

RAADSBESLUIT

RAADSVERGADERING : 26 november 2015

ZAAKNUMMER : 2015-3635

GERELATEERDE ZAAK : 8602

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2015

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Raalte kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)", NL.IMRO.0177.BP20140006-0003, met in acht name van de tussenuitspraak van de voorzieningenrechter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 augustus 2015, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 26 november 2015.

de griffier,



de voorzitter,



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)		
ZAAKNUMMER	: 2015-3635	GERELATEERDE ZAAK	: 8602
B&W VERGADERING	: 6 oktober 2015		
AGENDACOMMISSIE	: 26 oktober 2015		
RAADSVERGADERING	: 26 november 2015		
PORTEFEUILLEHOUDER	: dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans		
BEHANDELEND AMBTENAAR	: Suzanne Hendriks-Klaver telefoon: (0572) 347 799, e-mail: info@Raalte.nl		
FATALE TERMIJN(EN)	: 30 december 2015 (20 weken na uitspraak Raad van State d.d. 12 augustus 2015)		

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Bijlage 1 Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 12 augustus 2015, 201503968/1/R1

Bijlage 2 Hersteld Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)

Bijlage 3 Aanvullend akoestisch onderzoek Buijvoets (d.d. 7 september 2015, nummer 14.115b2)

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 26 november 2015

ZAAKNUMMER : 2015-3635 **GERELATEERDE ZAAK** : 8602

ONDERWERP : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)

VOOR INFORMATIE : Suzanne Hendriks-Klaver
telefoon: (0572) 347 799, e-mail: info@Raalte.nl

SAMENVATTING

Het bestemmingsplan "Raalte kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)" is bij besluit van 26 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Door een omwonende is beroep ingediend tegen het bestemmingsplan en is verzocht om een schorsing van het besluit. Deze schorsing is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State toegekend bij uitspraak van 12 augustus 2015. In een gelijktijdige tussenuitspraak op het beroep heeft de afdeling de gemeenteraad opgedragen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen waarin onder andere een nadere motivering met betrekking tot geluid wordt opgenomen.

Het bijgevoegde bestemmingsplan is aangepast conform de opdracht van de afdeling.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan "Raalte kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)", NL.IMRO.0177.BP20140006-0003, met in acht name van de tussenuitspraak van de voorzieningenrechter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 augustus 2015, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

De Aldi heeft al vele jaren de wens om een grotere winkel te realiseren, meer passend bij de eisen die aan een moderne discountsupermarkt worden gesteld. Met de ingediende aanvraag wordt het huidige pand vergroot richting de Schapenstraat. Hiervoor worden drie leegstaande en leegkomende panden gesloopt en is de verkoop van een perceel gemeentegrond aan de oostzijde van de Molenhof noodzakelijk. Er komt een gedeelte van de huidige supermarkt vrij voor centrumdoeleinden.

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de Aldi en het realiseren van 7 appartementen boven de nieuwe winkel juridisch-planologisch mogelijk.

Tegen het raadsbesluit waarbij het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI) is vastgesteld, is beroep ingediend alsmede een voorlopige voorziening.

Bij uitspraak van 12 augustus 2015 heeft de Afdeling de voorlopige voorziening toegekend waardoor het besluit is geschorst en het bestemmingsplan niet in werking kan treden. Daarbij heeft de afdeling eveneens een tussenuitspraak gedaan in hoofdzaak.

Op diverse punten is het ingediende beroep ongegrond verklaard. Echter op enkele punten is het beroep gegrond verklaard. In de tussenuitspraak wordt de gemeente de opdracht gegeven om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen (bestuurlijke lus). Het gaat om de volgende onderdelen:

1. Ter plaatse van de overdekte laad- en losplaats ontbreekt de maatvoering voor een hoogteaanduiding.
2. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat er sprake is van piekbelasting van 79 dB(A) en dat dit vanuit het activiteitenbesluit niet beschouwd hoeft te worden. Hierbij ontbreekt een onderbouwing waarom deze piekbelasting wel acceptabel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
3. In het bestemmingsplan of elders is niet uitgesloten dat er in de nachtperiode bevoorraad mag worden.
4. Tot slot is in het akoestisch onderzoek niet opgenomen of er sprake is van reflectie van geluid tegen de muur (dus wegverkeerslawaaï vanaf de Schapenstraat dat reflecteert tegen de muur).

De gemeenteraad dient een aangepast bestemmingsplan vast te stellen en bekend te maken binnen 20 weken na de datum van uitspraak. Dat houdt in dat het herstelde bestemmingsplan voor 30 december 2015 bekend moet worden gemaakt.

BEOOGD EFFECT

Door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Raalte kern, omgeving Schapenstraat (ALDI) wordt uitvoering gegeven aan de uitspraken van de Afdeling.

ARGUMENTEN

In de tussenuitspraak van de Afdeling wordt de raad opgedragen de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient daartoe een andere planregeling vast te stellen voor de betreffende plandelen waar de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" of "maximum bouwhoogte" ontbreekt. Tevens dient de raad te onderzoeken of ter plaatse van de woning van appellant sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze opdracht heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende punten:

1.1 Aan de plandelen in het westen en zuiden van het plangebied ontbreekt een bepaling waarmee de maximum bouwhoogte of het aantal bouwlagen wordt aangegeven. In zoverre is het plan in strijd met de rechtszekerheid.

