Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Dwingeloo, Aldi Valderseweg "
en omgevingsvergunning
(zaaknummer 292731/bestemmingsplan en 291413/omgevingsvergunning)

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Dwingeloo, Aldi Valderseweg" heeft met ingang van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens de periode van zes weken kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. In verband met de coördinatieregeling lag naast het ontwerpbestemmingsplan ook het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de Aldi ter inzage. Ook met betrekking tot het ontwerp van omgevingsvergunning kon een ieder een zienswijze indienen bij het college. Omdat de beide besluiten gecoördineerd worden voorbereid, worden alle op het plan betrekking hebbende zienswijzen in deze nota behandeld en voorzien van een reactie.

Er zijn 7 zienswijzen ontvangen: 4 zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en 3 zienswijzen met betrekking tot de ontwerpomgevingsvergunning. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

De argumenten in de zienswijzen worden in deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per zienswijze wordt aangegeven of het aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. De nota van zienswijzen maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan/ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 1.

Inhoud

Indiener verwijst naar de Retailagenda Drenthe 2016-2019. Hierin wordt o.a. genoemd het voorkomen van leegstand en het concentreren van nieuwe winkels in bestaande centra. Indiener stelt de vraag in hoeverre de gemeente dit plan heeft besproken met het retailteam. Ook is de vraag of er een lokale detailhandelsvisie is waarmee rekening is gehouden met detailhandel-demografie en leefbaarheid van het dorp. Indiener is van mening dat een uitbreiding op de bestaande locatie mogelijk en wenselijk is. Verplaatsing van Aldi buiten het kernwinkelgebied naar de rand van het dorp kan gevaarlijk zijn op het voortbestaan van de winkels uit het kernwinkelgebied. De vraag is gesteld of de gemeente bekend is met de medewerking van de eigenaar om de bestaande locatie uit te breiden. Indiener twijfelt aan het langdurige voortbestaan van Aldi in Dwingeloo. Indiener gaat er vanuit dat er een mogelijkheid blijft voor een derde supermarkt en vraagt zich af of voldoende onderzocht is wat verplaatsing betekent voor Albert Heijn en een mogelijke derde supermarkt. Tot slot geeft indiener aan dat geen overleg heeft plaatsgevonden met ondernemers uit Dwingeloo. Zij zien graag een toelichting op de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij dit bestemmingsplan.

Indiener verzoekt tot slot om de aangevraagde omgevingsvergunning in te trekken.

Reactie.

In 2019 is de Retailagenda Drenthe geëvalueerd. Er zijn vanuit de Retailagenda binnensteden versterkt en er zijn centrumvisies en uitvoeringsplannen gemaakt. Er zijn vanuit het zogenaamde Binnenstadfonds inbreidingsplannen gestimuleerd. De provincie gaat door met de faciliterende rol. De Retailagenda is opgegaan in de provinciale Omgevingsvisie. De provincie heeft in een reactie laten weten dat het plan past in de Omgevingsvisie en dat de verplaatsing niet ten koste gaat van het kernwinkelgebied. Het provinciaal belang is op voldoende wijze in het plan opgenomen.

In het bestemmingsplan is een onderzoek opgenomen “Ladder voor duurzame verstedelijking, Aldi Dwingeloo Valderseweg” van 29 maart 2021. In dat onderzoek is aangetoond dat de verplaatsing van Aldi geen nadelig effect heeft op het bestaande winkelbestand. Aldi is geen dragende speler in de voorzieningenstructuur van centra. Verplaatsing levert geen toename van leegstand op. De huidige detailhandelsbestemming blijft aanwezig. Er kan geen supermarkt meer gevestigd worden, dus ook geen 3^{e} supermarkt zoals indiener aanneemt. Het is aan de eigenaar van de locatie om al dan niet verder te gaan met de winkelbestemming. De gemeente heeft diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar van de locatie. De eigenaar heeft bij de gemeente te kennen gegeven de locatie mogelijk te willen herontwikkelen voor woningbouw maar zolang de detailhandelsbestemming nog blijft bestaan, zal er de mogelijkheid blijven om de ruimte te verhuren aan winkels.

