

**BESTEMMINGSPLAN  
UITBREIDING ZORGCENTRUM  
DE WENNING ROLDE**

**Bestemmingsplan uitbreiding zorgcentrum  
De Wenning**

**Code 110106 / 02-11-12**

**GEMEENTE AA EN HUNZE 110106 / 02-11-12**  
**BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING ZORGCENTRUM DE WENNING**  
**ROLDE**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                     | <b><u>blz</u></b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                             | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan | 1                 |
| 1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied  | 1                 |
| 1. 3. Geldend bestemmingsplan                   | 2                 |
| 1. 4. Leeswijzer                                | 2                 |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                      | <b>3</b>          |
| 2. 1. Huidige situatie                          | 3                 |
| 2. 2. Stedenbouwkundig kader                    | 3                 |
| 2. 3. Toekomstige situatie                      | 4                 |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                          | <b>6</b>          |
| 3. 1. Rijksbeleid                               | 6                 |
| 3. 2. Provinciaal beleid                        | 6                 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid                       | 7                 |
| <b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>          | <b>8</b>          |
| 4. 1. Wegverkeerslawaaï                         | 8                 |
| 4. 2. Luchtkwaliteit                            | 8                 |
| 4. 3. Bedrijven en milieuzonering               | 9                 |
| 4. 4. Externe veiligheid                        | 10                |
| 4. 5. Ecologie                                  | 10                |
| 4. 6. Water                                     | 11                |
| 4. 7. Bodem                                     | 12                |
| 4. 8. Archeologie en cultuurhistorie            | 12                |
| 4. 9. Molenbiotoop                              | 13                |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>           | <b>14</b>         |
| 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem      | 14                |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen            | 14                |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                       | <b>15</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 15                |
| 6. 2. Grondexploitatie                          | 15                |
| 6. 3. Economische uitvoerbaarheid               | 15                |

## **BIJLAGEN**

|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| <b><u>Bijlage 1</u></b> | <b>Plattegrond toekomstige situatie</b>       |
| <b><u>Bijlage 2</u></b> | <b>Rekenbladen SRM 1</b>                      |
| <b><u>Bijlage 3</u></b> | <b>Uitgangspunten watertoets</b>              |
| <b><u>Bijlage 4</u></b> | <b>Archeologisch veldonderzoek</b>            |
| <b><u>Bijlage 5</u></b> | <b>Quickscan ecologie</b>                     |
| <b><u>Bijlage 6</u></b> | <b>Aanvullende ecologische inventarisatie</b> |
| <b><u>Bijlage 7</u></b> | <b>Inspraaknota</b>                           |
| <b><u>Bijlage 8</u></b> | <b>Overlegreacties</b>                        |

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Woningstichting De Volmacht wil het verzorgingstehuis de Wenning in Rolde uitbreiden. Om de uitbreiding mogelijk te maken zijn een aantal woonpercelen aan de Grote Brink verworven. De woningen worden te zijner tijd gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de uitbreiding planologisch mogelijk te maken wordt voor het woon-/zorgcomplex een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vastgesteld. Dit document vormt de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan.

### 1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen het centrum van Rolde en de verschillende woongebieden ten zuiden daarvan. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Grolloërstraat in het westen, De Grote Brink aan de noordzijde, een fietspad aan de oostzijde en de Molencamp aan de zuidzijde. Het woonperceel Grote Brink 38 valt expliciet buiten het plangebied. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het bestemmingsplan Rolde Dorp dat op 15 december 2010 is vastgesteld. Het ontwikkelingsgebiedje is namelijk buiten dit actualiserende bestemmingsplan gelaten.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (indicatief)

### 1. 3. Geldend bestemmingsplan

Voor de percelen Grote Brink 32,34 en 36 (de te slopen woningen) geldt nu nog het bestemmingsplan 'Rolde Kom'. De woningen zijn bestemd als 'eengezinshuizen'.

Voor de rest van het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan 'Molencamp'. De bestaande bebouwing van De Wenning valt hieronder en heeft de bestemming 'Wonen en verzorging'. Ook het gebied tussen de bestaande bebouwing en de woningen Grote Brink 32,34 en 36 valt onder deze bestemming, maar daar mag niet worden gebouwd. De groenstrook langs de Grolloërstraat, waar de uitbreiding voor een deel op is geprojecteerd, heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen'.

