

# TOELICHTING

## **ONTWERP** BESTEMMINGSPLAN

### **Woningbouw Zuides Rolde, locatie voormalig Groene Kruisgebouw**

### **GEMEENTE AA EN HUNZE**

Opdrachtnummer : 60.24  
IDnr. : NL.IMRO.1680.ROLDEZUIDESGRKRLOC-OB01  
Datum : april 2019  
Versie : v3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. :



## INHOUD van de TOELICHTING

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING .....                                  | 5         |
| 1.2       | HET PLANGEBIED .....                              | 5         |
| 1.3       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                    | 6         |
| 1.4       | AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN .....                | 7         |
| 1.5       | LEESWIJZER .....                                  | 7         |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                         | <b>8</b>  |
| 2.1       | RIJKSBELEID .....                                 | 8         |
| 2.2       | PROVINCIAAL BELEID .....                          | 10        |
| 2.3       | GEMEENTELIJK BELEID .....                         | 15        |
| <b>3.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                   | <b>21</b> |
| 3.1       | DE LOCATIE IN DE OMGEVING .....                   | 21        |
| 3.2       | BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED .....               | 22        |
| <b>4.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                     | <b>25</b> |
| 4.1       | TOEKOMSTIGE SITUATIE .....                        | 25        |
| 4.2       | VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN ..... | 28        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>          | <b>29</b> |
| 5.1       | WATER .....                                       | 29        |
| 5.2       | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....               | 32        |
| 5.3       | ECOLOGIE.....                                     | 35        |
| 5.4       | MILIEUZONERING .....                              | 36        |
| 5.5       | GELUID.....                                       | 38        |
| 5.6       | LUCHTKWALITEIT.....                               | 39        |
| 5.7       | EXTERNE VEILIGHEID .....                          | 41        |
| 5.8       | BODEM .....                                       | 42        |
| 5.9       | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                | 43        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>                   | <b>45</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                    | 45        |
| 6.2       | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                | 46        |
| 6.3       | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....                  | 47        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>49</b> |
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>     | <b>50</b> |
| 8.2       | VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO .....               | 50        |
| 8.3       | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....          | 50        |

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Rolde', 16 april 2018;
2. Waterschap Hunze en Aa's, 'Voorlopige uitgangspunten notitie watertoets – wateradvies', 1-11-2018;
3. De Steekproef, 'Rolde, Zuides (gemeente Aa en Hunze. Dr.) – Een Archeologisch Bureauonderzoek en Veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO-O)', oktober 2018;
4. Alcedo, 'Woningbouwontwikkeling aan de Zuides te Rolde – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai', 15 februari 2019;
5. Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Zuides Rolde, locatie voormalig Groene Kruisgebouw'

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

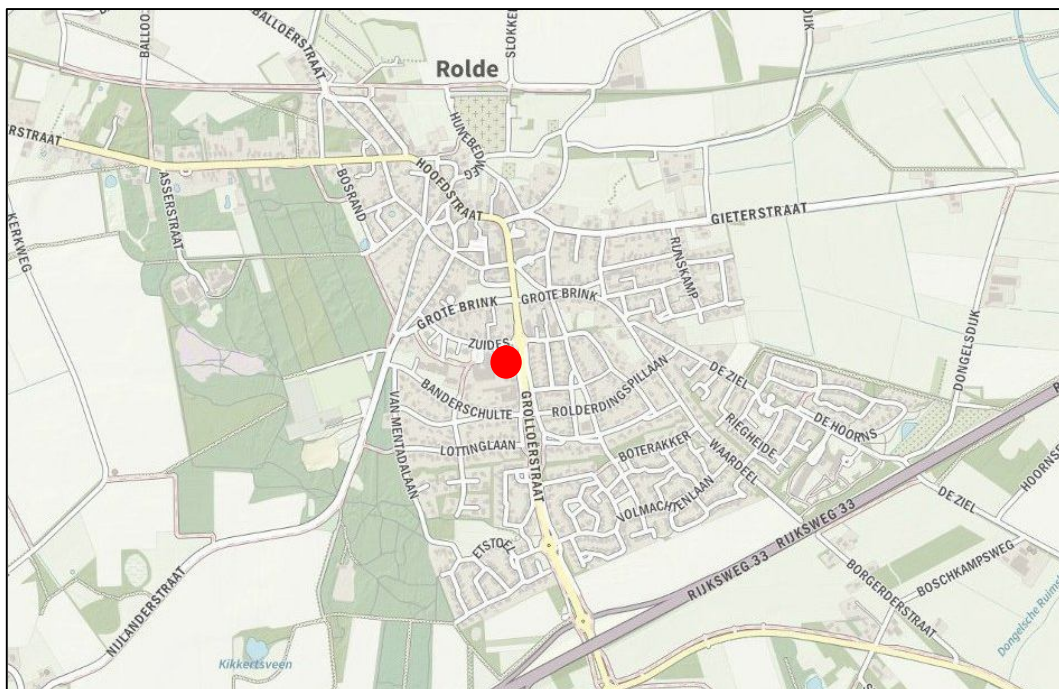
Woningstichting De Volmacht is voornemens om op de hoek van de Zuides en de Grolloërstraat in Rolde een appartementengebouw met 10 levensloopbestendige huurwoningen voor senioren te realiseren. Op dit perceel stond het Groene Kruisgebouw. Dit gebouw is enkele jaren geleden gesloopt.

De realisatie van het appartementengebouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zuides'. Om de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

### 1.2 Het plangebied

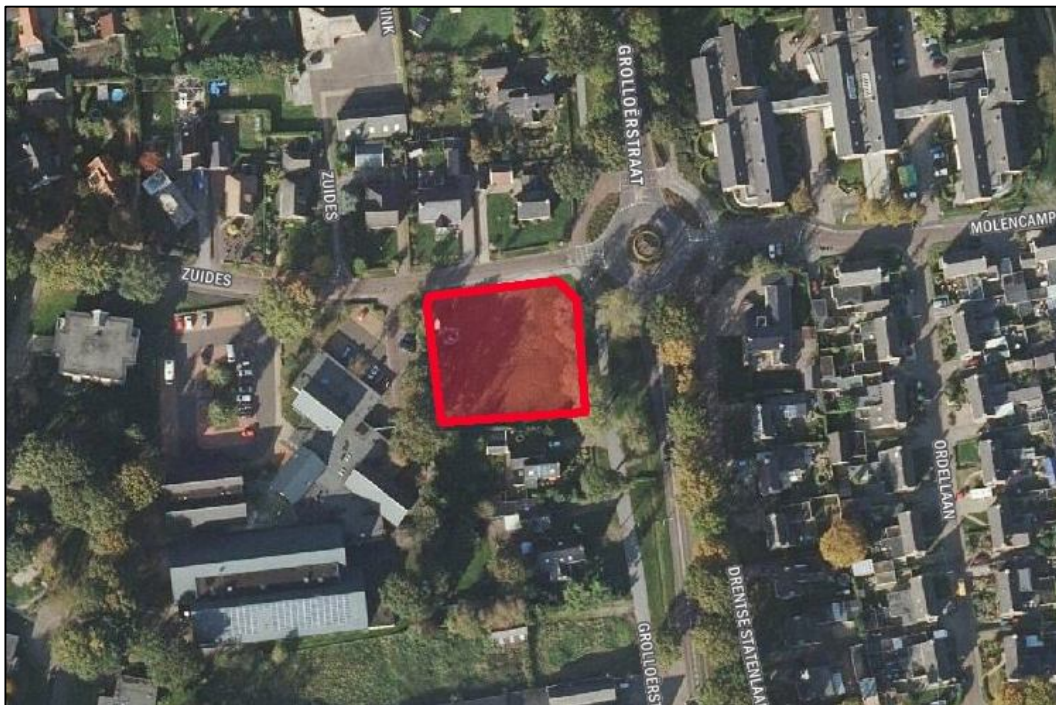
Het plangebied omvat het perceel van het voormalige Groene Kruisgebouw, kadastraal bekend gemeente Rolde, sectie R, nummer 4048. Deze locatie ligt centraal in de kern Rolde op de hoek van de Zuides en de Grolloërstraat, nabij woonzorgcentrum De Wenning.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het perceel van het voormalige Groene Kruisgebouw, waarbij aan de westzijde een klein deel van het perceel buiten het plangebied is gelaten, vanwege de aanleg van parkeerplaatsen in verband met de vernieuwing van het naastgelegen ontmoetingscentrum De Boerhoorn. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Zuides. De oostgrens wordt bepaald door de Grolloërstraat. Het toekomstige terrein van de Boerhoorn vormt de westelijke grens. Aan de zuidzijde zorgt het perceel Grolloërstraat 40 voor de begrenzing. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied (bron: [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl))