Het is in eerste instantie aan een initiatiefnemer de omgeving (burgers/ondernemers) te betrekken bij zijn/haar plannen. Dat is waar mogelijk ook gebeurd. In 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en er is een informatieavond georganiseerd. Er zijn tijdens die inspraakperiode een aantal inspraakreacties ingediend. Het heeft lange tijd geduurd voordat de volgende stap in de procedure gezet kon worden, in dit geval het ontwerpbestemmingsplan. Dit had verschillende oorzaken waaronder de onderhandelingen over het vertrek en de vestiging van de Aldi. De indieners van een inspraakreactie zijn geïnformeerd over het vervolg van de bestemmingsplanprocedure en het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. Voor deze publicatie nam de raad het coördinatiebesluit waarbij de besluiten (besluit vaststelling bestemmingsplan en besluit omgevingsvergunning) samen opliepen. Het was beter geweest om dit eerder te delen met de indieners van de inspraakreacties. Aldi heeft zelf contact met enkele buurtbewoners over de bouw en inrichting van het plan. Bij de publicatie van het bestemmingsplan en het bouwplan kon een ieder zien hoe het terrein er uit komt te zien na realisatie van de Aldi. Aldi heeft een toelichting gegeven op het bouwplan tijdens een openbare raadsvergadering op 23 maart 2021. De raad had aangegeven bij de behandeling van de coördinatieregeling dat men het ontwerpbestemmingsplan graag eerst wilde zien en bespreken voordat deze ter inzage gelegd ging worden. Dat is gebeurd tijdens de politieke avond op 23 maart 2021.

Conclusie.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning aan te passen.

Zienswijze 2.
Inhoud
Indiener geeft aan dat hij vindt dat er in de foodsector sprake is van overbewinkeling. Er is volgens indiener teveel m2 aan winkeloppervlakte per inwoner. Indiener geeft aan dat door het niet wegbestemmen nog een 3e supermarkt kan komen. Indiener vreest leegstand in het kernwinkelgebied door vertrek van Aldi. Indiener geeft dat door overbewinkeling een supermarkt verzwakt kan worden en dat dan supermarkten verdwijnen en plaatsmaken voor een kleine(re) supermarkt. Indiener vraagt wat de gemeente liever wil: een discount supermarkt dat al jaren marktaandeel inlevert of een betrokken full service supermarkt in het hart van het dorp gerund door een zelfstandig ondernemer. Indiener refereert in zijn zienswijze aan de Retailagenda. Wat is daar van terecht gekomen in het kader van dit plan ? In de Retailagenda wordt een centrum aantrekkelijk genoemd met een mix van horeca, instellingen en detailhandel. Verplaatsing van Aldi buiten het dorp is een ondermijning van de doelen uit de Retailagenda.

Vervolgens wordt gevraagd of de gemeente contact heeft gehad met de lokale ondernemersvereniging. Indiener stelt dat Dwingeloo beter af is door Aldi op de huidige locatie te laten blijven en flink te upgraden. De eigenaar van de locatie zou hier aan willen meewerken.

Indiener verzoekt niet mee te werken en de procedure rondom de omgevingsvergunning te beëindigen.

Reactie
Voor wat betreft de verwijzing naar de Retailagenda verwijzen wij naar onze reactie bij zienswijze 1. De Retailagenda had vanuit alle gemeenten commitment maar elke gemeente is anders en kent een ander (winkel)centrum of soms geen echt centrum. (Brink)dorpen zoals Dwingeloo kennen een centrum geconcentreerd rondom de Brink. De meeste panden zijn in gebruikt als horeca. Her en der verspreid zit een winkel/detailhandel. Uit het onderzoek waar indiener ook aan refereert, blijkt dat de aanwezigheid van de Aldi op die plek niet van wezenlijk belang is. Het is ook aan de eigenaar van de locatie om de winkels al dan niet vast te houden. Er is overeenstemming tussen verhuurder/eigenaar en Aldi over het vertrek van Aldi en het wegbestemmen van de mogelijkheid om er nog een supermarkt te vestigen. De locatie aan Heuvelenweg behoudt de bestemming “detailhandel”. Wij zien in het onderzoek geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen. In de zienswijze wordt gerefereerd aan een casus verplaatsing Aldi in Dedemsvaart. Die verplaatsing kent een andere voorgeschiedenis en inhoud. In dit geval heeft Aldi verzocht om te zoeken naar een locatie waar men naar toe kon verplaatsen om zo te kunnen voldoen aan de huidige eisen die worden gesteld aan discountsupermarkten. In meerdere plekken in Noord-Nederland is Aldi de winkels aan het upgraden en/of vernieuwen. Het concept ‘ANIKo’ oftewel Aldo Nord Instore Konzept, is het nieuwe formaat van de standaard Aldi. Alle nieuw te bouwen Aldi filialen vallen onder dit model. Centraal staan de bredere en langere gangpaden samen met een ruimere opzet van de winkel. Deze uitbreidingen betekenen een verkoopvloeroppervlakte van 1000m2-1200m2. Het assortiment blijft in dit model hetzelfde.

Op het onderdeel communicatie is bij zienswijze 1 ingegaan.

Of de eigenaar wil meewerken aan uitbreiding of upgrading van Aldi op de bestaande locatie is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet relevant. Het plan is opgesteld en in procedure gebracht omdat wij de door Aldi gewenste verplaatsing en inpassing ruimtelijk verantwoord vinden. Het plan voldoet in onze ogen aan een goede ruimtelijke ordening. Hoe en of eigenaar en Aldi overeenstemming bereiken of hebben bereikt, is privaatrechtelijk en niet aan de gemeente.

Conclusie.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3.
Inhoud
Indiener van zienswijze 3 is Veiligheidsregio Drenthe. De brandweermensen maken gebruik van de toegangsweg naar de kazerne. De nieuw te bouwen Aldi komt ook aan deze toegangsweg te liggen en daarmee wordt de toegangsweg tevens ontsluitingsweg voor Aldi. Winkelend publiek en ook leveranciers maken in de toekomst gebruik van deze toegangsweg. VRD/Brandweer heeft, na een aantal gesprekken, in de zienswijze verzocht om de vrije toegang voor de brandweermensen nader te beoordelen. VRD stelt voor om vanaf Valderseweg een aparte, eigen toegang te maken voor de brandweer zodat men niet over de toegangsweg waar menging met publiek en eventueel vrachtverkeer plaatsvindt. Brandweer heeft te maken met aanrijdtijden en men wil zo snel als mogelijk de kazerne kunnen bereiken.

Reactie
In eerste instantie is in gesprekken gekeken naar een mogelijke oplossing. Die is er wel maar het voorstel was om eerst in relatie met sanering en bouwfase de situatie aan te zien. In die fase vindt er ook ander verkeer plaats op de toegangsweg. De huidige toegangsweg is van de gemeente en valt buiten het plangebied voor Aldi. Het heeft de bestemming “verkeer” in het aangrenzende bestemmingsplan “Dwingeloo” (2018). Het is in feite een normale weg met voldoende breedte om elkaar te kunnen passeren. De weg kan daarmee in theorie fungeren als toegangsweg voor zowel de Aldi als de brandweerkazerne. Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor goede toegankelijkheid voor de hulpdiensten. 100% Vrije doorgang kan uiteraard niet gegarandeerd worden aangezien de brandweermensen gebruik maken van de openbare wegen maar wij snappen de vrees van VRD dat de toegang naar de kazerne door de komst van de Aldi en de menging met publiek en vrachtverkeer moeilijker kan worden.

Deze toegangsweg wordt niet verkocht aan Aldi aangezien deze toegangsweg ook de toegang is voor de brandweerkazerne, maar ook voor de ijsbaan. Aldi heeft aangegeven mee te willen denken samen met de gemeente en VRD aan een oplossing om een aparte toegang te maken voor de brandweerkazerne. Een eventuele aparte toegang vanaf Valderseweg naar de brandweerkazerne staat inhoudelijk los van dit bestemmingsplan en wordt tussen partijen verder opgepakt en uitgewerkt.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. We zullen samen met Aldi en VRD een mogelijk nieuwe toegang verder oppakken.

Zienswijze 4
Indiener heeft namens cliënten een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning.

Indiener geeft aan dat de gemeente heeft aangegeven dat de supermarkt op de huidige locatie gaat verdwijnen en de vergunning voor de uitbreiding van het huidige pand wordt ingetrokken. Aldi wil de winkel aanpassen aan de eisen van de huidige tijd en dat zou op de huidige locatie niet meer mogelijk zijn. De huidige eigenaar was bereid de benodigde uitbreiding te doen maar als de gemeente de vergunning intrekt dan kan dat niet meer. De vraag is dan ook waarom er niet op de huidige locatie uitgebreid wordt.

De verplaatsing heeft tot gevolg dat een ondernemer geen mogelijkheid meer heeft voor een supermarkt op de huidige locatie. Het is niet duidelijk welke gevolgen dat heeft.

Indiener geeft aan dat hij twijfelt aan de noodzaak voor verplaatsing. Welke onderzoeken liggen hier aan ten grondslag. Zijn cliënt heeft zorgen over wat er gebeurt met de huidige locatie. Wordt het gebouw gesloopt ? Zijn hierover afspraken gemaakt ?

Indiener heeft geen antwoord gekregen op de vraag waarom Aldi niet verplaatst kan worden naar het industrieterrein.

Indiener geeft namens cliënt aan dat er vrees is voor een (verkeers)onveilige situatie op Valderseweg, mede gelet op fietsers/schoolgaande kinderen. Wat gebeurt er met de bushalte. Indiener vreest een toename van verkeer over en op Valderseweg omdat gesteld wordt dat de meeste klanten voor Aldi door de woonwijk komen. De toegang voor de brandweer is volgens indiener nog onzeker.

Indiener geeft aan dat afgeweken wordt van de CROW normen uit het Gemeentelijk Verkeers-en Vervoersplan (GVVP). Een goede motivatie hiervoor ontbreekt.

Indiener vindt dat geen sprake is van gemengd gebied in het kader van geluidnormen. De openingstijden uit het akoestisch onderzoek komen niet overeen met de huidige tijden. Indiener vindt dat bijvoorbeeld bevoorradingstijden opgenomen moeten worden in de bestemmingsplanregels en vraagt zich af of er voldaan kan worden aan geluidnormen als het gaat om bijv. rijden met winkelwagentjes, rolcontainers en het gebruik van ventilatoren in installaties.

Indiener vraagt zich af of en in hoeverre de bestaande beplantingsingel wordt gerooid. Elke te kappen boom zou vervangen moeten worden door een nieuwe. Cliënt kijkt straks uit op een geluidswal en vindt dat lelijk. Door het weghalen van groen ontstaat er zicht op de bebouwing.

Indiener vindt dat een onderzoek naar luchtkwaliteit ontbreekt. Uitgaande van het aantal verkeersbewegingen komt indiener uit op de conclusie dat er wel nader onderzoek moet plaatsvinden.

Indiener mist het wateradvies.

Zijn cliënt vreest hinder te ondervinden van lichtuitstraling bij en van de nieuwe Aldi. Lichtmasten worden niet geborgd in het bestemmingsplan.

Indiener vraagt zich af welke gevolgen sanering van de locatie heeft voor grondwater en de omgeving.

Tot slot ziet indiener namens cliënt dat als Aldi moet verhuizen, dat dit dan beter naar het industrieterrein kan. Het industrieterrein is hiervoor geschikt en ligt ook verder van de woonbebouwing af. Het is beter en veiliger bereikbaar en er blijft een mooie groen stuk bewaard voor Dwingeloo.

<u>Reactie</u>.
Er is een omgevingsvergunning verleend aan de huidige eigenaar voor de uitbreiding van het winkelpand waar Aldi nu in gevestigd is. Deze vergunning is na een bezwaarschriftenprocedure ingetrokken. Een invulling voor de huidige locatie is aan de eigenaren. De detailhandelsbestemming blijft voorlopig bestaan. Het enige dat bij de verplaatsing een voorwaarde was wat betreft de onderbouwing voor verplaatsing was dat op de huidige locatie geen 3^{e} supermarkt meer gevestigd kon worden. De eigenaren zijn hiervan op de hoogte.

De noodzaak voor verplaatsing is aan de Aldi zelf. In de toelichting is hiervoor een onderbouwing opgenomen. Aldi is landelijk bezig met een upgrading of in sommige situaties nieuwbouw voor haar locaties. Aldi heeft tijdens de politieke avond van 23 maart 2021 een toelichting gegeven op de noodzaak voor verplaatsing en waarom dat niet kan op de huidige locatie. In de onderbouwing “Ladder voor duurzame verstedelijking” behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is ook aangegeven waarom de verplaatsing gewenst is en welk effect dat heeft. Wat er met de huidige locatie gaat gebeuren is aan de eigenaren. Het enige dat in dit bestemmingsplan geregeld is voor de huidige

locatie is dat daar geen supermarkt meer gevestigd kan worden. De detailhandelsbestemming blijft voorlopig gehandhaafd. Het is aan de eigenaar of hij/zij een mogelijke herinvulling van de locatie wil zoeken.