In het *bestemmingsplan Rolde Dorp* zijn de omliggende percelen en de openbare ruimte geregeld. In de omgeving van het plangebied is voornamelijk de bestemming 'Wonen -1' van toepassing (woningen met één bouwlaag en kap). Karakteristieke panden, beschermwaardig houtopstand en archeologische waarden zijn voorzien van een beschermende regeling. Ook is rondom de molen aan de Grote Brink een molenbiotop vastgelegd, waarbinnen rekening moet worden gehouden met de windvang van de molen (zie paragraaf 4.9).

### 1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. In hoofdstuk 7 tot slot, zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

#### Ruimtelijke en functionele situatie

De Wenning bestaat op dit moment uit een min of meer symmetrisch complex van gebouwen. In de bebouwing zijn zorgwoningen, wooneenheden voor verpleging en centrale voorzieningen aanwezig.



Figuur 2. De Wenning vanaf de Grolloërstraat (bron: Google Earth)

#### Groenstructuur

Net als andere gebouwen in Rolde, ligt de Wenning in een relatief groene context. Rondom het gebouw zijn grasvelden, struiken en opgaande beplanting aanwezig. Aan de zijde van de woonpercelen aan de Grote Brink zijn meerdere bomen aanwezig. De groene uitstraling sluit aan bij de omliggende openbare ruimte. Ten noorden van het plangebied ligt de karakteristieke Grote Brink.

#### Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de Wenning vindt plaats via de Molencamp (zuidzijde). De parkeerplaatsen bevinden zich ook aan deze zijde van het terrein.

### 2. 2. Stedenbouwkundig kader

In 2005 heeft het college van Burgemeester en Wethouders aan woningstichting De Volmacht een stedenbouwkundig kader aangegeven voor de beoogde herontwikkeling: de bestaande strokenbouw van De Wenning zou worden verlengd richting de Grote Brink (2 bouwlagen met kap). Aan de Grote brink zelf zouden drie boerderijachtige gebouwen worden gerealiseerd, waardoor qua maatvoering en compositie een goede aansluiting op het straatbeeld wordt bereikt (1 bouwlaag met hoge kap). Door de nokhoogte van de boerderijen hoger te laten zijn dan de strokenbebouwing, zou deze bebouwing aan het zicht worden onttrokken.

Doordat De Volmacht het perceel Grote Brink 38 niet heeft kunnen verwerven, zijn de plannen enigszins aangepast. Er is een nieuw schetsplan gemaakt dat past binnen de bovenstaande stedenbouwkundige uitgangspunten (zie paragraaf 2.3). Welstandscommissie Drents Plateau heeft over dit schetsplan een positief oordeel gegeven.

## **2. 3. Toekomstige situatie**

### **Ruimtelijk**

Ruimtelijk gezien bestaat het plan uit de volgende elementen. Drie woningen aan de zijde van de Grote Brink worden vervangen. Aan deze zijde komt aaneengesloten bebouwing van één bouwlaag met kap terug. Achter deze eerstelijns bebouwing zijn een aantal aan- en uitbouwen voorzien. Op de volgende pagina zijn een aantal perspectieftekeningen en aanzichten van de nieuwe situatie opgenomen. In de bijlage bij de toelichting is een plattegrond van de nieuwe situatie opgenomen (bijlage 1).

Qua vormgeving en materiaalkeuze past de bebouwing aan de zijde van de Grote Brink in het bestaande bebouwingsbeeld. Er is gekozen voor een lage gootlijn en een grote kap (ruim 9 meter). De bebouwing aan de Grote Brink wordt evenwijdig aan de brink gebouwd. Door de grote kap wordt de achterliggende bebouwing aan het zicht onttrokken.

De nieuwe bebouwing heeft een zodanige gevelopbouw, dat in het midden een logische entree ontstaat.

Tussen de toekomstige bebouwing en de woning aan de Grote Brink 38 wordt voldoende ruimte aangehouden. Daardoor komt de woning op dit perceel goed tot haar recht en is er van onderlinge hinder geen sprake.



*Figuur 3. Vogelvluhtperspectief vanuit noordwestelijke richting*





*Figuur 4. Gevelaanzichten vanuit verschillende richtingen*

### **Functioneel**

Uitbreiding van de Wenning voorziet in de volgende functies:

- vijftien zorgwoningen;
- elf wooneenheden voor verpleging van geriatrische patiënten;
- een eetcafé;
- verschillende voorzieningen zoals een infobalie, kapper, pedicure en een wellnessruimte.