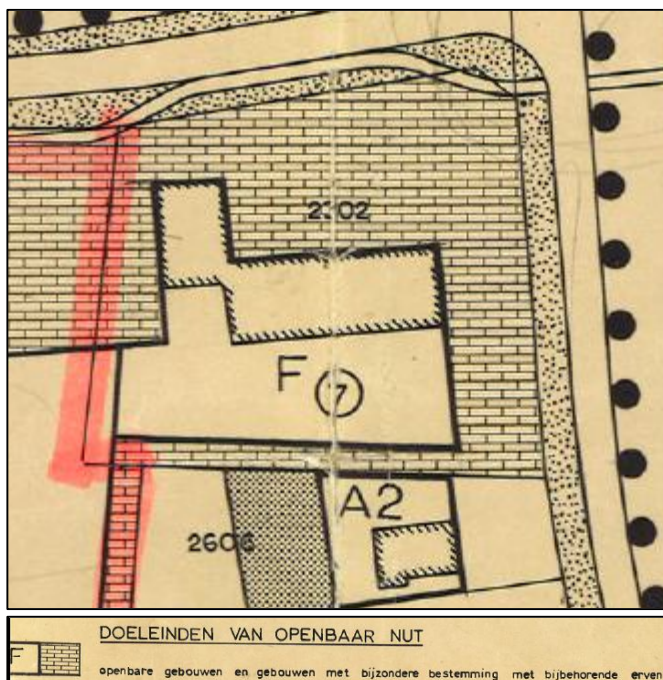


Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Zuides', vastgesteld in 1974 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rolde en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe in 1975. Het plangebied heeft in dit plan de bestemming 'Doelinden van openbaar nut – Openbare gebouwen en gebouwen met bijzondere bestemming met bijbehorende erven'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van religieuze, medische, sociale, culturele, onderwijs- en overheidsinstellingen en de bijbehorende nevenruimten, losstaande bergingen, andere bouwwerken, welke met de bestemming verenigbaar zijn, erven en parkeerterreinen.

Het beoogde appartementengebouw is geen gebouw ten dienste van religieuze, medische, sociale, culturele, onderwijs- en



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Zuides voor het plangebied

overheidsinstellingen. Het betreft immers appartementen die moeten worden aangemerkt als reguliere woningen. Derhalve is de bouw van het appartementengebouw niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om het bouwplan mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

#### **1.4 Aard van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde bouwplan voor het appartementengebouw. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

#### **1.5 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

### 2.1 Rijksbeleid

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

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De bouw van een



appartementengebouw met 10 huurwoningen in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met het plan wordt de realisatie van tien woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied van de kern Rolde. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe woningen in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3 onder het kopje 'Woonvisie 2016+'.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

#### **Wettelijk kader**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## 2.2 Provinciaal beleid

### ***Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018***

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld en deze is op 1 november 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

### Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

### *Kernkwaliteiten*

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)
- Menselijke maat;
- Veiligheid

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie).

### *Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied*

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal

belang geldt alleen binnen bestaand stedelijk gebied als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De kern Rolde is opgenomen op deze kaart en maakt deel uit van het gebied de Drentsche Aa – bakens in het beekdal. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

### *Wonen*

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

### Strategie

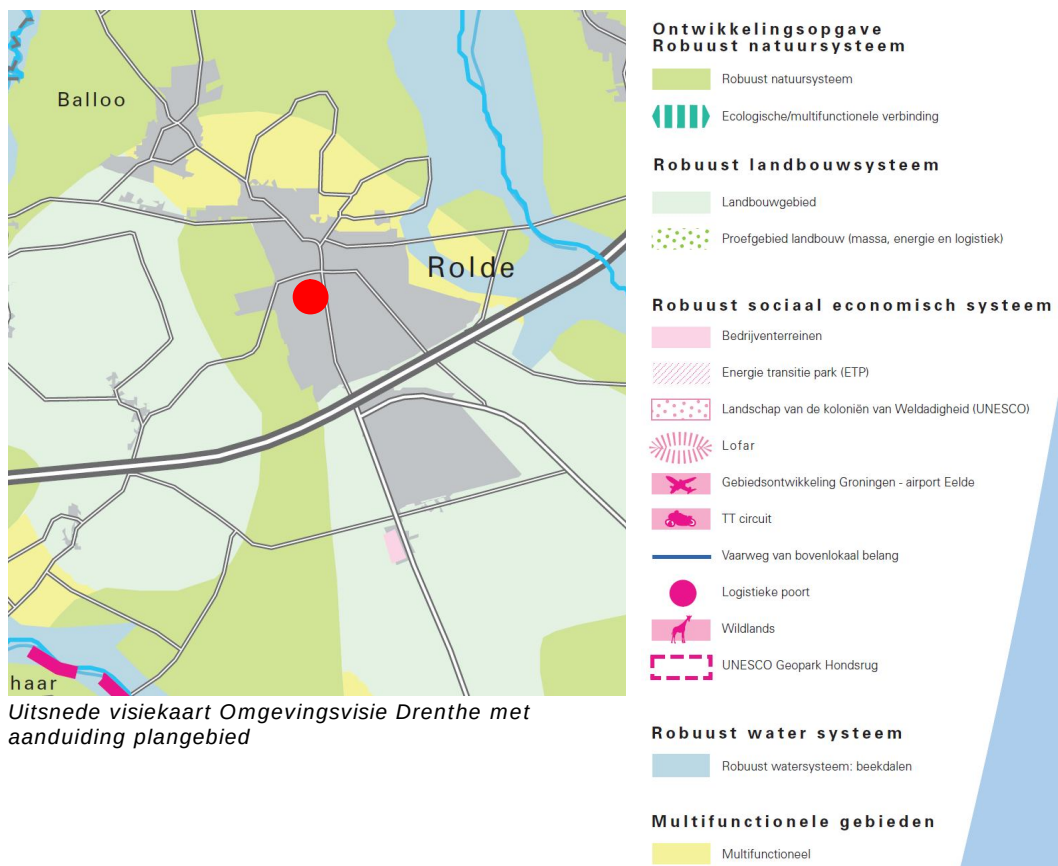
#### *Robuuste systemen en multifunctionele gebieden*

De provincie maakt onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- het sociaal-economische systeem;
- het landbouwsysteem;
- het natuursysteem;
- het watersysteem.