Het laatst ontwikkelde bedrijventerrein is in eigendom van een derde. Verplaatsing is wel besproken maar er is geen overeenstemming bereikt. Daar komt bij dat Aldi op een zichtlocatie wil vestigen en goed bereikbaar wil zijn. De gemeente was bereid te kijken of meegewerkt kon worden aan verplaatsing naar de locatie aan Valderseweg waar dit plan nu voorligt. Bij een beoordeling zijn de begrippen “een goede ruimtelijke ordening” en “aanvaardbaar woon-en leefklimaat” aan de orde. Wij zien, mede aan de hand van de onderzoeken, vooralsnog geen strijdigheden hiermee.

De verkeerssituatie is onderzocht en beoordeeld. Dit is opgenomen in de Mobiliteitsscan (bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Verkeersveiligheid is moeilijk objectief te meten. Met de komst van de rotonde en een afzonderlijk fietspadgedeelte is de toegang vanaf de doorgaande weg veiliger geworden. Het vrachtverkeer van Aldi is niet dermate verhogend ten opzichte van de huidige situatie dat het (technisch gezien) verkeersonveiliger wordt. Indiener onderbouwt zijn vrees voor de verslechtering van de verkeersituatie niet door middel van onderzoek. De bushalte blijft gehandhaafd. Over de toegang voor de brandweer wordt nader overlegd. De toegangsweg maakt technisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor Aldi maar heeft wel effect op de toegankelijkheid. Wij gaan er van uit dat we kunnen komen met een alternatief waardoor de brandweerlieden een eigen toegang krijgen naar de kazerne.

Er wordt o.i. voldoende gemotiveerd waarom afgeweken kan worden van de CROW normen waar het GVVP aan refereert. Naar onze mening en naar de ervaringen van Aldi elders en in vergelijkbare situaties wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Waarom er geen sprake is van gemengd gebied in het kader van milieunormen wordt niet nader onderbouwd. Wij zijn van mening dat het gebied getypeerd kan worden als “gemengd gebied”. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het gebied rondom de Aldi locatie is een menging van woonbebouwing en bedrijvigheid (bedrijventerrein, brandweerkazerne, toegangsweg). Het plangebied grenst weliswaar aan een woonwijk maar is daarmee niet te typeren als rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Het akoestisch onderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd was, is aangepast. De huidige openingstijden worden ook gehanteerd bij de nieuwe locatie. De conclusie blijft hetzelfde. Er kan voldaan worden aan de geluidnormen. Het aangepaste onderzoek wordt toegevoegd als bijlage.

Het bedrijf moet voldoen aan de geluidnormen zoals genoemd in het Activiteitenbesluit. Het opnemen van geluidvoorschriften in het bestemmingsplan en/of bevoorradingstijden is alleen raadzaam als er bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften gehanteerd moeten worden. Niet is gebleken dat niet kan worden voldaan aan de geluidnormen. Als extra geluidwerende voorziening is een geluidscherm geadviseerd. Dit scherm wordt ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels.

De huidige beplantingssingel tussen de locatie en de woningen zal teruggesnoeid moeten gaan worden in verband met de bouw van Aldi maar zal ook weer hersteld en versterkt worden. Het beplantingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan) eerst uitgevoerd moet worden en daarna mag het gebouw in gebruik genomen worden. De in de zienswijze genoemde geluidwal is in de praktijk een scherm en zal door begroeiing en nieuwe aanplant aan het zicht onttrokken worden. Deze geluidwerende voorziening is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Dit plan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 9 sub e van de bestemmingsplanregels.

Om het scherm er daadwerkelijk te laten komen en handhaafbaar gesteld wordt, stellen wij voor deze regels aan te vullen met het scherm, zie hiervoor bij “Conclusie”.

Wat betreft luchtkwaliteit is in de berekeningstool het kantelpunt opnieuw berekend. Deze zit op 1.579 waarbij uitgegaan wordt van 1% vrachtverkeer. In het onderdeel verkeer hebben wij een berekening gemaakt van de vervoersbewegingen. Deze zit op 2.364 mvt/etmaal (mvt = motorvoertuigen) werkdag. De verkeersgeneratie van de huidige Aldi bedraagt 1.671 mvt/etmaal werkdag. Het verschil van 693 mvt/etmaal blijft ruim onder de grenswaarde. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Het advies van het Waterschap en de watertoets zullen bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Het is een mail van het Waterschap waarin gereageerd wordt op de ingevulde watertoets. Het gevolg is dat de standaardwaterparagraaf (paragraaf 4.4) opgenomen kon worden in het bestemmingsplan.

