

**Bestemmingsplan Rolde-Zuid  
herziening 2016 (woonwijk  
Nooitgedacht)**

***Vastgesteld***

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.246
Datum vrijgave:	Januari 2017
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. K. van Dijk

## Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK ..... 3
1.1	Inleiding ..... 3
1.2	Aanleiding ..... 3
1.3	Planologisch kader ..... 5
1.4	Doel ..... 5
1.5	Verantwoording ..... 5
1.6	Leeswijzer ..... 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE ..... 7
2.1	Ligging plangebied ..... 7
2.2	Het plangebied zelf ..... 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER ..... 12
3.1	Rijksbeleid ..... 12
3.2	Provinciaal beleid ..... 12
3.3	Gemeentelijk beleid ..... 12
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN ..... 13
4.1	Archeologie ..... 13
4.2	Bodem ..... 14
4.3	Ecologie ..... 14
4.4	Externe veiligheid ..... 15
	4.4.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied ..... 16
	4.4.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied ..... 16
	4.4.3 Buisleidingen ..... 16
	4.4.4 Route gevaarlijke stoffen ..... 16
4.5	Geluid ..... 17
4.6	Luchtkwaliteit ..... 17
4.7	M.E.R.-beoordeling ..... 18
4.8	Verkeer en Vervoer ..... 18
4.9	Watertoets ..... 19
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID ..... 22
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak ..... 23
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING ..... 24
7.1	Algemeen ..... 24
7.2	Bestemmingsplan ..... 24
7.3	Planregels ..... 25

## **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

### **1.1 Inleiding**

Dit bestemmingsplan is bedoeld als juridisch kader voor de in ontwikkeling zijnde woonwijk Nooitgedacht en andere gronden die binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen zijn. Het bestemmingsplan bepaalt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van deze gronden.

### **1.2 Aanleiding**

Op 16 augustus 2007 is het bestemmingsplan 'Rolde-Zuid Herziening ex artikel 30 WRO' onherroepelijk geworden. Dit 'moederplan' stelde onder andere regels voor de woonwijk Nooitgedacht.

In 2009 is besloten voor het deel van het plangebied tussen de Borgerderstraat, de weg Marwijksoord en de Veldweg het bestemmingsplan partieel te herzien. Het betreft hier de woonwijk Nooitgedacht en enkele bebouwing langs de genoemde wegen. Toen bestond nog de mogelijkheid onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een bestemmingsplan op onderdelen te herzien (partiële herziening).

De partiële herziening is op 28 juli 2010 in werking getreden en verwijst deels naar het moederplan.

Normaliter zou actualisatie van dit bestemmingsplan aan de orde zijn in 2020, omdat het plan dan 10 jaren oud zou zijn. Dan zou ook aangesloten kunnen worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Rolde Dorp', dat namelijk ook in 2010 onherroepelijk is geworden.

Er zijn echter redenen om nu al een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Het originele bestemmingsplan is enerzijds zeer globaal van opzet; anderzijds bestaat er voortschrijdend inzicht ten aanzien van de ontwikkeling van de woonwijk, die op enkele punten strijdig is met het huidige bestemmingsplan.

Onderstaand een aantal argumenten.

*A. Het globale karakter van het geldende bestemmingsplan zorgt bij de al tot ontwikkeling gekomen delen van de woonwijk tot een relatief lage rechtszekerheid*

Door voorliggende herziening kan er beter rekening worden gehouden met de tot stand gekomen verkaveling. Verder bepaalt het bestemmingsplan dat er maximaal 290 woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mogen worden gebouwd. Dit is een prima regeling aan het begin van de ontwikkeling van een woonwijk, wanneer de gemeente als ontwikkelaar ook nadrukkelijk zeggenschap heeft over de uitgifte van kavels, het verloop van wegen, etc.

Voor toekomstige zekerheid dat op de rest van de gemeentelijke kavels daadwerkelijk één woning per kavel kan worden gebouwd is het van belang dat er niet op al uitgegeven gronden meer woningen kunnen worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan zal dan ook naar duidelijker regels moeten vastleggen over het aantal woningen per deelgebied.

*B. Er zijn gewenste bouwplannen in strijd met het geldende bestemmingsplan*

Door voortschrijdend inzicht zijn er wijzigingen aangebracht in de verkaveling van de woonwijk. Soms leidt dit ertoe dat wenselijke bouwplannen strijdig zijn met het nu nog geldende bestemmingsplan. Ook speelt t.a.v. het gebied van De Trans (noordoostelijk deel van het plangebied) dat de stedenbouwkundige eisen (met name goothoogte en volume van bebouwing) voor dit gebied onnodig zwaar zijn. Door de voorzieningen die De Trans moet bieden aan cliënten heeft men deze ruimte wel nodig. In het algemene woonwijk gedeelte van het gebied zorgt minder bouwvolume voor meer stedenbouwkundige kwaliteit, maar het gebied van De Trans is meer een gebied op zichzelf.

Onderstaand is weergave gedaan van de doorgevoerde wijzigingen in voorliggende herziening ten opzichte van het bestemmingsplan Rolde- Zuid partiële herziening 2009.

