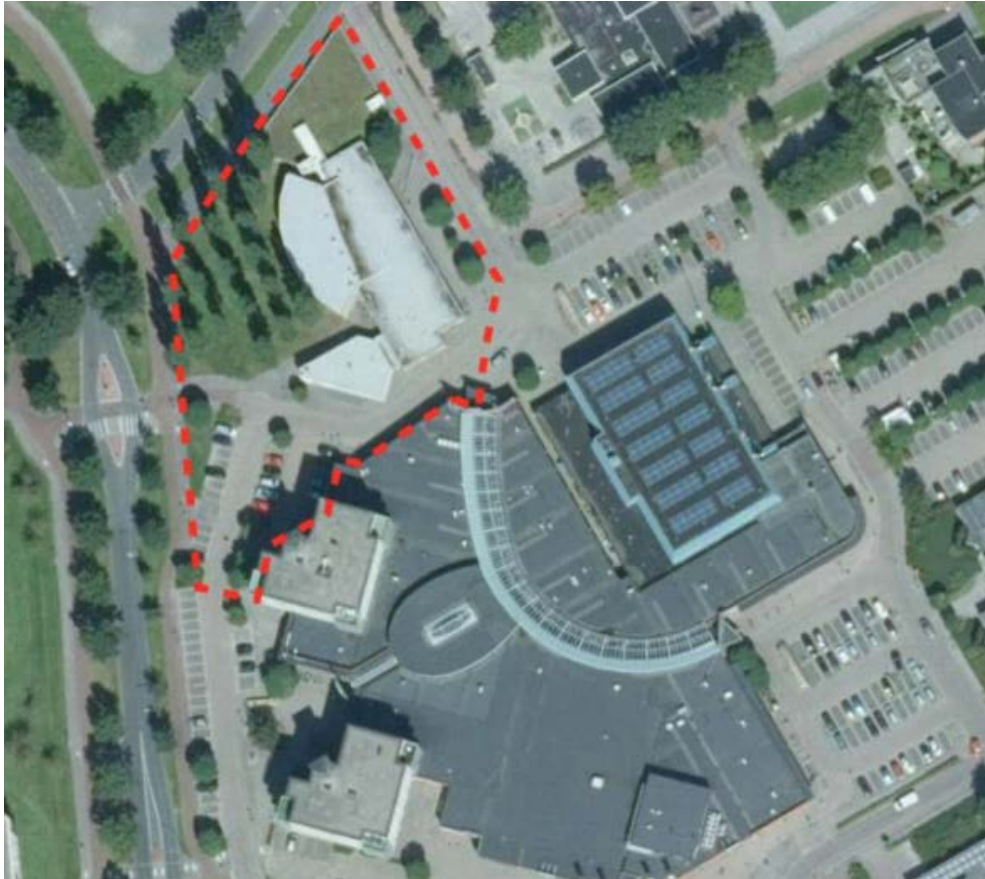


Bestemmingsplan Lidl



Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Overlegreacties en commentaar.....	3
2.1	Enexis.....	3
2.2	Veiligheidsregio.....	3
2.3	Waterschap Hunze en Aa's.....	3
3.	Gevolgen voor het bestemmingsplan.....	4

5 september 2018

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Onderhavig plangebied betreft het wijkwinkelcentrum Marsdijk. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich het winkelcentrum Winkelrijk Marsdijk en de bijbehorende infrastructurele- en parkeervoorzieningen. De directe omgeving kenmerkt zich door wonen, detailhandel, horeca, sport, recreatie en maatschappelijke voorzieningen.

Op onderhavig perceel was het wijkcentrum De Dissel aanwezig. Dit pand fungeerde als multifunctioneel centrum van Wijkvereniging Marsdijk. Op basis van het vigerende planologisch regime is het perceel bestemd voor "centrum" hier zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen en detailhandel toegestaan.

Lidl is voornemens om de huidige winkel uit te breiden. Deze herontwikkeling houdt in dat het bestaande wijkgebouw wordt gesloopt. De nieuwbouw is gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Centrum', maar ook deels binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast is de parkeervoorziening gedeeltelijk binnen de bestemming 'Groen' gelegen.

De beoogde uitbreiding is dan ook niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Marsdijk".

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

1.2

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode hebben wij een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn navolgend samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Overlegreacties en commentaar

2.1 Enexis

Enexis geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de voorgenom wijziging van het bestemmingsplan. Wel moet er rekening worden gehouden met de aanwezigheid van OV, LS en MS kabels op het bouwterrein. Voor het verleggen van deze kabels heeft Enexis een offerte uitgebracht bij de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer zal worden geïnformeerd inzake bovenstaande en verzocht worden in overleg te treden met Enexis.

2.2 Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio geeft aan zich te kunnen vinden in hetgeen is omschreven omtrent externe veiligheid. Rond het plangebied bevinden zich geen externe veiligheidsaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Wel wordt geadviseerd om het omgevingsvergunning als zodanig bij hun in te dienen met het verzoek om het geheel te toetsen aan het Bouwbesluit.