Dit zijn samenhangende, ruimtelijke verbonden systemen met één hoofdfunctie, zoals wonen-werken, water, natuur of landbouw. Voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling is het van belang dat deze systemen robuust zijn. Dat betekent dat een verstoring, als gevolg van een ontwikkeling, geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van de systemen. De provincie streeft ernaar dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de robuustheid van de benoemde systemen, passend bij het thematische beleid en ingepast met ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De realisatie van het appartementengebouw in het plangebied past binnen dit systeem. De in de omgeving van het plangebied aanwezige hoofdfunctie – voornamelijk wonen en een aantal bijbehorende sociaal maatschappelijke functies – wordt hiermee niet aangetast, maar versterkt. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot omdat er met het appartementengebouw een ruimtelijk-stedenbouwkundig passende invulling wordt gegeven aan een vrijgekomen locatie in bestaand stedelijk gebied, die aansluit op het dorpse karakter en de aard en schaal van de omgeving.



### Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot het bereiken van de ambities. Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor verwijst de provincie naar de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. De Laddermethode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

De ontwikkeling van het appartementengebouw in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Rolde. Hiermee is sprake van 'verdichting voor uitbreiding'. De ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd omdat het nieuwe appartementengebouw qua aard en schaal aansluit op het dorps karakter van de omgeving. Hierbij worden de bestaande ruimtelijke structuren, zijnde

de wegen en de hoofdgroenstructuur, gerespecteerd. Bovendien is een woonfunctie passend gelet op het overwegende woonkarakter van de omgeving. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

### ***Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018***

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

#### Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De woningbouw in het plangebied wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Voor de woningbouw is een behoefte onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 2.3), waarmee de behoefte aan de woningen is aangetoond.

#### Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 1.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten A en D3 t/m D7 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan voor de bouw van een appartementengebouw in het plangebied wordt bijgedragen aan het behoud van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

#### *Archeologie*

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt

in de gemeentelijke archeologiekarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt in het plangebied een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 500 m<sup>2</sup>. Met het bouw van het appartementengebouw in het plangebied wordt deze oppervlakte overschreden. Daarom is archeologisch onderzoek verricht. Zie paragraaf 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan.

#### *Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap*

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Generieke bescherming'. Dit sturingsniveau houdt in dat de provincie lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst wil bewaren en dat deze voor ontwikkelingen als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen' binnen het Drentsche Aa gebied. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Park Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud, en waar mogelijk, ontwikkelen van aardkundige waarden. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans)essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.



Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw in het plangebied mogelijk. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De nieuwe gebouw wordt immers gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied van de kern Rolde, op een wijze die passend is bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het gebouw past qua aard en schaal bij het dorpse karakter en wordt ingepast in de bestaande wegen- en groenstructuur. Er gaan geen landschapselementen of belangrijke beplantingsstructuren verloren. De opzet van het esdorp Rolde en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt niet geschaad. Het plan draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. Door te bouwen op een vrijgekomen locatie in bestaand stedelijk gebied, wordt immers voorkomen dat elders voorzien moet worden in de woningbehoefte, hetgeen kan leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en aardkundige waarden.

#### Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

Tot het Nationaal Park Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Park Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Park Drentsche Aa.

In artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot het Nationaal Park Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

Het plan voor het appartementengebouw is hiermee in overeenstemming. In het BIO-plan is aangegeven dat beheerste groei en ontwikkeling van dorpen mogelijk is om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Het onderhavige plan voor een kleinschalig appartementengebouw in de kern van Rolde past hierbij. Het plan maakt een beheerste groei van het dorp Rolde mogelijk en draagt direct bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp, omdat wordt voorzien in levensloopbestendige huurwoningen voor senioren. Aan dit woningtype bestaat in Rolde namelijk een duidelijke behoefte (zie paragraaf 2.3 onder het kopje 'Woonvisie 2016+') en dit biedt ouderen de kans om in Rolde te blijven wonen. Voorts blijven met het bouwplan de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden. De karakteristieken van het esdorpenlandschap en het esdorp Rolde worden door het bouwplan namelijk niet aangetast.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***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 buurgemeenten 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;
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen.
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. 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 een kleinschalig appartementengebouw past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er worden levensloopbestendige woningen voor ouderen gerealiseerd en er wordt gebouwd op een locatie binnen de kern Rolde. Er is bovendien sprake van bouwen naar behoefte, aangezien uit onderzoek is gebleken dat er een

duidelijke behoefte bestaat aan deze woningen (zie paragraaf 2.3 onder het kopje Woonvisie 2016+).

### **Woonvisie 2016+**

Op 23 juni 2016 is de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. In de visie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Aa en Hunze het best kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit op de wensen van huidige en toekomstige generaties.

In de Woonvisie 2016+ zijn voor vier pijlers beleidsdoelen opgenomen:

1. Kwaliteitsslag

Inspelen op de demografische verandering betekent dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd. Levensloopgeschikt maken, verbeteren van de energetische kwaliteit en goed onderhoud van woning en woonomgeving zorgen ervoor dat de woningvoorraad aansluit op de nieuwe woonwensen. Een goede woonkwaliteit is de basis voor een leefbare samenleving.

2. Beschikbaarheid

De gemeente neemt de uitkomsten van de provinciale bevolkingsprognose als uitgangspunt. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een beperkte huishoudensgroei en de woningbouw wordt daarop afgestemd. In de hoofdkernen, waaronder Rolde, heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. De gemeente voorziet geen nieuwe uitbreidingslocaties in de hoofdkernen.

3. Betaalbaarheid

De gemeente en corporaties hebben de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor adequate huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. Dit vraagt om voldoende sociale huurwoningen en ingezet wordt op het stabiel houden van de kernvoorraad. Voorgenomen sloop- en verkoopplannen worden opgeschort.

4. Wonen met zorg

Vanwege de vergrijzing zullen meer koopwoningen levensloopbestendig moeten worden gemaakt, zodat men daar ook met een beperking kan blijven wonen. Daarnaast is het van belang om in Aa en Hunze te beschikken over voldoende verpleeghuisplaatsen; instellingen spelen in op de extramuralisering en dit zal vernieuwing vragen van enkele zorgcentra.

De bouw van het appartementengebouw in het plangebied past binnen deze beleidsdoelen. Er is sprake van kleinschalige levensloopbestendige woningbouw in de huursector middels inbreiding in de kern Rolde. Er bestaat een duidelijke behoefte aan deze woningen. Dit blijkt uit het door Companen<sup>1</sup> uitgevoerde 'Woningbehoefteonderzoek Rolde' dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren.

---

<sup>1</sup> Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Rolde', 16 april 2018

Binnen de gemeente Aa en Hunze zijn er duidelijke verschillen tussen grote en kleine kernen. In de grote kernen zoals Rolde groeit het aantal huishoudens. In Rolde neemt het aantal huishoudens, uitgaande van de provinciale prognose, tot ca. 2030 toe met ongeveer 75 huishoudens, met name de huishoudens tussen de 55 en 75 jaar en de huishoudens van 75 jaar en ouder.

De bouw van 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen voor senioren draagt bij aan een verversing van de woningvoorraad. Dit is nodig om in te kunnen spelen op de (mogelijke) zorgvraag van ouderen in Rolde en de omliggende kleine kernen, veroorzaakt door de grotere kans op beperkingen met het bereiken van een hogere leeftijd.

In totaal is er in Rolde nog behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 75 woningen in de periode tot 2030. Daarbinnen is er behoefte aan 10 tot 60 huurwoningen. De toevoeging van 10 levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen voor senioren past binnen de woonbehoefte, zeker omdat door de verdergaande vergrijzing de groep huishoudens van 55 jaar en ouder een steeds grotere vraag zal gaan uitoefenen.

Het beoogde woningtype en de locatie passen uitstekend bij de huidige én toekomstige vraag en woonwensen van oudere inwoners van Rolde en omgeving. Zowel appartementen met lift als grondgebonden woningen zijn in trek, en de vraag naar dit type woning zal gezien de ontwikkeling van huishoudens, de vergrijzing en ontgroening in de gemeente alleen maar toenemen. De beoogde huurprijs van circa € 600,- sluit uitstekend aan op de vraag van senioren naar woningen met een huurprijs tot € 650,-. De locatie is nabij het centrum van Rolde gelegen, waar zich ook de (zorg) voorzieningen bevinden. Dit maakt deze locatie tot een aantrekkelijke plek voor senioren om te wonen.

