

Reactienota Zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan "Elim, deelplan Carstensdijk 164"

Inleiding

Aan de Carstensdijk 164 te Elim bevindt zich een PLUS-supermarkt met op de verdieping zes appartementen. Het voornemen is om de supermarkt in zuidelijke richting uit te breiden. Voor deze uitbreiding wordt een deel van de bestaande supermarkt en de woningen aan de Carstensdijk 73 en 75 gesloopt. In de uitbreiding komt het magazijn en een laad- en losvoorziening. Op de uitbreiding worden 5 appartementen gerealiseerd. De bergingen van zowel de bestaande als nieuwe appartementen worden tevens ondergebracht op de begane grond in de uitbreiding.

Met de uitbreiding en interne verbouwing van de bestaande bebouwing wordt de supermarkt vergroot met circa 322 m² tot een totaal bruto vloeroppervlakte van 1.363 m². Hiermee zal de supermarkt weer voldoen aan alle maatstaven van de huidige winkelformule en voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen van de consumenten. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om het plan te kunnen realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Opgemerkt wordt dat een deel van het aangrenzende openbaar terrein is meegenomen in het plangebied vanwege het voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan op 14 december 2021 voor vooroverleg verstuurd. Hierop hebben de Provincie Drenthe, Rendo, VRD en het waterschap Drents Overijsselse Delta een reactie gegeven.

Op 15 december 2021 heeft de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan in het Torentje en het digitale Gemeentebled gestaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 december 2021 tot en met 26 januari 2022 ter inzage gelegen. Er is naar aanleiding van deze ter inzagelegging één zienswijze binnengekomen.

De vooroverlegreacties en zienswijzen worden onderstaand puntsgewijs samengevat weergegeven, alsmede het gemeentelijk standpunt. De reacties zijn per aangehaald punt beantwoord. Waar de reacties tot aanpassingen hebben geleid wordt dit vermeld. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de privacywetgeving.

Vooroverleg

Provincie Drenthe

Samenvatting

De provincie Drenthe heeft aangegeven dat op basis van de geldende Omgevingsvisie Drenthe het aspect "detailhandel" van provinciaal belang is. Ten aanzien van detailhandel en de detailhandelsstructuur heeft de provincie de ambitie de detailhandel te concentreren in de binnenstedelijke gebieden, waarbij de bestaande detailhandelsstructuur centraal staat.

Bij een kern, zoals Elim, is er sprake van een ruimtelijk kleinschalig centrumgebied waar het winkelaanbod beperkt is. In deze kernen is een supermarkt van groot belang voor de leefbaarheid en het verzorgingsniveau. Met de voorgestelde uitbreiding krijgt de supermarkt een toekomstbestendige maat. De voorgenomen uitbreiding is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid en worden door de uitvoering van het bestemmingsplan de provinciale belangen niet geschaad.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van Provincie Drenthe ter kennisname aan.

Rendo

Samenvatting

De Rendo geeft aan dat er nabij de bouwput een laagspanningskabel bevindt, de initiatiefnemen moet hierover contact opnemen met Rendo.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van de Rendo ter kennisname aan en zal de initiatiefnemer contact op laten nemen met Rendo.

VRD

Samenvatting

Externe veiligheid is geen onderdeel bij deze ontwikkeling.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van de VRD ter kennisname aan.

Waterschap Vechtstromen

Samenvatting

Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen het plan.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van Waterschap Vechtstromen ter kennisname aan.

Zienswijze

Indiener: Bewoner Carstenswijk Elim

1. Karakteristieke dorpskern

De nieuwbouw is te groot en doet afbreuk aan het dorpsgezicht, het is niet passend in de karakteristieke dorpskern. Hier wordt onvolledig op ingegaan in de toelichting. Bovendien wordt in het akoestisch onderzoek de vraag gesteld of geluidswerende maatregelen passen in het dorpse karakter, er wordt dus uitgegaan van een dorpse karakter.

Reactie gemeente

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staat aan welke criteria nieuwe bouwwerken in gemeente Hoogeveen moeten voldoen zodat ze architectonisch passen in de omgeving. Het plangebied is gelegen het gebied 'Dorpen in de veenontginning'. De karakteristiek/sfeer van de dorpen in de veenontginning wordt als volgt omschreven: "De bebouwing staat meestal in één rooilijn op korte afstand van en met de nokrichting haaks op de weg of het kanaal. De uitstraling is vaak sober en bestaat vooral uit 1 of 2 bouwlagen met een kap.

De plattegrond is gebaseerd op een eenvoudige rechthoekige plattegrond en meestal afgedekt met een zadeldak van oranje/rode of antracietkleurige pannen. De gevels van oudere bebouwing zijn van een bruinrode baksteen en de gevels van de jongere bebouwing hebben meestal een lichtere tint baksteen. Er is sprake van kleinschalige bebouwing en percelen. Sommige winkels in de grotere dorpen hebben grotere bouwvolumes (b.v. supermarkten) en zijn plat afgedekt waardoor de oorspronkelijke kleinschaligheid verloren is gegaan."

Verder omvat de Nota welstandscriteria op de onderdelen; ligging, massa en vorm, gevelopbouw, materiaal en kleur. De onderdelen ligging, massa en vorm zijn onderdelen die doormiddel van regels vastgelegd zijn in dit bestemmingsplan. Deze zijn dan ook getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De onderdelen gevelopbouw, materiaal en

kleur zullen bij de omgevingsvergunning aan de orde komen en dan door de welstandscommissie getoetst worden aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De ligging massa en vorm, waarvoor criteria zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze zijn beoordeeld als passend in het centrum van Elim. Op de locatie van de supermarkt is de kleinschaligheid in het verleden al verloren gegaan, dit plan betreft een uitbreiding van deze supermarkt. Hierbij is geprobeerd de bouwmassa zoveel mogelijk te voegen in de maat en het ritme van de omliggende bebouwing. De appartementen met winkeloppervlakte op de begane grond, worden zo uitgevoerd (één bouwlaag met kap), dat ze in overeenstemming zijn met de massa van reguliere rijwoningen elders in het dorp en de straat.

Verder wordt de rooilijn van de bestaande woningen aangehouden en wordt het pand uitgevoerd in verschillende rooilijnen aan de Carstenswijk, waardoor het grootste deel van de bebouwing verder van de weg ligt dan de overige bebouwing aan de Carstenswijk.

2. Overlast (geluid)

Lossende vrachtwagens

Op dit moment wordt al veel hinder ervaren van vrachtwagens en busjes die voor indieners uitrit parkeren en stil staan om te laden en lossen of te wachten om te kunnen laden en lossen. Door dit plan zal dit alleen maar meer worden, de laad- en losruimte is op zeer korte afstand van indieners woning gelegen.

Reactie gemeente

De laad en loslocatie kom in dit nieuwe plan op een andere locatie dan waar op dit moment geladen en gelost wordt. Hierdoor wordt ook de aanrijroute en de plaats waar achteruit ingeparkeerd zal worden vanaf de openbare weg anders en op grotere afstand van de woning van de indieners van de zienswijze. De vrachtwagens rijden vanaf de Dorpsstraat de Carstenswijk op en draaien dan achteruit naar het magazijn.

Gesteld wordt dat de laad- en losactiviteiten niet volledig inpandig of onder een overkapping kunnen worden uitgevoerd. Praktisch niet haalbaar en stedenbouwkundig niet gewenst, maar er wordt niet onderbouwd waarom dit praktisch niet haalbaar is.

Reactie gemeente

Het laden en lossen vindt inpandig plaats doordat de achterzijde van de vrachtwagentrailer tegen de wand van het magazijn aan staat. Zo wordt het geluid van het laden en lossen zoveel mogelijk beperkt. Het is echter niet mogelijk een constructie te realiseren waarbij de vrachtwagen in zijn geheel naar binnen rijdt om te lossen.

Het bij het ontwerp ter inzage gelegde akoestisch onderzoek betreft niet de laatste versie. De meest recente versie wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit bijlage 5 van het meest recente akoestisch onderzoek blijkt dat het plaatsen van een overkapping niet mogelijk is, omdat deze minimaal 4,2 meter hoog moet worden. Wanneer ook nog rekening wordt gehouden met de dikte van de overkapping, zal de overkapping voor de ramen van de appartementen komen. Het verdiept laden en lossen, zodat een overkapping minder hoog hoeft te worden, is niet mogelijk in verband met de draaicurve van de vrachtwagen. Het vergroten van het magazijn of overkappen van de laad- en losruimte zou leiden tot een enorme vergroting van de bouwmassa. Hierdoor zou het zorgvuldig gekozen ontwerp dat goed rekening houdt met de maat van omliggende bebouwing verloren gaan.

