

D66
t.a.v. dhr. A. Fonk en mevr. M. de Groot

Onderwerp : Beantwoording aanvullende vragen m.b.t. 'nu aangelegde parkeerplaats' en verbouw bestaande supermarkt op perceel Grolloërstraat 1 (voormalig hotel Erkelensterrein), 5 en 7 te Rolde.

Gieten, 22 februari 2023

No. : 2023-000672
Bijlagen : -

Behandeld door : G. Ebels
Doorkiesnummer : (06) 12 10 16 22

Uw brief van : 6 februari 2023
Uw kenmerk : -

Geachte heer Fonk en mevrouw De Groot,

Op 6 februari 2023 heeft u aanvullende schriftelijke vragen gesteld over de 'nu aangelegde parkeerplaats' en 'verbouw van de bestaande supermarkt' op de percelen kadastraal bekend Rolde, sectie R, nrs. 2220, 4522, 3180, 1778 en 3540 en plaatselijk bekend Grolloërstraat 1 (in de volksmond bekend als voormalig hotel Erkelensterrein), 5 en 7 te Rolde.

Hieronder puntsgewijs een antwoord op uw aanvullende vragen:

1. *Bij de beantwoording van de mondelinge vragen op 29-2-2022 hebben we de voorzitter gevraagd of het noodzakelijk was de reeds rondgestuurde mondelinge vragen geheel voor te lezen. Dit was niet noodzakelijk. Bij de beantwoording van de schriftelijke vragen van 11-1-2023 geeft u aan dat vraag 1 betrekking hebbende op de mondelinge vragen van 29-9-2022 geheel hebt beantwoord.*

Ambtelijk contact leverde op dat u de band meerdere keren hebt afgeluisterd en dat er niets meer open stond. Dat is niet verwonderlijk we hebben ze namelijk -als met de voorzitter overlegd- niet voorgelezen.

Welnu: Het antwoord op de mondelinge vragen (vraag 4) omtrent de dakvoet had u niet paraat en dat zou u uitzoeken. Hieraan is geen gevolg gegeven. Die staat dus nog open. We zien deze graag alsnog beantwoord.

Reactie: Wat betreft de vraag over de dakvoet hebben we aangegeven dat dit nog moest worden uitgezocht. Er was immers geen vergunning aangevraagd. Op uw verzoek zullen we alsnog ingaan op de dakvoet. De dakvoet is de afsluiting van het dakschild (dakvlak) aan de onderzijde van het dak. De dakvoet is dus de onderkant van een hellend dak dat eindigt in een dakgoot of dat overgaat naar een plat dak. De dakvoet is het laagste punt van een schuin dak. Bij een overstek is de dakvoet het laagste punt van het overstek en ligt de dakvoet dus voorbij de gevel. De relatie met de dakvoet wordt gekozen vanuit welstandsoptiek. Met betrekking tot de dakvoet van de verbouwde bestaande supermarkt staan in het geldende bestemmingsplan daarover geen eisen.

2. *Inmiddels hebben zich in de laatste 4 maanden veel ontwikkelingen voorgedaan waarin u ons wederom niet hebt meegenomen ondanks de vele vragen op dit gevoelige dossier. Let wel u hoeft dat inderdaad niet te doen omdat het een collegebevoegdheid is maar met een beetje empathie en in de gedachte van de bovengenoemde samenspraak had daar wel voor gekozen kunnen worden. Op de vragen 2,3,4 en 5 had u b.v. proactief kunnen informeren. Ambtelijk is het opgevraagde positieve welstandsadvies aan ons toegezonden hetgeen impliceert dat er nu dus wel een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het welstandsadvies is opmerkelijk omdat het inhoudt dat in de kern van menig dorp zomaar een enorm beeldbepalend gemetseld pand kan worden omgetoverd tot een grote zwarte doos, behangen met reclameframes. Het geeft de D66 fractie in ieder geval te denken over de kwaliteit van de welstandsadviezen en hoe deze worden voorgelegd.*

Reactie: Voor de verbouw van de bestaande supermarkt is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze is getoetst aan het voor dat perceel geldende bestemmingsplan, te weten: het bestemmingsplan "Rolde, Grolloërstraat 5 (supermarkt)" en onze welstandsnota (voor dat laatste, zie het inmiddels naar u toegezonden welstandsadvies). Deze aanvraag is, als gebruikelijk (bij soortgelijke aanvragen), voorgelegd aan onze benoemde welstandscommissie. Wij twijfelen niet aan de kwaliteit van advisering van en door deze commissie.