1. Bestemming Natuur in overeenstemming gebracht met feitelijke situatie;
2. Daar waar de aantallen te bouwen (en al gebouwde) woningen bekend zijn, zijn aantallen 'te bouwen woningen' op de verbeelding weergegeven, waarbij het maximum aantal te bouwen woningen begrensd is op 290 woningen;
3. Er is geen hoofdontsluiting meer aangegeven;
4. Er is geen bepaling meer aanwezig dat voor hoofdgebouwen waarvan de percelen worden ontsloten op de hoofdontsluiting gebouwd dienen te worden op minimaal 6 meter uit de perceelgrens;
5. Bij aanéén gebouwde woningen is geregeld dat deze niet meer op minimaal 5 meter afstand uit de perceelgrens hoeven worden gebouwd;
6. In het gebied van De Trans (op de verbeelding aangeduid als 'Maatschappelijk' is de bepaling dat de diepte van hoofdgebouwen ten hoogste 15 meter mag bedragen losgelaten;
7. in het gebied van De Trans is geregeld dat de goothoogte van hoofdgebouwen 7 meter mag bedragen (in plaats van 6 meter in het vorige bestemmingsplan);
8. in het gebied van de Hofkavels is geregeld (via een aanduiding op de verbeelding en de doorwerking in de regels) dat de afstand van hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 2 meter mag bedragen in plaats van 3 meter op basis van het oude bestemmingsplan
9. Er is een afwijkingsregeling opgenomen die afwijkt van de bepaling dat de afstand tussen voorgevels van hoofdgebouwen ten hoogste 18 meter dient te bedragen, kleiner is nu ook mogelijk gemaakt onder voorwaarden;
10. Dat voor lessenaarsdaken een goothoogte van 7,5 meter i.p.v. 6 m wordt toegestaan;
11. Dat er een nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' centraal in het plangebied in de plaats treedt van de daar nu nog geldende bestemming 'Woongebied'. Hier worden alleen nog maatschappelijke voorzieningen toegestaan;
12. Dat de gebouwen met een maatschappelijke functie op een groter gebied aan de oostkant van het plangebied worden toegestaan dan nu het geval is. Dit gebied is bedoelde voor zowel woningen als maatschappelijke voorzieningen;
13. Dat enkele gebieden worden aangeduid waar het maximum aantal woningen begrensd wordt;
14. Dat enkele gebieden worden aangeduid waar bepaald wordt hoeveel woningen maximaal aaneen gebouwd mogen worden;

15. Voor het overige zijn de regels voor de bestemming Woongebied meer in overeenstemming gebracht met de regels zoals die gelden voor andere woonwijken in de kernen op het vlak van mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en voorzieningen op het gebied van bed and breakfast.

### 1.3 Planologisch kader

Onderstaand is weergave gedaan van de geldende bestemmingsplankaart zoals die hoort bij het bestemmingsplan Rolde-Zuid Partiële herziening 2009. Zichtbaar is inderdaad één grote bestemming Woongebied, wat mede in relatie tot de bestemmingsplanregels heeft geleid tot een zeer globaal bestemmingsplan.



### 1.4 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan dat goed aansluit bij de wenselijke ontwikkeling van de woonwijk Nooitgedacht. Ook de overige bestaande bestemmingen zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

### 1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en

beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven

## **1.6 Leeswijzer**

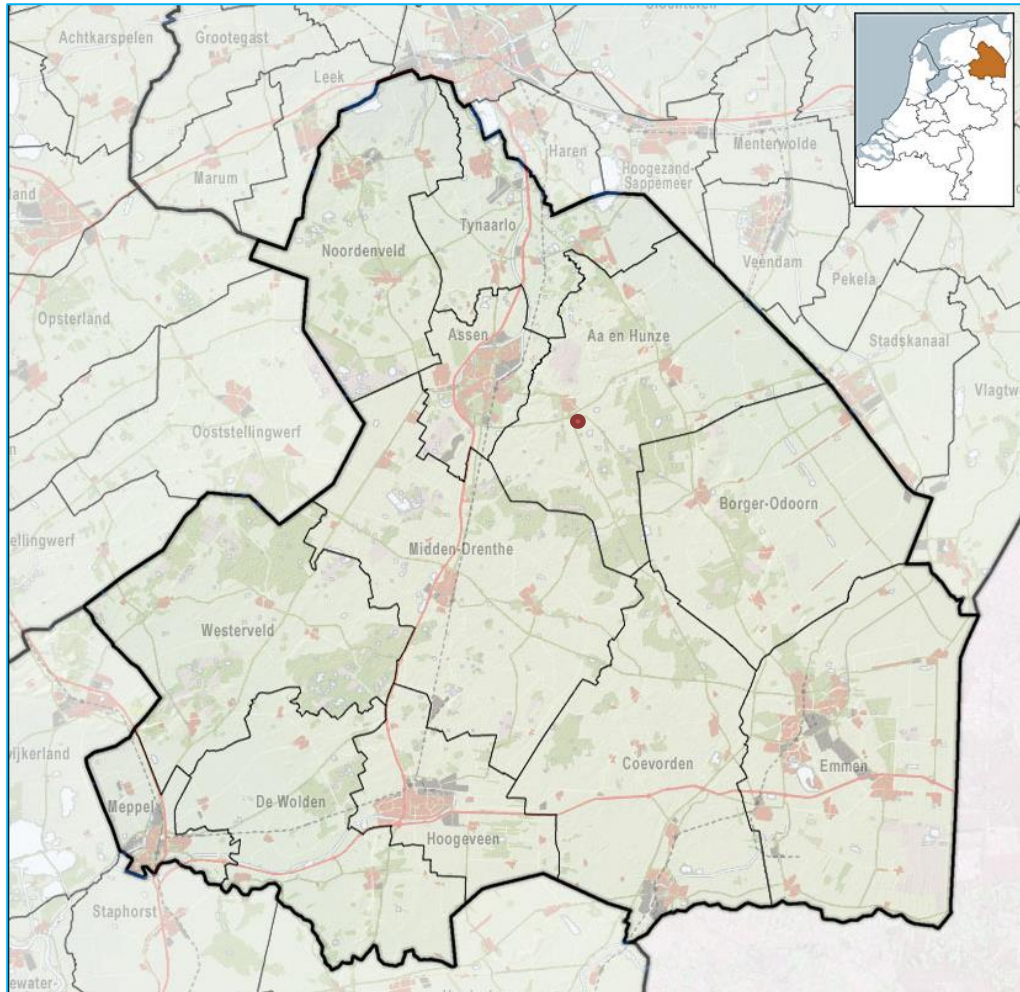
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van de locatie van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen, zeer beknopt, de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.