### **Groenstructuur**

De inpassing in de groenstructuur wordt volgens het bestaande patroon doorgezet. Aan de voorzijde van de nieuwe bebouwing, wordt gras ingezaaid. Daarmee ontstaat een logisch verloop van de private naar de openbare ruimte (de Grote Brink). Rondom het gebouw worden heggen aangebracht, zoals aan de zijde van de Grolloërstraat.

### **Verkeer en parkeren**

De hoofdontsluiting van De Wenning blijft gesitueerd aan de zijde van de Molencamp. Aan de zijde van de Grote Brink wordt alleen een voetpad gerealiseerd, omdat een tweede auto-ontsluiting teveel hinder voor de Grote Brink 38 met zich mee zou brengen.

Parkeren moet op eigen perceel plaatsvinden. Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid. Met een totaal aantal parkeerplaatsen van 51 kan De Wenning ruimschoots in de eigen parkeerbehoefte voorzien.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In 2012 zijn de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* en het bijbehorende *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* van kracht geworden. Met de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR vervangt de *Nota Ruimte* en de *Nota Mobiliteit*.

Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij Provincies en Gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn de Nationale Landschappen, Rijksbufferzones. Het Rijk concentreert zich op 13 Nationale belangen, waaronder erfgoed en cultuurhistorie. In die zin is het beleid voor Nationale Landschappen nog steeds van belang.

Rolde maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Binnen Nationale Landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Het beleid heeft voornamelijk betrekking op het buitengebied, maar ook het karakter van de esdorpen draagt bij aan de beleving van het Nationaal Landschap.

##### **Conclusie rijksbeleid**

De nieuwe bebouwing wordt passend in de omgeving geacht en draagt bij aan de beleving van het esdorp Rolde. Daarmee sluit het plan aan bij het adagium "behoud door ontwikkeling". Verder raakt plan geen rijksbelangen.

#### 3. 2. Provinciaal beleid

##### **Omgevingsvisie Drenthe (2010)**

In juni 2010 is de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. In deze visie wordt de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling zoals deze is vastgelegd in de nieuwe *Wet ruimtelijk ordening*. De visie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP) uit 2004. Uitgangspunt is van de visie zijn het versterken van de ruimtelijke identiteit en de overige kernkwaliteiten van provincie.

Op de visiekaart heeft Rolde geen nadere aanduiding. Het landschap eromheen maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Drentse Aa en wordt beschermd vanwege verschillende karakteristieke waarden. Rolde is aangeduid vanwege de hogere ligging en de aanwezige esdekken. In de kern zelf zijn deze kernkwaliteiten niet duidelijk meer zichtbaar. In de ondergrond kunnen nog wel archeologische waarden aanwezig zijn (paragraaf 4.8).

Op het gebied van woningbouw heeft Rolde een lokale functie. Er kunnen woningen worden gebouwd voor eigen behoefte, waarbij het uitgangspunt geldt dat bouwen binnen bestaande bebouwd gebied een voorkeur heeft boven nieuwe uitleglocaties.

### **Conclusie provinciaal beleid**

Het project leidt niet tot onevenredige aantasting van de provinciale kernkwaliteiten en is in overeenstemming met het provinciale woonbeleid.

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

### **Woonplan Aa en Hunze**

Als gevolg van veranderde demografische en economische omstandigheden heeft de gemeente Aa en Hunze haar woonbeleid geactualiseerd in de *Woonvisie 2011*. Samen met de woningbouwcorporaties zijn nieuwe afspraken gemaakt om per kern te komen tot een evenwichtige opbouw van het woningaanbod. Met de woonvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

- behoud ruimtelijke- en woonkwaliteit;
- een kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Aa en Hunze;
- behoud leefbaarheid in alle dorpen;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- bijzondere aandacht voor wonen, welzijn en zorg.

Met de uitbreiding van de De Wenning wordt ingespeeld op deze doelstelling. Op de locatie wordt een kwalitatief hoogwaardige combinatie van woon- en zorgfuncties gerealiseerd. Rolde is met name geschikt voor de uitbreiding van woon-/zorgfuncties vanwege het voorzieningsniveau van deze kern en de ligging nabij Assen.