Met specifiek met betrekking tot de inmiddels verbouwde – bestaande – supermarkt is op 4 november 2022 een aanvraag voor het wijzigen van het gevelbeeld van de supermarkt (Grolloërstraat 5) ingediend. Deze is verleend op 29 december 2022.

Tevens bent u op 11 januari jl. per e-mail geïnformeerd door wethouder Berghuis dat de omgevingsvergunning voor de gevelbekleding verleend was en dat wat betreft het parkeerterrein nog het een en ander moest worden uitgezocht en daar op zou worden teruggekomen. Vervolgens heeft u op 12 januari jl. uw raadvragen toegezonden aan de griffier.

3. *Dan de beantwoording van de schriftelijke vragen van 12-1-2023: De parkeerplaats op het terrein van het voormalige pand Erkelens valt onder een ouder bestemmingsplan Rolde Centrum. Hierin is geen aanlegvergunning noodzakelijk en kan het zondermeer worden aangelegd. Dit baart ons zorgen want is het dan ook mogelijk om bijvoorbeeld de gehele AH te amoveren en in het centrum van het dorp op deze kaalslag een gigantisch parkeerterrein aan te leggen zonder dat daar enige regelgeving op van toepassing is?*
- a. *Hoe oud is dit vigerende bestemmingsplan en had dat al niet veel eerder vernieuwd moeten worden? Zo nee waarom niet?*
 - b. *Is voor het onderhavige gebied dan nooit een voorbereidingsbesluit genomen en een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld waar deze ingreep ook aan getoetst moet worden? Zo nee waarom niet?*
 - c. *Is er voor de sloop van pand Erkelens een sloopvergunning afgegeven en is met de sloop dan ook meteen de bestaande bestemming vervallen?*

Reactie: Formeel gezien kan op dit moment zonder vergunning ook het bestaande supermarkt gebouw (perceel Grolloërstraat 5 en 7 te Rolde) afgebroken worden. Of daar theoretisch gezien ook alleen een parkeerplaats voor terug kan komen is de vraag. Binnen de daar geldende bestemming 'Detailhandel' (met aanduiding 'supermarkt') zijn (ondergeschikt aan de hoofdbestemming) hiervoor parkeervoorzieningen toegestaan. Maar als er (uitgaande van uw theoretische voorstel van afbraak bestaande supermarkt) er geen sprake van detailhandel meer is, is de vraag als er dan parkeerplaatsen worden aangelegd, of deze dan wel dienen ten dienste van de hoofdbestemming en/of er dan wellicht strijd met het bestemmingsplan ontstaat.

Ter verduidelijking hebben wij de geldende bestemmingsplannen voor de percelen Grolloërstraat 1, 5 en 7 te Rolde hieronder weergegeven:

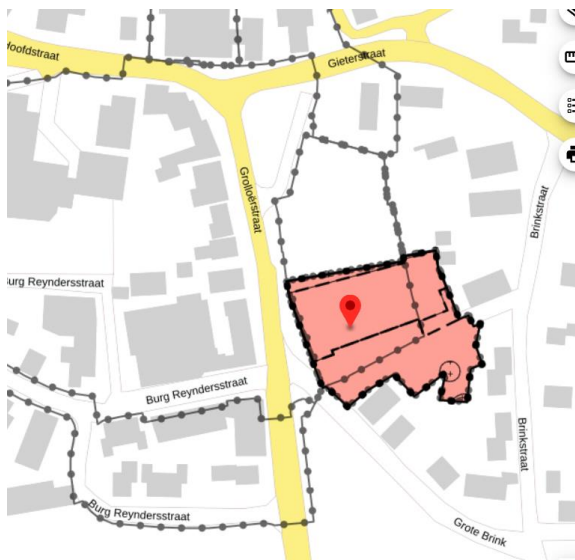


Allereerst is hierboven een uitsnede van het bestemmingsplan ("Rolde centrum") afgebeeld. Deze is nu nog van toepassing op de locatie waar eerder het hotel Erkelens stond (perceel Grolloërstraat 1).

