

Notitie ‘inspraak en overleg’ voorontwerp bestemmingsplan “Rolde – Grolloërstraat 1, 5 en 7 (supermarkt)”

Algemeen

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan “Rolde – Grolloërstraat 1, 5 en 7 (supermarkt)” heeft vanaf 25 februari 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren brengen. Gedurende deze termijn zijn er 3 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast ook aangeboden aan diensten van het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's, ter voldoening aan het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Er is alleen een overlegreactie ontvangen van de het waterschap.

In dit hoofdstuk zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Daarbij wordt het ontwerp bestemmingsplan betrokken, dat het college ter inzage zal leggen. Het ontwerp bestemmingsplan is de volgende versie van het bestemmingsplan die ter inzage wordt gelegd. Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan het college het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

Overleg

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen overlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De gehele reactie is aan de bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:

- Waterschap Hunze en Aa's.

Nr.	Naam	Zaaknummer
1.	Waterschap Hunze en Aa's	327323

Opmerkingen en reacties:

1.	Waterschap Hunze en Aa's	327323
----	--------------------------	--------

Waterschap Hunze en Aa's:

Van het waterschap is een overlegreactie ontvangen waarin zij aangeven dat zij het voorontwerp bestemmingsplan met betrekking tot de supermarkt aan de Grolloërstraat in Rolde met belangstelling hebben doorgenomen. Het waterschap is van mening dat in het voorontwerp bestemmingsplan de waterhuishoudkundige aspecten voldoende worden toegelicht en wordt voldoende onderbouwd waarom het plan, zoals uitgewerkt in het voorontwerp bestemmingsplan, niet zal leiden tot nadelige waterhuishoudkundige effecten.

Reactie:

Deze overlegreactie zal tekstueel toegevoegd worden in de toelichting bij paragraaf 'Water'.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 februari 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast zijn omwonenden aan de hand van een informatieavond geïnformeerd over de plannen. Binnen de vorenstaande termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie aangaande het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Het betreft de onderstaande zaaknummers die bij de indieners bekend zijn. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de in deze paragraaf genoemde reacties van privaatrechtelijke personen behorende op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Zaaknummer brief
1.	Inspraakreactie 1	319164
2.	Inspraakreactie 2	319129
3.	Inspraakreactie 3	319781

1.	Inspreker 1	319164
----	-------------	--------

Inspreker heeft een drietal punten aangegeven. Deze punten betreffen:

1. Raampartij aan de Noordkant van de supermarkt met aangepaste lamellen is niet verwerkt: Er was met initiatiefnemer afgesproken dat er lamellen aan de buitenzijde van de gevel zouden worden geplaatst. Dit om privacy te waarborgen voor de woning van inspreker en die van de burens.
2. Het akoestisch onderzoek is niet up-to-date naar de laatste stand van zaken (ontwerp supermarkt mei 2021);
Het bij het voorontwerp bestemmingsplan gevoegde akoestisch onderzoek is niet in overeenstemming met het uitgelegde ontwerp.
3. (Verkeers) veiligheid in gevaar:
Het betreft hier voornamelijk de (al huidige, maar ook nieuwe) situatie op de 'Schutbrink'.

Gemeentelijke reactie 1

De indertijd met indiener inspraakreactie gemaakte afspraak hield inderdaad in dat de ramen die uitkijken op de tuin voorzien zouden worden van verticale lamellen die zicht op de tuin belemmeren. Vanwege de gewijzigde (in pandige) plannen zijn inmiddels de destijds geplande ramen aan de noordzijde komen te vervallen. Erachter bevinden zich geen verblijfsruimten, vandaar dat ramen daar geen functie hebben. Dit is ook op de tekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.

Gemeentelijke reactie 2

*Het akoestisch onderzoek wat er lag is niet up-to-date en ontwikkeld naar de – ook al destijds – laatste stand van zaken (ontwerp supermarkt mei 2021). Vanwege de veranderde inrichting van het terrein ten opzichte van de plannen zoals deze zijn gepresenteerd tijdens de informatieavond en zoals de plannen ten behoeve van inspraak ter inzage zijn gelegd heeft er inmiddels ook nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden.
Uitkomst hiervan is (gebaseerd op de nu voorliggende plannen):*

Inrichting (Directe hinder)

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat aan de geluidgrenswaarden uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 en het Activiteitenbesluit Milieubeheer kan worden voldaan.

Omdat aan de geluidgrenswaarden uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 wordt voldaan kan dan ook worden gesteld dat er qua directe hinder sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Indien voorliggend onderzoek wordt gebruikt bij een melding Activiteitenbesluit milieubeheer kan tevens worden gesteld dat de situatie uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen oplevert.

Verkeersaantrekkende werking (Indirecte hinder)

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen van derden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de "Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996". De hierin opgenomen voorkeursgrenswaarden komen overeen met de richtwaarden conform stap 2 uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009. Qua verkeersaantrekkende werking kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie 3

Indiener inspraakreactie geeft aan dat de situatie Schutbrink tezamen met de wijziging omtrent de supermarkt opgepakt dient te worden. Omdat de situatie op de Schutbrink dateert van ver vóór de voorgenomen wijzigingen van de supermarkt, kunnen we stellen dat de wijziging van de supermarkt de problemen op de Schutbrink veroorzaakt, noch verergert. Sterker nog, doordat er (voor het plan) voldoende parkeergelegenheid ten zuiden van de supermarkt wordt gerealiseerd wordt de parkeerdruk in de omgeving verlaagd. In verhouding heeft de supermarkt nu minder parkeerplaatsen.

De laad-los-voorziening wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het pand. Daarbij is rekening gehouden met de looproute van voetgangers. Gezien de voorgenomen tijdstippen van laad-losverkeer (7 uur 's ochtends en avond) zijn er op die tijdstippen weinig voetgangers te verwachten. Ook is de ingang aan de noordzijde komen te vervallen. Vrachtverkeer kan hierdoor de veiligere losoptie (rechtsindraai) gebruiken. Hierdoor is de veiligheid van de voetgangers zo optimaal mogelijk.

De aansluiting van de Schutbrink op de Grolloërstraat zou wel verbeterd kunnen worden. Hier kan een uitritconstructie worden gerealiseerd, waardoor duidelijker wordt dat dit geen doorgaande weg is. Ook aan de kant van de Gieterstraat kan een uitritconstructie helpen om de schijn van een doorgaande route te verminderen, met als uitwerking: minder overlast voor de aanwonenden die de inspraakreactie hebben ingediend.

Voorts kan het groen op de Schutbrink aangepast worden, zodat parkeren in het groen ontmoedigd wordt. Hierbij moet er wel worden gewaakt dat het zicht op het kruispunt voldoende blijft.

2.	Inspreker 2	319129
----	-------------	--------

Opmerking:

Inspreker verzoekt om aanbrengen lamellen aan de Noordkant van de supermarkt (het gebouw), zoals was afgesproken met initiatiefnemer. Dit om privacy te waarborgen voor de woning van inspreker en die van de burens.

Gemeentelijke reactie:

De indertijd met indiener inspraakreactie gemaakte afspraak hield inderdaad in dat de ramen die uitkijken op de tuin voorzien zouden worden van verticale lamellen die zicht op de tuin belemmeren. Vanwege de gewijzigde (in pandige) plannen zijn inmiddels de destijds geplande ramen aan de noordzijde komen te vervallen. Erachter bevinden zich geen verblijfsruimten, vandaar dat ramen daar geen functie hebben. Dit is ook op de tekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.

3.	Inspreker 3	319781
----	-------------	--------

Opmerking 1

Inspreker geeft allereerst verbaasd te zijn over de oppervlakte van het gebouw. Inspreker geeft aan dat een supermarktgebouw met een oppervlakte van circa 1.600 m² voldoende is voor een dorp als Rolde waar ook een tweede supermarkt aanwezig is. Een ruimtelijke centrale opzet van de te bouwen supermarkt met rieten dak op het hele terrein met veel groen rondom en groene parkeerplaatsen past veel beter in de landelijke visie die een dorp als Rolde zou moeten uitstralen.

Daarnaast geeft inspreker een tweetal punten aan waarmee inspreker niet kan instemmen. De punten betreffen:

1. Uitbreiding gebouw tot ca. 2.000 m², bouw van achtergevel volledig achter alle tuinen aan de oostzijde en die bovendien gerealiseerd wordt met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 8 meter:

Op deze wijze geeft dit bouwwerk geen enkel uitzicht meer op de Grolloërstraat. Bovendien ziet inspreker graag onderzocht wat deze oppervlakte en (goot- en bouw)hoogtes doen met zonlicht in zijn tuin.

2. Laden & Lossen 's nachts.

Er zit een verschil in wat in het voorontwerp staat ten aanzien van de tijden dat er geladen en gelost wordt dan wat met omwonenden mondeling is besproken. En via een powerpoint presentatie naar de omwonenden is aangegeven. Inspreker maakt zich zorgen over de verwachte geluidsoverlast van (achteruitrijdende vrachtauto's).

Daarnaast wenst inspreker geen geluidscherm.

Gemeentelijke reactie 1

In de centrumvisie (2012) werd uitgebreid ingegaan op de uitbreiding van onderhavige supermarkt. Onderdeel van de centrumvisie was een distributie planologisch onderzoek (dpo), waarin werd ingegaan op de behoefte van uitbreiding van de supermarkt. Daaruit bleek destijds dat er behoefte was aan een uitbreiding. Uit het DPO wat destijds voor het centrumvisie van Rolde werd gemaakt bleek dat er een behoefte was aan een supermarkt van 1.600 m² BVO.

Op basis daarvan is de destijds bepaalde omvang van de bebouwing tot stand gekomen. Naast dat er destijds een behoefte was aan ca. 1.600 m² BVO voor een supermarkt zou ook de (destijds) bestaande detailhandelszaak (ca. 300 m²) in het gebouw moeten komen. Met daarbij de vraag van initiatiefnemer om extra detailhandelsruimte (dus 2 x ca. 300 m²) kwam de totale omvang van het te realiseren gebouw uit op ca. 2.000 m². Met dit uitgangspunt is door ons ingestemd en een architect heeft hiervoor een passend ontwerp gemaakt.

Vanwege inmiddels gewijzigde markt- en economische omstandigheden en gewijzigde inzichten bij supermarktconcerns is de genoemde BVO oppervlakte voor supermarkten niet meer actueel. Initiatiefnemer heeft op basis hiervan besloten dan ook de gehele oppervlakte van het te realiseren gebouw te gebruiken voor de supermarkt. Dat betekent dat het nu voorliggende bouwplan uitgaat van een BVO oppervlakte van 2.047 m². Deze BVO voor een supermarkt wordt in pandig gehaald en heeft tot gevolg gehad dat de omvang van het geplande gebouw (ten opzichte van de eerdere plannen) niet vergroot wordt. In het voorontwerp bevatte de omvang van het gebouw dezelfde oppervlakte. In pandig komen er geen ruimtes meer voor detailhandel (niet zijnde grootschalige detailhandel), waar in de vorige plannen nog wel sprake van was.

De uitbreiding is onder andere ook noodzakelijk om in te springen op wensen van de klant. Daarbij speelt de supermarkt in op enerzijds de lokale behoefte. De wens is om voldoende winkelmogelijkheden te bieden om afvloeiing naar het nabijgelegen Assen te voorkomen. Anderzijds hebben de voorzieningen in Rolde een belangrijke toeristische functie. De regio is een populaire toeristische bestemming. De gemeente en de supermarkt willen daar graag op inspelen door het winkelaanbod hier zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin op in te spelen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een uitwerking is van de Centrumvisie van Rolde en ondanks de vergroting van de BVO oppervlakte voor een supermarkt, uitstekend past binnen de uitgangspunten van deze visie.

Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen inzake goot- en nokhoogte en volledig achter de tuinen van de woningen aan de oostzijde van het te realiseren gebouw merken wij op dat ook wij vanuit stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling hiermee kunnen instemmen.

Over het ontwerp van de bebouwing werd al lang geleden gesproken. Destijds was het uitgangspunt dat een ontwerp van een nieuwe supermarkt ten aanzien van de ligging, de bouwhoogte en verschijningsvorm aan zou moeten sluiten bij de uitgangspunten van de Centrumvisie van Rolde. Hierin staat dat (onder andere).

- detailhandel (waaronder supermarkten) dient in het centrum geconcentreerd te blijven;
- er dient rekening te worden gehouden met de architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze in de Dorpsvisie worden omschreven:
- maximale goot- en nokhoogte van 6 resp. 10 meter;
- overwegend schuine daken met een minimale dakhelling van 40 graden;
- pandsgewijze bebouwingsontwikkelingen, in schaal en maat passend binnen het overheersende architectuurbeeld van het bestaande Rolde;
- vermijden van herhaling architectuur binnen één gevelwand;
- hoofdzakelijk baksteen architectuur en vermijden van industriële materialisering;

Het huidige ontwerp voldoet hier ook ruimschoots aan. Ook de adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (welstand) heeft d.d. 12 september 2023 op het nu voorliggende plan (bebouwing en bijbehorende voorgestelde inrichting van het terrein) aangegeven dat op de aspecten: ligging, massa en vorm, gevels, detaillering, materiaal en kleurgebruik het plan niet strijdig is.

Gemeentelijke reactie 2

Het akoestisch onderzoek wat er lag is niet up-to-date en ontwikkeld naar de – ook al destijds – laatste stand van zaken (ontwerp supermarkt mei 2021). Vanwege de veranderde inrichting van het terrein ten opzichte van de plannen zoals deze zijn gepresenteerd tijdens de informatieavond d.d. .. en zoals de plannen ten behoeve van inspraak ter inzage zijn gelegd heeft er inmiddels ook nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

Uitkomst hiervan is (gebaseerd op de nu voorliggende plannen):

Inrichting (Directe hinder)

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat aan de geluidgrenswaarden uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 en het Activiteitenbesluit Milieubeheer kan worden voldaan.

Omdat aan de geluidgrenswaarden uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 wordt voldaan kan dan ook worden gesteld dat er qua directe hinder sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Indien voorliggend onderzoek wordt gebruikt bij een melding Activiteitenbesluit milieubeheer kan tevens worden gesteld dat de situatie uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen oplevert.

Verkeersaantrekkende werking (Indirecte hinder)

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen van derden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”. De hierin opgenomen voorkeursgrenswaarden komen overeen met de richtwaarden conform stap 2 uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009. Qua verkeersaantrekkende werking kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet ook op vorenstaande in combinatie met gewijzigde plannen ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan komt er in de ‘nieuwe’ situatie geen geluidsscherm (meer).