## 2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Rolde-Zuid Herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht) ligt aan de zuidoost kant van de kern Rolde, in de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger perspectief, waarbij de locatie Nooitgedacht zich bij de rode stip bevindt.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Aa en Hunze en ligging Nooitgedacht in één oogopslag

#### Historie Nooitgedacht

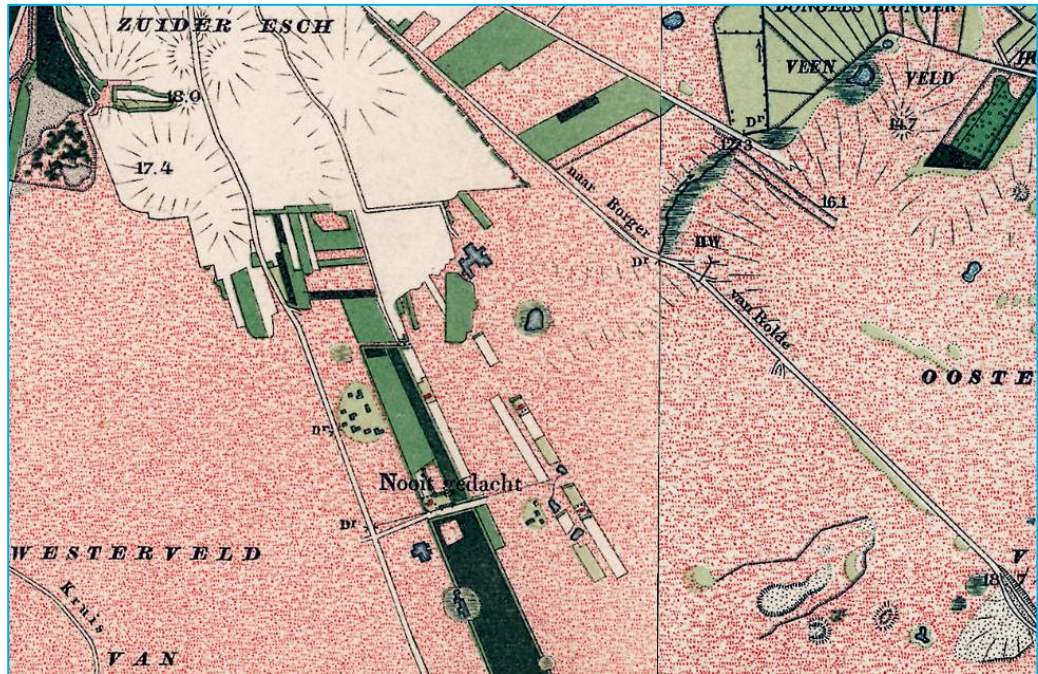
*Nooitgedacht is een gehucht in de gemeente Aa en Hunze even ten zuiden van Rolde, in de Nederlandse provincie Drenthe. De plaats is ontstaan op een plek waar ooit onherbergzame, moerasachtige heidevelden lagen, vandaar de naam.*

*Nadat de heide in cultuur was gebracht werd er een weg aangelegd tussen de weg van Rolde naar Grolloo en die naar Borger. Langs deze weg (van oorsprong naamloos, nu bekend als de Veldweg) ontstonden boerenbedrijven, met een opmerkelijke verkaveling; alle langsloten zijn gegraven in de richting van de Rolder toren.*

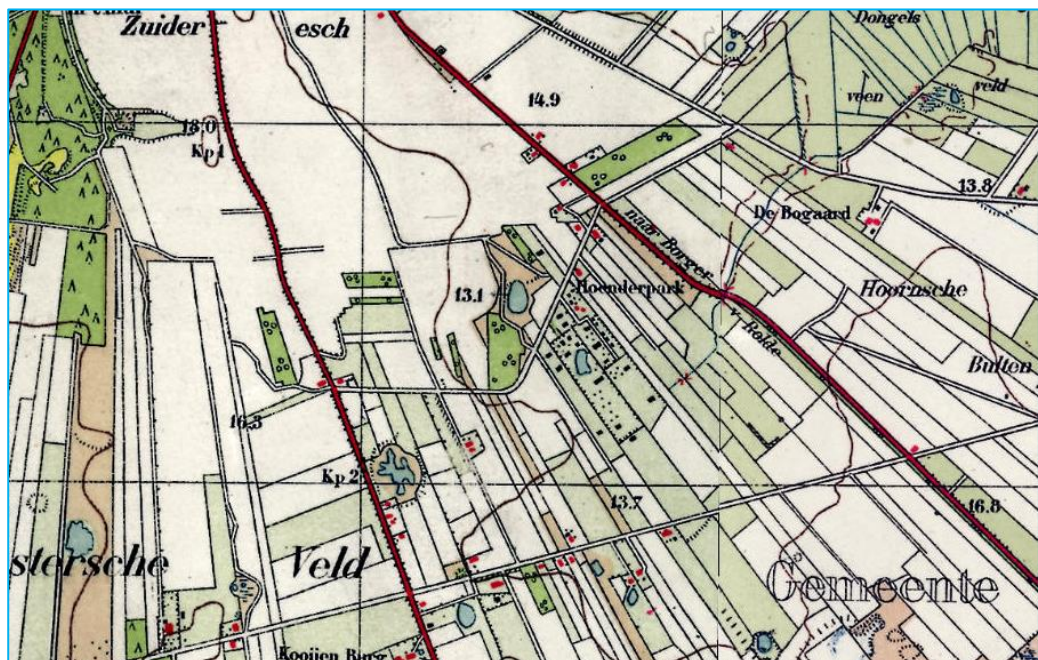


In de jaren 80 is een groot recreatieterrein, ook met de naam Nooitgedacht, aangelegd. Tegenwoordig heet dit complex Hof van Saksen. (bron [www.wikipedia.nl](http://www.wikipedia.nl)).