### **Dorpsvisie Rolde**

Voor en door Rolde is een dorpsvisie opgesteld. Vier werkgroepen, bestaand uit betrokken inwoners van Rolde, hebben hun deelvisie opgesteld. Omdat deze visies niet veel tegenstrijdigheden bevatten, is de dorpsvisie een goede weergave van de mening van de bewoners van Rolde gezamenlijk geworden. Op 17 juni 2009 heeft de gemeenteraad de Dorpsvisie Rolde, op enkele onderdelen na, vastgesteld.

In de Dorpsvisie is het volgende opgenomen over het gebied waarin het plangebied ligt:

*“Dit gebied heeft door separate, niet op elkaar afgestemde bebouwingsontwikkelingen een rommelige, onsamenvangende uitstraling gekregen. De woonbebouwing aan de Zuides wordt als dissonant gezien en hoort thuis in een buitenwijk van een grotere stad. Ook hier dient een geïntegreerde totaalvisie te worden ontwikkeld, waar met hogere dichtheden gebouwd mag worden, echter zodanig dat qua maat, schaal en ritme aangesloten wordt bij de omringende bebouwing. Kenmerken van deze visie zijn onder andere het toelaten van meerdere – eventueel gestapelde - functies zoals sportaccommodaties, zorgvoorzieningen, scholen, woningen en dergelijke met inachtneming van de randvoorwaarden*

*voor (her)ontwikkelingsgebieden. In dit gebied dienen verpleeghuisfuncties te worden uitgesloten.*

*De toe te laten functies vragen om grotere gebouwen. Door deze volumes in een ontworpen groene parkachtige ruimte te situeren kan een toegevoegde waarde ontstaan en aansluiting gevonden worden met de omringende bebouwing.”*

Verder zijn in de Dorpsvisie onder meer de volgende algemene uitgangspunten opgenomen, die ook een raakvlak hebben met dit gebied:

- maximale goot- en nokhoogte van resp. 6 en 10 meter
- overwegend schuine daken met een minimale dakhelling van 40 graden
- pandsgewijze bebouwingsontwikkelingen, in schaal en maat passend binnen het overheersend architectuurbeeld van het bestaande Rolde
- vermijden van herhaling architectuur binnen één gevelwand
- hoofdzakelijk baksteen architectuur en vermijden van industriële materialisering
- behoud van bestaande karakteristieke panden en stedenbouwkundige situaties
- mogelijkheden scheppen voor kleine rooilijnwisselingen in de voorgevels
- openbare ruimten zo min mogelijk belasten met geparkeerde auto's
- goede verhouding oppervlakte bouwvlak versus bouwperceel.

De bouw van het appartementengebouw in het plangebied past binnen het beleid uit de Dorpsvisie.

### **Visie Randon de Boerhoorn Rolde**

In de bovengenoemde Dorpsvisie wordt uitgesproken dat voor het gebied waarin het plangebied ligt een geïntegreerde totaalvisie dient te worden ontwikkeld. Dit is gebeurd middels de opstelling van de 'Visie Randon de Boerhoorn Rolde' uit 2012.

In de 'Visie Randon de Boerhoorn Rolde' wordt onder meer een visie gegeven op de locatie van het voormalige Groene Kruisgebouw. Voor de inhoud van deze visie wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

### **Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013**

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied planmatig ontworpen uitbreiding. Het welstandsbeleid is hier gericht op behoud van het bestaande woonmilieu door het respecteren van de ruime opzet van de wijken, de schaal en karakteristieken per project. Om dit te bewerkstelligen

zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.



### 3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van het plangebied in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

#### 3.1 De locatie in de omgeving

##### **Historie**

Rolde is gelegen op het zand van het Drents Plateau. Het plateau is opgebouwd uit keileem. Dit is ontstaan tijdens de landijsbedekking van de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Onder het grote gewicht van het honderden meters dikke landijs pakket werden zand, grind en stenen samengedrukt en uitgesmeerd tot leem. Hierboven ligt op veel plaatsen een laag dekzand uit de laatste ijstijd. Er zijn weinig grote hoogteverschillen; het gehele plateau ligt voornamelijk tussen de 10 en 20 meter boven NAP.

Het Drents Plateau kenmerkt zich door haar vrij stromende en slingerende beken. Het Balloërveld, de Kampsheide en de staatsbossen vormen gezichtsbepalende elementen. Het stroomgebied van de Drentsche Aa vormt een cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevol gebied dat door zijn gaafheid uniek is in Nederland. Het bestaat uit een karakteristiek cultuurlandschap met graslanden, bosjes, houtwallen, akkers op de essen, heide, jeneverbesstruwelen, esdorpen, hunebedden en landgoederen.



##### **Ruimtelijke structuur Rolde**

Het dorp Rolde ligt in het Nationaal landschap Drentsche Aa. De hogere ligging van het dorp maakte het in het verleden tot een aantrekkelijke vestigingsplek. Sporen van bewoning zijn dan ook tot in de prehistorie aantoonbaar. Het noordelijke deel van Rolde is waarschijnlijk voortdurend bewoond geweest. In deze oude dorpskern werd al in de 9<sup>e</sup> eeuw een kerk gesticht. In de middeleeuwen speelde Rolde, vanwege de centrale ligging, ook een belangrijke bestuurlijke rol. De kerk is vanaf deze periode ook lange tijd gebruikt voor de rechtspraak (de 'etstoel').

Het dorp is verweven met het omringende landschap, wegen en groenelementen lopen vanuit het landschap het dorp in en omgekeerd. De historische kern van Rolde gaat aan de noordzijde over in het aangrenzende

esdorpenlandschap. Rolde kan worden gekenmerkt als een typisch es- of brinkdorp.

De historische dorpskern kenmerkt zich door verspreide bebouwing met veel groene ruimten daartussen. Ook de woonwijken in het dorp kenmerken zich door de aanwezigheid van relatief veel groen in de vorm van plantsoenen, gras- of speelvelden en brede groene bermen. Langs de oorspronkelijke uitvalswegen staan in veel gevallen bomenrijen, al dan niet aan weerszijden van de weg.

Het centrum van Rolde heeft een afwisselende structuur. Oude bebouwing wordt afgewisseld met nieuwbouw, en ook kleine en grote bouwvolumes wisselen elkaar af. Op sommige plekken staat de bebouwing dicht op elkaar, op andere plekken is deze weer los georganiseerd. Ten zuiden van het centrum zijn in de loop der tijd nieuwe woonwijken gebouwd. Het plangebied maakt deel uit van één van deze wijken. De wijken zijn in verschillende perioden gebouwd en onderscheiden zich door de verschillende woningtypologieën, architectuur, wegenstructuur en invulling van de openbare ruimte.

