

Reactienota ontwerp van het bestemmingsplan Rolde – Grolloërstraat 5 (supermarkt) en de omgevingsvergunning ter concrete uitvoering van dit plan

Algemeen

In deze nota wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter concrete uitvoering van dit plan. Voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft de raad op 14 mei 2013 besloten om de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over deze ontwerpen naar voren brengen. Er zijn binnen deze termijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* worden in deze nota de zienswijzen geanonimiseerd weergegeven. De briefnummers zijn bij de reclamanten bekend:

- 2013003337, 29 juli 2013
- 2013003366, 31 juli 2013
- 2013003368, 31 juli 2013
- 2013003383, 30 juli 2013.

De in deze zienswijzen geplaatste opmerkingen worden samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Sommige opmerkingen worden in meerdere zienswijzen geplaatst.

Opmerking 1:

Het perceel Brinkstraat 18 dient volgens reclamanten niet de bestemming 'Detailhandel' te krijgen. Reclamanten vrezen voor een verbinding voor gemotoriseerd verkeer over dit terrein. Ook zou opslag van afval en emballage, stalling van winkelwagens en een parkeerplaats voor meerdere auto's (al dan niet voor personeel van de supermarkt) dan mogelijk zijn.

Reactie 1:

Opslag van afval en emballage, stalling van winkelwagens, openbare parkeerplaatsen (behalve zoals aangegeven!) en een verbinding voor gemotoriseerd verkeer over het perceel Brinkstraat 18 worden allen niet beoogd. Om elke discussie en vrees te vermijden met betrekking tot dit perceel stellen wij de raad voor dit perceel ten oosten van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan te laten. Zodoende blijft daar de bestemming "Wonen – 1" van kracht op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Rolde dorp". Bij elke woonbestemming is het overigens mogelijk parkeervoorzieningen te realiseren op eigen erf. Opslag van afval en emballage en stalling van winkelwagens zijn niet passend binnen de bestemming "Wonen – 1".

Het plan wordt naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Opmerking 2:

Reclamant wil een begrenzing van parkeermogelijkheden, zodat niet tegenover de uitrit van Brinkstraat 6 (tevens achter Brinkstraat 18) geparkeerd kan worden. Dit vanwege verminderde privacy, uitzicht op aan- en afrijdende auto's, geluidsoverlast, verslechterd milieu en aantasting van de verkeersveiligheid. Is akoestisch onderzoek benodigd?

Reactie 2:

Voor de uitbreiding van de supermarkt is een toename van parkeerplaatsen benodigd c.q. wenselijk. Er ontstaat geen onevenredige hinder voor Brinkstraat 6. De inrit naar deze parkeerplaatsen komt ook niet tegenover de inrit van Brinkstraat 6 te liggen. Evenmin liggen deze parkeerplaatsen straks recht voor de woning Brinkstraat 6.

In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt op de relatie met de Wet geluidhinder ingegaan. Hieruit volgt dat een akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

Opmerking 3:

Reclamanten wensen een vaste afsluiting van de Brinkstraat ten westen van de uitrit van Brinkstraat 6 in plaats van een neerklapbare paal. Bij een neerklapbare paal zou de eigenaar van de supermarkt naar eigen inzicht kunnen bepalen wanneer de Brinkstraat afgesloten en open is. Dan zouden bezoekers van de supermarkt toch via de Brinkstraat weg kunnen rijden, wat niet de bedoeling is. Een neerklapbare paal is niet noodzakelijk, want reclamanten stellen dat er wel voldoende ruimte beschikbaar is om met vrachtwagens te manoeuvreren ten behoeve van het laden en lossen.

Voor fietsers en voetgangers zou wel een verbinding moeten blijven bestaan.

Reactie 3:

Er is voldoende ruimte nodig om te manoeuvreren, zonder dat parkeerplaatsen daarbij betrokken worden. De huidige situatie is verre van optimaal, omdat daarbij wel over parkeerplaatsen gereden wordt. De vrachtwagens moeten zelfs weer terugrijden naar de Grolloërstraat in de huidige situatie, hoewel er nu sprake is van eenrichtingsverkeer. De reden hiervoor is dat vrachtwagens niet verder door de Brinkstraat kunnen rijden. Verschil in de nieuwe situatie is dat het overige gemotoriseerde verkeer ook terug moet naar de Grolloërstraat en niet verder de Brinkstraat in mag.

Voor fietsers en voetgangers blijft de verbinding bestaan.

Opmerking 4:

Volgens reclamant dient er een afstand van minimaal 10 meter aangehouden te worden tussen het magazijn gedeelte van de nieuwe supermarkt en de perceelgrens van de woning Brinkstraat 6. Er worden wel nieuwe parkeerplaatsen dicht bij woningen voorzien dan nu het geval is, in tegenstelling tot wat in de toelichting van het bestemmingsplan beweerd wordt.

Een afstand van minder dan 10 meter is niet te motiveren, omdat Brinkstraat 6 niet tot 'gemengd gebied' behoort zoals bij de Grolloërstraat.

Reactie 4:

In paragraaf 4.1 van de toelichting wordt reeds afdoende onderbouwd waarom de ontwikkeling zich goed verhoudt tot de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering (2009)". De parkeerplaatsen behoren tot de inrichting van de supermarkt bij toetsing aan de genoemde VNG-brochure. De afstand van 0 m is daarom feitelijk ook op deze parkeerplaatsen van toepassing binnen gemengd gebied. Er is van gemengd gebied te spreken in het centrum van Rolde, omdat er ook nu al sprake is van verschillende functies die meer overlast met zich meebrengt dan in een rustige woonwijk verwacht mag worden.