### **Welstandsbeleid en beeldkwaliteit**

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

De historische dorpskern omvat veel karakteristieke bebouwing en kent dan ook een strenger welstandsregime dan de nieuwste planmatige uitbreiding (de woonwijken ten zuiden van de dorpskern). De welstandscommissie heeft zich positief getoond over het gemaakte schetsontwerp. Definitieve welstandstoetsing van de nieuwe bebouwing vindt plaats in het kader van de vergunningverlening.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van het woonbeleid. Naar verwachting wordt met deze plannen tevens een positief welstandsadvies verkregen.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4. 1. Wegverkeerslawaaï

#### Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Wanneer niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

#### Toetsing en conclusie

Ter uitvoering van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 25 september 2012 besloten om de Grolloërstraat ter hoogte van de Wenning in te richten als een 30 km/uur-zone. De weg heeft daarmee geen geluidzone meer, in de zin van de *Wet geluidhinder*. Omdat door de aangepaste inrichting de rijsnelheid en wellicht ook de verkeersintensiteit zal afnemen, kan worden gesteld dat de geluidsbelasting dusdanig laag is, dat ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;

- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### **Toetsing en conclusie**

In het plangebied worden 26 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Dit aantal blijft ruimschoots onder de drempelwaarde uit de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)*. Toetsing aan de grenswaarden is daardoor niet aan de orde.

Overigens ligt de achtergrondconcentratie voor de stoffen stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) in de gehele provincie Drenthe dusdanig laag, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **4. 3. Bedrijven en milieuzonering**

### **Toetsingskader en beleid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. Er worden op korte afstand geen (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die kunnen leiden tot onaanvaardbare hinder voor de beoogde wooneenheden.

In het woon-/zorgcentrum worden slechts activiteiten uitgeoefend die kunnen leiden tot lichte hinder voor woningen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor verzorgingstehuizen een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De woning aan de Grote Brink 38 ligt binnen deze afstand. Afwijking van de afstand wordt aanvaardbaar geacht omdat:

- de entree, ontsluiting en meeste parkeerplaatsen aan de andere kant van het plangebied liggen. Van onaanvaardbare geluidhinder is daarom geen sprake;
- de bebouwing iets dichter naar de woning toe wordt gebouwd, maar de terreingrens op dezelfde afstand ligt. Overigens wordt er nog steeds een ruime maat tussen de woning en de nieuwe bebouwing aangehouden;
- afschermende beplanting tussen het perceel en de bebouwing in stand wordt gehouden.

#### 4. 4. Externe veiligheid

##### Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) <sup>1)</sup> en het groepsrisico (GR) <sup>2)</sup>. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

##### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid staat het vaststellen van het bestemmingsplan daardoor niet in de weg.

#### 4. 5. Ecologie

##### Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

---

<sup>1)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

<sup>2)</sup> De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt midden in bebouwd gebied. Natura 2000-gebied Drentse Aa-gebied ligt op 2 kilometer afstand. Delen van de Ecologische Hoofdstructuur liggen op enkele honderden meters. Gelet op de afstand tot de natuurgebieden en de beperkte aard van het project, zijn er geen gevolgen te verwachten voor deze natuurgebieden.

#### Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit deze quickscan is gebleken dat de te slopen gebouwen in het plangebied geschikt zijn als verblijfplaats voor verschillende vogel- en vleermuissoorten. Naar deze soortgroepen heeft een vervolgonderzoek plaatsgevonden (bijlage 6). Op basis van een aantal gerichte inventarisaties is vastgesteld dat:

- in de woningen geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- de woningen, inclusief tuinen en opstallen vormen geen belangrijke verblijfplaats voor vleermuizen vormen of dienen als essentiële vliegroute voor vleermuizen;
- in de woningen geen nestelende Huismussen aanwezig zijn.

Zodoende is overtreding van de *Flora- en faunawet* niet aan de orde. Het aspect soortenbescherming staat de vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4. 6. Water**

### **Toetsingskader en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Hunze en Aa's.

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

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Daarbij wordt automatisch een uitgangspuntennotitie gegenereerd. Deze notitie is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied was al voor een deel verhard. Met de realisatie van de nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak niet of nauwelijks toe. Compensatie van het waterbergend vermogen is niet op voorhand noodzakelijk.