Het is wel mogelijk om een geluidscherm te realiseren. Het geluidscherm zal langs de rijroute van de vrachtwagen worden geplaatst, met een hoogte van minimaal 2 meter en

13 meter lang (gemeten vanaf het magazijn). Om het geluidscherm een vriendelijk aanzicht te geven wordt deze voorzien van beplanting.



Afbeelding te plaatsen geluidscherm

Verder wordt gesteld dat in de praktijk overschrijdingen van het maximale geluidsniveau door laad- en los activiteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder leidt en daarom niet conform activiteitenbesluit hoeft te worden beoordeeld. Echter ervaart indiener in de huidige situatie wel overlast overdag en houdt rekening met nog meer overlast in de nieuwe situatie.

Reactie gemeente

In de praktijk blijken overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten en het legen van de afvalcontainers gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden en hoeven daarom conform het Activiteitenbesluit niet beoordeeld te worden. In de toekomstige situaties zijn optredende maximale geluidsniveaus vergelijkbaar met de huidige geluidsniveaus. De optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van laad- en losactiviteiten worden daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de bestaande woningen toelaatbaar geacht.

De specifieke situatie van de Woning Carstenswijk 96 is ook beoordeeld in het geluidsonderzoek, hieruit blijkt dat voor het laden en lossen voldaan wordt aan de waarden in het activiteitenbesluit. Dus ondanks dat het laden en lossen niet beoordeeld hoeft te worden is het wel beoordeeld en voldoet het aan het activiteitenbesluit.

Voor wat betreft het bezwaar ten aanzien van geluidshinder afkomstig van het legen van de afvalcontainer en het rijden van de vrachtwagen heeft er een nieuwe akoestische beoordeling plaatsgevonden. Voor deze activiteiten geldt overdag een norm van 70 dB(A) voor wat betreft de piekbelasting. Uit de akoestische beoordeling volgt dat het mogelijk is om aan de gestelde norm te voldoen, wel zal een akoestische maatregel noodzakelijk zijn in de vorm van een geluidscherm. Het geluidscherm zal langs de rijroute van de vrachtwagen worden geplaatst, met een hoogte van minimaal 2 meter en 13 meter lang (gemeten vanaf het magazijn). Met het uitvoeren van deze maatregel wordt voldaan aan de gestelde norm in het Activiteitenbesluit. In de regels van het bestemmingsplan wordt hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het akoestisch onderzoek richt zich enkel op de nieuwe woningen, maar niet op bestaande omliggende woningen, waardoor er onvoldoende rekening wordt gehouden met geluidaspecten van indiener.

Reactie gemeente

In het akoestisch onderzoek is in bijlage 4 ook inzage gegeven in de geluidsniveaus ter plaatse van de woning Carstensdijk 96 (punt 402). Het gemiddelde geluidniveau ten gevolge van de activiteiten bedraagt 41 dB(A)/29 dB(A) en <20 dB(A) (dag/avond/nacht), wat als goed woon- en leefklimaat is te kwalificeren. Er is daarmee rekening gehouden met de geluidsaspecten voor de woning aan Carstenswijk 96 en niet alleen voor de nieuw te realiseren woningen. Zoals hierboven uiteen is gezet zijn ook de maximale geluidsniveaus inzichtelijk gemaakt.

De vrachtwagens lossen ook 's nachts, soms om 4.30, terwijl het pas is toegestaan vanaf 7.00. Dit is door indiener meerdere malen aangegeven, maar de eigenaar doet hier niets aan. De koelwagens blijven draaien tijdens het laden en lossen, dit geeft ook geluidsoverlast. Er is geen plek aangewezen waar de vrachtwagens die niet meteen kunnen lossen wachten, verwachting is dat dit weer bij indieners in de straat of voor de woning is.

Reactie gemeente

In het akoestisch onderzoek is specifiek aangegeven dat in de nieuwe situatie enkel laad- en losactiviteiten plaats (gaan) vinden van 07.00 tot 19.00. Het beperken van de laad- en lostijden zal worden geregeld met maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit wordt niet in het ruimtelijkspoor (bestemmingsplan) geregeld. De eigenaar van de supermarkt heeft overigens afspraken gemaakt met de distributeurs zodat laden en lossen enkel nog plaatsvindt van 07.00 tot 19.00. Het laden en lossen van brood zal gebeuren op de grote parkeerplaats.

De koeling van de vrachtwagens wordt zoveel mogelijk uitgezet tijdens laden en lossen, bij zeer warm weer kan het voorkomen dat de koeling aan moet blijven, gemiddeld is rekening gehouden met 25 minuten per dag. Afgesproken met de transportbedrijven is dat ze niet op de Carstenswijk mogen wachten tot ze kunnen laden en lossen. Op de bijgevoegde tekening is de wachtplaats van de vrachtwagen aangegeven.

Legen afval containers

De containers geven geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor uiteen is gezet wordt met het oprichten van een geluidscherm voldaan aan de gestelde norm in het Activiteitenbesluit. In de regels van het bestemmingsplan wordt hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Pellet-karretjes.

Ook de pellet-karretjes geven geluidsoverlast tijdens het laden en lossen, zeker omdat dit niet overdekt gebeurt.

Reactie gemeente

het maximale geluidsniveau van de pellet karretjes (rolcontainers) is gemeten op 53,75 dB(A) voor Carstenswijk 96, dit voldoet aan het Activiteitenbesluit.

Winkelwagentjes

Uit de toelichting blijkt dat bij bestaande appartementen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor zowel de dag- als de avondperiode wordt overschreden, veroorzaakt door het rijden van winkelwagentjes. Er wordt gesproken over maatregelen die eventueel genomen kunnen worden om te voldoen aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit. Maar dat de gemeente deze maatregel nog moet beoordelen, waardoor onzeker is of deze maatregel getroffen kan worden en dit onderdeel van het bestemmingsplan toelaatbaar is.

Reactie gemeente

In het akoestisch onderzoek is in Bijlage 4 de geluidbelasting ten gevolge van de winkelwagens ter plaatse van de woning aan de Carstensdijk inzichtelijk gemaakt. Deze bedraagt 41 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Dit is lager dan de toetswaarde behorend bij het gemengd gebied en lager dan de toetswaarde uit het Activiteitenbesluit. Het $L_{A,max}$ ten gevolge van de winkelwagens is ter plaatse van de Carstenswijk 96 ook minder dan de toelaatbare 70 dB(A), namelijk 59 dB(A). Dit is inzichtelijk gemaakt en wordt daarmee toelaatbaar geacht.

Koelwagens en busjes

De eigen busjes van de supermarkt staan permanent geparkeerd bij de supermarkt en blijven dan draaien om koel te blijven, ook in het weekend en 's nachts, dit geeft overlast.

Reactie gemeente

De eigenaar van de supermarkt heeft aangegeven 's nachts geen koelwagens en busjes meer te laten draaien. Mocht dit in enkele gevallen toch nodig zijn, dan zal hier een andere locatie voor gekozen worden. Verder zal de privé bus ook privé geparkeerd worden.

3. Parkeren

Extra parkeerplaatsen onnodig

Er worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl parkeeronderzoek laat zien dat er ruimschoots voldaan wordt aan de parkeernorm van 85% bezetting, namelijk 55,3%. Onduidelijk is dan ook waarom er extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor indieners woning.

Reactie gemeente

Voor parkeren zijn normen (CROW) vastgelegd, nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. Zo zijn er voor supermarkten parkeernormen die aangeven hoeveel parkeerplaatsen er moeten zijn per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte. Deze normen hebben, door de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak, geleid tot de benodigde extra parkeerplaatsen.

Aanvullend op de bovenstaande normen is parkeeronderzoek verricht met als doel meer inzicht te geven in de bestaande en toekomstige situatie. Onderzocht is de bezetting van alle parkeerplaatsen binnen 100 meter van de supermarkt. Hier wordt inderdaad ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte en wordt nooit een maximale bezetting behaald. Echter is 100 meter een aanzienlijke afstand om met een winkelwagentje af te leggen. In de praktijk worden enkel de parkeerplaatsen op hele korte afstand van de supermarkt gebruikt. Vandaar ook de norm en het toevoegen van de parkeerplaatsen.

Gevaarlijke parkeersituatie

De drie nieuwe parkeerhavens komen op de plek van de stoep, de stoep wordt nu al gebruikt als oprit. Er gaan veel bestaande parkeerplaatsen verloren. Tijdens laden en lossen zijn er minder parkeerplaatsen beschikbaar, dat levert gevaarlijke situaties op, omdat er dan op de stoep geparkeerd wordt.

