bebouwd gebied betreft, past het bestemmingsplan binnen het provinciale beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Centrumvisie Rolde

Door de gemeente Aa en Hunze is, in samenspraak met de inwoners van Rolde, een centrumvisie opgesteld. De Centrumvisie Rolde is op 23 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de centrumvisie is uitgebreid ingegaan op de uitbreiding van onderhavige supermarkt. Onderdeel van de centrumvisie is een distributie planologisch onderzoek (dpo), waarin is gegaan op de behoefte van uitbreiding van de supermarkt. Gebleken is dat er behoefte is aan een uitbreiding tot een brutovloeroppervlak van ongeveer 1.600 m². De uitbreiding is onder andere noodzakelijk om in te springen op wensen van de klant. Daarbij speelt de supermarkt in op enerzijds de lokale behoefte. De wens is om voldoende winkelmogelijkheden te bieden om afvloeiing naar het nabijgelegen Assen te voorkomen. Anderzijds hebben de voorzieningen in Rolde een belangrijke toeristische functie. De regio is een populaire toeristische bestemming. De gemeente en de supermarkt willen daar graag op inspelen door het winkelaanbod hier zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin op in te spelen. De dpo die in het kader van de centrumvisie is uitgevoerd, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Een tweede onderdeel van de centrumvisie is een onderzoek naar de parkeerbehoefte. Daarbij is onderzocht wat voor effect de uitbreiding van beide

supermarkten in het centrum hebben op de parkeerbehoefte. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de huidige en toekomstige situatie een (bescheiden) overschot aan parkeerplaatsen is in de omgeving van de onderhavige supermarkt. Op piekmomenten, zoals de koopavond, is er een tekort. Op het aspect parkeren is in paragraaf 2.3 uitgebreid ingegaan. De uitkomsten van het parkeeronderzoek zijn leidend geweest voor de herinrichting van het bij de supermarkt gelegen parkeerterrein.

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de herinrichting van de centrumvisie is de herinrichting van de openbare ruimte. De Grolloërstraat is een grote doorgaande weg door Rolde, waar nu nog een snelheidsregime geldt van 50 km/u. Beoogd wordt om het centrum minder aantrekkelijk te maken voor doorgaand verkeer. Een groot gedeelte van het centrum wordt daarom ingericht volgens het 'shared space' principe. Daarbij wordt de maximum snelheid teruggebracht tot 30 km/u. Speciale aandacht in de herinrichting van het centrum zijn de parkeerplaatsen, onder andere bij de onderhavige supermarkt. Duidelijk moet zijn waar in het centrum wel geparkeerd mag worden. Met de herinrichting van het parkeerterrein is rekening gehouden met de uitgangspunten van het 'shared space' principe. Hierop is in paragraaf 2.3 nader ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een uitwerking is van de centrumvisie van Rolde en uitstekend past binnen de uitgangspunten van deze visie.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze is verwoord in de *Nota Welstandsbeleid*. Voor het verkrijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen. Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria steeds per gebied bepaald. Daarnaast zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Het plangebied valt in het welstandgebied "Centrumgebieden". Het welstandsbeleid is er in deze gebieden op gericht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving. Een eerste schetsplan van het ontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Hier is een zeer positief voorlopig welstandsadvies uit voorgekomen. Het uiteindelijke bouwplan zal aan de welstandscommissie voorgelegd worden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat in de beoogde situatie en tijdens de uitvoering van het project, een goede omgevingsituatie ontstaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

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).

In het plangebied is nu en in de toekomst een supermarkt gelegen. In principe vindt de uitbreiding zoveel mogelijk plaats binnen de huidige perceelsgrenzen. Alleen aan de oostzijde wordt de functie verruimd. Hier wordt een bestaande woning in gebruik genomen als kantine annex kantoor voor de supermarkt. Aan de achterzijde van deze woning wordt ten opzichte van de huidige situatie de supermarkt uitgebreid.

Supermarkten zijn vallen onder categorie 1 van de basiszoneringslijst. Voor dergelijke functies wordt een richtlijnafstand van 10 meter gehanteerd. Daarbij kan opgemerkt worden dat het centrum van Rolde aan te merken is als gemengd gebied. Er kan dan een richtlijnafstand van 1 categorie lager aangehouden worden. In dit geval geldt voor de supermarkt dus een richtlijnafstand van 0 meter. Daarbij kan eveneens gesteld worden dat de hoofdingang en de laad- en losfaciliteit op ongeveer dezelfde locatie zullen blijven. De inrichting wordt dus niet dermate anders, dat hier in het bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden. Het parkeerterrein wordt heringericht. De nieuwe parkeerplaatsen worden niet dicht bij omliggende woningen gerealiseerd dan nu al het geval is. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd, moet worden bepaald of ter plaatse van deze functies wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling wordt met name een kwaliteitsverbetering beoogd. Wel zal er sprake zijn van een toename van het aantal klanten. Gezien de ligging van het perceel nabij grotere ontsluitingswegen, zal dit geen negatieve effecten hebben. Er zal dan ook geen sprake zijn van reconstructie (dus een significante toename van geluid op omliggende woningen). Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet aan de orde. Bovendien wordt het centrum van Rolde in het kader