In 2010 is het gehele dorp Rolde bestemmingsplan technisch geactualiseerd (met uitzondering van aantal 'witte vlekken', zie voor het onderhavige gebied de afbeelding onder). Onder andere de percelen Grolloërstraat 1, 5 en 7 te Rolde zijn gelegen in zo'n zogenaamde 'witte vlek'. Dat betekent dat voor die gebieden dus weer teruggevallen moet worden op het daarvoor geldende bestemmingsplan (in dit geval 'Rolde centrum').

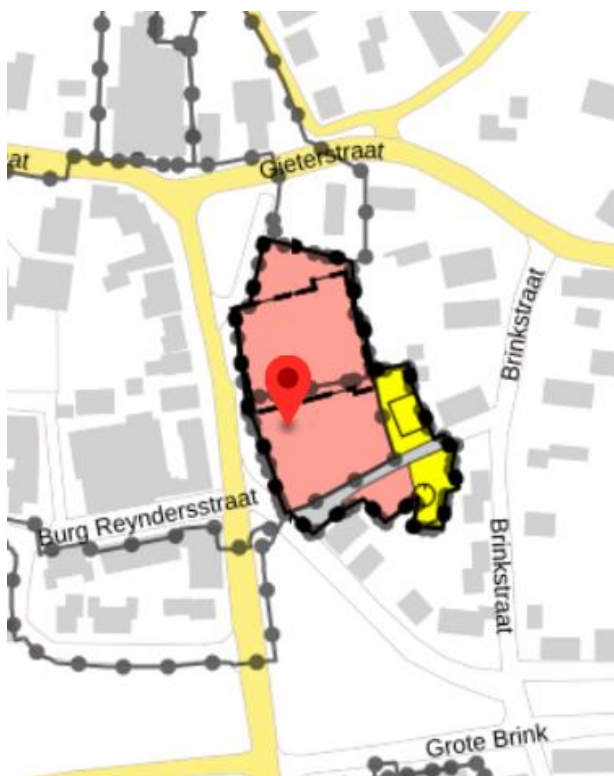


Vervolgens is er in 2013 een partiële herziening van een deel van het bestemmingsplan "Rolde centrum" geweest, betrekking hebben de op de locatie waar de huidige supermarkt (perceel Grolloërstraat 5 en 7) staat, zie afbeelding hieronder. Dus voor dat gebied (zie het hieronder gekleurde deel) geldt het bestemmingsplan "Rolde, Grolloërstraat 5 (supermarkt)".



Met betrekking tot de vragen, die we hierboven onder a t/m c hebben geordend merken wij het volgende op:

- a. Het betreffende perceel waar hotel Erkelens was gevestigd is gelegen in het bestemmingsplan "Rolde centrum". Dit bestemmingsplan is op 5 juni 1997 vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Rolde en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 16 december 1997. Het betreffende perceel waar de huidige supermarkt staat is gelegen in het bestemmingsplan "Rolde Grolloërstraat 5 (supermarkt)". Dit bestemmingsplan is op 9 oktober 2013 vastgesteld. Destijds was het de wens om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe, iets grotere supermarkt op dezelfde locatie terug te bouwen. Informatief berichten wij dat vanaf 25 februari 2022 tot 6 april 2022 voor het percelen Grolloërstraat 1, 5 en 7 te Rolde ook een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Een afbeelding van de verbeelding van dit voorontwerp is hieronder weergegeven. Dit plan is tot heden nog niet verder in procedure gebracht, maar is wel 'de basis' voor de planontwikkeling waarover wij op dit moment spreken met de eigenaar.



In het algemeen wordt opgemerkt dat het vernieuwen van bestemmingsplannen (ouder dan 10 jaar) juridisch gezien geen harde eis (meer) is. Wel dienen alle bestemmingsplannen gedigitaliseerd te worden.

