

Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Zuides Rolde, locatie voormalig Groene Kruisgebouw'

Inleiding

Inspraak

Van 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 is inspraak verleend op het bovenvermelde voorontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze termijn is er een inspraakreactie op 28 december 2018 ontvangen. Het zaaknummer is bij de inspreker bekend.

Overleg met instanties

Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast ook aangeboden aan de door het Rijk aangewezen diensten, 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 een overlegreactie op 11 december 2018 ontvangen van het waterschap.

Verdere procedure

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.

Overlegreactie waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1

In paragraaf 5.1.2, onder het hoofdje 'Hemelwaterafvoer' wordt beschreven dat, overeenkomstig het beleid van zowel de gemeente als het waterschap, het hemelwater dat in het plangebied afstroomt via verhard oppervlak apart zal worden 'ingezameld' en gescheiden zal blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal namelijk worden afgevoerd naar infiltratiekoffers waar het vervolgens, naar verwachting, kan infiltreren naar de diepere ondergrond.

Echter volgens de beschrijving onder het hoofdje 'Toekomstig watersysteem' wordt er in het plangebied slechts 13,2 m3 ruimte in bergingskoffers gerealiseerd voor 165 m2 verhard oppervlak, terwijl er $620 + 475 = 1.095 \text{ m}^2$ verharding in het plangebied komt te liggen waarvoor in totaal 87,9 m3 bergingsruimte nodig is om wateroverlast te voorkomen. Er is ten onrechte vanuit gegaan dat er alleen berging nodig zou zijn voor 165 m2 verharding. Hierin liggen twee misvattingen ten grondslag:

- er zou alleen berging nodig zijn voor de toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de situatie (Groene Kruis gebouw) die er tot 2010 bestond. Echter als er geen apart hemelwaterriool ligt met elders een bergingssysteem en er niet voldoende bergingsruimte is binnen het plangebied, zal het overtollige water oppervlakkig gaan afstromen en niet alleen binnen het plangebied, maar ook daarbuiten voor overlast zorgen. Dit is wettelijk niet toegestaan;
- zelfs als er alleen gecompenseerd zou hoeven worden voor toename aan verhard oppervlak ten opzichte van 2010, dan zou nog voor de volledige toename moeten worden gecompenseerd ofwel voor 315 m^2 (en niet voor $315 - 150 = 165 \text{ m}^2$).

Reactie 1

Er zal middels een aan te leggen sloot aan de zuidoost- en oostzijde van het plangebied worden voorzien in 87,9 m3 bergingsruimte, zoals door het waterschap wordt vereist.

Inspraakreactie (zaaknummer 215278)

Opmerking 1

De invulling van het braakliggende terrein van het voormalige Groene Kruisgebouw in Rolde met een woongebouw met daarin 10 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector voor senioren lijkt inspreker in veel opzichten een uitstekende keuze.

Reactie 1

Het college neemt deze opmerking instemmend voor kennisgeving aan.

Opmerking 2

In de toelichting staat op blz. 19 dat volgens de provinciale prognose er in Rolde tot 2030 een toename met

ongeveer 75 huishoudens mag worden verwacht en dat de groei zich voornamelijk in de oudere leeftijdscategorieën concentreert. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de 10 appartementen in het plangebied past binnen de woonbehoefte. Volgens inspreker dienen echter de capaciteit en het gekozen woningtype te worden afgewogen tegen de bouw mogelijkheden elders in Rolde zoals het woningbouwplan in Rolde-Zuid (Nooitgedacht) en een eventuele woningbouwlocatie op het terrein van de voormalige Multimate bouwmarkt aan de Stationsstraat.

Reactie 2

Alleen het woningbouwplan Nooitgedacht betreft bestaande plancapaciteit, d.w.z. er is een geldend bestemmingsplan dat daar de woningbouw mogelijk maakt. Voor de Multimate locatie aan de Stationsstraat 14a te Rolde zal een bestemmingsplanprocedure gevoerd moeten worden, voordat daar planologisch woningbouw mogelijk is. Deze procedure is nog niet aangevraagd en/of opgestart. Het soort woningen dat in het onderhavige plan voor de Groene Kruisgebouw locatie is geprojecteerd wordt niet elders in Rolde gerealiseerd. Namelijk levensloopbestendige appartementen voor senioren in de sociale huursector.

