



Zaaknummer:
Z/22/144421/D-494504

Bijlage 2: Reactienota Bouwplan Molenplein 1 in Ter Apel

(reactie op zienswijzen met bijbehorende documenten: onderzoek windhinder, schaduwberekening en geveltekeningen aangepast plan)

Aanleiding

Bij de behandeling van het voorstel over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) in de gemeenteraad is toegezegd dat de daarvoor binnengekomen reacties op het bouwplan zullen worden betrokken bij de voorbereiding van en de besluitvorming rond de definitieve vvgb. Ook is toegezegd dat daarbij ingegaan zal worden op de opmerkingen en wensen die tijdens de behandeling van het voorstel op 28 juni 2023 door raadsleden naar voren zijn gebracht. Als vervolg op de besluitvorming in de gemeenteraad is de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb met ingang van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023 ter inzage gelegd.

De ontwerp omgevingsvergunning is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de Provincie Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's. Beide instanties zijn in de gelegenheid gesteld om een overlegreactie dan wel een zienswijze in te dienen. Er is voor gekozen om de reacties en antwoorden op wensen, opmerkingen en vragen vanuit de raad in een afzonderlijke bijlage bij het raadsvoorstel te voegen. In deze reactienota wordt, waar dat aan de orde is, naar deze bijlage verwezen en maakt als zodanig deel uit van de motivering/reactie op de zienswijzen.

Juridische context

Bij een afwijking van een bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wat hier aan de orde is) kan een omgevingsvergunning op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht alleen worden afgegeven nadat de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven. De gemeenteraad kan op grond van artikel 2.27 lid 3 van de Wabo, de vvgb alleen geven of weigeren in het belang dat door de raad volgens de wet wordt beschermd. Het door de raad te beschermen belang is "een goede ruimtelijke ordening". Daarbij gaat het om aspecten als archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit. Dat zijn de aspecten die ook in de Ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

De raad kan ter bescherming van dat belang voorschriften geven die door het college van burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning moeten worden toegevoegd. Daarbij is het niet toegestaan om nog andere of aanvullende voorschriften op te nemen op het gebied dan waarop de vvgb betrekking heeft. Op grond van artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht kan een verklaring van geen bedenkingen slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag met betrekking tot de verlening van de omgevingsvergunning. Zienswijzen die gericht zijn op zaken die van invloed

kunnen zijn op de besluitvorming ten aanzien van de omgevingsvergunning zullen, nadat de raad een beslissing heeft genomen over de verklaring van geen bedenkingen, in dat kader worden meegenomen.

Leeswijzer

In deze reactienota is gekozen voor een opbouw van vijf hoofdstukken:

1. Een beschrijving van de punten waar het voorliggende bouwplan afwijkt van de mogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zijn gegeven en waar het bouwplan afwijkt van de huidige situatie/gebruiksmogelijkheden;
2. Behandeling overlegreacties;
3. Samenvatting en reactie op de ingebrachte zienswijzen en bezwaren;
4. Voorgestelde aanpassingen van het bouwplan;
5. Conclusies en vervolg.

Hoofdstuk 1 Een beschrijving van de punten waar het voorliggende bouwplan afwijkt van de mogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zijn gegeven en waar het bouwplan afwijkt van de huidige situatie/gebruiksmogelijkheden.

De locatie ligt in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp en daarop zijn de in artikel 9 genoemde planregels voor de bestemming Centrum van toepassing. De in dit kader meest van belang zijnde bepalingen hebben betrekking op:

1. De omvang van het bouwvlak;
2. De bouwhoogte;
3. Dat niet meer dan het bestaande aantal woningen is toegestaan;
4. Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om uitstekende delen (b.v. balkons) buiten het bouwvlak aan te brengen.

Bebouwing dient volgens het bestemmingsplan gerealiseerd te worden binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, heeft een oppervlakte van 1606 m². Het nieuwbouwplan voorziet in totaal bebouwd oppervlak van 1935 m². De maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan bedraagt 9 meter (met gebruikmaking van de gebruikelijke 10% ontheffingsmogelijkheid 9,9 meter). De bouwhoogte van het bouwplan is 13 meter op de hoek van De Kruier/Molenplein. Langs de gevels aan De Kruier, het Molenplein en de Heemker Akkerstraat over de diepte van de appartementen is de bouwhoogte 11 meter.

In het bestemmingsplan is in een strook langs de Hoofdstraat/het Ter Apelerkanaal de mogelijkheid gegeven om binnen de bestemming Centrum woningen toe te voegen. Die ontheffingsmogelijkheid geldt niet voor de locatie aan het Molenplein. Op deze locatie is op dit moment geen woning aanwezig. In het bestemmingsplan is tevens geen regeling opgenomen om door middel van een ontheffing van de planregels medewerking te verlenen aan het aanbrengen van buiten het bouwvlak uitstekende bouwdelen zoals balkons. Bij een groot deel van de appartementen zijn balkons voorzien die uitsteken buiten de gevels.

In onderstaande 3-D presentatie is aangegeven waar het nieuwbouwplan afwijkt van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan (incl. de 10% afwijkmogelijkheid van in het plan aangegeven maten) In wit het huidige maximale bouwvolume en in kleur wat daarvan afwijkt.



Hoofdstuk 2 **Behandeling overlegreacties**

Namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen is met een mailbericht van 2 augustus 2023 meegedeeld dat de ontwerpbesluiten geen aanleiding vormen om zienswijzen in te dienen.

Het plan is ook voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft in een door middel van de watertoets aangegeven welke eisen door het Waterschap worden gesteld. Die wensen zijn overgenomen in het plan/de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 **Samenvatting en reactie op de ingebrachte zienswijzen en bezwaren**

Zienswijze 1 **Z/23/172836 op 27 juni 2023**

Samenvatting

Verwezen wordt naar het koopstromenonderzoek van 2016 waarin het advies wordt gegeven om een forse sanering uit te voeren om te komen tot een aantrekkelijk en compacter winkelgebied. Het is niet duidelijk of de voorgenomen wijziging is gebaseerd op de werkelijke behoefte aan meer winkelruimte. Daarbij wordt verder opgemerkt dat uit het meest recente koopstromenonderzoek blijkt dat in Ter Apel het winkelvloeroppervlak juist met 3,5% is gestegen en er volgens de onderzoeken een overschot zou zijn van 1700 m² winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector. Ook wordt gesteld dat de vergelijking van de mogelijkheden die er volgens het bestemmingsplan zijn met de plannen die nu voorliggen niet juist is. Het gaat niet op dat het aantal m² aan supermarkt wordt vergeleken met verdiepingen van een kantoor. Er is geen sprake van inkrimping van het vloeroppervlak voor een supermarkt, maar om uitbreiding. Ook omdat niet gesteld kan worden dat de huidige m² van de COOP locatie zullen verdwijnen. Tevens stelt betrokkene dat er is geen rekening is gehouden met een toegenomen parkeerbehoefte en daarmee wordt gehandeld in strijd met het eigen beleid om parkeren op te lossen op het eigen terrein terwijl hier een beroep wordt gedaan op de openbare ruimte. Er is geen rekening gehouden met omwonenden die overlast zullen ondervinden door de komst van een supermarkt.

Gesteld wordt dat het verdienmodel van de winkeliers sterk onder druk staat en dat onder deze omstandigheden geen medewerking verleend zou moeten worden aan de realisering van dit plan. In ieder geval niet wanneer niet gegarandeerd kan worden dat het oppervlak van de huidige supermarkt van COOP aan de bestemming wordt onttrokken.

Reactie

Betrokkene verwijst naar het koopstromenonderzoek van 2016 en geeft aan dat, hoewel daarin gesteld wordt dat er een overschot aan winkelvloeroppervlak is, er een uitbreiding heeft plaatsgevonden. De conclusie voor wat betreft de uitbreiding van winkelvloeroppervlak is niet correct. In het koopstromenonderzoek van 2016 was de oppervlakte van de winkel FietsXXL niet meegenomen en in het meest recente onderzoek wel. Dat verklaart vrijwel geheel het verschil en wordt ook toegelicht in het koopstromenonderzoek van 2022. Het zou ook niet juist zijn om de afwegingen ten aanzien van het voorliggende bouwplan te baseren op een onderzoek van meer dan zeven jaar oud terwijl het meest recente onderzoek voor wat betreft de conclusies daarvan afwijkt.

Betrokkene acht het ook niet juist dat in de overwegingen ook wordt verwezen naar de mogelijke vierkante meters aan detailhandel die op de verdieping gerealiseerd zouden kunnen worden die betrokkene aanduidt als een verdieping van een kantoor. Voor wat betreft

de mogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zijn gegeven is er geen onderscheid ten aanzien van de verschillende branches. Detailhandel (ook wanneer het gaat om full-service of budget supermarkten) zijn ook in meerdere bouwlagen toegestaan binnen de bestemming "Centrum". Het is duidelijk dat betrokkene onderscheid wenst te maken tussen mogelijkheden voor supermarkten en andere vormen van detailhandel maar dat vindt geen steun in het juridisch kader van het bestemmingsplan. Overigens wordt verwezen naar bijlage 1 bij het raadsvoorstel waarin uitgebreid is ingegaan op de relatie met het koopstromenonderzoek en het aantal vierkante meters.

De betrokkene stelt dat aan dit plan geen medewerking verleend zou moeten worden wanneer niet gegarandeerd wordt dat de huidige supermarkt aan De Omloop niet aan de bestemming wordt onttrokken, dat onvoldoende rekening is gehouden met de parkeerbehoefte en de mogelijke gevolgen voor het winkelbestand. Ook vraagt de betrokkene naar de manier waarop belangen van andere ondernemers zijn meegewogen, wat die aan mogelijkheden worden geboden en hoe omgegaan is met belangen van omwonenden. Voor wat betreft de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de inhoud van bijlage 1 van het raadsvoorstel.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze is geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien.

Zienswijze 2 Z/23/172909

Samenvatting

Indiener stelt dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, omdat door realisering van een nieuwe supermarkt een andere leeg komt te staan. Daardoor wordt de ene rotte kies voor de andere ingeruild.

De vraag rijst in hoeverre rekening is gehouden met belanghebbende als houder van een supermarkt die leeg komt te staan. Betrokkene wijst er op dat hem en anderen geen mogelijkheden zijn geboden tot uitbreiding of de vestiging van een vijfde supermarkt. Betrokkene wijst er op dat hij voornemens is om bij het vrijkomen van zijn pand daarin opnieuw een supermarkt te vestigen.

Betrokkene vraag zich af in hoeverre het plan bijdraagt aan een duurzame verstedelijking, hoe de toegevoegde woningen passen in het beleid om te komen tot meer sociale huurwoningen en hoe de plannen zich verhouden tot de centrumvisie. Betrokkene vraag zich af of anderen ondernemers op een gelijke mate van medewerking kunnen rekenen bij initiatieven die zij ontwikkelen. Betrokkene vraag of er aan de ontwikkelaar andere toezeggingen en/of beloftes zijn gedaan.

Betrokkene verwijst naar onderzoek dat er met name behoefte is aan woningen met een lage huur. Door de realisering van de plannen wordt er een volume aan het woningcontingent onttrokken waardoor er minder huurwoningen gebouwd kunnen worden hetgeen niet te rijmen is met het streven van het college. Gesteld wordt dat de medewerking aan het voorliggende plan de uitvoering van het brede plan dat voortvloeit uit de centrumvisie onmogelijk maakt.

Reactie

In de beantwoording van vragen vanuit de gemeenteraad, die voor een deel dezelfde strekking hebben als de ingebrachte zienswijze is ingegaan op de achtergronden en de te verwachten effecten van de vestiging van een supermarkt op de locatie van de voormalige Rabobank. De reactie is als bijlage 1 gevoegd bij het raadsvoorstel. Naar de inhoud daarvan wordt hierbij verwezen.

Daar dient aan toegevoegd te worden dat, bij verplaatsing van de huidige supermarkt, er nieuw perspectief komt om mee te werken aan verdere verbeteringen en herschikkingen in het winkelbestand in het centrum van Ter Apel. Het eigendom van betrokkene speelt daarbij uiteraard een rol.