In de tussenuitspraak is opgenomen dat aan de plandelen in het westen en zuiden van het plangebied een bepaling ontbreekt waarmee de maximum bouwhoogte of het aantal bouwlagen wordt aangegeven. In zoverre is het plan in strijd met de rechtszekerheid.

Dit gebrek is als volgt hersteld. De betreffende plandelen betreft de locatie waar het overdekt laden en lossen plaatsvindt. Op de verbeelding is een hoogtebepaling opgenomen. De aanduiding 'maximum bouwhoogte' is toegevoegd, waarbij is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van deze aanduiding niet meer mag bedragen dan 5 meter. Hiermee wordt de rechtszekerheid met betrekking tot de bouwhoogte gewaarborgd.

Dit punt heeft uitsluitend geleid tot een wijziging op de verbeelding. De toelichting en de planregels zijn op dit punt niet aangepast.

1.2 De raad heeft niet toegelicht waarom de hoogst berekende piekbelasting van 79 dB(A) in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

De piekbelasting ontstaat in de huidige situatie door het rijden van de vrachtwagen alsmede het laden en lossen. In de nieuwe situatie worden de geluiden door het laden en lossen opgevangen doordat dit

inpandig zal gebeuren. Uitsluitend het in- en uitrijden van de vrachtwagens zorgt in de nieuwe situatie voor deze piekbelasting.

In het originele akoestisch onderzoek was een piekgeluidniveau berekend van 79 dB(A) op de gevel van de woning aan de Schapenstraat 15. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is het piekgeluidniveau opnieuw berekend - ook ter plaatste van de woning van appellant - en er is een nieuw akoestisch model gemaakt. Uit de hernieuwde berekening blijkt dat de piekgeluidniveaus iets lager liggen dan eerder berekend.

Uit het aanvullende onderzoeksrapport van Buijvoets (d.d. 7 september 2015, nummer 14.115b2) blijkt dat de piekbelasting van 73 dB(A) in de huidige situatie ontstaat bij de woning aan de Schapenstraat 15. De piekbelasting in de huidige situatie op de woning aan de Schapenstraat 17 (appellant) bedraagt 67 dB(A) (de norm is maximaal 70 dB(A)).

In de nieuwe situatie komen de vrachtwagens dichterbij de woning en neemt het piekgeluid ter plaatse van Schapenstraat 15 ongeveer 2 dB(A) toe tot 75 dB(A). De piekbelasting in de nieuwe situatie op de woning aan de Schapenstraat 17 (appellant) bedraagt 68 dB(A). Hiermee staat vast dat het piekgeluidniveau op de gevel van de Schapenstraat 17 nog steeds niet de norm van 70 dB(A) overschrijdt.

In de huidige situatie wordt de Aldi gemiddeld 4 keer per dag bevoorraadt. In de nieuwe situatie zal het aantal het aantal vrachtwagenbewegingen niet toenemen, ondanks de toename in het winkelvloeroppervlak.

In de oude situatie was er sprake van 4 keer per dag onoverdekt laden en lossen, en ontstond gemiddeld 1 uur per dag een geluidbelasting. In de nieuwe situatie wordt gemiddeld 4 keer per dag overdekt bevoorraadt, waardoor gemiddeld 4 keer een minuut een piekbelasting plaatsvindt bij het inrijden en 4 keer per dag een minuut bij het uitrijden (in totaal 8 minuten). Dit levert in totaal een voordeel op in de vermindering in de geluidsemisatie.

Gelet op bovenstaande en de aangeleverde nieuwe / aanvullende onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door het realiseren van een overdekte laad- en losplaats wordt zelfs een verbetering in het woon- en leefklimaat voorzien.

Dit punt heeft geleid tot het aanvullen van het akoestisch onderzoek (zie bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan) alsmede het aanpassen van paragraaf 5.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Niets staat in de weg dat er 's nachts wordt bevoorraadt.

Het 's nachts laden en lossen wordt niet wenselijk geacht. Hiertoe is in de planregels van het bestemmingsplan in artikel 3.5.2 een gebruiksregel opgenomen waarin het laden en lossen in de periode van 23.00 uur tot 07.00 uur als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Ook het niet inpandig laden en lossen en het laden en lossen buiten de aanduiding 'laad en losplaats' worden als strijdig gebruik aangemerkt.

Dit punt heeft geleid tot het aanpassen van paragraaf 5.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan alsmede het aanpassen van de planregels, door het toevoegen van artikel 3.5.2 (strijdig gebruik).

1.4 Niet is gebleken dat de mogelijke weerkaatsing van geluid tegen de muur in het akoestisch rapport is betrokken.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Schapenstraat tegen de nieuwe Aldi-gevel op de gevel van de Schapenstraat 17 is berekend. Uit het aanvullende onderzoeksrapport van Buijvoets blijkt dat het geluidniveau ten gevolge van het wegverkeerslawaai met 1 dB toeneemt. Op grond van de Wet geluidhinder wordt een toename tot 1 dB als aanvaardbaar beschouwd. In deze beschouwing wordt meegewogen dat er sprake is van een ligging in het centrumgebied, wat aangemerkt wordt als een gemengd gebied, alsmede het realiseren van een bouwkundige afscheiding (onder andere de overdekte laad- & losplaats). Omdat nu ook in het plan geborgd is dat het laden en lossen alleen in de dagperiode mag/kan plaatsvinden, zijn de activiteiten voor de omgeving

toelaatbaar. De geringe toename wordt ruimschoots gecompenseerd door de afname van de geluidsbelasting als gevolg van het inpandig laden en lossen.