De gewenste lichtmasten op het terrein worden zodanig afgesteld waardoor geen hinderlijke lichtinval plaatsvindt in woningen. Het terrein wordt verlicht, maar niet de omgeving. Uiteraard valt op dat het terrein verlicht is, maar er wordt gebruik gemaakt van moderne lichtmasten die licht stralen op de grond en minder in de omgeving. De verlichting zal uitgeschakeld zijn een uur na sluiting en gaan een uur voor opening aan. Door het terrein landschappelijk in te passen en waar mogelijk het groen te versterken, zal er geen onevenredige lichthinder zijn. Het zal geen onevenredige lichthinder zijn ten opzichte van de bestaande straatverlichting in de woonwijk en langs de wegen in de nabijheid van de woning van cliënt. Er is een lichtplan waar uit blijkt dat de lichtmasten niet hoger worden dan 6 meter. In de bestemmingsplanregels is een maximale hoogte opgenomen van 8 meter voor palen en masten.

Wij stellen voor aan de regels toe te voegen dat voor lichtmasten een maximale hoogte geldt van 6 meter, zie hiervoor bij “Conclusie”.

De sanering vindt plaats met instemming van en onder toezicht van de provincie. De sanering staat los van deze bestemmingsplanherziening. Derhalve kan op dit punt niet inhoudelijk ingegaan worden.

Een verhuizing van Aldi naar het industrieterrein is eerder in de beantwoording aan de orde gekomen.

Conclusie
Het wateradvies en de reactie van het waterschap worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het akoestisch onderzoek wordt aangepast op basis van de huidige openingstijden die ook gehanteerd worden in de nieuwe situatie. Het aangepaste onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het geluidscherm en de lichtmasten. De voorgestelde aanpassing is te zien bij “Conclusie”.

Zienswijze 4
Indiener heeft namens cliënten een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning. De inhoud van de zienswijze is nagenoeg identiek aan zienswijze 3. Cliënt verwacht last te krijgen van de komst van Aldi zoals geluidoverlast van bijv. toeleveranciers en winkelkarretjes en last van toenemende drukte op Valderseweg.

Reactie
Woning van cliënt ligt op ± 150 meter van de nieuwe locatie van Aldi. Er is volgens onze informatie geen rechtstreeks zicht op het plangebied. De woning ligt qua milieunormen op voldoende afstand. Vanuit de VNG richtlijn zou geen sprake zijn aantasting van het woon-en leefklimaat.

Het zal bij momenten drukker kunnen worden op Valderseweg maar wij verwachten dat dit binnen de grenzen valt die gehanteerd worden voor dergelijke wegen. Om dit te monitoren gaan wij een voormeting doen qua intensiteiten. Er worden in de toekomst, mede door de komst van Aldi, en in het

kader van onderhoud aanvullende maatregelen getroffen aan Valderseweg. In het kader van de verkeersveiligheid bij het fietspad en de kruising met de toegangsweg naar Aldi gaat het naar verwachting dan om een plateauconstructie en uitbuiging van fietspad. Valderseweg is beter toegerust voor meer en zwaar verkeer dan de Heuvelenweg waar Aldi nu gevestigd is. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 3.

Ambtshalve aanpassing
In het ontwerpbestemmingsplan is bij de voorwaardelijke verplichting wat betreft de landschappelijke inpassing opgenomen dat het bouwwerk niet in gebruik genomen mag worden zonder landschappelijke inpassing. Er moet binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan begonnen worden met de inpassing. De inpassing maakt ook onderdeel uit van de koopovereenkomst. Hierin is een andere termijn genoemd: Aldi moet binnen zes maanden na voltooiing van de bouwwerkzaamheden zorgen dat het inpassingsplan is uitgevoerd. Zoals bekend moet de grond nog gesaneerd worden en is nog onbekend wanneer het bestemmingsplan in werking treedt. De planning en termijnen moeten o.i. op elkaar afgestemd worden.

Wij stellen daarom voor de termijn van de voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels gelijk te stellen met die van de verkoopovereenkomst.

Conclusie
Wij stellen voor de regels van het bestemmingsplan als volgt aan te wijzigen:

1. Artikel 9 sub e van de regels aan te passen naar: Het gebruik van de bouwwerken, niet zijnde bestaande bouwwerken, zonder dat de landschappelijke inpassing **en het geluidsscherm** is gerealiseerd;
2. Artikel 9 sub e, onder 1 aan te passen naar: binnen een half jaar na gebruik van de bouwwerken; en
3. Artikel 4.2.3 van de regels uit te breiden met: de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.

Diever, 5 juli 2021.