### **3.2 Bestaande situatie plangebied**

Het plangebied is centraal gesitueerd in de kern Rolde, op de hoek van de Zuides en de Grolloërstraat. De laatstgenoemde straat vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor Rolde vanuit zuidelijke richting. Direct ten zuiden van de kern sluit deze straat namelijk aan op de Rijksweg N33. De Grolloërstraat ontsluit de woongebieden aan weerszijden van deze straat en het centrum van Rolde. Ter hoogte van het plangebied ligt een rotonde. Deze zorgt voor de afwikkeling van het verkeer op de kruising Zuides–Grolloërstraat–Molencamp. De belangrijke ontsluitingsfunctie van de Grolloërstraat wordt benadrukt door het gegeven dat de aanliggende woningen niet rechtstreeks vanaf de weg worden ontsloten, maar via parallelwegen. Overigens gaan deze parallelwegen ter hoogte van het plangebied in noordelijke richting over in fiets- en voetpaden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat plaatselijk ook wel bekend als het gebied 'Rondom de Boerhoorn'. Dit betreft het gebied tussen de Zuides-Grolloërstraat-Banderschulte-Nijlanderstraat-Grote Brink. Het gebied maakt deel uit van een naoorlogse uitbreidingswijk die ten zuiden van het centrum van Rolde is gesitueerd. In het gebied 'Rondom de Boerhoorn' zijn niet alleen woningen gelegen, maar ook een garagebedrijf (met tankstation) en maatschappelijke functies, zoals ontmoetingscentrum De Boerhoorn (met bibliotheek en sporthal) en een school. Het merendeel van de woningen in het gebied is ondergebracht in 4 appartementengebouwen langs de Zuides. De overige woningen bestaan uit grondgebonden woningen, die met name gelegen zijn langs de Banderschulte. Het gebied 'Rondom de Boerhoorn' heeft in de loop der jaren door separate, niet op elkaar afgestemde bebouwingsontwikkelingen een rommelige en onsaamenhangende uitstraling gekregen.



*Gebied rondom de Boerhoorn*

In het plangebied stond het voormalige Groene Kruisgebouw. Dit gebouw bestond uit twee geschakelde bouwvolumes: één groot langgerekt gebouw van één bouwlaag, met haaks daarop een kleiner gebouw van twee bouwlagen met kap. Voor het gebouw, aan de zijde van de Zuides, was verharding aanwezig voor ontsluiting en parkeren. Rondom het gebouw was een tuin gesitueerd met overwegend lage struikbeplanting en gras. Woningstichting De Volmacht heeft het gebouw in 2010 laten slopen en de verharding en beplanting verwijderd. Sindsdien ligt de locatie braak en is thans ingericht als grasveld. De locatie kent een groene inbedding, doordat zowel langs de west- als oostgrens een opgaande beplantingsstructuur aanwezig is.



*Het voormalige Groene Kruisgebouw dat inmiddels gesloopt is (bron: Google Streetview)*



Het plangebied is direct ontsloten op de Zuides. Aan de zuidzijde van deze straat, langs het plangebied, is een voetpad aanwezig. Kenmerkend voor de straat zijn de groene grasbermen aan weerszijden met overwegend jonge laanbeplanting. Dit geeft de straat een groene uitstraling. Dit geldt ook voor de Grolloërstraat aan de oostzijde van het plangebied. Ook deze straat heeft grasbermen met laanbeplanting, zij het dat deze beplanting veel ouder en daardoor forser is. De Zuides heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangrenzende percelen. Zoals genoemd vormt de Grolloërstraat een belangrijke ontsluitingsweg, waardoor deze vooral zorgt voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer.



*Huidige situatie plangebied gezien vanaf de Grolloërstraat (bron: Google Streetview)*

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een woongebied, met een dorps karakter. Ten noorden, zuiden en oosten van het plangebied zijn woningen aanwezig, voornamelijk vrijstaand, met één of twee bouwlagen met kap. De bovengenoemde maatschappelijke functies en het garagebedrijf in het gebied 'Rondom de Boerhoorn', vormen samen met zorgcentrum de Wenning aan de overzijde van de rotonde (ten noordoosten van het plangebied) de enige andere functies in de directe omgeving van het plangebied.

## 4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

### 4.1 Toekomstige situatie

Woningstichting De Volmacht wil in het plangebied een appartementengebouw realiseren met 10 levensloopbestendige sociale huurwoningen voor senioren.

#### **Visie Rondom de Boerhoorn**

In 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze, als uitwerking van de in 2009 vastgestelde 'Dorpsvisie Rolde', de 'Visie Rondom De Boerhoorn Rolde' vastgesteld. Het plangebied is binnen het gebied van deze visie gelegen. De realisatie van het appartementengebouw sluit aan op de uitgangspunten van de visie.

De Volmacht wenste ten tijde van de opstelling van de visie de ontwikkeling van 11 extramurale woningen (aanleunwoningen) ten behoeve van het aan de overzijde van de Grolloërstraat gelegen zorgcentrum De Wenning. Met deze functie kon door de raad worden ingestemd. De nu voorgestelde functie, levensloopbestendige woningen voor senioren, is bijna identiek. Ruimtelijk gezien is er weinig verschil tussen beide woningtypen. Ook wordt niet in meer woningen voorzien dan in de visie wordt vermeld (10 in plaats van 11).

De Dorpsvisie bepaalt ook dat voor bebouwing wordt uitgegaan voor een maximale goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Bebouwing van twee bouwlagen met een kap is dan haalbaar. In de 'Visie Rondom de



*Impressie appartementengebouw gezien vanaf de rotonde Zuides – Grolloërstraat (bron: HJK architecten)*

Boerhoorn' is bepaald dat het niet wenselijk is om van deze maatvoering af te wijken. Bewust is in de Dorpsvisie gekozen voor deze hoogten om het dorpse karakter van Rolde te bewaren. Los van het feit of bebouwing op een bepaalde locatie stedenbouwkundig is in te passen. De huidige appartementencomplexen langs de Zuides staan ruim in het groen en op gepaste afstand tot de weg. Maar de Dorpsvisie beschouwt deze bebouwing als dissonanten, die in een buitenwijk van een stad thuishoren. Op deze locatie bestaat volgens de Visie uit 2012 ook stedenbouwkundig gezien, los van de wens van het dorpse karakter, bezwaar tegen een hogere goothoogte dan 6 meter. Vooral aan de kant van de Zuides komt de bebouwing dan te fors over naar de bestaande bebouwing. Het huidige bouwplan voor het appartementengebouw voldoet aan de in beide visies vereiste goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

### **Bebouwing en inrichting**

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van één appartementengebouw waarin tien levensloopbestendige woningen voor senioren zullen worden ondergebracht. Het gebouw krijgt een oppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup> en wordt ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur; de wegenstructuur van de Zuides en Grolloërstraat, alsmede de groenstructuren langs deze wegen veranderen niet. Het gebouw wordt redelijk centraal op de kavel gesitueerd. Hierdoor komt het gebouw op ruime afstand van de Grolloërstraat, de Zuides, de rotonde en de bestaande bebouwing op naburige percelen. Dit sluit aan op de ruime opzet van de wijk. Hierbij is rekening gehouden met de rooilijnen van de zuidelijk gelegen woning Grolloërstraat 40 en de naastgelegen bebouwing van De Boerhoorn. Omdat de gevels van het gebouw parallel aan de Zuides en Grolloërstraat worden gesitueerd, wordt het gebouw enigszins schuin op de kavel gepositioneerd. De situering van het gebouw zorgt voor een optimale ruimtelijke beleving van het straatprofiel van de Zuides en



*Situering appartementengebouw en toekomstige inrichting perceel (bron: HJK architecten)*



Grolloërstraat, aangezien hiermee dit profiel en daarbij behorende doorzichten zo breed mogelijk worden gemaakt.

Het appartementengebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap en krijgt een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Gelet op de hoogten van de bebouwing in de omgeving en de afstand van het gebouw tot bestaande woningen, is deze afstand ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. De kaprichting van het gebouw loopt parallel aan de Zuides. De kap bestaat uit twee delen die middels een soort tussenlid aan elkaar geschakeld zijn. Het gebouw oogt hierdoor niet als één bouwmasa en krijgt zo een kleinschalige uitstraling.

Achter het appartementengebouw, aan de zuidwestzijde van het perceel, zal een langgerekt bijgebouw worden opgericht. Hierin zullen de bergingen voor de nieuwe woningen worden ondergebracht. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van circa 2,5 meter.