Onderstaand een aantal historische kaarten die de groei en ontwikkeling van Nooitgedacht laten zien via de website [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

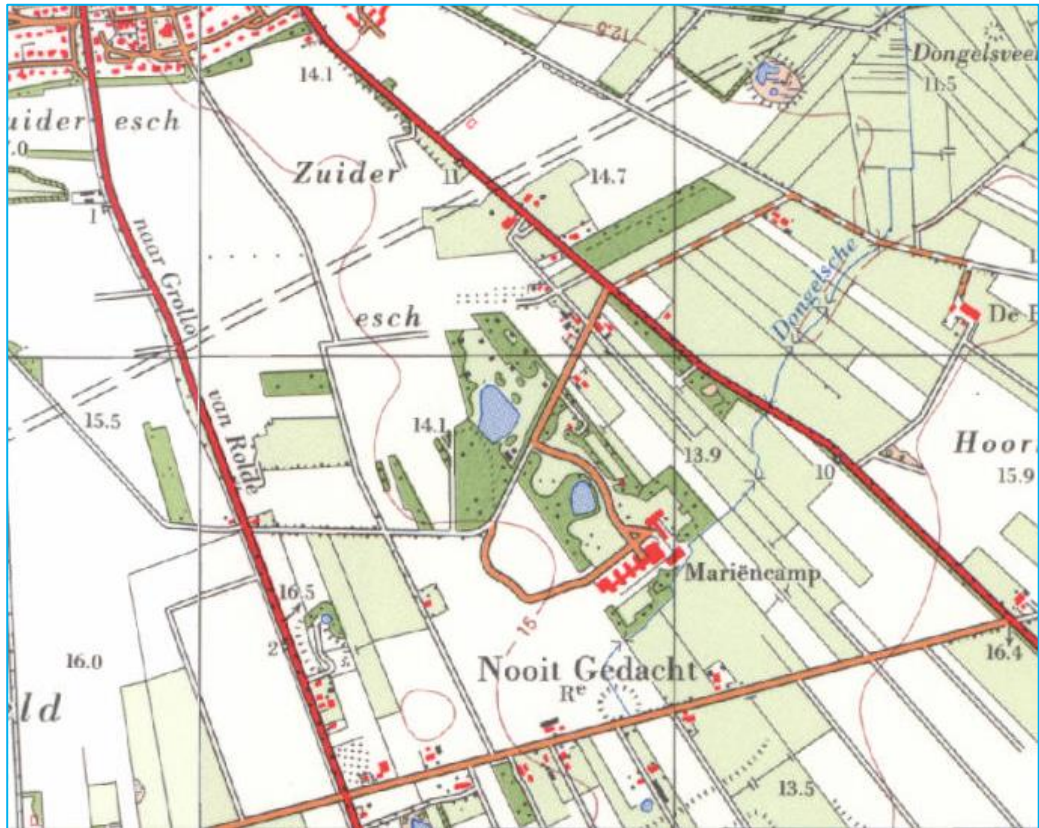


Anno 1925

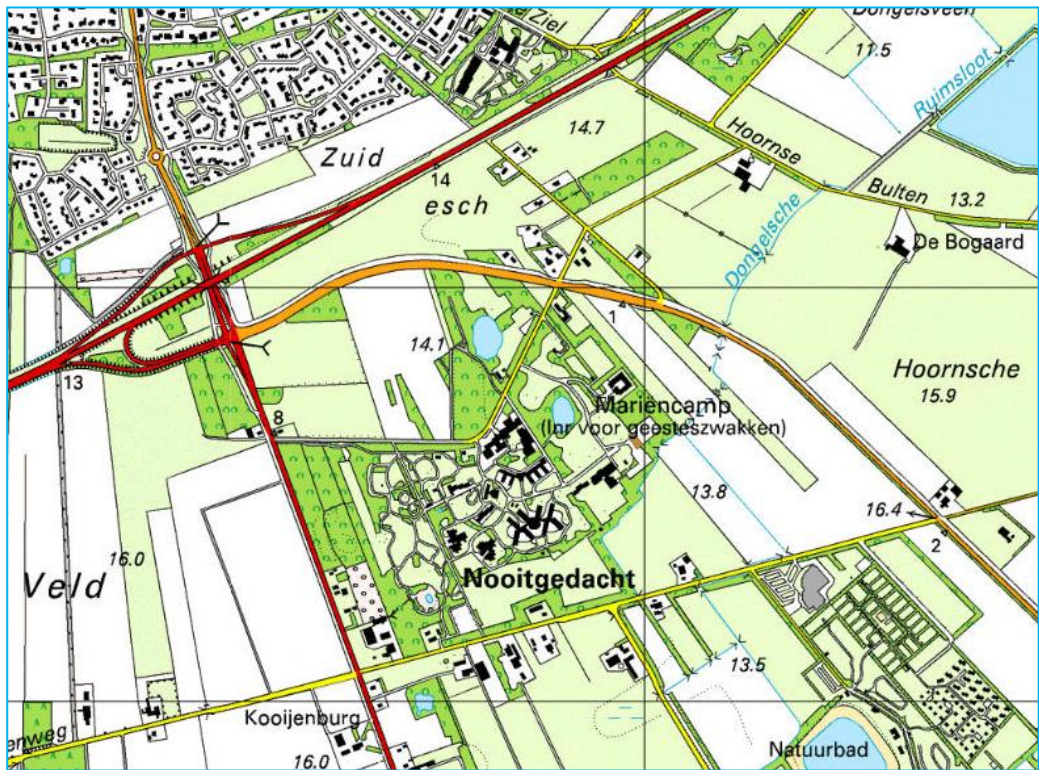


Anno 1950





Anno 1975

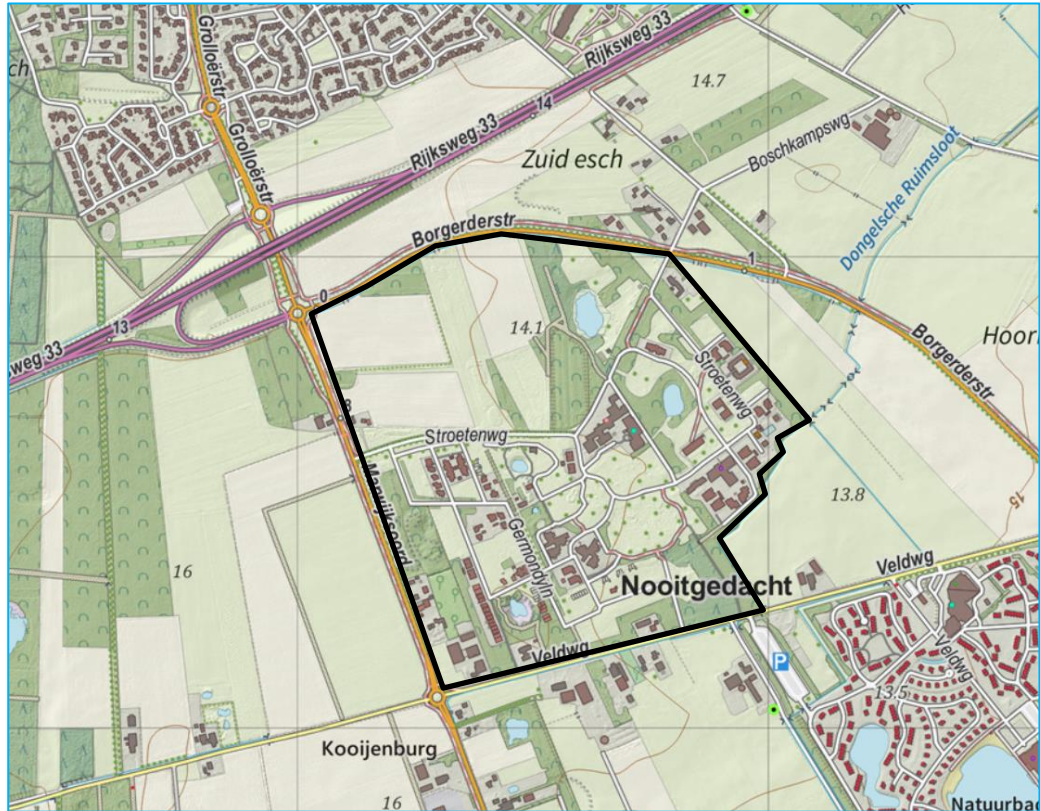


Anno 2000



## 2.2 Het plangebied zelf

Onderstaand een weergave van het plangebied op een topografische ondergrond anno 2015 gevolgd door een luchtfoto.



Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Rolde, aan de zuidzijde van de N33. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Borgerderstraat aan de noordkant, de N376 aan de westkant, de Veldweg aan de zuidkant en landerijen aan de

oostkant. Aan de zuidoostkant van het plangebied bevindt zich het recreatiepark Hof van Saksen.

Binnen het plangebied bevindt zich de in ontwikkeling zijnde woonwijk Nooitgedacht en zijn er gebouwen aanwezig van stichting De Trans. Tevens is al een aantal woningen gebouwd. Ook bevindt zich in het plangebied een bestaande recreatiewoning die in dit bestemmingsplan positief wordt bestemd. In het zuidwestelijk deel van het plangebied bevindt zich een bestaand bedrijf.

De gebouwen ten dienste van De Trans zijn op de verbeelding bestemd als 'Maatschappelijk' zodat hier gebouwen kunnen worden gebouwd ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

### **3 Hoofdstuk 3 Beleidskader**

#### **3.1 Rijksbeleid**

De ontwikkeling is een dusdanig kleinschalige ontwikkeling, dat het Rijksbeleid hierop niet van toepassing is.