Dit punt heeft geleid tot het aanvullen van het akoestisch onderzoek, het aanpassen van paragraaf 5.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan alsmede het aanpassen van de planregels (toevoegen artikel 3.5.2 strijdig gebruik) en verbeelding (toevoegen aanduiding 'laad- en losplaats').

2. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, de kosten zijn anderszins verzekerd.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Tussen de gemeente Raalte en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

KANTTEKENINGEN

-

FINANCIËN

Voor de gemeente Raalte zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

VERVOLG

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Bekendmaken van het besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en op www.raalte.nl;
- Verzenden van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en naar appellant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn.
- Mogelijk zal er voor de definitieve uitspraak in hoofdzaak nog een zitting plaatsvinden, vervolgens zal de Afdeling uitspraak doen in hoofdzaak, in acht nemend het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

COMMUNICATIE

Appellant is schriftelijk op de hoogte gesteld van dit raadsvoorstel en de raadsbehandeling. Na uw besluit wordt appellant opnieuw geïnformeerd en wordt het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven manier bekend gemaakt. Ook zal de Afdeling geïnformeerd worden over het herstelde bestemmingsplan.

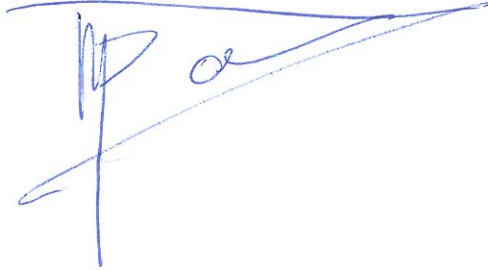
BIJLAGEN

Bijlage 1 Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 12 augustus 2015, 201503968/1/R1

Bijlage 2 Hersteld Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Schapenstraat (ALDI)

Bijlage 3 Aanvullend akoestisch onderzoek Buijvoets (d.d. 7 september 2015, nummer 14.115b2)

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,



201503968/1/R1 en

201503968/2/R1.

Datum uitspraak: 12 augustus 2015

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling
bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen
van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb)) en, met toepassing van artikel 8:86 en
8:51d van die wet, op het beroep, in het geding tussen:

J.M.A. Tutert, wonend te Raalte,
appellant,

en

de raad van de gemeente Raalte,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 maart 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Raalte Kern omgeving Schapenstraat (ALDI)" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Tutert beroep ingesteld.

Bij deze brief heeft Tutert de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 16 juni 2015, waar Tutert, bijgestaan door mr. C.R. Jansen, werkzaam bij de stichting Stichting Achmea Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door ing. S. Hendriks, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is drs. R. Knobben als partij gehoord.

Partijen hebben ter zitting toestemming gegeven onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Overwegingen

Toepassing van artikel 8:86 van de Awb

1. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Ontvankelijkheid

2. De raad stelt zich op het standpunt dat het beroep van Tutert niet-ontvankelijk is. Hiertoe voert hij aan dat Tutert in zijn beroepschrift geen gronden van beroep heeft aangevoerd.

2.1. Ingevolge artikel 6:4, derde lid, van de Awb geschiedt het instellen van beroep bij een bestuursrechter door het indienen van een beroepschrift bij die rechter.

Ingevolge artikel 6:5, eerste lid, aanhef en onder d, bevat een beroepschrift ten minste de gronden van het bezwaar of beroep.

Ingevolge artikel 6:6, aanhef en onder a, kan het beroep niet-ontvankelijk worden verklaard, indien niet is voldaan aan artikel 6:5, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

2.2. Vast staat dat het beroepschrift van 13 mei 2015 geen gronden van beroep bevat en dat deze bij brief van 28 mei 2015 zijn aangevoerd.

2.3. Bij brief van 18 mei 2015 heeft de Afdeling Tutert in de gelegenheid gesteld om de gronden van het beroepschrift alsnog aan te voeren. Tutert is tot 15 juni 2015 in de gelegenheid gesteld om hieraan te voldoen.

2.4. De voorzieningenrechter overweegt dat geen aanleiding bestaat om het beroep niet-ontvankelijk te verklaren omdat Tutert, daartoe in gelegenheid gesteld door de Afdeling, binnen de daartoe gestelde termijn het verzuim heeft hersteld door alsnog de gronden van beroep aan te voeren. Het betoog faalt.

Toetsingskader

3. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de voorzieningenrechter het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De voorzieningenrechter toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de voorzieningenrechter aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de voorzieningenrechter aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

5. De Aldi-vestiging in Raalte heeft een brutovloeroppervlakte van 785 m² waarvan circa 596 m² winkelvloeroppervlak (hierna: wvo). Het plan voorziet in een vergroting van het gebouw richting de Schapenstraat. Hiermee wordt het brutovloeroppervlak van het winkelpand uitgebreid tot 1.186 m² (exclusief laad- en losplaats), waarvan 896 m² wvo. Voorts wordt voorzien in detailhandel, niet zijnde een supermarkt. Boven het uitgebreide winkelpand worden 7 appartementen gerealiseerd in het middeldure en dure (huur)segment. Daarnaast worden langs de straat Molenhof enkele extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren worden drie panden en enige bedrijfsbebouwing langs de Molenhof gesloopt.