van de centrumvisie aangewezen en ingericht als 30 km/u gebied. De geluidsbelasting zal door de aanpak van het centrumgebied dalen. Gesteld kan dan ook worden dat er in de toekomst sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Hieruit is gebleken dat er sprake is van een lichte verhoging van onder meer kobalt en PAK-10 is aangetroffen. Alle gevonden verhogingen betreffen slechts kleine overschrijdingen van de achtergrondwaarde. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan wordt daarom voor dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

De ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap via de digitale watertoets. De standaard waterparagraaf is als bijlage opgenomen.

4. 5. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn twee wetten van toepassing, namelijk ten aanzien van gebiedsbescherming de *Natuurbeschermingswet* en ten aanzien van soortenbescherming de *Flora- en Faunawet*.

4.5.1. Gebiedsbescherming

Dit project stelt geen nieuwe milieubelastende functies voor. Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Er is sprake van het herontwikkelen van een bestaande functie. Tevens ligt het projectgebied op enige afstand (minimaal 2 kilometer) van het Drentsche Aa-gebied, wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Direct ten westen van Rolde ligt een bosgebied. Dit behoort tot de EHS. Significante negatieve effecten op deze natuurgebieden zijn dan ook niet te verwachten. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dan ook geen belemmeringen voor het project.

4.5.2. Soortenbescherming

De te slopen delen van de bebouwing is mogelijk geschikt voor de vestiging van beschermde soorten. Er is daarom een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 opgenomen. Geconcludeerd is dat er binnen het plangebied diverse licht beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht. Bij verstoring van deze dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Tijdens de werkzaamheden moet verder rekening worden gehouden met broedvogels. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt zijn te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te vangen.

Het voorkomen van jaarrond beschermde nesten van de huismus en vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom wordt nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van deze soorten binnen het plangebied.

Vervolg: huismussen

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt nog onderzoek verricht naar de aanwezigheid van nesten van de huismus. Voor deze soort zijn in de omgeving van het plangebied en in de nieuwe situatie binnen het plangebied voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig. De functionaliteit van het leefgebied van de soort gaat dus niet verloren. Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat door de ontwikkelingen nestplaatsen van de huismus verloren gaan, zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Deze mitigerende maatregelen betreffen in ieder geval het ongeschikt maken van het plangebied voor de huismus buiten het broedseizoen van deze soort (maart - september) en het plaatsen van nestkasten of andere huisvestingsmogelijkheden binnen of direct rondom het plangebied.

Vervolg: vleermuizen

Op basis van het voorgaande wordt momenteel vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuisensoorten staan vermeld in tabel 3 van de *Flora- en faunawet* en bijlage IV *Habitatrichtlijn*, en genieten op basis daarvan strikte bescherming. Het gaat om de bescherming van de soort, maar ook om individuele dieren en hun functionele leefomgeving. Onder de functionele leefomgeving wordt verstaan alle gebiedsfuncties die van belang zijn in het leven van de soort.

Ontheffing voor deze soorten is niet mogelijk. Er mag geen negatief effect optreden voor de vleermuizen zelf evenals hun functionele leefomgeving. Negatieve effecten dienen middels mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden voorkomen. Indien er verblijfplaatsen worden aangetroffen, moet er gecompenseerd worden voor de verblijven die verloren gaan. Tevens moet er gemitigeerd worden, zodat er geen dieren gedood worden tijdens de sloopwerkzaamheden. Compensatie wordt over het algemeen gerealiseerd door het aanbieden van vervangende verblijfsmogelijkheden.

Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan moet duidelijk zijn of op deze wijze conflicten met de *Flora- en faunawet* te voorkomen zijn, of dat er nog aanvullende eisen worden gesteld.

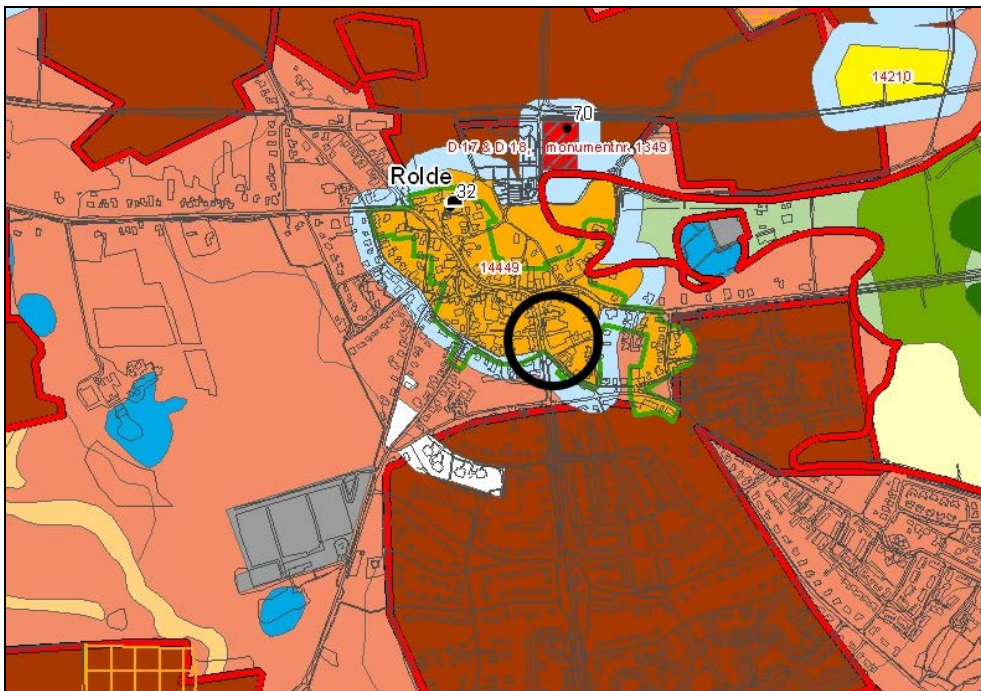
Conclusie

Er wordt nog onderzocht of er nesten van de huismus en (vaste) verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als er nesten van de huismus worden aangetroffen wordt mitigerende maatregelen getroffen. Als er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, zal een werkwijze conform een op te stellen activiteitenplan worden gehanteerd. Hiermee worden conflicten met de *Flora- en faunawet* voorkomen. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt hierover in deze paragraaf duidelijkheid gegeven. Uitgangspunt is dat er voldoende mogelijkheden zijn om eventueel voorkomende soorten te compenseren of mitigeren.

4. 6. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.



Figuur 5. Fragment archeologische beleidskaart

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart kent het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de ligging in de kern van Rolde. Bij ingrepen groter dan 80 m² moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Er is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen. In het plangebied zijn sterk ver-

stoorde bodems aangetroffen. Wel zijn er in de boringen enkele potscher-ven aangetroffen. Echter, aangezien de bodem overal sterk verstoord is, hoeft er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het plangebied kent op basis van de Provinciale Omgevingsvisie geen grote cultuurhistorische waarde. De kern van Rolde is echter wel cultuurhistorisch waardevol. Met de vormgeving en materiaalkeuze van de nieuwe supermarkt is daarom wel zoveel mogelijk aangesloten bij de karakteristieken van de omgeving. Dit is in paragraaf 2.3 nader besproken.

4. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die niet of slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van een bestaande supermarkt mogelijk gemaakt. Er zal naar verwachting sprake zijn van een beperkte toename van klanten. De toename zal echter van dien orde zijn, dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de gemeente Aa en Hunze zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Volgens de risicokaart van de provincie Drenthe zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron is de N33, op meer dan een kilometer afstand. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar met dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Onder de Grolloerstraat ligt een rioolpersleiding. Deze valt buiten het plangebied en hier hoeft bij de werkzaamheden geen rekening gehouden te worden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal met de aanwezige leidingen, zoals aansluitingen voor gas, water en licht, rekening gehouden worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden en voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd en in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Detailhandel

Het gehele plangebied heeft de bestemming **Detailhandel**. Binnen de bestemming is detailhandel, inclusief supermarkten, toegestaan. De bebouwing is vastgelegd met een bouwvlak. Binnen de bestemming zijn ook parkeerterreinen, wegen en groenvoorzieningen mogelijk. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Deze bedraagt respectievelijk 3 en 8 meter.

Waarde - Beschermswaardige houtopstand

Enkele bomen in en om het plangebied zijn door de gemeente aangewezen als beschermenswaardig. Deze zijn met deze dubbelbestemming vastgelegd. Aan bepaalde werkzaamheden is, ter bescherming van deze bomen, een vergunningplicht gekoppeld.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Alleen door de provincie Drenthe is gereageerd. De provincie heeft aangegeven dat er geen sprake is van provinciale belangen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een supermarkt. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De gemeente Aa en Hunze heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van de gemaakte kosten is geregeld.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten hoeft te maken voor de aanleg van wegen, riolering, et cetera in de omgeving. In de overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Ook wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer zich verplicht om, indien er voorzieningen of ingrepen noodzakelijk zijn op het vlak van infrastructuur of nutsvoorzieningen, deze voor eigen rekening aan te leggen of aan te brengen. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===