In het kader van het actualiseren van een bestemmingsplan voor alle kernen in onze gemeente (medio 2009 t/m 2012) is ook het dorp Rolde toen voorzien van een nieuw bestemmingsplan. Alleen zijn (zoals hierboven ook reeds gemeld) toen een aantal specifieke deelgebieden hieruit gelaten ('witte vlekken'), waaronder een deel van onderhavig 'plangebied'. In lijn met de dorpsvisie zijn bepaalde deelgebieden niet meegenomen. Tot op heden is er nog geen aanleiding geweest een (deel)visie op te stellen voor deze gebieden.

- b. Nee, voor zover bekend is er nooit een voorbereidingsbesluit voor dit perceel / gebied genomen.
- c. Voor slopen bestaat een omgevingsvergunning- of een meldingsplicht. Bij het merendeel van de gevraagde sloopactiviteiten kan worden volstaan met een sloopmelding. Een sloopvergunning is benodigd bij panden met een monumenten status, in beschermd dorpsgezicht of als een sloopvergunningsplicht is opgenomen in het bestemmingsplan (vaak bij karakteristieke panden).
In de situatie van voormalig hotel-restaurant Erkelens volstond een sloopmelding. Op 29 januari 2018 is de melding sloop geaccepteerd (door RUD). Het pand had geen monumentenstatus, het stond niet in gebied wat aangemerkt was als beschermd dorpsgezicht en in het geldende bestemmingsplan was geen vergunningsplicht opgenomen.

Overigens wordt een bestemming (op basis van het bestemmingsplan) niet gewijzigd doordat er ergens een gebouw is afgebroken.

- 4. *Deze parkeerplaats past niet in de Dorpsvisie Rolde. Op grond van "tijdelijkheid" wordt het echter wel aangelegd.*
 - a. *Is De Dorpsvisie Rolde 2009 dan geen toetsingscriterium omdat het daar niet in past of valt het perceel wellicht niet binnen de begrenzing van deze Dorpsvisie? Hoe kan dat?*
 - b. *Hoe lang is tijdelijk en wanneer wordt het tijdelijke dan permanent en wat is dan de regelgeving waaraan de permanente invulling wordt getoetst?*
 - c. *Er is voor de verplaatsing/vergroting van de AH al een plan ingediend. Heeft u enige regie op de termijnen van indiening en verlening of bent u uitsluitend afhankelijk van de principaal? Zo ja na welke periode vervalt dan deze indiening en moet er een nieuw plan worden ingediend? Zo nee hoe denkt u dan sturing op het proces te krijgen?*
 - d. *Aan welk bestemmingsplan c.q. Dorpsvisie Rolde wordt deze verbouwing nu dan wel getoetst? We raken het overzicht een beetje kwijt. Graag wat opheldering in deze.*

Reactie: Hieronder gaan wij puntsgewijs (a t/m d) op de gestelde vragen in:

- a. Onderhavige percelen (Grolloërstraat 1, 5 en 7) maakten deel uit van de in 2009 vastgestelde Dorpsvisie Rolde. Een dorpsvisie (zoals deze in Rolde) heeft de status van een beleidsstuk (dat wil zeggen: een algemeen verbindend voorschrift). Daardoor heeft deze eigenlijk alleen een indirecte werking. Een Dorpsvisie is dan ook een toetsingscriterium voor nieuwe initiatieven om daaraan medewerking te kunnen verlenen. Echter, indien het bestemmingsplan wat daar geldt meer / andere mogelijkheden biedt (dan wat wellicht de Dorpsvisie voor ogen heeft / had) gaat deze voor. Immers: een bestemmingsplan is namelijk nog altijd 'het enige burgers bindende plan'.

Voor en door Rolde is de Dorpsvisie Rolde op weg naar 2020-2025 opgesteld. De dorpsvisie gaat in op de historische ontwikkeling van het dorp, haar kwaliteiten en knelpunten op verschillende terreinen. De dorpsvisie bevat onder andere de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor die periode. In de Reactienota op de dorpsvisie Rolde, die op 17 juni 2009 is vastgesteld wordt ingegaan op de verschillende uitgangspunten uit de dorpsvisie. Deze documenten hebben in samenhang met elkaar als uitgangspunt gediend voor het bestemmingsplan "Rolde Dorp", die in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

- b. Door de eigenaar is zelf aangegeven dat men deze parkeerplaats heeft aangelegd om (algemene) parkeeroverlast in het centrum van Rolde tegen te gaan. Dit is echter een

aanname van de eigenaar en is niet gebaseerd op feiten. Dit betreft volgens de eigenaar een tijdelijke functie. Er is (voor zover bekend en gelet op de overleggen met eigenaar over de toekomstige invulling van het gehele plangebied) geen sprake van dat deze parkeerplaats een permanente functie / invulling gaat verkrijgen.