Inhoudelijke beroepsgronden

6. Tutert betoogt dat er geen behoefte is aan dit plan. In dit kader betoogt hij dat in Raalte veel leegstand van winkelpanden is. Voorts voert Tutert aan dat het onderzoek "Beoordeling uitbreidingsplan Aldi centrum Raalte" van 2 oktober 2014 opgesteld door Droogh Trommelen en Partners (hierna: onderzoek) ondeugdelijk is.

6.1. In het onderzoek staat dat het toevoegen van extra wvo tot enige nadelige effecten op de leegstand in het centrum leidt. Het gegeven dat er weinig mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het niet-dagelijkse winkelaanbod is meegenomen in het onderzoek.

Voorts staat in het onderzoek dat Aldi de enige discountsupermarkt in het centrum en de hele kern van Raalte is. Aldi heeft behoefte om uit te

breiden omdat het huidige oppervlak relatief klein is in vergelijking met landelijke maatstaven en (op termijn) te beperkt is voor een gezonde exploitatie.

De conclusie in het onderzoek is dat er behoefte bestaat aan schaalvergroting van de Aldi-vestiging tot 896 m² wvo.

6.2. Dat andere Aldi's en supermarkten aanwezig zijn in de omgeving van Raalte brengt niet met zich dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze Aldi door de uitbreiding de regionale verzorgingsfunctie zal versterken. Hierbij heeft de raad mogen betrekken dat de Aldi die thans aanwezig is in het pand de enige discounter in Raalte is. Uit het onderzoek blijkt dat schaalvergroting nodig is om Aldi voor Raalte te behouden.

Het betoog van Tutert dat er weinig mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het niet-dagelijkse winkelaanbod is meegenomen in het onderzoek. De beroepsgrond dat het onderzoek hiermee ten onrechte geen rekening heeft gehouden, mist derhalve feitelijke grondslag.

In de niet onderbouwde stelling van Tutert dat het percentage dat in het onderzoek is gehanteerd voor de koopkrachttoevloeiing in dagelijkse artikelen te hoog is, ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte heeft gebaseerd op het onderzoek.

De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat behoefte bestaat aan de schaalvergroting van de supermarkt.

Het betoog faalt.

7. Tutert betoogt dat zijn woon- en leefklimaat wordt aangetast. Hij voert aan dat het plan als gevolg van lossende vrachtwagens zal leiden tot geluidsoverlast. In dit verband voert hij aan dat de overdekte losplaats de geluidsoverlast niet zal verminderen, maar juist zal leiden tot een toename van de geluidsoverlast. Ook vreest hij voor weerkaatsing van het geluid vanwege de muur die wordt voorzien tussen zijn woning en de Aldi. Hij betoogt voorts dat de vrachtwagens extra vermogen moeten aanwenden door de verlaagde vloer hetgeen tot meer geluidsoverlast zal leiden.

Voorts betoogt hij dat de grotere bouwhoogte zal leiden tot een aantasting van zijn uitzicht en schaduwwerking in zijn woning.

7.1. De raad heeft zich onder verwijzing naar het onderzoek "Akoestisch onderzoek supermarkt Molenhof 30 te Raalte", uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesering van oktober 2014 (hierna: akoestisch onderzoek), op het standpunt gesteld dat de piekgeluiden als gevolg van dit plan niet veel verschillen met de huidige situatie waar piekgeluiden door laden en lossen op ongeveer dezelfde locatie in de buitenlucht ontstaan.

7.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen [...];
- b. een supermarkt, met dien verstande dat:
 1. de winkelvloeroppervlakte van de supermarkt niet meer mag bedragen dan 896 m²;
 2. deze functie uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag;
- c. detailhandel, niet zijnde supermarkten, met dien verstande dat:

1. de winkelvloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 409 m²;
2. deze functie uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag.

Ingevolge lid 3.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 1.9 mag de bouwhoogte van een bouwlaag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van het gebouw ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de brutovloeroppervlakte per vestiging van een supermarkt mag niet meer dan 1.200 m² bedragen.

7.3. Ingevolge artikel 2.17, eerste lid en onder a, van het Activiteitenbesluit milieubeheer mag het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan 50, 45 en 40 dB(A) voor onderscheidenlijk de dag- (7.00-19.00 uur), avond- (19.00-23.00 uur) en nachtperiode (23.00-7.00 uur) en mag het maximale geluidniveau niet meer bedragen dan 70, 65 en 60 dB(A) voor onderscheidenlijk de dag- (7.00-19.00 uur), avond- (19.00-23.00 uur) en nachtperiode (23.00-7.00 uur).

Ingevolge artikel 2.17, onder b, zijn de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} niet van toepassing op laad- en losactiviteiten.

7.4. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een afgesloten laad- en losplaats. In het akoestisch onderzoek staat dat omdat in pandig, met gesloten deuren, wordt geladen en gelost nauwelijks piekgeluiden plaatsvinden uitgezonderd tijdens het rijden van een vrachtwagen in en uit de laadkuil waarbij de norm ruimschoots wordt overschreden. De hoogste berekende piek is 79 dB(A). Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer mogen overdag piekgeluiden ten gevolge van laden, lossen en rijden van voertuigen buiten beschouwing blijven. In de bestaande situatie komt de vrachtwagen ongeveer op dezelfde positie zodat de piekgeluiden in de nieuwe situatie niet significant wijzigen en daarom is sprake van een aanvaardbare situatie, aldus het onderzoek.

7.5. Aan de plandelen in het westen en zuiden van het plangebied zijn de bestemming "Centrum" en de aanduiding "bouwvlak" zonder de aanduidingen "maximum aantal bouwlagen" of "maximum bouwhoogte (m)" toegekend. Hierdoor is de bouwhoogte en het aantal bouwlagen niet begrensd waardoor ongelimiteerd in de hoogte gebouwd kan worden, althans is onduidelijk hoe hoog mag worden gebouwd. Gelet op het

voorgaande is het plan in zoverre in strijd met de rechtszekerheid.
Het betoog slaagt in zoverre.

7.6. De raad heeft ter zitting toegelicht dat een tunnel voor de bevoorrading door vrachtwagens is voorzien. Daarvan is in het akoestisch onderzoek ook uitgegaan. Het plan verplicht hiertoe echter niet.

In het akoestisch onderzoek staat voorts terecht dat in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer piekgeluiden ten gevolge van laden, lossen en rijden van voertuigen overdag buiten beschouwing mogen blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan dit aspect echter niet buiten beschouwing blijven. De raad heeft niet toegelicht waarom hij de hoogst berekende piek van 79 dB(A) in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar vindt. De aanname dat de piekgeluiden in de nieuwe situatie niet significant wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie is bovendien onvoldoende onderbouwd gelet op de toename van het wvo. Dat de piekgeluiden door laden en lossen op ongeveer dezelfde locatie ontstaan is onvoldoende om deze aanname te verantwoorden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt voorts niet dat geluiden ten gevolge van laden, lossen en rijden van voertuigen 's nachts in de geluidberekening zijn betrokken. Ter zitting is in dit verband onweersproken door Tutert gesteld dat thans rond 04.00 uur brood wordt geleverd. Niets staat er aan in de weg dat 's nachts wordt bevoorrad.

Voorts is niet gebleken dat de mogelijke weerkaatsing van geluid tegen de muur in het akoestisch rapport is betrokken.

Gelet hierop ziet de voorzieningenrechter aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

7.7. Hetgeen Tutert met betrekking tot zijn uitzicht en schaduwwerking heeft aangevoerd zal gelet op de samenhang met het hiervoor onder de overweging 7.5 geconstateerde gebrek, in de einduitspraak worden beoordeeld.

8. Tutert betoogt dat hij de redenering van de raad in de plantoelichting niet kan volgen waarin staat dat de huidige bouwhoogte niet voldoet. Hij voert hiertoe aan dat de huidige bouwhoogte ook voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

8.1. In de plantoelichting staat niet dat de huidige bouwhoogte niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De raad voert aan dat de huidige bouwhoogte wordt vergroot vanwege de vestigingsvoorwaarden landelijke winkelketens van de Aldi. De nieuwe generatie Aldi supermarkten heeft behoefte aan een voldoende vrije hoogte van de winkelunit (minimaal 3 á 4 m), aldus de raad. Er bestaat derhalve op grond van deze beroepsgrond geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de gekozen bouwhoogtes heeft kunnen toekennen aan de bestreden plandelen.

Het betoog faalt.

9. Tutert betoogt dat het voorheen geldende bestemmingsplan al voorziet in uitbreiding van het wvo op het huidige parkeerterrein naast de

Aldi. Hij betoogt dat hiervan gebruik gemaakt had kunnen worden voor de uitbreiding van de Aldi. Hierdoor zouden de thans aanwezige woningen niet hoeven te wijken voor de uitbreiding van de Aldi, aldus Tutert.

9.1. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. De raad heeft aangevoerd dat in dit geval het gebruik van de bedoelde wijzigingsbevoegdheid geen optie is omdat dan een parkeerplaatsentekort ontstaat. Tutert heeft daartegenin gebracht dat dit niet het geval is omdat voor de uitbreiding van de Aldi slechts 15,35 parkeerplaatsen nodig zijn. Hiermee miskent Tutert dat in dit plan ook wordt voorzien in appartementen en detailhandel niet zijnde een supermarkt en dat die niet op het huidige parkeerterrein gerealiseerd kunnen worden. Om die reden heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit geen reëel alternatief is voor dit plan. Het betoog faalt.

Conclusie

10. In hetgeen Tutert heeft aangevoerd ziet de voorzieningenrechter aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de plandelen in het westen en zuiden van het plangebied met de bestemming "Centrum" en de aanduiding "bouwvlak" zonder de aanduidingen "maximum aantal bouwlagen" of "maximum bouwhoogte (m)" is genomen in strijd met de rechtszekerheid.

Voorts ziet de voorzieningenrechter aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Bestuurlijke lus

11. De voorzieningenrechter ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe met inachtneming van 7.5 het plan te wijzigen door een andere planregeling vast te stellen voor de plandelen in het westen en zuiden van het plangebied waaraan de bestemming "Centrum" en de aanduiding "bouwvlak" zonder de aanduidingen "maximum aantal bouwlagen" of "maximum bouwhoogte (m)" zijn toegekend.