#### **3.2 Provinciaal beleid**

Ten aanzien van het provinciaal beleid is het van belang te benoemen dat er sprake is van vastgesteld beleid, waar de provincie Drenthe mee heeft ingestemd ten tijde van het bestemmingsplan Rolde-Zuid. Middels dat bestemmingsplan werd de bouw van circa 290 woningen in het gehele plangebied mogelijk gemaakt. Voorliggende herziening maakt geen extra woning mogelijk ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan en heeft feitelijk alleen betrekking op het actueel maken van de bestemming Natuur in het plangebied en her en der aanpassingen van de (bouw)regels van de bestemming Woongebied.

De ontwikkeling vindt verder plaats in het gebied waarbinnen in het vigerende bestemmingsplan stedelijke voorzieningen zijn toegestaan en daarmee binnen het Bestaand Bebouwd Gebied uit de provinciale verordening valt. De geringe wijzigingen zijn niet in strijd met provinciale belangen en beleid.

#### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid staat de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg. Er ligt reeds een vastgesteld bestemmingsplan aan deze actualisatie ten grondslag die de ontwikkeling al mogelijk maakt. Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt, wel worden de (bouw) regels in overeenstemming gebracht met de woonwensen anno 2016.

Voor het aspect Welstand geldt dat er een Beeldkwaliteitsplan van toepassing is op het plangebied. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



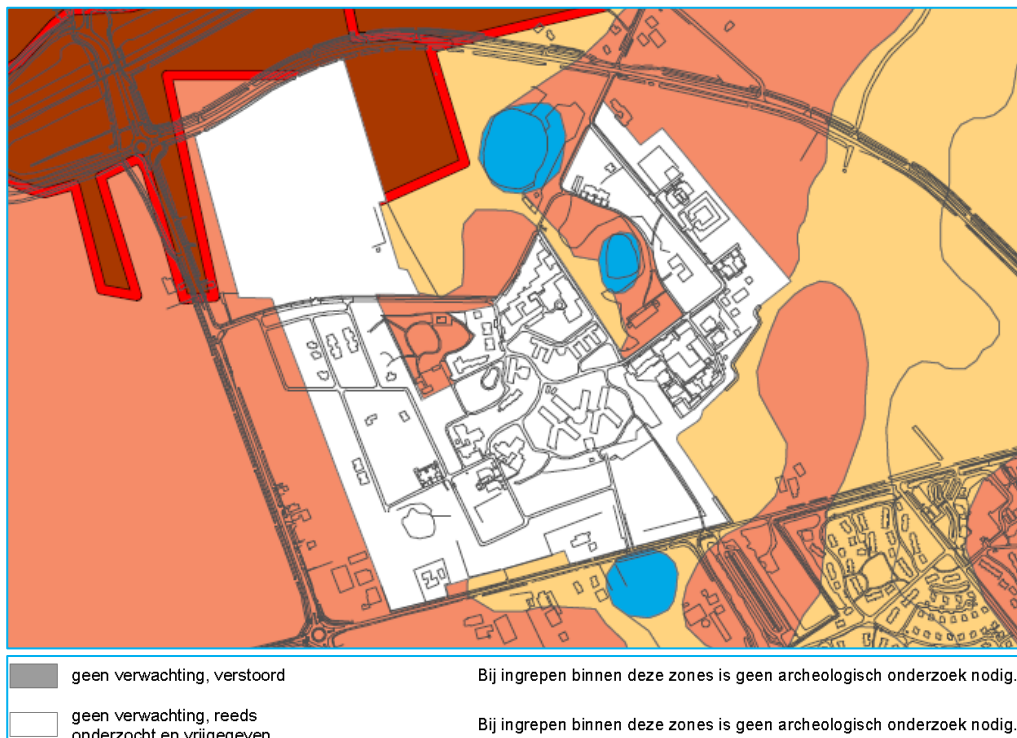
## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. Aangezien de wijzigingen van dit nieuwe bestemmingsplan niet leiden tot het kunnen bouwen van meer woningen en waarbij de woningen ook niet buiten de oorspronkelijke daartoe bestemde 'woonbestemmingen' mogen worden gebouwd zijn geen nieuwe onderzoeken benodigd.