- c. Voor de eigenaar is de tijdelijkheid, de tijd vanaf heden tot en met een nieuw plan (dus nieuwbouw supermarkt en bijbehorende omgeving). Dan zal, zoals door de hoofdaannemer van het parkeerterrein (namens eigenaar) aangegeven, deze parkeerplaats weer afgebroken / verwijderd worden. Mondeling is door dezelfde hoofdaannemer van het parkeerterrein aan onze toezichthouder aangegeven dat dit parkeerterrein dus circa 2 tot 3 jaar (is bij eigenaar de tijdsverwachting vanaf heden tot wanneer er daadwerkelijk nieuw gebouwd wordt en het terrein ingericht kan en zal gaan worden) zal blijven liggen.
- d. Zoals wij u ook in onze brief van 25 januari 2023 hebben aangegeven zijn we over de definitieve inrichting van het plangebied nog steeds in overleg met de eigenaar. De plannen voor de nieuwe inrichting lopen nog, hiervoor verwijzen wij u naar onze beantwoording van 25 januari 2023 en hetgeen hieronder is vermeld.
Voor de nieuwbouw van de supermarkt is nog geen omgevingsvergunning verleend (wel een aanvraag ingediend). Op het moment dat er overeenstemming is over de definitieve inrichting van het plangebied en op basis daarvan ook de anterieure overeenkomst is ondertekend, kan het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met de ontwerp beschikking gecoördineerd ter inzage worden gelegd. Wij hopen dat dit in het eerste kwartaal van 2023 kan gaan plaatsvinden, maar zijn hiervoor ook afhankelijk van de eigenaar (tevens initiatiefnemer).

Voor de nieuwe planontwikkeling wordt dus een geheel nieuw bestemmingsplan ontwikkeld.

- 5. *Deze nu aangelegde parkeerplaats heeft repercussies voor het woongenot van aanwonenden en eveneens voor de verkeersveiligheid. Ook koplampenoverlast en ongewenst gebruik in de zomermaanden (denk b.v. aan campers) behoren tot de mogelijkheden. Er is geen overleg met de omwonenden geweest. Hebt u met de eigenaar overleg gehad teneinde deze overlast zoveel mogelijk te voorkomen? Zo ja wat was zijn reactie en hoe denkt hij de overlast te kunnen voorkomen? Zo nee waarom niet of gaat u dit alsnog doen?*

Reactie: Wat betreft repercussies van woongenot van omwonenden en/of voor de verkeerveiligheid hebben wij hierover tot nu toe nog geen klachten ontvangen en kunnen uw stelling over deze repercussies van woongenot en verkeersveiligheid niet bevestigen op basis van ontvangen klachten. Mochten wij deze alsnog ontvangen zullen wij de eigenaar hierop wijzen.

- 6. *Dan tot slot nogmaals het verzoek ons zoveel mogelijk proactief op dit dossier van voldoende informatie te voorzien.*

Reactie: Wij zijn altijd bereid zoveel mogelijk proactief op een dossier u van voldoende informatie te voorzien. Echter in dit geval is hetgeen nu als parkeerplaats is aangelegd dan wel de verbouw van het huidige supermarktgebouw geen 'dossier' waarover wij u (vooraf) proactief hadden kunnen informeren.

Ten aanzien van de nieuwbouw van de supermarkt en de bijbehorende (her)inrichting van het (bijbehorende) omliggende gebied zijn er momenteel verschillende onderzoeken en gesprekken gaande met de (adviseur van) initiatiefnemer. Mocht er in de toekomst wel een ontwikkeling zijn betreffende dit dossier, dan informeren wij uw raad proactief hierover

Mocht u vragen hebben over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de heer Ebels. Zijn telefoonnummer is (06) 12 10 16 22 en zijn e-mailadres is gebels@aaenhunze.nl.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.L.H. Schoonderbeek'.

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Luinge'.

de heer B. Luinge
loco-burgemeester