Voorts dient de raad met inachtneming van 7.6 te onderzoeken of ter plaatse van de woning van Tutert sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dan wel een andere planregeling vast te stellen.

De raad dient de wijzigingen van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Voorlopige voorziening

12. De voorzieningenrechter ziet tevens aanleiding tot het treffen van de na te melden voorlopige voorziening.

Proceskosten

13. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. draagt de raad van de gemeente Raalte op om binnen twintig weken na de verzending van deze tussenuitspraak:
 - met inachtneming van overweging 11 de gebreken in het besluit van 26 maart 2015 tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Raalte Kern omgeving Schapenstraat (ALDI)" te herstellen en
 - de Afdeling en partijen de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- II. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Raalte van 26 maart 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Raalte Kern Omgeving Schapenstraat (ALDI)".

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, als voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, griffier.

w.g. Koeman
voorzieningenrechter

De griffier is verhinderd de uitspraak
te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 12 augustus 2015

410-812.

Verzonden: 12 augustus 2015

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Raalte kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)

Gemeente Raalte

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Raalte kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)

Van 6 november 2014 tot en met woensdag 17 december 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Raalte kern, omgeving Schapenstraat (Aldi)' ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens genoemde termijn zijn 3 zienswijzen en ingediend.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en van een reactie voorzien.

Zienswijzen

1. BMD Advies Rijndelta B.V., R. Munster (Ebweg 18, 2991 LT, Barendrecht), namens KPN B.V.

Samenvatting

Op 26 november 2014 is de zienswijze ontvangen van mevrouw R. Munster, namens KPN B.V.

1. Aan de Schapenstraat 1 bevindt zich een telecommunicatie centrale van KPN. Deze centrale bevat koelingen met condensatoren welke voortdurend geluid produceren. In het nieuwe bestemmingsplan, gelegen op 25 meter vanaf de centrale, worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de toelichting is geen rekening gehouden met de inrichting van de KPN-centrale. Reclamant acht de geluidsbronnen wel relevant en vreest belemmerd te worden in het uitvoeren van de activiteiten. Reclamant verzoekt de akoestische bijdrage vanuit de KPN-centrale mee te nemen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. *De afstand van de grens van het plangebied tot de KPN-centrale is inderdaad 25 meter. In het plangebied is echter een aanduiding opgenomen waar de nieuwe woningen opgericht mogen worden. De afstand tussen het perceel Schapenstraat 1 en de nieuw te ontwikkelen woningen is hierdoor meer dan 50 meter. Daarbuiten zijn binnen het plangebied enkel centrumfuncties toegestaan welke niet als geluidgevoelige objecten aangemerkt worden.*
Verder zijn er dichterbij de geluidsbron reeds geluidgevoelige objecten aanwezig. Deze dichterbij gelegen woningen zijn bepalend voor de geluidsnormering van de activiteiten van de KPN-centrale. Het toevoegen van nieuwe woningen op een grotere afstand vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van reclamant.
Als de KPN nu voldoet aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit dan mag aangenomen worden dat zij nog steeds aan de geluidvoorschriften voldoet als de nieuwe appartementen op circa 62 meter uit de erfgrans van de KPN locatie worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding tot het aanpassen van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting melding worden gemaakt van de KPN-centrale.

2. Achmea rechtsbijstand, mr. Drs. C.R. Jansen (Postbus 10100, 5000 JC, Tilburg) namens dhr. J.M.A. Tutert, Schapenstraat 17 te Raalte

Samenvatting

Op 10 december is de zienswijze ontvangen van mr. Drs. C.R. Jansen, namens de heer J.M.A. Tutert.

1. Reclamant betwijfelt of er behoefte is aan extra winkelvloeroppervlak in Raalte, gezien de huidige leegstand en het groeiende aandeel internetwinkels.
2. Reclamant merkt op dat de huidige plafondhoogte al moet voldoen aan het Bouwbesluit en ziet niet waarom de huidige plafondhoogte dan niet voldoet.
3. Het huidige bestemmingsplan ziet op uitbreiding van winkelloppervlak op de huidige parkeerplaats. De uitbreiding kan daarmee worden gerealiseerd zonder dat daarvoor bestaande woningen hoeven te wijken.
4. Het plan leidt tot vermindering woongenot doordat de bebouwing zonlicht zal wegnemen, met name in de zomermaanden. Tevens zal het zicht verminderen door de lange en hoge muur waarin het plan voorziet.
5. Tot slot vreest reclamant geluidsoverlast door de geringe afstand tot het plangebied. Reclamant meent dat het laden en lossen tot geluidsoverlast zal leiden, met name in de nachtelijke uren. Verzocht wordt om op deze locatie het regime toe te passen waarbij nachtelijke bevoorrading niet is toegestaan.

Reactie gemeente

1. *In het onderzoek 'Beoordeling uitbreidingsplan Aldi' (DTNP, oktober 2014), opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, is opgenomen dat supermarkten gemiddeld steeds groter worden. Supermarkten zijn grote publiekstrekkingen die belangrijk zijn voor een goed functionerend centrum. Dit geldt ook voor Raalte. Op dit moment zijn er in het centrum van Raalte geen panden beschikbaar die voldoen aan de functioneel-ruimtelijke voorwaarden voor een moderne discountsupermarkt. Om deze reden is gekozen voor het nieuwbouwen op de huidige locatie. In het onderzoek dat is uitgevoerd door DTNP zijn ook de recente ontwikkelingen in het kader van de leegstand meegenomen.*
2. *Voor een moderne discountsupermarkt gelden bepaalde vestigingsvoorwaarden. Deze voorwaarden worden beschreven in het onderzoek van DTNP. Onder andere is de afmeting van het pand van belang, waaronder een minimale plafondhoogte van 3 à 4 meter. Deze hoogte wordt derhalve niet bepaald door het Bouwbesluit (in het Bouwbesluit gelden minimale eisen voor de hoogte, voor nieuwbouw is dat 2,6 meter en voor bestaande bouw geldt een minimale hoogte van 2,1 meter).*
3. *In het huidige bestemmingsplan Raalte Kern is ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' een zone opgenomen waarbinnen het college bevoegd is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat uit distributie-planologisch onderzoek de behoefte moet blijken, het aantal bouwlagen niet meer dan 4 mag bedragen en het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan niet mag worden verkleind. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is geen plicht, het is een bevoegdheid die ruimtelijk goed onderbouwd moet worden.*
Gezien de mogelijkheid een deel van de huidige Aldi te kunnen hergebruiken is het uitbreiden naar de huidige parkeerplaats ruimtelijk gezien geen optie. Door de parkeerplaats te bebouwen zouden in de nabije omgeving extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Hier is in de huidige situatie geen ruimte voor. Een gebouwde parkeeroplossing (parkeergarage of parkeerkelder) is financieel gezien niet haalbaar. Reeds voor het uitbreiden van de Aldi zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan is extra parkeerruimte nodig. Deze oplossing is mede gevonden in het slopen van bedrijfsgebouwen aan de Molenhof 1.
4. *De woning van reclamant ligt ten zuiden van het plangebied. Daar de zon van oost naar west gaat via het zuiden zal de nieuwbouw geen zonlicht wegnemen op de woning van reclamant. Verder is de maximale hoogte van de bebouwing 10,5 meter, op een afstand van 17 meter vanaf de voorgevel van de woning van reclamant. De maximale hoogte van de bebouwing zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan is 10 meter, op een afstand van 15 meter tot de voorgevel. Het verschil in hoogte is dan ook niet zo groot. Wij zijn dan ook van mening het bouwplan geen gevolgen heeft voor de lichtinval in de woning van reclamant.*
In het plan voor de Aldi is ervoor gekozen om een muur te plaatsen op de perceelsgrens om inpandig laden en lossen mogelijk te maken. Zonder deze afscheiding zou het laden en lossen in de open lucht plaatsvinden wat meer geluidsoverlast met zich mee brengt.
De lange wand wordt zorgvuldig vormgegeven zodat hier een aanvaardbaar beeld ontstaat. Mogelijkheden zijn o.a. reliëf aanbrengen (plasticiteit); verschillende materialen toepassen; (boven)raam toepassen en/of gevelbeplanting aanbrengen. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. Met de

initiatiefnemer van het plan is de afspraak gemaakt dat hij zal zorgen voor een oplossing om de lange wand een aanvaardbaar aanzicht te geven. Hij zal hiertoe een aangepast voorstel moeten doen. Als gemeente zijn en blijven wij in gesprek met de bewoners van de Schapenstraat over de vormgeving van de zijde aan de Schapenstraat.

5. In het uitgevoerde onderzoek 'Akoestisch onderzoek supermarkt Molenhof 30 te Raalte' (Buijvoets Bouw- en geluidsadvies, oktober 2014) is aangetoond dat alleen het rijden van vrachtwagens in en uit de laad- en losplaats voor piekgeluiden zorgt die de norm overschrijden. Volgens het Activiteitenbesluit mogen deze piekgeluiden gedurende de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten. Daarbij zullen deze piekgeluiden niet veel verschillen met de huidige situatie, waar piekgeluiden door laden en lossen op ongeveer dezelfde locatie plaatsvinden.
Het laden en lossen wordt overigens niet geregeld in het bestemmingsplan. De supermarkt zal een melding moeten doen op grond van het Activiteitenbesluit. Indien blijkt dat het geluidniveau van het laden en lossen in de nachtperiode te hoog ligt, dan kunnen maatwerkvoorschriften (waaronder een verbodsbepaling) voor geluid worden opgesteld met betrekking tot het laden en lossen in de nachtperiode.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding tot het aanpassen van de toelichting, regels of de verbeelding van het bestemmingsplan.

3. **Fam. A. Cappon, Schapenstraat 5, Mw. J.W.M.J. Lammertink, Schapenstraat 15 en Fam. R. Kroene, Schapenstraat 19, 8102 CM te Raalte.**

Samenvatting

Op 15 december zijn de zienswijzen ontvangen van fam. A. Cappon, Mw. J.W.M.J. Lammertink en fam. R. Kroene.