Opmerking 3

In paragraaf 2.3 van de toelichting is verzuimd aandacht te besteden aan de Dorpsvisie Rolde. Deze visie is niet alleen door de Rolder bevolking omarmd, maar is (met een aantal kanttekeningen) ook door de gemeenteraad als beleidsdocument vastgesteld. De visie bevat richtlijnen die voor de invulling van de voormalige Groene Kruislocatie van belang zijn.

Reactie 3

Inderdaad komt de Dorpsvisie niet aan bod in paragraaf 2.3. In deze paragraaf wordt in het ontwerp bestemmingsplan daarom wel aandacht besteed aan de Dorpsvisie Rolde als gemeentelijk beleidsdocument. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt echter al wel in paragraaf 4.1 uitgebreid ingegaan op de in 2012 door de raad vastgestelde 'Visie Rondon de Boerhoorn Rolde'. Er wordt daarbij ook vermeld dat die visie een uitwerking is van de in 2009 door de raad vastgestelde Dorpsvisie Rolde. Voor dit gebied heeft de genoemde visie uit 2012 de Dorpsvisie Rolde feitelijk vervangen.

Opmerking 4

Volgens paragraaf 3.1 van de toelichting kenmerkt de groenstructuur van de woonwijken in Rolde zich o.a. door de aanwezigheid van waterlopen en waterpartijen. Dit strookt niet met de werkelijkheid. Kenmerkend voor de bebouwde kom van Rolde is juist het vrijwel ontbreken van oppervlaktewater.

Reactie 4

Deze opmerking is terecht. Paragraaf 3.1 is daarom aangepast, waarbij de passage over het water is geschrapt.

Opmerking 5

In paragraaf 5.4 van de toelichting wordt nagegaan of er activiteiten in de omgeving van het plangebied voorkomen die milieuhinder kunnen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat alleen het garagebedrijf aan de Grolloërstraat zo'n activiteit is. Zijn in De Boerhoorn (ontmoetingscentrum, sporthal, kinderopvang en bibliotheek) niet tevens zulke activiteiten?

Reactie 5

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan voorzieningszones in dorpen. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde

richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar.

Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten als onder B, maar die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is. Diverse functies, zoals een school, kinderopvang, sporthal, gymzaal, buurt- en clubhuis (Boerhoorn) en het genoemde garagebedrijf komen al voor naast de woonfunctie. Bovendien wordt deze functiemenging heel bewust nagestreefd: de genoemde voorzieningen horen thuis in woonwijken. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling).

De activiteiten in De Boerhoorn worden gerekend tot categorie B. Deze functies leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het nieuwe appartementengebouw. Dit omdat het nieuwe gebouw bouwkundig afgescheiden van deze functies wordt gerealiseerd. Het betreft immers een gebouw dat vrijstaat van deze functies in de omgeving.

Opmerking 6

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan de geluidhinder van het wegverkeer. Op de wegen waaraan het plangebied grenst is de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder geldt langs dergelijke wegen geen geluidszone, waardoor volgens paragraaf 5.5 van de toelichting geen akoestische toetsing nodig is op grond van de Wet geluidhinder. De Grolloërstraat heeft echter een hoge verkeersintensiteit.

Er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, ook voor wat het verkeersgeluid betreft. Er moet via onderzoek aannemelijk worden gemaakt dat het mogelijk is dat het geluidsniveau in de nieuwe woningen maximaal 33 dB zal bedragen.

Reactie 6

Deze opmerking is terecht. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is volgens jurisprudentie ook bij 30 km-zones een akoestisch onderzoek nodig. Ook nu dat niet noodzakelijk is op grond van de Wet geluidhinder. Er is daarom toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Zuides/Molencamp en de Grolloërstraat. Op de wegen geldt een toegestane snelheid van 30 km/uur, formeel is de Wet geluidhinder voor deze wegen niet van toepassing. Om aan te tonen dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn de geluidsbelastingen wel in beeld gebracht en analoog aan de Wet geluidhinder getoetst en beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder ter plaatse van een aantal woningen wordt overschreden vanwege de Grolloërstraat. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 5 dB correctie conform de Wet geluidhinder. Omdat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van een aantal woningen wordt overschreden, wordt geadviseerd om in het kader van een goed woon- en leefklimaat wel te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de karakteristieke geluidswering van de gevels, zoals genoemd in afdeling 3.1, artikel 3.3 uit het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering wordt geadviseerd in de berekening de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB.