

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d. : 21 april 2022

Agendapunt :

Onderwerp : Bestemmingsplan en omgevingsvergunning supermarkt Grolloërstraat Rolde (toepassing coördinatieregeling)

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 22 maart 2022

Onderwerp

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning supermarkt Grolloërstraat Rolde (toepassing coördinatieregeling)

Voorgesteld besluit

De coördinatieregeling ex art. 3.30 Wro toe te passen voor een bestemmingsplan en omgevingsvergunning die betrekking hebben op de percelen Grolloërstraat 1, 5 en 7 te Rolde.

Inleiding

Eerdere plannen nieuwbouw supermarkt (eerst bestaande locatie, later op 'locatie Erkelens')

Op de locatie Grolloërstraat 5-7 in Rolde bevindt zich de bestaande supermarkt (momenteel nog een Plus). In 2013 is op aanvraag van de heer C. Marinus een bestemmingsplan vastgesteld en een omgevingsvergunning verleend voor nieuwbouw van de supermarkt op deze locatie en een uitbreiding in oostelijke richting langs de Brinkstraat. Daar heeft hij echter nooit gebruik van gemaakt. Tussentijds heeft de heer Marinus Hotel Erkelens (Grolloërstraat 1) gekocht en dit later gesloopt. Reeds jaren geleden was er al sprake van een plan om een nieuwe supermarkt op de 'locatie Erkelens' te bouwen en het parkeren te concentreren op de locatie van de huidige supermarkt. De uitbreiding naar het oosten zou daarmee komen te vervallen en de woning Brinkstraat 8 (die zou wijken voor de supermarkt) kan daarmee blijven bestaan.

Sinds 2021 is de nieuwbouw op/verplaatsing naar 'locatie Erkelens' weer actueel

Na een lange pauze van de zijde van de heer Marinus is dit plan sinds 2021 weer actueel. Dat heeft in 2021 geresulteerd in drie constructieve overleggen tussen vertegenwoordigers van de heer Marinus (Adema Architecten), omwonenden, Stichting Dorpsbelangen Rolde en de gemeente. Na het laatste overleg in oktober 2021 kondigde Adema Architecten aan dat de aanvraag herziening bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning waarschijnlijk nog voor de kerst van 2021 zouden worden ingediend.

Aanvraag herziening bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning, verzoek coördinatie

Op 6 januari 2022 is de aanvraag herziening bestemmingsplan ingediend. Ook wordt verzocht om toepassing van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro. Dat gaat over het combineren van de herziening van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning (voor het bouwen zelf) in één procedure, waartegen maar één keer beroep open staat, direct bij de Raad van State. De aanvraag omgevingsvergunning is op 14 januari 2022 ingediend.

Inspraak en overleg

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en ook met de raadsfracties gedeeld. Tot heden zijn er 3 inspraakreacties ingekomen. De termijn tot wanneer inspraakreacties kunnen worden ingediend loopt overigens nog tot en met 7 april a.s. Op de ingekomen inspraakreacties zal

overigens in een nog op te stellen 'reactienota inspraak- en overleg' worden ingegaan. De uitkomsten vanuit de reactienota worden verwerkt in het op te stellen ontwerp bestemmingsplan.

Ook hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan voor het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRO aan de provincie, het waterschap en relevante Rijksdiensten voorgelegd. De termijn van dit overleg loopt een week eerder af dan de inspraakperiode. Er is tot op heden enkel de reactie van het waterschap ontvangen dat het waterschap geen opmerkingen heeft.

Beoogd effect

Toepassen van de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 Wro. Een start maken met de verkoop van gemeentegrond die voor de nieuwbouw van de supermarkt noodzakelijk is.

Argumenten

1.1 Toepassing van de coördinatieregeling is de te prefereren procedure bij een aanvraag van zowel de herziening van het bestemmingsplan als een omgevingsvergunning die daarmee verband houdt:

Toepassing van de coördinatieregeling biedt een duidelijk voordeel. Zo vroeg mogelijk wordt duidelijk wat er tot in detail wordt gebouwd. Een bestemmingsplan is per definitie altijd iets ruimer dan het detailniveau dat in een aanvraag omgevingsvergunning wordt bepaald. Simpelweg omdat in een bestemmingsplan niet al die details kunnen worden bepaald.