De initiatiefnemer zal worden geïnformeerd inzake bovenstaande en de omgevingsvergunning zal aan de veiligheidsregio/brandweer worden voorgelegd en getoetst worden aan het Bouwbesluit.

2.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan ten aanzien van de Plankaart en de Regels geen opmerkingen te hebben.

Ten aanzien van de Toelichting hebben zij de volgende opmerkingen:

- De berekening van toename aan verhard oppervlak is voor hun duidelijk en ook de berekening van de ter compensatie benodigde waterberging. Wat hun echter niet duidelijk wordt is hoe deze berging zal worden gerealiseerd. Enerzijds wordt er in de waterparagraaf gesproken over dat de riooldiameter vergroot zou kunnen worden. Anderzijds wordt gesproken over toepassen van infiltratiekratten of gesloten kratten. Er wordt echter niet expliciet gemaakt dat de benodigde compenserende berging ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en beschikbaar zal zijn op het moment dat het toegenomen verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Daarnaast geven zij aan dat nog niet duidelijk is hoe de berging zal worden gerealiseerd.

- De tekst van de waterparagraaf en het rapport Geohydrologisch onderzoek en infiltratieadvies van OrtaGeo dat als bijlage is bijgevoegd lijken te suggereren dat gekozen zou worden voor de optie van infiltratiekratten, maar zo'n keuze is nog niet expliciet gemaakt.
- Zij geven aan dat op basis van de beschikbare informatie lijkt de optie van infiltratiekratten, zoals in de waterparagraaf en de bijlage is uitgewerkt, niet toereikend. Zoals in de tekst wordt aangegeven zou de bergingscapaciteit voldoende zijn bij een piekbui na een droge periode (als het grondwater laag staat). Maar in natte periodes, als het grondwater hoog staat, en er juist ook hoge kans is op veel neerslag, is naar zeggen van het waterschap de bergingsruimte te sterk beperkt. Volgens de beschikbare informatie in de waterparagraaf en het rapport in de bijlage, maar ook volgens beschikbare informatie uit het grondwatermodel MIIPWA ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GLG) tot ca 0,9 m onder maaiveld. Onder die omstandigheid zouden volgens het waterschap de infiltratiekratten, als ze worden aangelegd als voorgesteld in de teksten, (bodem op 1,2 m 1 onder maaiveld, 0,4 m hoge kratten), al voor driekwart vol zijn, waardoor er onvoldoende ruimte over zou blijven voor de benodigde berging bij piekneerslag.
- Daarnaast merkt het waterschap op dat volgens hun de buitenmaten van de infiltratiekratten zijn gebruikt voor de berekening van het beschikbare

bergingsvolume van de kratten. Dit zou volgens het waterschap betekenen dat de bergingscapaciteit ervan is overschat en dat er meer bergingskratten nodig zullen zijn om te voldoen aan de benodigde bergingscapaciteit. De berekeningen dienen dan ook te worden aangepast op het feitelijk beschikbare bergingsvolume van de bergingskratten.

- Het waterschap merkt op dat in de beschrijving in hoofdstuk 6 Wateraspecten van de toelichting niet wordt ingegaan op de riolerings situatie in de oorspronkelijke situatie (welk water (hemelwater, vuilwater, al dan niet gemengd) ging naar welk soort rioleringsstelsel (vuilwaterriool, regenwaterriool, gemengd riool etc)) en hoe zal dat zijn in de nieuwe situatie. Het is nodig om hier voldoende inzicht in te krijgen om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan goed te kunnen beoordelen, zowel ten aanzien van gevolgen voor knelpunten in waterkwantiteit als ook in waterkwaliteit.

- Daarbij zal in elk geval ook moeten worden opgenomen dat waterafvoer van het laad/los station bij de winkel, in verband met verhoogd risico op verontreiniging, moet worden aangesloten op het vuil water riool zoals ook is afgesproken in het overleg tussen de gemeente, MACG en ons op 5 december 2017. (Het waterschap geeft aan dat in overleg ook andere afspraken aan de orde zijn gekomen over (veranderingen) in aansluitingen op de rioleringsstelsels die zij in de waterparagraaf verwachten terug te vinden).

- Het waterschap geeft aan dat in de tekst ook expliciet zal moeten worden onderbouwd dat de realisatie van het plan niet zal leiden tot nadelige effecten voor de waterkwaliteit.

Zij geven dan ook aan dat in het licht van bovenstaande zij vooralsnog niet in kunnen stemmen met het plan zoals dat nu, als voorontwerp, voorligt.

En dat het waterschap indien dit noodzakelijk wordt geacht uiteraard bereid is tot een nader overleg hierover.

Wij adviseren de initiatiefnemer dan ook op basis van bovenstaande de waterparagraaf aan te passen en indien noodzakelijk contact op te nemen met het waterschap.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, zullen er inzake de waterparagraaf kleine tekstuele aanpassingen plaatsvinden op de toelichting. Verder is er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het plan zal dan ook met bovenstaande aanpassing als ontwerp in procedure worden gebracht.