

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING
UITGEBREIDE PROCEDURE
realisatie appartementencomplex met daarin 7
woonappartementen,
Burgemeester Reijndersstraat 30 te Rolde**

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze op de ontwerpbeschikking en ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie appartementencomplex met daarin 7 woonappartementen, Burgemeester Reijndersstraat 30 te Rolde.

Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Zienswijzen en reacties

De ontwerp beschikking en ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie appartementencomplex met daarin 7 woonappartementen, Burgemeester Reijndersstraat 30 te Rolde heeft van 17 maart 2023 tot en met 28 april 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen deze termijn is 1 (schriftelijke) zienswijze ontvangen. Van de Molenstichting is een (algemene) reactie ingekomen dat men geen opmerkingen heeft op het ontwerp van dit plan. Van de provincie is geen reactie ontvangen.

In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Zaaknr. brief
1.	Reclamant 1	2023 – 011165

Opmerkingen en reacties:

Zienswijze 1.	Reclamant 1
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan dat naar zijn mening de gevolgde procedure niet volledig is en daardoor een vergunning nog niet kan worden afgegeven. Het plan dient volgens reclamant in ieder geval aangepast te worden ten aanzien van de onderstaande punten:

- De container opstelplaats;
- Duidelijk moet zijn dat er geen invloed van de installaties naar hun perceel is;
- De bescherming van de bomen dient gewaarborgd te zijn.

Dit wordt door reclamant als volgt onderbouwd:

Container opstelplaats:

Het bouwterrein grenst direct aan de achtertuinen van de woningen aan Reijndersstraat. De opstelplaats voor afvalcontainers is ongewenst. Gelieve deze te verplaatsen van de noordwest kant van het P-terrein naar de zuidwest kant. Deze staan dan verder van de woningen (geluid) en staan niet in felle zon (stank) en zorgen zo voor minder overlast.

Installaties:

Niet duidelijk wordt hoe de energievoorziening van de appartementen zal worden. De op het renvooi genoemde installaties (aanduidingen wtw en wp) staan niet op de tekening. Een aardwarmtepomp kan niet geplaatst worden geplaatst gezien de bij de bouw van de woning Burg. Reijndersstraat 28 geplaatste bron in de achtertuin (eis > 120 m afstand). Er dient duidelijk gemaakt te worden dat een eventuele luchtwarmtepomp geen overlast veroorzaakt.

De bescherming van de bomen dient gewaarborgd te zijn:

De bomen op de Brink zijn een fraaie afscherming van de achtertuinen aan de Reijndersstraat. In de Toelichting bij 3.1. staat dat de kelder blijft en geen invloed heeft op de bomen. Dit geldt maar in beperkte mate; aan de oostkant wordt de kelder uitgebreid en aan de westkant is een fundering nodig. Extra bescherming van de bomen is nodig.

Overig:

Daarnaast staan er in de ruimtelijke onderbouwing een aantal punten die niet volledig zijn en/of onjuist. Het betreft dan:

- Voorkomen overlast bij uitvoering van sloop en m.n. asbesthoudende materialen;
- Ten aanzien van de waterhuishouding:

- In Hoofdstuk 5 staat op blz. 23 een onbegrijpelijke of onjuiste beschrijving (*..de cultuurgrond ten oosten van plangebied.... extensief beheerde wadi....*) die niet op deze locatie is afgestemd.
- Ten aanzien van de molenbiotoop:
 - In de beschrijving van Hoofdstuk 5.10 staat dat terughoudend moet worden omgegaan met nieuwbouw. Het vigerende bestemmingsplan geeft echter aan de molenbiotoop geen nieuwbouw toestaat, alleen een uitzondering voor bestaande bouwwerken.

Reactie:

De ingekomen reactie is hieronder puntsgewijs behandelend:

1. Container opstelplaats:

In overleg met initiatiefnemer is de opmerking van reclamant besproken. Initiatiefnemer heeft er geen probleem mee om de afvalcontaineropstelplaats te wijzigen. De door reclamant voorgestelde plaats is voor initiatiefnemer ook akkoord. Momenteel is hun architect bezig deze te verwerken op tekening. Zodra deze binnen is zal de tekening naar ons worden verstuurd.

2. Installaties:

Op basis van de aanvraag omgevingsvergunning zou hier sprake zijn van een bodemwarmtepomp met een gesloten systeem. Hiervoor zou ook nog separaat een melding Besluit lozingen buiten inrichtingen (Blbi) moeten worden gedaan (zie voorwaarden in de omgevingsvergunning). Onderdeel van die melding zou een interferentieberekening moeten zijn, waarin wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van nabijgelegen bronnen. Deze melding dient bij de gemeente gedaan te worden, maar wordt beoordeeld door de RUDD. Indien een bodemwarmtepomp niet mogelijk heeft de aanvrager de mogelijkheid een ander energiesysteem te kiezen aangezien de BENG-berekening nog voorlopig is en pas bij de oplevering een definitieve berekening wordt gemaakt met bijbehorend energielabel. Indien er gekozen wordt voor een luchtwarmtepomp zal tevens met een geluidberekening moeten worden aangetoond dat het geluidsniveau voldoet aan artikel 3.8 van het Bouwbesluit.

Aanvrager was niet bekend dat er zich op locatie Burgemeester Reijndersstraat 28 een WKO installatie bevond. Initiatiefnemer zal zich houden aan het besluit bodemenergiesystemen besluit 25 maart 2013 artikel 1.21a sub e betreffende de interferentie tussen diverse bodem energiesystemen. Initiatiefnemer zal hierover in overleg treden met de bewoner van Burgemeester Reijndersstraat 28 te Rolde om te vragen wat voor systeem er is geplaatst. Dan kunnen zij onderzoeken betreffende de mogelijkheid voor het plaatsen van een aardwarmtepomp. Blijkt dat dit niet tot de mogelijkheden behoort dan zullen zij waarschijnlijk een lucht-waterwarmtepomp gaan toepassen die natuurlijk zal voldoen aan de wettelijke normen betreffende geluidsafgifte op de naastgelegen percelen. Daar initiatiefnemer nog geen omgevingsvergunning heeft is dit onderdeel nog niet uitbesteed aan een aannemer die de engineering gaat doen en is er nog geen melding gedaan in het activiteitenbesluit milieubeheer.

Het bouwplan zal hoe dan ook moeten voldoen aan de BENG-eisen. Het gebouw voldoet aan de eisen van BENG-1 (maximale energiebehoefte bepaald door het gebouw). Door aanvrager moet aangetoond worden dat het gebouw eveneens voldoet aan BENG-2 (primair fossiel energieverbruik) en BENG-3 (aandeel hernieuwbare energie). Deze laatste 2 worden bepaald door de toegepaste installaties en vormen bijna nooit een probleem.

Kortom: Het is verstandig, indien een andere installatie wordt toegepast, tussentijds te toetsen of het gebouw inclusief installaties nog voldoet aan alle BENG-eisen. Bij de oplevering moet hiervoor een definitieve BENG-berekening worden gemaakt waarna ook de definitieve Energielabels kunnen worden afgegeven.

Vooralsnog hoeft er niets in de aangevraagde omgevingsvergunning aangepast te worden. Wel wordt aan aanvrager geadviseerd dat het wellicht handig is een tussentijdse BENG-berekening te hebben.

3. Bescherming bomen:

Kappen van de bomen is niet meegenomen in de vergunning aangezien ze behouden blijven, dus kan het formeel ook geen onderdeel zijn van de zienswijze. Door initiatiefnemer is aangegeven dat er gedurende de bouwfase (ook) aandacht is voor de bomen.

4. Onder overig:

Voor de sloop dient nog een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2023 te worden gedaan indien dat nog niet is gebeurd. Wij zullen als voorwaarde in de omgevingsvergunning opnemen dat er een Veiligheidsplan (bouw- en sloop) wordt aangeleverd.

Ten aanzien van de waterhuishouding:

Het klopt dat genoemde passage uit de ruimtelijke onderbouwing niet klopt. Immers: de infiltratie van het regenwater is / wordt opgelost op eigen terrein. Tekening en rapport hierover maken onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunningsaanvraag. Tekstueel zal deze omissie in de ruimtelijke onderbouwing aangepast worden.

Ten aanzien van de molenbiotoop:

Het feit dat (een deel van) het perceel beschikt over de gebiedsaanduiding 'molenbiotoop' betekent geenszins dat er geen nieuwbouw in dat gebied mag plaatsvinden. Er mag alleen niet hoger gebouwd worden dan:

- *binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;*
- *buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.*

Deze regels gelden niet voor bestaande bouwwerken.

Onderhavige nieuwbouw past binnen deze regels. Verder is over de molenbiotoop overleg gevoerd met ons. Wij zijn akkoord met de nieuwbouw die binnen de hoogte van het huidige pand blijft. Ook hebben wij hierover de molenstichting van in kennis gesteld en deze hebben aangegeven dat men met de bouw kan instemmen.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing en in een wijziging van de te verlenen omgevingsvergunning. Dit betreft:

- *In de ruimtelijke onderbouwing wordt de tekst (pag. 23) "De cultuurgrond ten oosten ... t/m ... worden afgevoerd" verwijderd en vervangen door: "de infiltratie van het regenwater is / wordt opgelost op eigen terrein".*
- *Op de situatietekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de locatie van de afvalcontaineropstelplaats aangepast;*
- *onderstaande regel wordt als extra voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen:*
- *Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet, uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen, een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden ingediend.*