### 4.1 Archeologie

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Onderstaand een weergave van de gemeentelijke archeologische beleidskaart van de gemeente Aa en Hunze. Zichtbaar is dat die delen waar woningbouw beoogd is zogeheten 'witte' gebieden zijn. Deze gebieden zijn al onderzocht, nader onderzoek is hier niet meer nodig.



## 4.2 Bodem

In het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Rolde-Zuid is onderzoek verricht naar de bodem. In het kader van voorliggende actualisatie is geen nieuw verkennend bodemonderzoek nodig, immers de woningen worden niet buiten de huidige woonbestemmingen gebouwd.

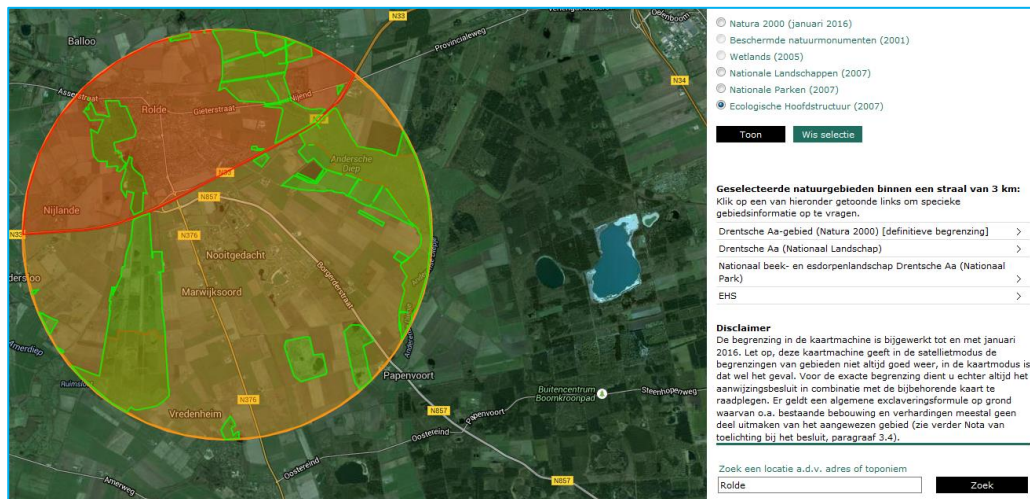
## 4.3 Ecologie

### Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



In het plangebied zelf is geen sprake van een Natura 2000 gebied dan wel EHS-gebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet aan de orde is.

### *Soortenbescherming*

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn.

De woonwijk is al grotendeels bouwrijp gemaakt. Er worden geen voor de flora- en fauna waardevolle soorten in hun bestaand bedreigd. Er ligt al een vastgesteld bouwrecht op de woonwijk. Nader ecologisch onderzoek is nu niet nodig.

## **4.4 Externe veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. In het plangebied wordt voorzien in de bouw van woningen. Dit betreffen (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld is of zich in of nabij het plangebied nog bevi-inrichtingen bevinden die nu (anno 2015) van invloed kunnen zijn ten opzichte van het vigerend planologisch kader. Daartoe een uitsnede van de risicokaart Drenthe op de volgende bladzijde.



#### **4.4.1** *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

#### **4.4.2** *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Binnen een straal van 1 kilometer zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Wel bevindt zich op circa 1100 meter naar het zuiden toe zich nog een aantal hogedrukgasleidingen, echter is de afstand te groot om van invloed te zijn.

#### **4.4.3** *Buisleidingen*

In of rondom het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

#### **4.4.4** *Route gevaarlijke stoffen*

Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich de (verdubbelde) N33 die Assen verbindt met Veendam en het Eemshavengebied. De N33 is een weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vanuit de Milieu Effect Rapportage die is uitgevoerd voor de verdubbeling van de N33 is gebleken dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn. Onderstaand de passage over externe veiligheid vanuit het m.e.r.-onderzoek.



### *Externe veiligheid*

Het onderzoek naar externe veiligheid wijst uit dat de weg na verdubbeling onder de wettelijke grenswaarden blijft. Er is geen overschrijding van de normen voor Plaatsgebonden Risico of het Groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.5 Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### *Verdubbeling N33*

Ten opzichte van het voorheen geldende planologisch kader is er een wijziging opgetreden als gevolg van de verdubbeling van de N33. In de samenvatting van de m.e.r. staat het volgende genoemd over het aspect geluid.

### *Geluid*

De verdubbeling van de N33 Assen – Veendam - Zuidbroek leidt tot een afname van de geluidsbelasting op een fors aantal woningen. Dit is toe te schrijven aan de toepassing van leer Open Asphalt Beton (of een vergelijkbare asphaltsoort). Daarnaast worden ook de wettelijk verplichte doelmatige maatregelen ter beperking van de geluidstoename genomen.