Langs de Grote Brink en de Grolloërstraat loopt een persleiding van waterschap Hunze en Aa's. De nieuwe bebouwing wordt op enige afstand van de leiding gerealiseerd. De transportfunctie van de leiding komt daardoor niet in gevaar.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitlogbare (dak)materialen worden gebruikt. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

#### **4. 7. Bodem**

##### **Toetsingskader en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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

Voor zover bekend hebben er ter plaatse van het plangebied geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Ten behoeve van eerdere bouwplannen is in het verleden een verkennend bodemonderzoek aan de zijde van de Molenkamp uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen vervolgacties voortgekomen. Aangetroffen verontreinigingen in de omgeving, bij de voormalige garage Brands, reiken niet tot het plangebied. Verkennend bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning is dergelijk onderzoek echter vereist.

#### **4. 8. Archeologie en cultuurhistorie**

##### **Toetsingskader en beleid**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

De gemeente Aa en Hunze heeft nog geen eigen archeologiebeleid, waardoor het provinciaal beleid van toepassing is.



**Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde in de kern van Rolde, is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Tijdens dit onderzoek is een vuursteenafslag gevonden en is geconstateerd dat de kwaliteit van de bodem op het westelijke grasveld en in de achtertuinen van de woningen relatief goed is. Daarom wordt geadviseerd in dit plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd, nadat de bewoning van de drie woningen is beëindigd. Daarom wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen, op basis waarvan een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

**4. 9. Molenbiotoop**

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de molen aan de Grote Brink 24. Binnen de molenbiotoop wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing in verband met de windvang. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de molenbiotoop aangezien:

- tussen de nieuwe bebouwing al een woning ligt (Grolloërstraat 28);
- de bebouwing in de plaats komt van woningen met een vergelijkbare maatvoering;
- de bebouwing aan de rand van de molenbiotoop ligt.

Omdat er in het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden worden geboden die de molen onevenredig kunnen belemmeren, is een specifieke regeling van de molenbiotoop niet noodzakelijk.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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

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

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

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan worden de volgende bestemming gehanteerd:

#### **Maatschappelijk - Zorginstelling**

Ter plaatse van deze bestemming is een zorginstelling met daaraan ondergeschikte functies en voorzieningen toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale maatvoering van de goot- en bouwhoogte is gedifferentieerd vastgelegd op de verbeelding, zodat aan de zijde van de Grote Brink alleen bebouwing met lage gootlijn is toegestaan. Er is een beperkte oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan.

Het gebruik van bebouwing voor zelfstandige detailhandel, dienstverlening of horeca is niet toegestaan. Naast forensisch psychiatrische klinieken worden penitentiaire instellingen expliciet uitgesloten.

#### **Waarde - Archeologie**

In het bestemmingsplan is voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming leidt ertoe dat diepere bodemingrepen pas mogen plaatsvinden, nadat er archeologisch onderzoek is uitgevoerd dat voldoet aan een goedgekeurd programma van eisen. Dit in verband met de kans op archeologische vondsten (zie paragraaf 4.8).

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaatsvinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerp-bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.

Eventuele inspraak- en overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Het plan wordt ten slotte door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld.

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

#### **Normstelling en beleid**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Als sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk is. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst.

#### **Toetsing en conclusie**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de uitbreiding van een woon-/zorgcentrum mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing. Kosten voor het opstellen van het plan en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de overdracht van grond, het verplaatsen van een kunstwerk en het verhalen van eventuele planschade. Omdat het kostenverhaal in dit geval privaatrechtelijk is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan daardoor niet meer aan de orde.

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

Het plannen worden gerealiseerd door woningcorporatie De Volmacht. Zij heeft voldoende middelen beschikbaar om het initiatief tot stand te brengen.

## **7. INSPRAAK EN OVERLEG**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2011 tot en met 7 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan een aantal overleg- en adviesinstanties.

### **7. 1. Inspraak**

Tijdens de inspraakperiode hebben twee insprekers een reactie ingediend. Deze reacties zijn door de gemeente samengevat en beantwoord in een inspraaknotitie (zie bijlage 7). Conclusie van de inspraaknotitie is dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

### **7. 2. Overleg**

De Provincie Drenthe en VROM-Inspectie hebben beide een overlegreactie ingediend waarin zij aangeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen plannen (zie bijlage 8).

===