Vooruitlopende op de beslissing op het verzoek van de omgevingsvergunning is betrokkene meegedeeld dat het college open staat om in goed overleg te komen tot plannen voor verbetering en upgradering van de vrijgekomen locatie. En dat daarbij, voor wat betreft het college, afwijking van de nu geldende planregels bespreekbaar zijn. Betrokkene kan medewerking en een inspanning van de zijde van het college tegemoet zien die vergelijkbaar is met hetgeen de initiatiefnemer van het voorliggende bouwplan is toegezegd.

Gezien de te verwachten doorlooptijd van plannen voor nieuwbouw en de tijd die nodig is voor vervangende nieuwbouw op de locatie van de voormalige Rabobank is het aannemelijk dat stappen in de upgradering van de situatie van de huidige locatie van de COOP direct aansluitend tot de mogelijkheden behoort. Daarmee wordt, in de woorden van de indiener, niet de ene rotte kies voor de andere ingeruild maar wordt met de nieuwbouw een proces van opvolgende kwaliteitsimpulsen in gang gezet. Dat daarbij initiatief van de eigenaren van onroerend goed van vitaal belang is spreekt voor zich.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze is geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien.

Zienswijze 3 Z/23/172964

Samenvatting

De plannen komen niet overeen met de plannen die er in 2018 lagen. Gesteld wordt dat er geen rekening wordt gehouden met de privacy van de bewoners. Gewezen wordt op de te verwachten overlast door winkelend publiek en het bijv. laten staan van winkelwagentjes. Betrokkenen wijzen er op dat zij destijds de woning hebben gekocht om van het uitzicht en het woongenot te genieten. Er wordt op gewezen dat bij realisering van het bouwplan er sprake zal zijn van een behoorlijke inperking van bezonning en lichtinval in de woning en op het balkon. De beglazing in de westgevel van het voorliggende bouwplan zal zorgen voor inbreuk op hun privacy. Gewezen wordt op een te verwachten waardevermindering met de vraag of de bereidheid bestaat om hierin een tegemoetkoming te doen. Betrokkenen wijzen er op dat realisering van het complex verdere overlast en ongelukken door windvlagen met zich mee zal brengen. Betrokkene doet de suggestie om te kiezen voor een andere invulling, namelijk de vervanging van het voorliggende bouwplan door het realiseren van een multifunctioneel centrum op deze locatie.

Reactie

Het plan dat voorligt zal voor wat betreft het gedeelte aan De Kruier gerealiseerd worden binnen de begrenzing van het bouwvlak dat sinds 2013 in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp is aangegeven. Dat bestemmingsplan is onherroepelijk geworden voordat betrokkenen de woning hebben gekocht. Daarin is ook een maximale bouwhoogte van 9 meter aangegeven. Dat betekent dat in de zichtlijn vanaf het dakterras van betrokkenen een bouwmassa te verwachten is van 2 à 3 verdiepingen. Dat de feitelijke situatie nu anders is betekent om die reden niet dat betrokkenen mogen verwachten dat hun uitzicht zoals men dat nu ervaart behouden blijft. Voor de duidelijkheid: ook ter plaatse van de fietsenwinkel en de ingang van de bibliotheek is bebouwing tot en hoogte van 9 meter bij recht toegestaan.

Het realiseren van een bouwhoogte van 11 meter (in plaats van de volgens het bestemmingsplan aangegeven 9 meter) verandert niets aan het onderbreken van het vrij

uitzicht op het Molenplein. Afgezien van het feit dat wettelijk gezien geen permanent recht op vrij uitzicht bestaat is hier aan de orde dat betrokken er rekening mee dienden te houden dat op enig moment de eigenaar van de grond gebruik zou maken van de aangegeven bouw mogelijkheden die hun vrije uitzicht voor een deel teniet doet.

De aangegeven afwijkingen van het bestemmingsplan hebben door de realisering van woningen op de verdiepingen en een trappenhuis, wel invloed op de woon- en leefomstandigheden doordat vanuit het trappenhuis meer zicht op hun terras verwacht mag worden dan bij realisering van bebouwing conform het nu geldende bestemmingsplan. Het uitzicht vanuit het trappenhuis en de effecten op de woon- en leefomstandigheden zijn ook in de gemeenteraad aan de orde gekomen. Noch bij de initiatiefnemer noch vanuit ruimtelijke of stedenbouwkundig oogpunt bestaan er bezwaren om de gevel zodanig aan te passen dat uitzicht vanuit het trappenhuis wordt voorkomen. Het bouwplan zal op dat punt worden aangepast.