Voor het appartementengebouw, aan de zijde van de Zuides zal verharding worden aangelegd ten behoeve van parkeervoorzieningen en de ontsluiting van het gebouw. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast middels een groene haag. Tussen de parkeerplaatsen en de Zuides blijft een groenstrook met het bestaande wandelpad behouden. Tussen het fietspad langs de Grolloërstraat en het plangebied blijft eveneens een groenstrook behouden. Rondom het gebouw is verder ruimte voor een groene inrichting als tuin. Aan de zuidoost- en oostzijde van het perceel zal een geul worden aangelegd voor de berging van het hemelwater (een 'waterbergingsloot') dat op het nieuwe appartementengebouw en de verharding neerkomt.

Blijkens een voorlopig advies van de Welstandscommissie voldoet het bouwplan voor het appartementengebouw met bijgebouw aan redelijke eisen van welstand.



*Impressie appartementengebouw met daarachter het bijgebouw gezien vanaf de Zuides (bron: HJK architecten)*

### **Verkeer en parkeren**

Het nieuwe appartementengebouw wordt rechtsreeks ontsloten op de Zuides. Hiervoor zal een in- en uitrit worden aangelegd aan de westzijde van het perceel. Het bestaande voetpad langs het plangebied, aan de zuidzijde van de Zuides, blijft gehandhaafd.



Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', genereren appartementen in de sociale huursector in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijk gebied (waartoe de kern Rolde moet worden gerekend) maximaal 4,5 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Hiermee zullen de 10 woningen in totaal maximaal circa 45 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze extra verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Zuides en Grolloërstraat aangezien met deze extra bewegingen de capaciteit van deze wegen niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor appartementen in de sociale huursector moeten worden voorzien in minimaal 1,0 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er ten behoeve van het appartementengebouw minimaal 10 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij het appartementengebouw worden op eigen terrein 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

#### **4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan**

De realisatie van het nieuwe appartementengebouw in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen - Woongebouw' gekregen. Binnen deze bestemming is een woongebouw met bijgebouw en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen mogelijk.

Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouw' een bouwvlak opgenomen waarbinnen het nieuwe appartementengebouw kan worden opgericht. Dit gebouw is alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Hierdoor ligt de situering van het gebouw vast en kan niet worden gewijzigd. Tevens is hiermee de maximale oppervlakte van het gebouw begrensd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid, evenals het maximale aantal wooneenheden.

Op de verbeelding is tevens de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Het bijgebouw (de bergingen) mag alleen ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. Hierdoor ligt ook de situering van dit gebouw vast. De maximale hoogte en oppervlakte van het bijgebouw zijn in de regels opgenomen, waarbij bovendien is bepaald dat er sprake dient te zijn van één bouwvolume. Dit is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundige overwegingen gewenst, omdat hiermee de realisatie van meerdere kleinere losstaande gebouwtjes wordt voorkomen.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 5.1 Water

#### 5.1.1 Normstelling en beleid

##### Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

##### Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

##### Gemeentelijk beleid

Het gemeenschappelijke waterbeleid van de gemeente Aa en Hunze en het waterschap Hunze en Aa's is vastgelegd in het Waterplan Aa en Hunze (2007). Het waterplan is een koepelplan voor afvalwater, oppervlaktewater en grondwater. In het waterplan is een visie op het waterbeheer tot 2015 opgenomen en een overzicht van gezamenlijke concrete verbetermaatregelen voor de periode tot en met 2012. Toepassing van duurzaam waterbeheer in het bebouwd gebied geldt als belangrijke oplossingsrichting om de visie te realiseren.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2015 t/m 2019 (GRP) is op 22 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan

is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking stelsel vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

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

#### Huidig watersysteem

##### *Bebouwing en verharding*

In het plangebied was verharding aanwezig in de vorm van het voormalige Groene Kruisgebouw met terreinverharding (parkeren, ontsluiting, etc.). In totaal was er circa 350 m<sup>2</sup> bebouwing en circa 430 m<sup>2</sup> verharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedroeg daarmee circa 780 m<sup>2</sup>.

##### *Bodem*

De bodem in het plangebied bestaat blijkens de bodematlas Drenthe uit fijn zand. In de ondergrond komt mogelijk keileem voor.

##### *Grondwater*

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt globaal tussen de 0,80 en 1,40 m-mv. In de bodematlas Drenthe is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een gebied waar infiltratie (wegzijging) plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

##### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

##### *Riolering*

Direct nabij het plangebied is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig dat onder meer wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit de omliggende woningen en maatschappelijke voorzieningen.

#### Toekomstig watersysteem

##### *Keuze watersysteem en watercompensatie*

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de realisatie van het appartementengebouw neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel toe. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 620 m<sup>2</sup> (550 m<sup>2</sup> voor het appartementengebouw + 70 m<sup>2</sup> voor het bijgebouw). In de oude situatie had deze een oppervlakte van circa 350 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de bebouwingstoename per saldo circa 270 m<sup>2</sup> bedraagt.

Bij het nieuwe appartementengebouw zal ook terreinverharding worden aangelegd voor ontsluiting en parkeren. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe terreinverharding bedraagt circa 475 m<sup>2</sup>. Bij het voormalige Groene Kruisgebouw was circa 430 m<sup>2</sup> terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding toe met circa 45 m<sup>2</sup>.

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo toeneemt met circa 315 m<sup>2</sup> (270 m<sup>2</sup> + 45 m<sup>2</sup>). Omdat deze toename plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied en meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, dient er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m<sup>2</sup> toename verhard oppervlak 80 liter waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied.

De initiatiefnemer van het bouwplan, Woningstichting De Volmacht, heeft ervoor gekozen om waterbergende voorzieningen te realiseren voor de totale toekomstige verhardingsoppervlakte (1.095 m<sup>2</sup>). De bergingsvoorzieningen krijgen daarom een capaciteit van 87,9 m<sup>3</sup>. Deze bergingsruimte zal in het plangebied worden gerealiseerd middels de aanleg van een geul, een 'waterbergingssloot', aan de zuidoost- en oostzijde van het plangebied.

#### *Riolering*

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe appartementengebouw zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. Het appartementengebouw zal daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

#### *Hemelwaterafvoer*

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe appartementengebouw en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar een geul, een 'waterbergingssloot' (zie boven), welke zal functioneren als wadi. Vervolgens kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling (fijn zand), de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (>0,70 m –mv) en het gegeven dat het plangebied een infiltratiegebied is waar wegzijging plaatsvindt, is de verwachting dat infiltratie goed mogelijk is.

#### *Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

#### *Wateroverlast en verdroging*

Vanwege de afvoer van het hemelwater naar een aan te leggen geul, een 'waterbergingssloot', wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

#### *Waterkwaliteit*

Het hemelwater dat neerkomt het nieuwe appartementengebouw dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

#### Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets en het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Bro. De digitale watertoets heeft geleid tot een standaard uitgangspuntennotitie die is opgenomen in de bijlage<sup>2</sup>. Met de uitgangspuntennotitie zal tijdens de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden. In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap een reactie ingediend. Als gevolg van deze reactie is de waterparagraaf aangepast. Zie ook de 'Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Zuides Rolde, locatie voormalig Groene Kruisgebouw', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.2.1 Normstelling en beleid**

#### Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de 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.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2021 in werking treden.