Het aspect geluid staat de verdere uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Voorliggend bestemmingsplan blijft met het maximaal mogelijk maken van (nog steeds maximaal) 290 woningen onder de genoemde drempel, zodat nader onderzoek naar luchtkwaliteit ook nu niet nodig is.

#### **4.7 M.E.R.-beoordeling**

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

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

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

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een nader m.e.r.-onderzoek en dat kan worden volstaan met deze (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

#### **4.8 Verkeer en Vervoer**

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, evenals ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor al aanwezige functies in de omgeving. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is de

bouwopgave niet veranderd. Voor het aspect parkeren geldt dat er geen gewijzigde omstandigheden zijn.

#### 4.9 **Watertoets**

Op 14 januari 2016 is via het online instrument via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Bij de watertoets is aangegeven dat het plan een zogeheten 'milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied betreft of dat het gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan'. Immers het bestemmingsplan ziet niet toe op meer te bouwen woningen en feitelijk is alleen de bestemming Natuur in overeenstemming gebracht met de werkelijkheid en zijn de (bouw)regels aangepast zonder dat dit leidt tot een toename van de mogelijkheden voor het verhard oppervlakte.

Er is geen waterschapbelang. Het watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Verder is nog te vermelden dat via de verkoopovereenkomst de (toekomstige) bewoners verplicht zijn het hemelwater in de bodem te (laten) infiltreren en niet op het vuilwaterriool.

Over voorliggend bestemmingsplan heeft nog wel ambtelijk overleg plaatsgevonden met het waterschap, omdat het waterschap meer inzicht wilde hebben over de invulling van het bestemmingsplan met woningbouw in relatie tot water. Onderstaand volgt een nadere uitwerking van het aspect water.

Onderstaand wordt samengevat wat met betrekking tot de waterafvoer is geregeld in het bestemmingsplan Rolde-Zuid. Voor het oorspronkelijke bestemmingsplan is een rioleringsplan in 2007 opgesteld. Voor de herziening van het bestemmingsplan is het rioleringsplan in 2015 aangepast.

#### **Wat is de opzet van het oorspronkelijk bestemmingsplan?**

Bron: Rioleringsplan 18 maart 2007

Aantal te realiseren woningen: 335.

Afvoerend verhard oppervlak:

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| • Openbare wegen                     | 2,88 ha          |
| • <u>Woningen en erfverhardingen</u> | <u>5,39 ha +</u> |
| • Totaal                             | 8,27 ha          |

De riolering van het bestaand gedeelte wordt omgebouwd van gemengd naar gescheiden riolering. Het huishoudelijk afvalwater (DWA; Droog Weer Afvoer) van de nieuw te bouwen woningen wordt ook afgevoerd via gescheiden riolering. Het DWA wordt via een gemaal afgevoerd naar een persleiding van het waterschap. De totaal te installeren pompcapaciteit bedraagt op basis van de berekeningen 18 m<sup>3</sup>/u. De exacte capaciteit wordt bepaald in overleg met het waterschap.

De neerslag die valt op wegverhardingen wordt ingezameld in het infiltratieriool (IT-riool). Om het ingezamelde water in het IT-riool vast te houden zijn in het systeem

interne drempels ingebouwd. De neerslag die valt op vrijliggende voet- en fietspaden infiltreert in de bermen. Het streven is dat 100% van het verhard oppervlak lokaal bij de woningen infiltreert bv. via infiltratiekratten.

Voor de veiligheid gaan de berekeningen ervan uit dat het totale verhard oppervlak van 8,27 ha op het IT-riool wordt aangesloten. Het overtollig regenwater vanuit het IT-riool wordt geloosd via een drietal vijvers. Vanuit deze vijvers wordt het overtollige water gedoseerd afgevoerd naar de Dongelsche Ruimsloot aan de zuidzijde van het plangebied via een stuw met kruinbreedte 0,50 m en kruinhoogte 11,74 m + NAP. Voor de duiker wordt een knijpconstructie toegepast met een afvoerbereik van 0 tot 7,72 m<sup>3</sup>/min. De waterstand van de sloot bij T = 100 bedraagt 12,09 m + NAP.

De afvoer van het plangebied voldoet bij bui 08 (T=2) aan de gestelde maximaal toelaatbare afvoer (1,2 l/s ha bij T=1) zonder dat er problemen ontstaan.

Bij een piekbui van T=100 (extreme neerslagsituatie dat 1 keer per 100 jaar voorkomt) kent het oppervlaktewatersysteem voldoende berging. Door de lage maaiveldhoogte treedt op een klein deel vanuit de riolering 'water op straat' op. Deze situatie is toelaatbaar omdat het plan hier ruim is opgezet en dit water zich kan verspreiden in de omgeving.

#### **Wat is de opzet van het herziene bestemmingsplan?**

Maximaal toegestane woningen: 290.

#### Bron: Rioleringsplan, aanvulling 5 februari 2015

De enige wijziging die in dit rioleringsplan is doorgevoerd is het verhard oppervlak van de wegen. In het rioleringsplan is opgenomen:

- Openbare wegen 2,89 ha
- Woningen en erfverhardingen 5,39 ha +
- Totaal 8,27 ha

Het afvoerend oppervlak t.o.v. 2007 bedraagt circa 1.000 m<sup>2</sup> meer.

#### Overige opmerkingen

Voor het afvoerend oppervlak van de particuliere verhardingen (woning en erfverharding) is dezelfde hoeveelheid aangehouden als uit het rioleringsplan van 2007. Doordat nu echter minder woningen worden toegestaan is het afvoerend oppervlak beduidend verminderd; het afvoerend oppervlak van de particuliere verhardingen zal circa 4,6 ha bedragen. Voor de veiligheid is in de berekeningen ervan uitgegaan dat alle verharde oppervlakken aangesloten worden op het IT-riool, terwijl in werkelijkheid de particuliere verhardingen lokaal worden geïnfiltreerd. Dit is als eis opgenomen in de verkoopovereenkomst met bewoners (infiltratie met 20 mm berging per m<sup>2</sup> verharding). In feite zitten de berekeningen en dus ook de effecten ruim aan de bovenkant van wat daadwerkelijk zal gebeuren.

Uit de door ons verrichte bodemonderzoeken en de inmiddels enkele jaren ervaring met infiltratie in dit gebied blijkt dat de infiltratiemogelijkheden voldoende zijn.

Op basis van onze bodemonderzoeken bevindt het grondwater zich tussen 2 en 4 m-mv. Ook op basis van onze jarenlange ervaring in dit gebied weten wij dat de grondwaterstand voldoende diep ligt. Wij gaan ervan uit dat de wegen 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand blijven en het vloerpeil van de woningen 30 cm



boven het wegpeil wordt aangebracht. Daardoor is het risico op grondwateroverlast tot een minimum beperkt.

We verwachten dat de invloed van dit plan op de waterkwaliteit van de Drentsche Aa nihil zal zijn. Net als het landelijk uitgangspunt gaan we er namelijk van uit dat regenwater in principe schoon is. Verder wordt gebruik gemaakt van niet uitloegbare stoffen bij de woningbouw en wordt geen gebruik gemaakt van onkruidbestrijdingsmiddelen.

Inmiddels zijn de openbare wegen, de riolering, de drie vijvers en circa 50 woningen aangelegd.

Tevens is nog toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan het rapport "Aanvullende rapportage bestemmingsplan Nooitgedacht (voorheen Rolde-zuid) te Rolde - rioleringsplan incl. aanvullende berekeningen" met de bijbehorende kaarten.

## **5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van één woning.

Voor de verdere exploitatie en ontwikkeling van de woonwijk is geld beschikbaar gesteld door de gemeenteraad, het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

## 6 **Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak**

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

### Vooroverleg

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan ook voor overleg voorgelegd aan de ministeries van Defensie, EL&I/energie en I&M/Rijkswaterstaat, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. De provincie en het waterschap hebben gereageerd op het plan.

### Inspraak

Van 12 mei tot en met 22 juni 2016 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Rolde-Zuid herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht)" ter inzage gelegen voor inspraak, gedurende zes weken. Bovendien heeft de gemeente binnen deze termijn een inloopmiddag/-avond georganiseerd op 25 mei.

Tijdens de termijn van ter inzage legging kon iedereen schriftelijk of mondeling een reactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn vijf afzonderlijke inspraakreacties ontvangen en één gezamenlijke reactie, die overigens ook ondertekend is door de schrijvers van de afzonderlijke reacties.

Voor een weergave van de inhoud en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de bijlage Notitie Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Rolde.

### Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 september tot en met 9 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Binnen de termijn zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een Reactienota Nooitgedacht opgesteld waarin is verwoord hoe omgegaan is met de ingediende zienswijzen. Deze reactienota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

## **7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting**

### **7.1 Algemeen**

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

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

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

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

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

### **7.2 Bestemmingsplan**

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



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

### 7.3 Planregels

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

#### *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 : Begrippen

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

##### Artikel 2 : Wijze van meten

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

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### Artikel 3 : Agrarisch - Cultuur

Agrarisch gebruik kan binnen deze gronden worden voortgezet. Bebouwing is binnen de bestemming niet toegestaan, mede omwille van de instandhouding van de landschappelijke waarden.

##### Artikel 4 : Bedrijf

Binnen deze bestemming is het bestaande bedrijf aan de Veldweg 3 te Nooitgedacht opgenomen . Ter plaatse mogen bedrijven gevestigd zijn in de milieucategorieën 1 en 2. Een zwaardere milieucategorie is niet toegestaan.

##### Artikel 5 : Groen

Deze groenvoorzieningen kenmerken zich door de deels opgaande beplanting. Deze elementen/structuren hebben in hoofdzaak een landschappelijke functie. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de aanwezige kinderboerderij op de gronden met de daarvoor opgenomen aanduiding.

##### Artikel 6 : Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op de centraal in het plangebied gelegen maatschappelijke voorzieningen van De Trans. In deze bestemming zijn geen woningen toegestaan.

#### Artikel 7 : Natuur

Hieronder vallen de grotere natuurelementen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Wel is ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding één recreatiewoning toegestaan.

#### Artikel 8 : Verkeer – Verblijf

De bestemming ziet op wegen die een ontsluitingsfunctie voor intern verkeer vervullen. Ook binnen de bestemming Woongebied zijn wegen toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer – Verblijf gaat het vooral om wegen waarvan bekend is dat deze niet meer als woongebied zullen worden ontwikkeld. Gemotiveerd verkeer kan via de wegen met de bestemming Verkeer – Verblijf de woonwijk niet via de Veldweg bereiken.

#### Artikel 9 : Water

Onder de bestemming Water is begrepen de waterloop, met daarbij behorende bermen, beplanting en oevers, die binnen het plangebied is gelegen.

#### Artikel 10 : Wonen

Binnen deze bestemming zijn de diverse (bouw)regels opgenomen voor de bestaande woningen die geen deel uitmaken van de bestemming Woongebied en niet tot de nieuwe woonwijk behoren.

#### Artikel 11 : Woongebied

Binnen deze bestemming gaat het om zowel bestaande als toekomstige woningen in de woonwijk Nooitgedacht. Er zijn regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd. Ook zijn binnen deze bestemming zorgwoningen toegestaan en zijn binnen in het daartoe aangeduide gebied ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

#### Artikel 12 : Leiding – Riool

Voor de aan te leggen leiding is de dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de leiding. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier niet onder.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### Artikel 13 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

#### Artikel 14 : Algemene bouwregels

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

#### Artikel 15 : Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 16 : Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het bouwen van woningen binnen de geluidszone van de weg N33.

#### Artikel 17 : Algemene afwijkingsregels

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

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 18 : Overgangsrecht

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

#### Artikel 19 : Slotregel

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

**Projectgegevens**

Project : Rolde-Zuid (woonwijk Nooitgedacht)  
Projectnummer : RB 10.246  
IMRO : NL.IMRO.1680.ROZ-VB01  
Versie : 01  
Datum : Januari 2017

**Opdrachtgever**

Naam  
Adres  
PC en Plaats

**RooBeek Advies**

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

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)