Een ander duidelijk voordeel is dat er maar één keer beroep mogelijk is, tegen zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning, direct bij de Raad van State. Dat zorgt voor een vlottere procedure, indien er beroep wordt ingesteld. Bij een majeur project als dit is beroep niet ondenkbaar. Het alternatief zou zijn dat eerst het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, waarna pas een omgevingsvergunning kan worden verleend. En dat tegen die verleende omgevingsvergunning weer bezwaar, beroep en hoger beroep (bij de Raad van State dan ook weer) kan worden ingediend.

Nadeel van de coördinatieregeling is dat uw raad vooraf moet besluiten dat deze procedure gevolgd kan worden. Een ander nadeel is dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage moeten worden gelegd.

Deze procedure is daarom niet handig als de uitwerking van een aanvraag omgevingsvergunning nog veel tijd zal kosten, want dan houdt dat weer de bestemmingsplanprocedure op. Nadat inspraak en overleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan zijn afgerond, kan het ontwerp bestemmingsplan namelijk al ter inzage.

Zoals vermeld is de aanvraag omgevingsvergunning op 14 januari jl. ingediend. Deze was eerst nog niet volledig ingediend. Later is de aanvraag echter aangevuld. De aanvraag heeft betrekking op het bouwplan zoals dat in oktober 2021 nog met de gemeente, omwonenden en Stichting Dorpsbelangen Rolde is besproken.

Vanwege de gemeenteraadsverkiezingen kan het voorstel tot toepassing van de coördinatieregeling niet eerder in een raadsvergadering aan de orde komen dan op 28 april.

Voordeel is wel dat op 28 april de termijnen van inspraak en overleg zijn afgelopen. Ook is dan waarschijnlijk het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gereed dat vanuit vergunningverlening (team Backoffice) wordt opgesteld.

De puzzelstukjes kunnen zodoende in elkaar vallen; na een besluit van uw raad tot toepassing van de coördinatieregeling kan dan ook daadwerkelijk vlot met die procedure worden begonnen, namelijk het tegelijkertijd ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning.

Nadat beide ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen, wordt het dan zittende college geadviseerd over de volgende stap in deze procedure. Namelijk het adviseren aan uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het kort daarna verlenen van de omgevingsvergunning.

Kanttelingen

1.1 Indien uw raad ervoor kiest niet de coördinatieregeling toe te passen, kan nog steeds een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, maar duurt het mogelijk veel langer om tot een onherroepelijke omgevingsvergunning te komen:

Het ligt rationeel gezien niet voor de hand dat uw raad wel medewerking wenst te verlenen, maar niet de coördinatieregeling wil toepassen. Maar het is een theoretische mogelijkheid. In dat geval kan de bestemmingsplanprocedure in dezelfde tijd worden afgerond. Maar kan er pas daarna een

omgevingsvergunning worden verleend, waar afzonderlijk nog bezwaar, beroep en hoger beroep tegen open staat. Juist met het toepassen van de coördinatieregeling kan uw raad ook beter beoordelen tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan, aan welke omgevingsvergunning er medewerking wordt verleend.

Mocht uw raad in meerderheid tegen deze ontwikkeling zijn, dan kan het college overwegen om in gewijzigde vorm de procedure voort te zetten. Dus in overleg tot een aangepast bouwplan komen en op basis daarvan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Financiën

Alle relevante zaken ten aanzien van kostenverhaal van de gemeente op aanvrager de heer Marinus kan het college in een anterieure overeenkomst met hem vastleggen, voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning).

Communicatie

Met deze bestemmingsplanherziening wordt beoogd om nieuwbouw van een supermarkt mogelijk te maken aan de Grolloërstraat in Rolde, ter vervanging van de bestaande supermarkt. Daarvoor is ook een omgevingsvergunning nodig. Het college stelt de raad voor om de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te coördineren.

Burgerparticipatie

In de inleiding wordt ingegaan op de burgerparticipatie in 2021 die tot het bouwplan van de supermarkt heeft geleid. Daarnaast wordt ingegaan op de inspraak die momenteel plaatsvindt. Met betrekking tot het latere ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan een ieder een zienswijze indienen.

Uitvoering

Ter inzage leggen van ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, na het besluit van uw raad over het toepassen van de coördinatieregeling.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit.
2. Voorontwerp bestemmingsplan 'Rolde, Grolloërstraat 1, 5 en 7 (supermarkt)'
3. Relevante documenten aanvraag omgevingsvergunning.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

De heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester