

Inspraaknota bestemmingsplan 'Dwingeloo, Aldi Valderseweg'

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dwingeloo, Aldi Valderseweg' heeft vanaf 20 juni 2017 tot 1 augustus 2017 ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode een inspraakreactie indienen. Er zijn 12 reacties binnengekomen. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Drenthe. Door omstandigheden waaronder aanpassing (bouw)plan, actualiseren onderzoeken, voortraject bodemsanering etc. heeft het vervolg van dit bestemmingsplan lang op zich laten wachten.

Doel van deze nota

Deze inspraak- en overlegnota bij het bestemmingsplan 'Dwingeloo, Aldi Valderseweg' bestaat uit de samenvatting van de inspraakreacties en overlegreactie met daarbij de gemeentelijke beantwoording.

Deze nota is een bijlage bij het bestemmingsplan en geeft een verantwoording van de verschillen tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties per thema samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Daarbij wordt aangegeven of het bestemmingsplan wordt aangepast.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontvangen overlegreacties.

Hoofdstuk 2. Inspraakreacties

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de particuliere indiener van een inspraakreactie. De reactienummers 4, 9, 10 en 12 zijn daarom geanonimiseerd opgenomen in deze nota.

Er zijn inspraakreacties ontvangen van de volgende instanties, bedrijven en personen

1. Vereniging Dorpsbelangen Dwingeloo;
2. 6 ondernemers in een gezamenlijke brief;
3. AH Brouwer Dwingeloo;
4. privé persoon;
5. bestuur Ondernemend Dwingeloo;
6. Ubink Rijs advocaten;
7. Univé Rechtshulp;
8. Veiligheidsregio Drenthe;
9. privé persoon;
10. privé persoon;
11. Denktank Dwingeloo;
12. privé persoon.

Bij ieder thema is tussen haakjes aangegeven welke indieners hierbij horen.

1. Aantal parkeerplaatsen in toekomstige en huidige situatie. (6), (7)

Inspraakreactie

Waarom volstaan kan worden met de aanleg van 81 parkeerplaatsen i.p.v. de berekende 106 moet beter onderbouwd worden. Volgens de CROW-publicatie 317 zijn 118 parkeerplaatsen nodig. Het vermeende tekort van het aantal parkeerplaatsen op de locatie aan de Heuvelenweg is schromelijk overdreven. Er is geen parkeerprobleem.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie en conclusie bij het thema Bouwplan. Daaruit blijkt, dat met de Aldi is overeengekomen dat de nieuwe winkel gespiegeld wordt gebouwd. Er is opnieuw gekeken naar de situering en het aantal parkeerplaatsen. In de gewijzigde situatie zullen er 90 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In de mobiliteitstoets d.d. 26 oktober 2020, zie bijlage bij het bestemmingsplan, is bij de parkeerbehoefte onderbouwd en is gemotiveerd waarom van de CROW richtlijn wordt afgeweken. Gezien de situatie (te verwachten bezoekers) en ligging en de ervaringen elders is er geen tekort. Bij vergelijkbare, grotere plekken waar Aldi gevestigd is met eenzelfde oppervlakte zoals aan Valderseweg wordt voorgesteld wordt, zijn minder parkeerplaatsen aanwezig dan de hier beoogde 90.

In algemene zin wordt het volgende opgemerkt. Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwlocaties kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Deze normen worden bepaald door gemeenten en maken deel uit van hun parkeerbeleid. De gemeente heeft geen specifiek parkeerbeleid opgenomen in het op 22 december 2020 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP). Van de voorgeschreven norm kan gemotiveerd worden afgeweken. Er is niet gesteld dat er bij de huidige locatie een parkeerprobleem is. Aangegeven is het verschil tussen het huidige en het toekomstige aantal parkeerplaatsen.

Conclusie

Door de spiegeling van het gebouw is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In artikel 10 van de regels is gesteld dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien, alvorens een bouwwerk wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan en bij de vergunningverlening wordt de inrichtingstekening hier aan getoetst.

2. Behoeft aan winkelruimte c.a. (3), (5), (6), (9), (11)

Inspraakreactie

In Dwingeloo is nu al een teveel aan m² winkeloppervlakte per inwoner. Dit blijkt uit de Retailagenda 2016-2019 van de provincie Drenthe. Dit zal, omdat de Aldi met de nieuwe winkel meer m² krijgt, toenemen. In het pand waarin de Aldi momenteel gehuisvest is, kan zich een 3^e supermarkt vestigen. Is onderzocht of er voor een 3^e supermarkt, mede gelet op krimp van het aantal inwoners, wel marktpotentieel is? Het toevoegen van 1.013 m² aan winkelvoeroppervlak is niet onderbouwd. Is dit noodzakelijk en/of wenselijk? Door verluxing van het aanbod door de Aldi zal hard-discount behoefte niet ingevuld worden. In de retailagenda is afgesproken te trachten de winkelgebieden te concentreren. Een aantrekkelijk centrum kenmerkt zich door een mix van functies. Waarom wordt daarvan afgeweken? Is de regiegroep en het retailteam geconsulteerd en zo ja wat heeft dat opgeleverd? De nieuwvestiging mag een kwaliteitsverbetering betekenen voor de Aldi, voor het dorp niet. Winkels worden uit het centrum gehaald. Het vertrek van de Aldi naar nieuwe locatie betekent minder publiek voor zaken/winkels aan Heuvelenweg en omgeving. Het verhuizen van een publiekstrekker in de kern naar een locatie buiten de kern leidt tot uitholling van de kern. Door de verhuizing zullen er minder combinatie-bezoeken tussen supermarkten plaatsvinden.

Reactie

De gemeente heeft Antea Group opdracht gegeven een Ruimtelijk Economische Impact Analyse (REIA) te maken. Eind 2017 is een rapport opgesteld. Dit rapport is begin 2021 geactualiseerd door middel van een oplegnotitie. Dit rapport en de oplegnotitie zijn als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De conclusies worden integraal overgenomen.

De huidige situatie toont aan dat qua vierkante meters er reeds een overaanbod bestaat in het primaire verzorgingsgebied van de Aldi in Dwingeloo. Het huidige aanbod bedraagt 82% meer vierkante meters wvo dan haalbaar is volgens de kengetallen. Dit impliceert dat binnen het verzorgingsgebied de levensmiddelenbranche voldoende functioneert met lagere bestedingen dan gemiddeld.

Als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi neemt het theoretische marktoverschot toe, uitgaande van een zeer behoudend scenario wat betreft positieve markteffecten van de verplaatsing. In een positief doch realistisch scenario met een toegenomen bindingspercentage én toevloeiingspercentage, neemt het theoretische marktoverschot gering af. In de toekomstige situatie ligt het aantal inwoners in de regio lager, maar zullen de bestedingen toenemen en zal naar verwachting ook de koopkrachtbinding toenemen. Per saldo neemt hiermee het huidige theoretische overaanbod af.

De huidige situatie (beperkte leegstand) laat bovendien zien dat de markt in de praktijk met een relatief groot theoretisch overaanbod voldoende functioneert. Dit is naar verwachting vooral te danken aan de secundaire marktpotentie die de specifieke winkelformule van Aldi kan benutten. Dit sluit aan op de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er in ruimtelijk-economisch onderzoek vanuit gegaan kan worden dat Aldi een aanvullende winkelketen betreft ten opzichte van de erkende primaire supermarktketens en dat verplaatsing tot buiten kernwinkelgebieden geen onwenselijke effecten tot gevolg heeft zoals de toename van de leegstand en het ontwrichten van de voorzieningenstructuur.

Detailhandelsstructuur

De uitbreiding van de Aldi zal beperkte (2,8%) invloed hebben op de vloerproductiviteit van winkels in de levensmiddelenbranche in het primaire verzorgingsgebied. Aldi zet in op een verbetering van de klantbeleving en slechts een geringe verbreding van het assortiment. Daardoor zal de invloed van de uitbreiding van de Aldi op de vloerproductiviteit van kleinschalige specialistische winkels in het verzorgingsgebied naar verwachting beperkt zijn. De (prijs)concurrentie met de Albert Heijn in Dwingeloo en de Coop supermarkten in Diever en Ruinen zal door het ruimere assortiment van de nieuwe Aldi over meer productgroepen gevoerd worden. Naar verwachting heeft dit echter geen ontwrichtende werking (leegstand van supermarktpanden) in de regio tot gevolg. Op termijn neemt de vloerproductiviteit binnen de branche zelfs toe. De consument in de regio is bekend met Aldi en weet waar de winkelketen voor staat, dus naar verwachting zal Aldi net als in de huidige situatie blijven functioneren als een aanvullende supermarkt.

In het onderzoek wordt van een situatie uitgegaan, waarin op de huidige locatie de mogelijkheid wordt uitgesloten, dat hier zich een winkel in de levensmiddelenbranche kan vestigen en qua ruimtelijk-economische effecten van een situatie waarin op de nieuwe locatie specifiek een Aldi gerealiseerd wordt. Wanneer zich een derde supermarkt op de huidige locatie van Aldi vestigt of een primaire supermarkt op de nieuwe locatie, zal het huidige evenwicht naar verwachting worden verstoord en het draagvlak voor supermarkten worden overschreden. De locatie waar de huidige Aldi gevestigd is, heeft de bestemming detailhandel en is op het oog in goede staat. Aangezien het aanbod van ruime winkelpanden in Dwingeloo e.o. beperkt is, biedt de verplaatsing van de Aldi ruimte voor winkelformules uit

een andere branche maar ook overige functies die behoefte hebben aan een groot vloeroppervlak.

Tot slot is het, doordat het initiatief een Aldi-formule betreft die als aanvullende winkelketen aantoonbaar meer verkeersaantrekkende werking heeft, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en de leefbaarheid in de kern Dwingeloo gegrond te veronderstellen dat de verplaatsing naar buiten de dorpskern aanvaardbaar en zelfs wenselijk is.

Op basis van voorliggend ruimtelijk-economische impactanalyse is het mogelijk een weloverwogen beslissing te nemen binnen het spanningsveld van zowel ruimtelijke- als economische belangen. Aangezien het om de verplaatsing van de Aldi binnen Dwingeloo gaat en er in die zin geen compleet nieuw speelveld in de levensmiddelenbranche binnen de regio ontstaat, zal naar verwachting geen sprake zijn van ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur.

Aansluiting op overheidsbeleid

Een analyse van de beleidsvoorschriften op provincie-, regio- en gemeenteniveau toont aan dat beleidsmakers op provinciaal niveau terughoudend zijn met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen van detailhandel op nieuwe locaties. Er wordt ingezet op de concentratie van detailhandel in de binnenstedelijke gebieden. Terughoudend wil echter niet zeggen onmogelijk of afwijzend. Onder bepaalde voorwaarden wordt dit wel mogelijk gemaakt, hierbij is het toetsingskader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking het uitgangspunt.

Op regionaal niveau wordt ingezet op het behoud, aanpassen en versterken van detailhandel in de regio. Een van de opgaven is het voorkomen van leegstand door transformatie en herbestemming van vrijkomende panden. Op lokaal niveau wordt gestreefd naar vier afgebakende centra, namelijk Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder om in de toekomst levensvatbare winkelgebieden te houden. Toekomstige initiatieven dienen in deze centra plaats te vinden. In de toekomst is enige schaalvergroting van supermarkten gewenst, maar terughoudendheid is geboden bij supermarkten op megaschaal. Hierbij verdient, lettend op de vergrijzing, de bereikbaarheid van voorzieningen extra aandacht.

Met de verplaatsing van de Aldi wordt het bestaande aanbod versterkt. Door de verplaatsing kan de Aldi immers uitbreiden en aan de eisen van de huidige en toekomstige consumenten voldoen en wordt de Aldi beter bereikbaar met meer parkeervoorzieningen. Dit draagt bij aan de regionale en lokale visie.

Een belangrijke voorwaarde is dat op de huidige locatie geen winkel meer gevestigd kan worden in de levensmiddelenbranche. Deze functie wordt op de huidige locatie aan Heuvelenweg uitgesloten in deze bestemmingsplanherziening.

In hoofdstuk 7 is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Dit leidt tot de conclusie, dat de ontwikkeling daarmee in overeenstemming is.

Conclusie

De verplaatsing en uitbreiding van de Aldi is te motiveren mits de detailhandelsbestemming aan Heuvelenweg wordt gewijzigd in die zin, dat een winkel in de levensmiddelenbranche zich niet (meer) kan vestigen. De huidige Aldi-locatie aan Heuvelenweg wordt opgenomen in dit bestemmingsplan zonder de mogelijkheid voor een supermarkt. Hiermee wordt voldaan aan de reactie dat er geen 3^e supermarkt bij kan komen. Hierop wordt ook bij het thema 'Bestemming huidige locatie na vertrek Aldi' nader ingegaan.

Beleid gemeente. (5), (6)

Heeft de gemeente een visie op de detailhandel? Is het kernwinkelgebied in Dwingeloo bepaald? De verplaatsing is in strijd met de structuurvisie. Daarin wordt verwoord, dat wordt ingezet op behoud van functies in de kernen.

Reactie

De gemeente heeft geen visie op de detailhandel vastgesteld. Momenteel is de Structuurvisie 2013 leidend als het gaat om gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3.3.1. van de toelichting is nader ingegaan op de in november 2013 vastgestelde (ruimtelijke) structuurvisie. Hieruit blijkt het volgende.

Om naar de toekomst levensvatbare winkelgebieden te behouden, wordt gestreefd naar vier helder afgebakende centra: Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder. Toekomstige initiatieven vinden vooral in deze kernen plaats. Supermarkten zijn de grote trekkers van deze winkelgebieden. De prioriteit van de gemeente ligt op het levensvatbaar houden van het winkelgebied. De voorkeur ligt hierdoor op het centreren van winkels in het kernwinkelgebied. De huidige locatie van Aldi ligt in dit gebied. Dit geldt niet voor de nieuwe locatie. De Aldi is een harddiscounter. Hierbij spelen, in relatie tot de vestiging van een reguliere supermarkt, andere vestigingseisen. Bij een dergelijke soort supermarkt is een goede bereikbaarheid met de auto bijvoorbeeld een belangrijke eis. De harddiscounter wordt over het algemeen voor bulkinkopen (grotere hoeveelheden, minder frequent) bezocht. De Aldi heeft in het nieuwe concept dus niet alleen een grotere behoefte aan winkelvloeroppervlakte, maar tegelijkertijd aan oppervlakte parkeerterrein. In het vorige thema is verwezen naar uitspraken van de Raad van State. Hieruit blijkt, dat de Aldi niet per definitie niet binnen een kernwinkelgebied hoeft te zijn gehuisvest. Van strijdigheid met de gemeentelijke (ruimtelijke) structuurvisie is geen sprake. Dit blijkt uit het vorige thema, onderdeel 'Aansluiting op overheidsbeleid'.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Bestemming huidige locatie na vertrek Aldi. (1), (2), (3), (6), (9)

Inspraakreactie

De huidige locatie blijft beschikbaar voor de vestiging van een supermarkt. Enerzijds wordt gesteld, dat er, indien de Aldi zou besluiten om de huidige locatie te verlaten, voldoende interesse is van andere (discount)supermarkten zich te vestigen Dwingeloo. Anderzijds is er de vrees voor leegstand, verloedering minder publiek voor de overige zaken/winkels aan de Heuvelenweg en omzetverlies. Wat doet de gemeente om een nieuwe functie in het vrijkomende pand te krijgen die minder verkeersbelastend is dan de huidige Aldi. Is de gemeente bereid mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan naar een minder verkeersbelastende bestemming?

Reactie

De huidige locatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Dwingeloo" met de bestemming "detailhandel". Binnen deze bestemming is het huidige pand van Aldi aangeduid met de aanduiding "supermarkt toegestaan". Bij het thema 'Behoeftte aan winkelruimte c.a.' is geconcludeerd dat het niet meer wenselijk is om na verhuizing een 3^e supermarkt mogelijk te maken. Hierover is door de Aldi overleg gevoerd met de eigenaar van het pand. In verband met de behoefteonderbouwing is het onwenselijk dat een 3^e supermarkt kan vestigen. Dat is de reden dat het huidige winkelgebouw aan Heuvelenweg in deze partiële herziening opgenomen wordt waarbij de supermarktmogelijkheid aan Heuvelenweg planologisch wordt uitgesloten. Het gebouw behoudt wel zijn detailhandelsbestemming. Mogelijke planschade of andere nadeelcompensatie komt en blijft voor rekening van partijen.

Conclusie

Aan het ontwerpbestemmingsplan wordt het huidige winkelgebouw van de Aldi op de locatie Heuvelenweg op de verbeelding (bestemmingsplankaart) toegevoegd met de bestemming "detailhandel" waarbij een supermarkt uitgesloten wordt. In de regels wordt op de nieuwe locatie een supermarkt toegestaan en op de huidige locatie aan Heuvelenweg wordt een supermarkt uitgesloten. Om alsnog niet een 3^e supermarkt te laten vestigen op basis van het

overgangsrecht wordt een voorwaardelijk verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd. De supermarkt aan Valderseweg mag pas in gebruik worden genomen nadat de exploitatie van de locatie aan Heuvelenweg is beëindigd.

Bestemming van de nieuwe locatie Aldi. (5), (6), (9).

De bestemming nieuwe locatie is niet beperkt tot alleen een discountsupermarkt. Wat komt er in het pand als de Aldi zou vertrekken. De Aldi-keten bevindt zich in een lastig parket. Welke garanties zijn er, dat er over 5 tot 10 jaar nog een Aldi in Dwingeloo is? Wat gebeurt als het gebouw leeg komt te staan?

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor Valderseweg de bestemming “detailhandel” opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie aangeduid dat er alleen een supermarkt gevestigd mag worden. Overwogen is in de regels op te nemen, dat alleen een harddiscounter zich mag vestigen. Van belang is een uitspraak van de RvS uit 2013. Daaruit blijkt, dat vanuit ruimtelijk oogpunt in beginsel geen onderscheid kan worden gemaakt tussen discountersupermarkten en andere supermarkten. Onderzocht zou kunnen of de woorden ‘in beginsel’ nog ruimte bieden, dit onder voorwaarden/bij bepaalde omstandigheden wel te doen. De noodzaak daartoe is, gezien het vorige thema, er echter niet meer. De afweging te verplaatsen wordt door de directie van de Aldi gemaakt. In de reactie bij het thema ‘Procedurale aspecten’ is vermeld, dat de financiële haalbaarheid de verantwoordelijkheid van de Aldi is. Garanties worden niet gevraagd en ook niet gegeven. Dit is overigens ook bij het toekennen van detailhandelsbestemming op andere plekken het geval.

Conclusie

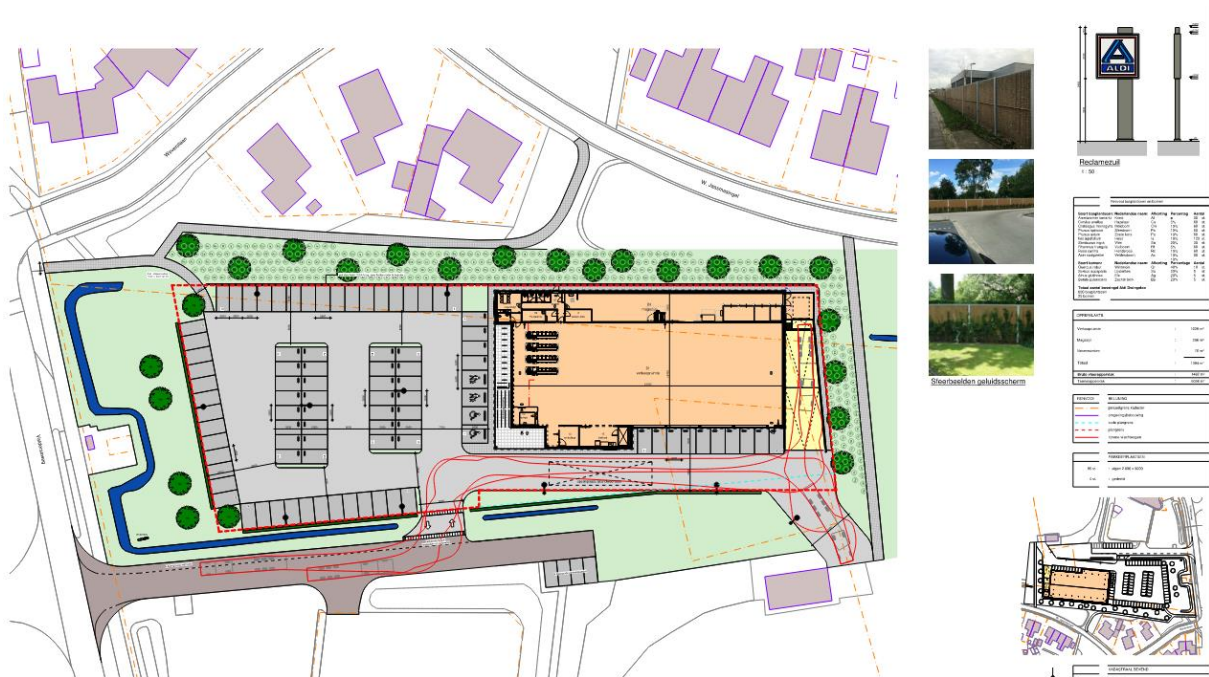
De nieuwe locatie wordt voorzien van de bestemming “detailhandel-supermarkt”. Op de oude locatie wordt de bestemming ‘detailhandel’ opgenomen. Binnen de regels is de vestiging van een supermarkt daar niet meer toegestaan. Mocht de Aldi vertrekken van Valderseweg dan zal op dat moment beoordeeld gaan worden welke mogelijke nieuwe invulling er aan gegeven kan worden. Dat vraagt een nieuwe ruimtelijke afweging.

Bouwplan. (1).

Gelet op de uitstraling en aankleding wordt voorgesteld de situering om te draaien. Dus bebouwing aan de Valderseweg en het parkeren aan de achterzijde. Waarom wordt laad- en losdock niet aan andere zijde gesitueerd?

Reactie

Beide suggesties zijn met de initiatiefnemer besproken. Voor de initiatiefnemer was het landelijk ontwikkelde winkelconcept van belang. Gemeentelijk prioriteit was het zoveel als mogelijk tegemoet komen aan de wensen van de bewoners aan Weverslaan en W. Jaasmasingel. Het bevoorradingspunt is verplaatst. De gewijzigde situering ziet er als volgt uit. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van deze bewoners. Het gele gedeelte is het deel waar de vrachtauto's staan om te bevoorraden.



Tekening 16-02-2021

Aldi heeft verzocht om toepassing van de coördinatie-regeling. Op 22 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met toepassing van de coördinatie-regeling. Deze regeling houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gelijk oploopt met het omgevingsvergunningstraject. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning liggen gelijktijdig als ontwerp ter inzage. Een ieder kan een zienswijze indienen. Uiteindelijk is er beroep mogelijk tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning. Er is bij een coördinatie-regeling sprake van 1 rechtsgang: beroep bij de Raad van State. Dat gaat dan om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Voordeel is dat bij de ontwerp-fase van het bestemmingsplan inzichtelijk is hoe het gebouw er uitziet, zichtbaar is hoe het terrein wordt ingericht en er is in 1 keer duidelijk of het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning in stand kan blijven. Voor een gedetailleerde inblik op het gebouw en de inrichting wordt verwezen naar de omgevingsvergunningaanvraag.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conform de nieuwe inrichtingstekening en situering aangepast. Het inrichtingsplan inclusief landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Onderdeel van deze verplichting is ook het geluidsscherm. Deze maakt onderdeel uit van de inrichtingstekening. Er wordt voorgeschreven dat de inrichting uitgevoerd moet worden zoals aangegeven wordt op de inrichtingstekening die als bijlage 1 bij bestemmingsplan-regels is gevoegd. Door deze voorwaardelijke verplichting is er een juridisch toetsbaar kader en is het bestuursrechtelijk geregeld. Hierop kan een ieder beroep kan doen.

Diversen. (6), (9), (10), (12).

Voor overlast door hondenbezitters wordt gevreesd. De locatie wordt namelijk gebruikt als uitlaatgebied. Wat zijn de drijfveren van de Aldi? Is het dreigement van de Aldi te vertrekken uit Dwingeloo reëel of bluff? Angst is een slechte raadgever. In 2010 zijn forse investeringen gedaan t.b.v. de Aldi. Verplaatsing betekent kapitaalvernietiging en een afname van het voorzieningenniveau voor de kern Dwingeloo.

Reactie.

De vrees voor hondenoverlast is niet ruimtelijk relevant. De gemeente is bereid mee te werken aan de gevraagde verplaatsing van de Heuvelenweg naar de Valderseweg. Het is aan Aldi te besluiten al dan niet uit Dwingeloo te vertrekken op het moment dat verplaatsing niet door gaat. De afweging en het indienen van een verzoek bij de gemeente is primair de verantwoordelijkheid van de Aldi. Er is kennis van genomen dat de eigenaar van het pand aan de Heuvelenweg investeringen t.b.v. Aldi heeft gedaan. Aangenomen wordt, dat de investering in de huurprijs is verdisconteerd. Beide aspecten zijn de verantwoordelijkheid van de ondernemer en staan los van deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Geluidsoverlast. (7), (10), (12).

Voor geluidsoverlast door vrachtauto's, te parkeren auto's, winkelwagentjes en koeling wordt gevreesd. Het is geen gemengd gebied. De openings- en bevoorradingstijden zijn niet geborgd in de planvoorschriften. De norm wordt bij het pand Jaasmasingel 27 al overschreden. In het akoestisch onderzoek is de glasbak niet meegenomen.

Reactie

Van belang is de conclusie bij het thema Bouwplan. In verband met de gewijzigde situatie is het akoestisch onderzoek, bijlage 2 bij het bestemmingsplan, geactualiseerd.

Er kan worden voldaan aan de streefwaarden. Dit geldt ook voor het pand W. Jaasmasingel 27. Het rapport is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze publicatie hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en gemengd gebied. Gelet op de definities is onderscheid gemaakt voor de woningen aan W. Jaasmasingel en Weverslaan en de woningen aan de Valderse. Voor de W.Jaasmasingel/Weverslaan geldt de definitie rustige woonwijk. Voor de Valderseweg geldt gemengd gebied. Door insprekers is gesteld dat dit niet klopt. De reden daarvoor is niet aangegeven. Er is niet aannemelijk gemaakt waarom het onderzoek onjuist/onzorgvuldig is uitgevoerd.

In het akoestisch rapport staat aangegeven met welke aspecten rekening is gehouden. De vrees voor geluidsoverlast is niet nader onderbouwd. Er is niet aannemelijk gemaakt, waarom het onderzoek onjuist en onzorgvuldig is uitgevoerd. Voor winkels en/of supermarkten gelden in Westerveld geen specifieke openingstijden. De openingstijden worden geregeld in de Winkeltijdenwet, niet in het bestemmingsplan. Er is geen (ruimtelijke) aanleiding om openingstijden op te nemen in dit bestemmingsplan. Er kan voldaan worden aan milieunormen. Er is geen reden aan te nemen dat er mogelijk sprake is van een slechter woon-en leefklimaat.

Conclusie

Het geactualiseerde akoestisch onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De inrichtingstekening met scherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Groenplan/landschappelijke inpassing. (7), (12).

Het groenplan/landschappelijk inpassingsplan is niet dusdanig, dat de Aldi en de parkeerplaatsen aan het zicht worden onttrokken. Een natuur-/groengebied gaat verloren. Er wordt nu wel gekapt terwijl buurtbewoners dat niet mochten. De bestaande beplanting wordt verwijderd. Dit heeft tot gevolg dat de oriëntatie van de vliegroute voor vleermuizen voor jaren verdwijnt. Dit is strijdig met Wet Natuurbescherming.

Reactie

Het klopt, dat het gebouw en de parkeerplaatsen niet geheel aan het zicht worden onttrokken. De zuid- en westzijde van het plangebied worden landschappelijk ingepast. De noord- en oostkant niet. De noodzaak daartoe is niet aanwezig. Van belang daarbij is ook de functie van winkel. Ook andere winkels en bedrijven worden niet achter beplanting 'weggestopt'. De op de locatie aanwezige groensingel en watergang blijven grotendeels behouden. Er komt een loop-fietsverbinding zowel vanaf W. Jaasmasingel als Valderseweg. Op deze manier hoeft het autoverkeer zich niet te mengen met fiets- en loopverkeer. Om te kunnen bouwen wordt de singel deels gerooid. Enerzijds worden er bomen gekapt, anderzijds wordt er weer aangeplant. Wat er terugkomt staat in het beplantingsplan, bijlage 1 bij de bestemmingsplanregels. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt vastgelegd dat het beplantingsplan wordt uitgevoerd. Bijlage 3 bij het bestemmingsplan is het eindrapport 'Quick scan beschermde planten- en diersoorten'. In hoofdstuk 4.2 wordt op vleermuizen ingegaan. Bij de conclusie staat vermeld: 'Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten'. Van strijdigheid met de Wet Natuurbescherming is geen sprake.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Locatieonderzoek. (5), (6), (7), (9), (10), (12).

Er is alternatieve locatie beschikbaar namelijk het nieuwe bedrijventerrein. Zijn andere geschikte locaties onderzocht, bijvoorbeeld het gebied naast huisartsenpraktijk? Uitbreiding op de huidige locatie behoort tot de mogelijkheden. Dit wordt wenselijk gevonden.

Reactie

Aldi is landelijk bezig met een ombouw van al haar winkels naar een moderne winkelmaat. Doelstelling is om alle filialen om te bouwen naar de gemoderniseerde formule. Dit leidt tot specifieke locatie-uitgangspunten. Deze zijn: beschikbaarheid (eigendomtechnisch+planologisch), ligging in verzorgingsgebied, zichtbaarheid, bereikbaarheid, verkeersafwikkeling, ruimtebeslag parkeren, bevoorrading op eigen terrein, ruimtebeslag totaal, hergebruik leegstaande gebouwen en kernwinkelgebied.

De focus van Aldi lag en ligt op de kern Dwingeloo en directe omgeving daarvan. Gelet op het huidige verzorgingsgebied (zie thema Behoeftte aan winkelruimte c.a.) zijn Vledder en Havelte geen optie. Diever wel. Binnen het zoekgebied zijn geen geschikte leegstaande locaties. In theorie kan de bestaande Aldi-vestiging aan de Heuvelenweg 34 bouwkundig worden uitgebreid. Het terrein is daarvoor voldoende groot. Maar hierdoor blijft er onvoldoende ruimte over om te voorzien in de parkeerbehoefte, die door de uitbreiding ook zal toenemen.

De moderne winkelmaat is niet mogelijk op de bestaande locatie. Daarom is ingezet op nieuwbouw. Aldi is eerder gewezen op het nieuwe bedrijventerrein. Overleg tussen Aldi en eigenaar van de gronden heeft niet geleid tot overeenstemming. Bovendien is het beleid van de gemeente wat betreft het toestaan van detailhandel op bedrijventerreinen terughoudend. In het provinciaal beleid is aangegeven, dat op een werklocatie reguliere detailhandel niet gewenst is. Wel is er ruimte voor het toestaan van perifere detailhandel. Daaronder wordt verstaan winkelformules die o.a. vanwege hun omvang of aard veelal gevestigd zijn op werklocaties buiten bestaande winkelconcentraties in de stedelijke, dorps- of wijkwinkelcentra, zoals tuincentra, bouwmarkten en wooninrichtingszaken. Ook detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, motoren, caravans, boten en dergelijke wordt door de gemeente Westerveld gezien als perifere detailhandel, die is toe te staan op een bedrijventerrein. Het vestigen van een Aldiwinkel op het bedrijventerrein is beleidsmatig niet toegestaan.

Aldi heeft in eerste instantie verzocht om medewerking voor de bouw van een nieuwe winkel op een perceel grond gelegen op de hoek van de rotonde met Entingheweg. Deze locatie was en is voor de gemeente niet bespreekbaar. Daar zijn landschappelijke aspecten van belang. Een gebouw op deze locatie zal de openheid van dat gebied onaanvaardbaar aantasten. In Dwingeloo zijn verder geen locaties aanwezig die voldoen aan de uitgangspunten van zowel Aldi als de gemeente. Het bovenstaande wordt bevestigd door de toets aan Ladder voor de duurzame verstedelijking. Uit de conclusie wordt het volgende geciteerd. "Bovendien zijn er geen panden binnen gemeente Westerveld beschikbaar waar de nieuwe winkelformule van Aldi in gerealiseerd kan worden. In de kern van Dwingeloo zijn geen 'lege plekken' voorhanden, hetgeen bovendien niet wenselijk is vanwege de sterke verkeersaantrekkende werking van de Aldi-formule".

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit. (7).

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is noodzakelijk.

Reactie

Uit de plantoelichting blijkt dat toevoeging van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verslechterde luchtkwaliteit. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effecten kunnen hebben op de luchtkwaliteit is in 2017 de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate (= NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. De conclusie is dat er geen onevenredig toename is. Derhalve is het plan uitvoerbaar.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan

Procedure aspecten. (5), (6), (7), (10).

Er is niet de moeite genomen te overleggen met de eigenaren van het huidige pand. Heeft de gemeente gesproken met de verhuurder van het pand waarin Aldi nu is gehuisvest ? In verband met de vakantieperiode is termijn van inspraak te kort. De burgers en maatschappelijke organisaties zijn op geen enkele wijze bij de planontwikkeling betrokken geweest en voelen zich overvallen. Normaliter is er de mogelijkheid in te spreken bij raadscommissievergaderingen. Nu pas in september en dan is de inspraaktermijn allang verstreken. Is er een planschadeovereenkomst met de Aldi gesloten ? Het is niet controleerbaar (stukken lagen niet ter inzage) is of het plan economisch uitvoerbaar is.

Reactie

Er is overleg tussen Aldi en de eigenaren van het pand aan de Heuvelenweg. De gemeente heeft geen bemoeienis met deze gesprekken c.q. onderhandelingen. Dit is privaatrechtelijk tussen eigenaar en huurder. Er zijn gesprekken geweest tussen eigenaar en de gemeente.

De gemeente en Aldi hebben afgesproken over een mogelijke verplaatsing extern te communiceren nadat overeenstemming was bereikt over alle van belang zijnde aspecten. Dit is de normale gang van zaken. De inspraakperiode is bepaald op 6 weken. De zomervakantie voor het onderwijs begon op 22 juli 2017. De procedure bij voorontwerpbestemmingsplannen is een verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders. Voorontwerpbestemmingsplannen worden ter kennisname naar de raad gestuurd. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de vaststelling. Bij de fase van de vaststelling door de gemeenteraad kan worden ingesproken.

Bij de vaststelling van de coördinatieregeling op 22 december 2020 is toegezegd dat voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, deze inspraaknota en het voorstel van het college voorgelegd wordt aan de gemeenteraad. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen worden, net zoals deze inspraakreacties, behandeld en voorzien van een reactie. De nota van zienswijzen wordt bij de stukken voor vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de verdere behandeling. Er kan dan gebruik gemaakt worden van het inspraakrecht bij de gemeenteraad.

Wat economische uitvoerbaarheid betreft wordt verwezen naar de plantoelichting. De financiële haalbaarheid is de verantwoordelijkheid van Aldi. Aldi heeft aangegeven het project (aankoop grond, bouw winkelpand, aanleg parkeerplaatsen c.a.) te kunnen financieren. Dit wordt niet in twijfel getrokken. Aldi koopt deze locatie van de gemeente. Planschade, grondexploitatie en overig kostenverhaal wordt meegenomen in de koop- en ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en Aldi.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Provinciale Omgevingsverordening. (12).

Is het plan wel i.o.m. de in de provinciale omgevingsverordening genoemde kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid? Hoe zit het met artikel 3.25, lid 6, in de provinciale Omgevingsverordening?

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de provincie Drenthe gestuurd met het verzoek advies uit te brengen. Uit de reactie van de provincie blijkt dat van provinciaal belang zijn de economische ontwikkeling, milieu en leefomgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierop wordt in de reactie in Hoofdstuk 3 van deze nota nader ingegaan. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Het 6e lid van artikel 3.25 van de Omgevingsverordening luidt als volgt: "Een ruimtelijk plan voorziet niet in nieuwe locaties voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied". Op dit onderwerp is in de thema's Behoeftewinkelruimte c.a. en Beleid gemeente al inhoudelijk ingegaan. De nieuwe locatie gaat niet ten koste van het bestaande kernwinkelgebied. Herhaald wordt dat uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er in ruimtelijk-economisch onderzoek vanuit gegaan kan worden dat Aldi een aanvullende winkelketen betreft ten opzichte van de erkende primaire supermarktketens en dat verplaatsing tot buiten kernwinkelgebieden geen onwenselijke effecten tot gevolg heeft.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Saneringsaspecten. (7), (10).

De afspraak is dat de Aldi gaat saneren. Wie garandeert dat de sanering veilig wordt uitgevoerd en wie voert de controle uit. Op welke wijze worden de risico's voor de leefomgeving door bodemverontreiniging en grondwateraantasting geborgd?

Reactie

Niet een private partij is verantwoordelijk voor de sanering maar de gemeente. Voor de noodzakelijke saneringswerkzaamheden is de gemeente de opdrachtgever. Het provinciaal bestuur is het bevoegde gezag t.a.v. de goedkeuring van het saneringsplan. De Regionale uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) is toezichthouder. Uit het saneringsplan blijkt niet dat het plan niet uitvoerbaar is.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Verkeersaspecten. (1), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12).

In de mobiliteitstoets voor de Aldi bij de huidige en nieuwe locatie genoemde aantallen dienen beter te worden onderbouwd. In het plan wordt gesproken over de maximaal wensbare verkeersintensiteit. Wat wordt verstaan onder wensbaar ? Meer inzicht dient te worden gegeven in de verkeersafwikkeling op de Valderseweg. Voor verkeer afkomstig uit zowel Dwingeloo als uit de omliggende dorpen. Wat betekent een toename van het verkeer op de Valderseweg voor de verkeersveiligheid? In dit verband wordt gewezen op de bushalte. Wat gebeurt daarmee? Het is nu alleen qua intensiteit(en) bekeken. Een toename van het verkeer op de Weverslaan heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid, het woongenot en de woningwaarde.

De huidige rotonde in de Weverslaan is nu al onveilig. Door verkeerstoename zal dat verergeren. In de mobiliteitstoets wordt de schatting van de toename verkeer op Weverslaan niet nader onderbouwd. Het is dus een aanname.

Waarom is verkeersveiligheid op de Heuvelenweg nu een argument/issue? Dat was het bij de procedure, die is gevolgd voor de brede school, niet. In de plantoelichting is gesteld, dat de huidige ontsluiting van de Aldi 'niet optimaal' zou zijn. Dit is op geen enkele wijze onderbouwd.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen nabij de brandweerpost is een zorgpunt. Om overleg over een gegarandeerde vrije/ongehinderde doorgang voor brandweerpersoneel bij alarmering wordt gevraagd. Wat wordt bedoeld met "het verblijven aan de Brink aangenamer wordt" en wat is het verband hiermee met de verplaatsing van de Aldi. De opvatting dat huidige ontsluiting Aldi niet optimaal is onjuist en is niet onderbouwd.

Reactie

Er is qua verkeersafwikkeling, ontsluiting en parkeren een vergelijk gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie. Er is hiervoor een mobiliteitstoets uitgevoerd (26 oktober 2020). Deze toets is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De conclusie is dat er sprake zal zijn van een verbetering. Een fullservice supermarkt is gebaat bij een goede bereikbaarheid met de auto en voldoende parkeergelegenheid. In vergelijk met de huidige situatie aan Heuvelenweg worden beide vereisten verbeterd. De ligging van de locatie zorgt voor een snelle afwikkeling vanaf N855. Ook de parkeergelegenheid wordt verbeterd ten opzichte van de huidige locatie. Met 90 parkeerplaatsen kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Deze locatie zal ook leiden tot minder verkeersbewegingen van zowel auto's als vrachtwagens in het dorp zelf. Met de rotonde en de verkeerssituatie ter plekke is er voldoende ruimte voor auto's en fietsers. Voor verkeersdeelnemers is er voldoende zicht in alle richtingen. Er komt een "eigen" fiets-en voetgangersingang naar Aldi vanaf Valderseweg.

Er zijn zorgen geuit over de verkeersveiligheid op Valderseweg en Weverslaan. De toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen de wegen op zich aan. In de huidige situatie is er geen aanleiding maatregelen te treffen, getalsmatig in de nieuwe situatie ook niet.

De gemeente is uiteraard bereid met bewoners de vinger aan de pols te houden. Mocht daartoe aanleiding zijn dan zal het nemen van (een) maatregel(en) worden overwogen. Of in fysieke zin (drempel, slinger of i.d.) of in de vorm van een verkeersbesluit.

Over de toegang naar de brandweerkazerne is overleg geweest tussen gemeente, brandweer en Veiligheidsregio. Hiervoor zal een plan worden uitgewerkt. Mogelijke ruimtelijke ingrepen vinden naar verwachting plaats buiten dit bestemmingsplangebied.

Conclusie

De mobiliteitstoets is geactualiseerd. Wij monitoren als wegbeheerder de situatie. Mochten er in de praktijk problemen ontstaan dan zullen wij daar als wegbeheerder kijken naar mogelijke oplossingen.

Wateraspect. (7).

Gesteld wordt dat de toename van het verhard oppervlakte minder is dan 1.500 m². Alleenal de oppervlakte van het te bouwen winkelpand is 1.350 m², daar komt het parkeerterrein nog eens bij.

Reactie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het advies is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Woongenot/waardedaling. (4), (7), (10), (12).

Gevreesd wordt voor hinder van de verlichting op parkeerterrein. Idem voor aantasting van het woongenot en daling van de waarde van de woning.

Reactie

Lichthinder kan op 2 manieren veroorzaakt worden, door lichtmasten en af- en aanrijdend verkeer. De te plaatsen lichtmasten hebben eenzelfde uitstraling als lantaarnpalen die langs de openbare weg worden geplaatst. De west- en zuidzijde van het parkeerterrein worden landschappelijk ingepast, inclusief een scherm van 2,20 meter hoog. Van die kant zal er geen lichthinder zijn door het verkeer. Aan de noordkant ook niet. Daar is geen woonbebouwing aanwezig. Resterende oostkant.

De ontsluitingsweg voor de nieuwe Aldi ligt recht tegenover de Nijverheidsweg. In de bocht staan 2 woningen die een functie van bedrijfswoning hebben op het bedrijventerrein De Valderse. De indiener van dit aspect is niet de bewoner van een van die 2 woningen.

Woongenot kan moeilijk objectief worden bepaald. Dat verschilt per persoon. Bij een bestemmingsplan moet sprake zijn van "een goede ruimtelijke ordening". De conclusie van het bestemmingsplan moet zijn, dat ondanks de wijziging (van de bestemming en toekomstige situatie) er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken, dat het voornemen aanvaardbaar is. Daarvan is gezien de hoofdstukken 3 (Beleidskader) en 4 (Omgevingsaspecten) sprake.

Op grond van artikel 6.1 van de Wro kan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek dient op basis van de huidige wet-en regelgeving binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, ingediend worden. Wij merken wel op dat naar verwachting op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking treedt. Planschade wordt onderdeel van deze wet. Eventuele verzoeken voor de inwerkingtreding van deze nieuwe wet zullen volgens de Invoeringswet via het oude stelsel worden afgehandeld.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Overlegreactie provincie Drenthe

In het kader van de Retailagenda wordt meer aandacht voor de onderbouwing van de verplaatsing gevraagd. Het is van essentieel belang wat er met de vrijkomende locatie gebeurt. Is nagedacht over de herbestemming? Het advies van de Veiligheidsregio Drenthe ontbreekt.

Reactie

Door middel van de ruimtelijk economisch impact analyse en de oplegnotitie van 2021 is de noodzaak aangetoond voor verplaatsing. De genoemde retailagenda liep tot 2019. Voor zover bekend is er nog geen opvolger van de Retailagenda. Dit plan vinden wij passen binnen het huidige provinciale beleid (voorheen Retailagenda Drenthe). Gemotiveerd is aangegeven waarom aan verplaatsing wordt meegewerkt en er geen strijdigheid is met de provinciaal beleid.

Peutz heeft een risico-analyse uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan en de ligging van een LPG-tankstation in de nabijheid. Het groepsrisico neemt licht toe door de komst van Aldi. Uit het rapport blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gelet op het LPG-tankstation Valderseweg 58 te verantwoorden is.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf provinciaal beleid aangepast.

Waterschap

De verplichte Watertoets is doorlopen en in het bestemmingsplan opgenomen.

Diever, 26 februari 2021