Reactie gemeente

De parkeerhavens aan de Carstenswijk komen inderdaad op de plaats van de bestaande stoep. Echter verandert de situatie op die locatie aanzienlijk. Er zal vanaf daar niet meer geladen en gelost worden met vrachtwagens, tevens zal deze locatie niet langer een inrit zijn. De nieuwe stoep en het nieuwe groen zullen worden aangelegd tussen de parkeerplaatsen en het nieuwe pand. Verder heeft de eigenaar van de supermarkt aangegeven actief te gaan aanspreken op parkeren op de stoep.

Parkeren medewerkers

Onduidelijk is waar medewerkers fietsen en auto's parkeren en waar de busjes voor bezorgen geparkeerd worden. Er zijn de afgelopen tijd steeds busjes bij gekomen, de verwachting is dat er na de verbouwing meer bijkomen, die ook een parkeerplaats nodig hebben.

Reactie gemeente

De privé auto's zullen niet meer op de parkeerplaats bij de supermarkt worden geparkeerd, maar aan de Dorpsstraat of op een privé parkeerplaats. Op de bijgevoegde tekening is aangegeven waar het personeel de fietsen zal stallen.

4. Gebouwen afwijkend van vergunningen

De gebouwen die op dit moment op het perceel staan zijn groter dan wat er is vergund. De nieuwste opslag is 4 meter langer dan vergund.

Reactie gemeente

Het nieuwe bestemmingsplan is zo opgesteld dat alle bestaande en geplande bebouwing hierbinnen passend is.

5. Het plan voldoet niet aan eisen brand- en vlucht veiligheid

Nergens in de plannen is rekening gehouden met de nieuwe regelgeving voor brand- en vluchtveiligheid van 1 juli 2021.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg verstuurd aan de Veiligheidsregio Drenthe (VRD), zij hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Alleen dat het plan bij vergunningverlening getoetst moet worden aan het bouwbesluit. Uiteraard wordt dit bouwplan ten tijde van de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst op het bouwbesluit en voorgelegd aan de VRD.

6. Milieuvergunning

De milieuvergunning voorziet niet in deze grootte.

Reactie gemeente

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal tevens een melding Activiteitenbesluit moeten worden ingediend. Op basis hiervan worden de uitgebreide en veranderende activiteiten (nogmaals) getoetst aan het activiteitenbesluit.

7. Geluidsrapport is onkundig

Maatvoering klopt niet en de situatie ook niet. Muren van het nieuwe gebouw komen op de weg te staan.

Reactie gemeente

Wij kunnen ons niet vinden in deze aannname en kunnen zonder verdere specificatie geen reactie geven.

8. Stikstof

Meer vrachtwagens en auto's, dus meer uitstoot stikstof.

Reactie gemeente

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief

effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

9. Privacy en uitzicht

Door de komst van de appartementen op de verdieping raakt indiener privacy kwijt in de woning. Tevens verandert het uitzicht in een 5 meter hoge muur van minimaal 16 meter lang. Bij geluidsoverlast zal deze muur nog langer worden.

Reactie gemeente

Op de locatie van de supermarkt is de kleinschaligheid in het verleden al verloren gegaan, dit plan betreft een uitbreiding van deze supermarkt. Hierbij is geprobeerd de bouwmassa zoveel mogelijk te voegen in de maat en het ritme van de omliggende bebouwing. De appartementen met winkeloppervlakte op de begane grond, worden zo uitgevoerd (één bouwlaag met kap), dat ze in overeenstemming zijn met de massa van reguliere rijwoningen elders in het dorp en de straat.

Verder wordt de rooilijn van de bestaande woningen aangehouden en wordt het pand uitgevoerd in verschillende rooilijnen aan de Carstenswijk, waardoor het grootste deel van de bebouwing verder van de weg ligt dan de overige bebouwing aan de Carstenswijk.

De appartementen komen op dezelfde afstand als de bestaande woningen aan de overzijde van de weg. Gezien de ligging midden in het dorp Elim en de afstand tussen de nieuwe appartementen en de omliggende woningen zien wij dit als een aanvaardbare situatie, zonder onaanvaardbare aantasting van privacy.

10. Waarde vermindering woning

Door dit plan wordt de woning minder waard.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Indiener heeft deze mogelijkheid ook. Indien indiener van mening is hiervoor in aanmerking te komen kan men hiervoor een verzoek indienen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van een geluidsscherm. De zienswijze heeft niet geleid tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal bij het vast te stellen bestemmingsplan de meest recente versie van het akoestisch onderzoek worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.