Wat beoogd wordt te zeggen in de toelichting is dat parkeerplaatsen niet dicht bij woningen komen te liggen dan de huidige minimale afstand tot een woning. Wel is het inderdaad zo dat enkele andere woningen op kortere afstand komen te liggen tot parkeerplaatsen dan nu bij die woningen het geval is.

Opmerking 5:

Er is geen MER (milieueffectrapportage) uitgevoerd. Er is geen onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit, geluid, veiligheid, etc.

Reactie 5:

Een milieueffectrapportage is niet verplicht voor een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling. De overige omgevingsaspecten worden in de toelichting behandeld. Met ecologische waarden moet bij herziening

van een bestemmingsplan wel rekening worden gehouden, ook als een milieueffectrapportage niet aan de orde is. Deze ecologische aspecten komen in paragraaf 4.5 van de toelichting aan de orde. Luchtkwaliteit en externe veiligheid komen in de paragrafen 4.7 en 4.8 aan de orde. Het gaat daarbij om een toetsing aan landelijk vastgestelde normen, waaraan wordt voldaan.

Opmerking 6:

De goothoogte wordt in het bestemmingsplan bepaald op maximaal 3,0 meter, terwijl de aanvraag omgevingsvergunning uitgaat van een goothoogte/boeibord van 3,25 meter boven peil.

Reactie 6:

Deze opmerking is juist. Ook de bouwhoogte kent een maximum van 8,15 meter. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de aanvraag omgevingsvergunning bij direct recht, waar niet correct in is voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding zullen daarom worden aangepast naar 3,50 resp. 8,50 meter.

Wij achten dergelijke hoogtes hier ook stedenbouwkundig aanvaardbaar. Niet alleen vanwege het positieve welstandsadvies (wat niet alleen met hoogten rekening houdt), maar ook in algemene zin. Dergelijke hoogten vallen niet uit de toon bij bebouwing in de nabije omgeving.

Het plan wordt naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Opmerking 8:

Reclamant wenst geen parkeerplaatsen op het perceel Brinkstraat 8.

Reactie 8:

In de aanvraag omgevingsvergunning worden nu drie parkeerplaatsen beoogd voor de nu nog aanwezige woning Brinkstraat 8, die straks onderdeel uitmaakt van de supermarkt. Deze liggen direct aan de Brinkstraat. Er is dus geen sprake van parkeerplaatsen op het perceel Brinkstraat 8 op de plek van de huidige bebouwing. Verder verwijzen wij naar reactie 4.

Opmerking 9:

Reclamant heeft nog het voornemen een schuur te bouwen op het perceel Brinkstraat 4. Wellicht hebben de bewoners van Brinkstraat 6 daartegen bezwaar als de supermarkt ook mag uitbreiden?

Reactie 9:

Het voornemen om een schuur te bouwen op het perceel Brinkstraat 4 staat los van de uitbreiding van de supermarkt. In het geldende bestemmingsplan 'Rolde dorp' zijn regels voor het bouwen van aan- en bijgebouwen opgenomen die onverminderd van kracht blijven (daar wordt het bestemmingsplan immers niet herzien). Ook landelijke wetgeving met betrekking tot het vergunningvrij bouwen blijft onverminderd van kracht.

Opmerking 10:

Waarom is er extra ruimte nodig als er sprake zou zijn van een beperkte toename van klanten?

Reactie 10:

Dit wordt duidelijk gemaakt in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ook paragraaf 3.2 van de toelichting gaat hier op in.

Opmerking 11:

Het gebied waar de supermarkt wordt uitgebreid hoort volgens de Dorpsvisie Rolde bij 'karakteristiek dorpsbeeld' en niet bij 'Herontwikkeling gebied centrum'.

Reactie 11:

De Dorpsvisie Rolde die in 2009 is vastgesteld is niet het laatste beleidsmatige kader voor dit gebied. Op 23 november 2011 heeft de raad immers de Centrumvisie Rolde vastgesteld. Deze gaat gedetailleerder en met voortschrijdend inzicht in op ruimte voor mogelijke ontwikkelingen dan de Dorpsvisie. De ontwikkeling past binnen de Centrumvisie Rolde.

Opmerking 12:

In hoeverre wordt vastgelegd dat het gaat worden zoals het nu volgens de aanvraag omgevingsvergunning zal worden?

Reactie 12:

Wanneer de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning verleend wordt, dient deze conform aanvraag te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn te beschouwen als één besluit waartegen beroep mogelijk is. Een afwijkende aanvraag omgevingsvergunning, die een nieuwe beoordeling inhoudt, zal daarom afhankelijk zijn van een nieuwe procedure.

Opmerking 13:

Voor het naastgelegen hotel (Grolloërstraat 1) wordt tijdens de bouw voor overlast gevreesd en schade aan de tuin tijdens/door werkzaamheden.

Reactie 13:

Het bouwproces zelf wordt niet geregeld in een bestemmingsplan noch in een aanvraag omgevingsvergunning. Dit betreft een privaatrechtelijke zaak tussen burens.

Opmerking 14:

Wordt er gebouwd op de erfgrans of zelfs op grond van het hotel aan de Grolloërstraat 1?

Reactie 14:

Op één punt raakt de nieuwe bebouwing deze erfgrans.