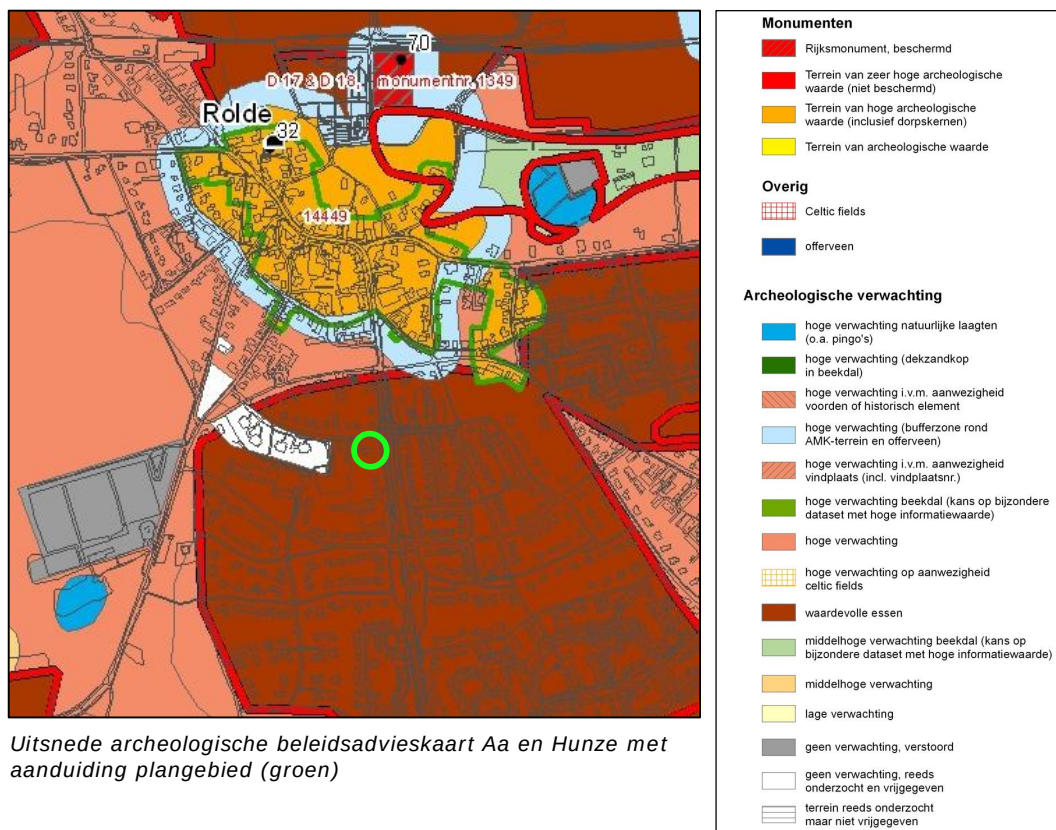
#### Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart is het plangebied aangeduid als waardevolle es. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of die geen grotere oppervlakte beslaan dan 500 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Waterschap Hunze en Aa's, 'Voorlopige uitgangspunten notitie watertoets – wateradvies', 1-11-2018





## Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.

### 5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

#### Archeologie

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart deels is aangemerkt als waardevolle es, is er bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek benodigd. De oppervlakte van de bodemingrepen ten behoeve van de bouw van het nieuwe appartementengebouw, bedragen meer dan 500 m<sup>2</sup>. Derhalve is er door De Steekproef archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

<sup>3</sup> De Steekproef, 'Rolde, Zuides (gemeente Aa en Hunze. Dr.) – Een Archeologisch Bureauonderzoek en Veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO-O)', oktober 2018.

Het plangebied ligt tussen twee beekdalen in, op een glaciale rug die parallel ligt aan de Hondsrug. De bodem in het plangebied is nog redelijk intact. Onder de bouwvoor werd bij drie boringen een circa 5 centimeter dikke eslaag aangetroffen. Hierdoor is ook de top van de C horizont in het dekzand nog deels gaaf. Hierdoor kunnen op dit niveau archeologische grondsporen bewaard zijn gebleven. Er zijn echter geen archeologische vondsten gedaan, waardoor er geen directe aanwijzingen voor een archeologische vindplaats in het plangebied zijn. De archeologische verwachting kan dan ook naar beneden worden bijgesteld.

Ondanks een nog redelijke intacte bodem, wordt vanwege de afwezigheid van archeologische indicatoren geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek te doen in het plangebied, omdat er met een boordichtheid van 30 boringen per hectare geen eenduidige archeologische indicatoren zijn gevonden. Wel wordt erop gewezen dat als bij het graafwerk ten behoeve van de bouw van het appartementengebouw toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Geadviseerd wordt dit te doen bij de gemeente Aa en Hunze.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

#### Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat het plangebied gelegen is aan een infrastructureel lijnelement met een gemiddelde cultuurhistorische waarde, de Grolloërstraat, en grenst aan het stedenbouwkundig zeer waardevolle ensemble 'Rolde dorpskern' (ten noorden van het plangebied) en het stedenbouwkundig gemiddeld waardevolle ensemble 'Rolde naoorlogse uitbreiding Drostenhof-Lottinglaan-Telgenkamp en omgeving' (ten oosten van het plangebied).

De cultuurhistorische waarden van het infrastructurele lijnelement, alsmede de beide waardevolle stedenbouwkundige ensembles, zullen door de realisatie van het nieuwe appartementengebouw niet worden aangetast. Het nieuwe gebouw wordt immers ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur, waardoor de bestaande stedenbouwkundige structuur, hoofdgroenstructuur en wegenstructuur intact blijft. Gezien de situering en omvang van het nieuwe gebouw, voegt dit gebouw zich qua schaal, korrelgrootte en verschijningsvorm goed in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

## **5.3 Ecologie**

### **5.3.1 Normstelling en beleid**

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

##### *Natuurnetwerk Nederland*

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

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

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet natuurbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied

ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Rolde en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied veel bestaande bebouwing aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied ligt niet in of nabij het NNN. Effecten op het NNN ten gevolge van het plan worden derhalve niet verwacht.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

#### Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Rolde. Sinds de sloop van het voormalige Groene Kruisgebouw ligt het perceel braak. Het perceel bestaat uit gras dat intensief wordt beheerd. Voor de realisatie van het nieuwe appartementengebouw worden er geen belangrijke groenelementen verwijderd en geen wateren gedempt. Gelet op al deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. De aantasting en versterking van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

#### *Conclusie*

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht in acht moeten worden genomen.

## **5.4 Milieuzonering**

### **5.4.1 Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500

m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan voorzieningenzones in dorpen. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten als onder B, maar die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

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

Het plangebied maakt deel uit van een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is. Diverse functies, zoals een school, kinderopvang, sporthal, gymzaal, buurt- en clubhuis (Boerhoorn) en wonen komen naast elkaar voor. Bovendien wordt deze functiemenging heel bewust nagestreefd: de genoemde voorzieningen horen thuis in woonwijken. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling).

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in de vorm van een appartementengebouw mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied ligt de Boerhoorn alsmede een garagebedrijf met tankstation zonder LPG (Grolloërstraat 46). De activiteiten van de Boerhoorn (o.a. buurt- en clubhuis, sporthal en gymzaal) worden gerekend tot categorie B. Het garagebedrijf behoort ook tot categorie B. Het tankstation valt onder categorie C. Al deze functies leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het nieuwe appartementengebouw in het plangebied. Dit omdat het nieuwe gebouw bouwkundig afgescheiden van deze functies wordt gerealiseerd. Het betreft immers een gebouw dat vrijstaat van deze functies in de omgeving. Het nieuwe appartementengebouw levert om deze reden evenmin belemmeringen op voor de Boerhoorn, het garagebedrijf en tankstation.



Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

## **5.5 Geluid**

### **5.5.1 Normstelling en beleid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezonde bedrijventerreinen of spoorwegen.

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

Het plan voorziet in de bouw van een appartementengebouw. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig. Alle nabij het plangebied gelegen wegen, waaronder de Grolloërstraat en de Zuides, zijn ter hoogte van het plangebied ingericht als 30 km/uur-wegen, waardoor deze geen geluidzone hebben en niet onder de werking van de Wgh vallen. Een akoestische toetsing is derhalve formeel niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van deze wegen wel in beeld gebracht en analoog aan de Wgh getoetst en beoordeeld. Hiervoor is door Alcedo akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

#### Grolloërstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Grolloërstraat bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g van de Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

#### Zuides

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Zuides bedraagt ten hoogste 48 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g van de Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

---

<sup>4</sup> Alcedo, 'Woningbouwontwikkeling aan de Zuides te Rolde – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 15 februari 2019

### Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt bij de woningen ten hoogste 58 dB exclusief correctie conform artikel 110g van de Wgh.

### Afweging maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype is op de Grolloerstraat niet doelmatig, omdat op een 30 km/uur weg het motorgeluid maatgevender is dan het rolgeluid. Het plaatsen van een geluidsscherm of –wal zijn in de voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk is.

In deze situatie is de Wgh en daarmee een hogere waarde formeel niet van toepassing. Omdat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van een aantal woningen wordt overschreden, wordt geadviseerd om in het kader van een goed woon- en leefklimaat wel te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de karakteristieke geluidswering van de gevels, zoals genoemd in afdeling 3.1, artikel 3.3 uit het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering wordt geadviseerd in de berekening de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren. Deze bedraagt ten hoogste 58 dB.

De bouwkundige maatregelen die getroffen worden om te voldoen aan de karakteristieke geluidswering komen aan de orde bij de technische uitwerking van het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

### Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

### **5.6.1 Normstelling en beleid**

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) van belang. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/<sup>3</sup>. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van

negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit komt overeen met  $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$  voor zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$ .

Als de 3% grens voor  $\text{PM}_{10}$  of  $\text{NO}_2$  niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen.

#### **5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 10 woningen mogelijk in de vorm van een appartementengebouw. Hiermee draagt het plan ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd ‘niet in betekende mate’ project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie  $\text{PM}_{2,5}$  kan het volgende opgemerkt worden.  $\text{PM}_{2,5}$  maakt deel uit van de bijdrage  $\text{PM}_{10}$ . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van  $10 \mu\text{m}$  of kleiner. Aangezien de bijdrage  $\text{PM}_{10}$  lager is dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , is de bijdrage  $\text{PM}_{2,5}$  dat

ook. De huidige achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 8 µg/m<sup>3</sup> (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de realisatie van de woningbouw niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Normstelling en beleid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

#### Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

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

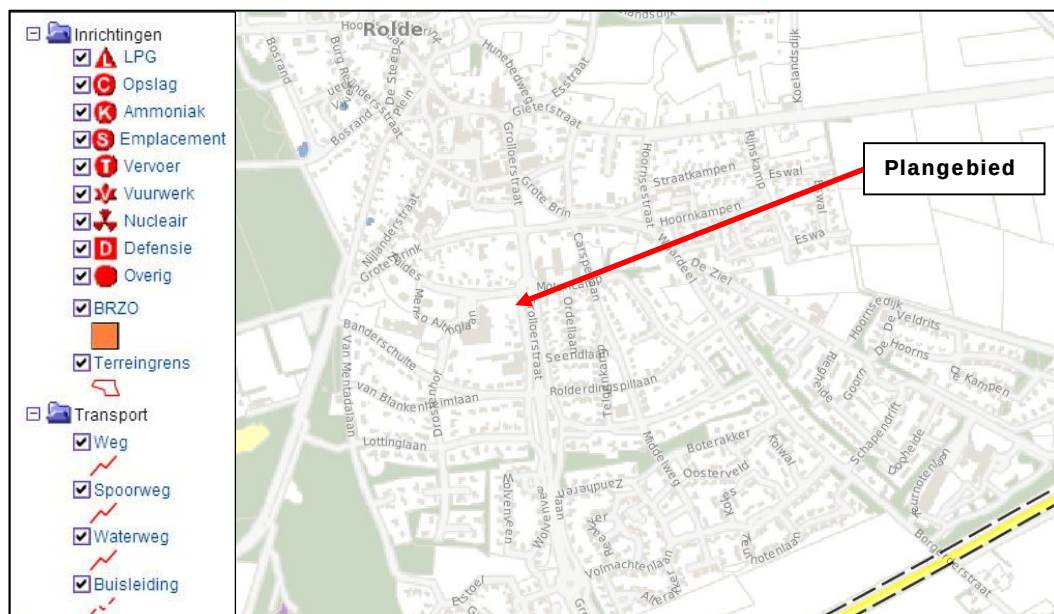
Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

## **5.8 Bodem**

### **5.8.1 Normstelling en beleid**

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

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

De gronden in het plangebied zijn in het verleden gebruikt ten behoeve van het Groene Kruisgebouw. Daarvoor waren het agrarische gronden. Gelet op dit historische gebruik zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de bouw van het appartementengebouw. Verkennend bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Bij de bouw aanvraag voor het appartementengebouw zal wel een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 moeten worden overlegd, waaruit de geschiktheid van de bodem blijkt. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.



Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het plan.

## **5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **5.9.1 Normstelling en beleid**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

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

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 10 nieuwe woningen. Derhalve valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde van 2000 woningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden gemaakt.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

#### **6.1.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

#### **6.1.2 Digitaliseringsvereisten**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **6.2.1 Regels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Rolde Dorp' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

### **6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

### **6.3 Artikelgewijze toelichting**

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

#### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en waar nodig zijn deze aangevuld met voor het plan relevante begrippen, afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Rolde Dorp'.

#### **Artikel 3 Wonen - Woongebouw**

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' is toegekend aan het plangebied. Binnen deze bestemming zijn woongebouwen met bijgebouwen toegestaan, alsmede daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Deze bestemming maakt de bouw van het appartementengebouw mogelijk.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het woongebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hiermee is de situering van het gebouw vastgelegd. Het maximale aantal wooneenheden (10) in het gebouw is, evenals de maximale goot- en bouwhoogte (6 respectievelijk 10 meter) van het gebouw, op de verbeelding aangeduid.

Bij het woongebouw zijn ook bijgebouwen toegestaan. Op de verbeelding is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Bijgebouwen mogen alleen ter plaatse van die aanduiding worden gebouwd. Daarbij geldt bovendien dat de bijgebouwen in één bouwvolume moeten worden gebouwd. Het realiseren van meerdere losstaande gebouwtjes, is dus niet mogelijk. Dit is immers vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter.

Tot slot zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit betreft onder meer erf- en terreinafscheidingen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woongebouw c.q. het verlengde daarvan ten maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter.

#### **Artikel 4 Anti-dubbeltelregel**

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

#### **Artikel 5 Algemene bouwregels**

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.



#### **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

#### **Artikel 7      Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

#### **Artikel 8      Overige regels**

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Aa en Hunze niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

#### **Artikel 9      Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

#### **Artikel 10    Slotregel**

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw met 10 levensloopbestendige huurwoningen voor senioren mogelijk. De gemeente Aa en Hunze zal met de initiatiefnemer van het plan, Woningstichting De Volmacht, een planschadeovereenkomst afsluiten voor het verhaal van planschade. Voor het overige zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft een initiatief van Woningstichting De Volmacht. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de Woningstichting. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Binnen deze termijn kon eenieder een inspraakreactie op het voorontwerpplan naar voren brengen. Er is 1 inspraakreactie binnengekomen. Deze reactie is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Zuides Rolde, locatie voormalig Groene Kruisgebouw'', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de reactie, wordt derhalve verwezen naar deze notitie.

### **8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er heeft 1 overlegpartner gereageerd, het waterschap Hunze en Aa's. De reactie van het waterschap is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Zuides Rolde, locatie voormalig Groene Kruisgebouw'', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreactie, wordt derhalve verwezen naar deze notitie.

### **8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.