1. Reclamanten vragen zich af waarom geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om uit te breiden op de huidige parkeerplaats, zoals is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.
2. Betwijfeld wordt dat de huidige plafondhoogte niet geschikt is voor de Aldiformule. Andere supermarkten hebben een vergelijkbare hoogte.
3. Reclamanten twijfelen aan de behoefte aan extra winkelvloeroppervlak, dit in relatie tot de huidige leegstand in Raalte en het groeiende aandeel internetwinkels.
4. Het plan zal leiden tot een vermindering van het woongenot vanwege vermindering van zonlicht. Ook wordt het nieuwe pand te kolossaal en sluit niet aan op de bestaande bebouwing.
5. Reclamanten zijn van mening dat de overdekte losplaats als geluidversterker gaat werken, ook in nachtelijke uren. Verzocht wordt om op deze locatie het regime toe te passen waarbij nachtelijke bevoorrading niet is toegestaan.

Reactie gemeente

1. In het huidige bestemmingsplan Raalte Kern is ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' een zone opgenomen waarbinnen het college bevoegd is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat uit distributie-planologisch onderzoek de behoefte moet blijken, het aantal bouwlagen niet meer dan 4 mag bedragen en het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan niet mag worden verkleind. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is geen plicht, het is een bevoegdheid die ruimtelijk goed onderbouwd moet worden.
Gezien de mogelijkheid een deel van de huidige Aldi te kunnen hergebruiken is het uitbreiden naar de huidige parkeerplaats ruimtelijk gezien geen optie. Door de parkeerplaats te bebouwen zouden in de nabije omgeving extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Hier is in de huidige situatie geen ruimte voor. Een gebouwde parkeeroplossing (parkeergarage of parkeerkelder) is financieel gezien niet haalbaar. Reeds voor het uitbreiden van de Aldi zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan is extra parkeerruimte nodig. Deze oplossing is mede gevonden in het slopen van bedrijfsgebouwen aan de Molenhof 1.
2. Voor een moderne discountsupermarkt gelden bepaalde vestigingsvoorwaarden. Deze voorwaarden worden beschreven in het onderzoek 'Beoordeling uitbreidingsplan Aldi' (DTNP, oktober 2014), opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Onder andere is de afmeting van het pand van belang,

waaronder een minimale plafondhoogte van 3 à 4 meter. Deze hoogte is in de huidige situatie niet aanwezig, waardoor gekozen is voor nieuwbouw.

3. In het onderzoek van DTNP is opgenomen dat supermarkten gemiddeld steeds groter worden. Supermarkten zijn grote publiekstrekkingen die belangrijk zijn voor een goed functionerend centrum. Dit geldt ook voor Raalte. Op dit moment zijn er in het centrum van Raalte geen panden beschikbaar die voldoen aan de functioneel-ruimtelijke voorwaarden voor een moderne discountsupermarkt. Om deze reden is gekozen voor het nieuwbouwen op de huidige locatie. In het onderzoek dat is uitgevoerd door DTNP zijn ook de recente ontwikkelingen in het kader van de leegstand meegenomen.
4. Schapenstraat 15 en 19 liggen ten zuiden van het plangebied. Daar de zon van oost naar west gaat via het zuiden zal de nieuwbouw geen zonlicht wegnemen op deze woningen. Schapenstraat 5 ligt ten oosten van het plangebied. De maximale hoogte van de nieuwbouw bedraagt 10,5 meter. De maximale hoogte van de bebouwing zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan is 10 meter. Het verschil in hoogte is dan ook niet zo groot. Wij zijn dan ook van mening het bouwplan geen gevolgen heeft voor de lichtinval in de woningen van reclamanten.

In het plan voor de Aldi is ervoor gekozen om een muur te plaatsen op de perceelsgrens om inpandig laden en lossen mogelijk te maken. Zonder deze afscheiding zou het laden en lossen in de open lucht plaatsvinden wat meer geluidsoverlast met zich mee brengt.

De lange wand wordt zorgvuldig vormgegeven zodat hier een aanvaardbaar beeld ontstaat.

Mogelijkheden zijn o.a. reliëf aanbrengen (plasticiteit); verschillende materialen toepassen; (boven)raam toepassen en/of gevelbeplanting aanbrengen. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. Met de initiatiefnemer van het plan is de afspraak gemaakt dat hij zal zorgen voor een oplossing om de lange wand een aanvaardbaar aanzicht te geven. Hij zal hiertoe een aangepast voorstel moeten doen. Als gemeente zijn en blijven wij in gesprek met de bewoners van de Schapenstraat over de vormgeving van de zijde aan de Schapenstraat.

5. In het uitgevoerde onderzoek 'Akoestisch onderzoek supermarkt Molenhof 30 te Raalte' (Buijvoets Bouwen geluidsadviesing, oktober 2014) is aangetoond dat alleen het rijden van vrachtwagens in en uit de laad- en losplaats voor piekgeluiden zorgt die de norm overschrijden. Volgens het Activiteitenbesluit mogen deze piekgeluiden gedurende de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten. Daarbij zullen deze piekgeluiden niet veel verschillen met de huidige situatie, waar piekgeluiden door laden en lossen op ongeveer dezelfde locatie plaatsvinden. Het laden en lossen wordt overigens niet geregeld in het bestemmingsplan. De supermarkt zal een melding moeten doen op grond van het Activiteitenbesluit. Indien blijkt dat het geluidniveau van het laden en lossen in de nachtperiode te hoog ligt, dan kunnen maatwerkvoorschriften (waaronder een verbodsbepaling) voor geluid worden opgesteld met betrekking tot het laden en lossen in de nachtperiode.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding tot het aanpassen van de toelichting, regels of de verbeelding van het bestemmingsplan.