Naar aanleiding van zienswijzen en hetgeen besproken is in de gemeenteraad is door middel van een schaduwberekening en een deskundigenadvies ten aanzien van het veronderstelde venturi-effect (windhinder) inzichtelijk gemaakt wat er op die punten te verwachten is. Er wordt daarom verwezen naar de rapporten die bij het raadsvoorstel – bijlage 1 zijn toegevoegd.

Betrokkene wijst op waardevermindering van hun appartement. Voor zover de waardevermindering groter is dan het algemeen te aanvaarden maatschappelijk risico en voor zover de gevolgen van mogelijke waardevermindering niet waren te voorzien, komt betrokkene voor een planschadevergoeding in aanmerking.

Naast deze formele reactie wordt opgemerkt dat, zoals ook in bijlage 1 bij het raadsvoorstel is aangegeven, met betrokkene en de eigenaar van de fietsenwinkel overleg heeft plaatsgevonden dat er in heeft geresulteerd dat gewerkt wordt aan plannen voor uitbreiding van die winkel en uitbreiding een dakterras voor de woning van betrokkenen. Met de aanpassing van het bouwplan en het perspectief op de aangegeven wijzigingen in samenhang met de uitbreiding van de winkel wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van betrokkenen.

De suggestie om te komen tot een andere invulling b.v. door het realiseren van een multifunctioneel centrum kan niet aan de orde zijn. Er zijn geen plannen voor een dergelijk centrum en de eigenaar van de grond heeft een bouwplan voorgelegd dat voor het overgrote deel past binnen het bestemmingsplan en waarover nu een beslissing moet worden genomen. Er ligt geen ander plan ter besluitvorming voor.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze is geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien. Waarbij opgemerkt wordt dan door aanpassing van het bouwplan wel voor een deel aan de ingebrachte wensen en bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Zienswijze 4 Z/23/173362

Samenvatting

Betrokkene wijst er op dat de afstand tussen het pand van de Molenstede en de geplande nieuwbouw wordt verkleind tot 9 meter met balkons die buiten het bouwvlak komen zodat waarschijnlijk contact met de nieuwe bewoners zal ontstaan en dat is ongewenst. Ook wordt door de versmalling ten opzichte van de bestaande situatie windhinder ten gevolge van een venturi-effect verwacht. De geplande ingang aan de kant van De Kruier zal naar de mening

van betrokkene tot gevolg hebben dat er overlast ontstaat door het gebruik van winkelwagentjes bij die ingang. Vervolgens wijst betrokkene op de vermindering van toetreding van daglicht en overlast van onnatuurlijk licht van TL-verlichting en reclame. Dat geldt temeer waar de slaapkamers hun woning aan de noordzijde liggen en er inkijk zal zijn vanuit de appartementen. Ook zal er 's nachts hinder worden ondervonden van winkel en appartementen. Tot slot wijst betrokkene op een te verwachten waardevermindering van hun woning.

Reactie

De constatering van de inbrenger van deze zienswijze dat de huidige ruimte tussen de Molenstede en de nieuwbouw wordt verkleind is uiteraard juist. Het kan zijn dat betrokkene bij de verwerving van de woning er vanuit is gegaan dat er geen veranderingen in de bebouwing zouden komen. Echter, verwijzend naar het geldende bestemmingsplan "Ter Apel Dorp" van 2013, diende er rekening mee gehouden te worden dat op enig moment de gegeven bouw mogelijkheden zouden worden benut. Dat is nu aan de orde. Omdat de bebouwing tot aan de grens van het bouwplan mogelijk is treft de zienswijze voor wat betreft de afstand tussen de gebouwen geen doel.

Betrokkene wijst er overigens terecht op dat er ook een aantal balkons aan de zijde van De Kruier geplaatst zullen worden die wel het bouwvlak overschrijden. Hoewel het niet ongebruikelijk is om in bestemmingsregelingen uitstekende bouwdelen (zoals balkons) buiten een bouwvlak toe te staan is dat in het bestemmingsplan "Ter Apel Dorp" niet opgenomen en is er dus sprake van een afwijking van de geldende regels. Ook het feit dat het aanbrengen van balkons met toepassing van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 4 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht) mogelijk is maakt dat niet anders.



Figuur 1 Gevel zuidzijde aan De Kruier

Omdat er sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan is een beoordeling van de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het aanbrengen van balkons aan de orde. Het gaat om 5 balkons en die maken enerzijds integraal deel uit van het ontwerp en zijn anderzijds voor de appartementen - die uitsluitend een gevel hebben aan De Kruier - deel van de noodzakelijke buitenruimte van deze appartementen. Het vervangen van deze balkons door bijvoorbeeld een loggia of zogenaamd Frans balkon verandert niets aan de mogelijkheid van uitzicht vanuit die woningen op de aan de overzijde van de straat gelegen bebouwing. Daarbij moet worden opgemerkt dat de aanwezigheid van een balkon het rechtstreekse uitzicht vanuit de woning beperkt. Daarmee is de vraag aan de orde of in een belangenafweging een ingreep in het ontwerp, de gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de appartementen en de eisen ten aanzien van buitenruimte en daglichttoetreding al dan niet opwegen tegen het belang van de gebruiker van het aan de overzijde gelegen appartement. Waarbij een zekere

inbreuk wordt verwacht op de privacy voor zover het gaat om zicht op hun balkon/slaapvertrekken.

Bij beoordeling van de vraag of het aanbrengen van de balkons tot buiten het bouwvlak aanvaardbaar geacht moeten worden is de conclusie dat de belangen van de bewoner van het appartement aan de zuidzijde van De Kruier niet opwegen tegen de belangen van de bouwer en die van toekomstige gebruikers van de appartementen. Daarbij speelt met name mee dat het uitzicht op de overzijde van De Kruier met of zonder balkons niet wezenlijk anders wordt.

Betrokkene geeft vervolgens aan dat overlast wordt verwacht door het gebruik van winkelwagentjes. Met name wanneer er aan de zuidzijde van de winkel een winkelentree wordt aangebracht. In de ruimtelijke onderbouwing is de reden van die ingang naar het winkelgebied aangegeven. Ook in de raad is over de te verwachten gevolgen van een ingang van een supermarkt aan de kant van De Kruier gesproken met als wens om die te laten vervallen. Hoewel er ook positieve effecten zijn te verwachten van een rechtstreekse aansluiting op het voetgangersgedeelte van het centrum is die ingang voor het functioneren van een supermarkt niet cruciaal en de initiatiefnemer heeft er geen bezwaar tegen om die te laten vervallen. Het plan zal op dat punt worden aangepast en daarmee is aan de bezwaren die in de zienswijze aan de orde zijn gesteld tegemoetgekomen.

Betrokkene verwijst naar veronderstelde overlast door o.a. TL-verlichting en reclame. De aanwezigheid van reclame en daarbij behorende verlichting is inherent aan de inrichting van een winkelcentrum. Het wonen in een winkelgebied brengt de gevolgen daarvan met zich en daaraan kunnen geen motieven worden ontleend om van medewerking aan de bouwplannen af te zien.

Tot slot wijst betrokkene op waardevermindering van zijn appartement. Voor zover de waardevermindering groter is dan het algemeen te aanvaarden maatschappelijk risico komt betrokkene voor een planschadevergoeding in aanmerking.

Conclusie

Met de erkenning dat de feitelijke situatie voor betrokkene verandering ondervindt is er met verwijzing naar de hiervoor aangegeven reactie geen aanleiding om af te zien van medewerking aan de plannen.

Zienswijze 5 Z/23/173362

Samenvatting

Betrokkenen verwijzen naar eerdere contacten over de mogelijke uitbreiding van hun pand waardoor de voorgevel in het verlengde zou komen van de zijgevel van het voorliggende bouwplan. Zij wijzen er op dat het bouwplan in de vorm die nu voorligt het realiseren van de uitbreiding van hun winkel vanwege de indeling van de gevel praktisch onmogelijk maakt. Gevraagd wordt om met een passende oplossing te komen waardoor de negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid, zichtbaarheid en leefbaarheid van de panden Molenplein 27 en De Kruier 10 teniet gedaan worden.

Reactie

De ingebrachte zienswijze heeft geleid tot overleg met zowel de indieners daarvan als met de aanvrager van de vergunning. Daarover wordt allereerst opgemerkt dat betrokkene terecht vraagt om de in het bestemmingsplan opgenomen planologische mogelijkheden tot uitbreiding te respecteren. De actuele ontwikkelingen zijn voor betrokkenen ook reden geweest om een voorstel voor te leggen om hetzij gelijktijdig met de vervangende nieuwbouw op de locatie van de voormalige Rabobank hetzij daarvoor te komen tot uitbreiding van hun

pand. Ons college heeft daaraan medewerking toegezegd en met betrokkenen wordt bekeken hoe daaraan op de meest praktische wijze een invulling kan worden gegeven.

Met de aanvrager van de vergunning vindt overleg plaats over de manier waarop de plannen op elkaar afgestemd gaan worden. Met het door betrokkenen genomen initiatief, de toegezegde medewerking van de zijde van het college en de goede afstemming met de initiatiefnemer wordt aan de in de zienswijze verwoorde wensen tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze is aanleiding voor aanpassing van het bouwplan.

Zienswijze 6 Z/23/174517

Samenvatting

Betrokkenen stellen dat schade zal ontstaan doordat bussen en vrachtwagens elkaar niet kunnen passeren en er door extra trillingen er scheuren zullen ontstaan in de het metselwerk. Gewezen wordt op het huidige gebruik van het Molenplein waar nu al beperkte ruimte over is. De suggestie wordt gedaan om de bestaande kluiskeider van de voormalige Rabobank te gebruiken als parkeerkeider voor 5 auto's. De suggestie wordt gedaan om de supermarkt in het plan te laten vervallen en meer appartementen te bouwen en indien er een supermarkt in het gebouw zou moeten komen het pand om te draaien.

Reactie

In het kader van de herinrichting van de parkeerplaats aan het Molenplein is de Gemeente voornemens de Molenweg en Omloop aan een zijde af te sluiten, zodat deze wegen enkel nog voor bestemmingsverkeer toegankelijk zijn. Lijndiensten en vrachtwagens komen hier dan ook niet meer langs. De doorgaande weg zal ook na reconstructie en de realisatie van het nieuwe busstation voldoen aan alle technische eisen om voor dit type verkeer geschikt te zijn. Er zijn ook geen specifieke lokale omstandigheden die dat anders maken. Opgemerkt wordt dat de zienswijze geen directe relatie heeft met het plan van de ontwikkelaar.

Voor wat betreft het huidige gebruik van het Molenplein merken wij op dat uit het parkeeronderzoek van Roelofs blijkt hoe groot de parkeerdruk op het Molenplein feitelijk is. Na herinrichting zal het busstation naar een voor de verkeersafwikkeling gunstiger plaats verplaatst zijn en het aantal parkeerplaatsen substantieel zijn vergroot. De mening van betrokkenen over de huidige situatie van het Molenplein is, mede gelet op de onderzoeksresultaten en de reconstructieplannen, geen grond om van medewerking aan dit bouwplan af te zien.

Er zal sprake zijn van volledige vervangende nieuwbouw en niet van een verbouwing waarbij bijvoorbeeld de kluiskeider behouden blijft of verbouwd zou kunnen worden als een parkeerkeider met een beperkte capaciteit.

De suggestie om op deze locatie alleen appartementen te bouwen is niet de keuze van de ontwikkelaar en ook niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van centrumvoorzieningen, waaronder winkels. Een toevoeging van een aantal woningen past wel in de door de raad vastgestelde woonvisie en dat is ook de reden om aan de afwijking van het geldende bestemmingsplan mee te werken. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar er voor heeft gekozen en er voor zal kiezen om ter plaatse de toegestane winkelfunctie te realiseren ook wanneer het bouwplan met toegevoegde woningen geen doorgang zal vinden.

Voor wat betreft de oriëntatie is er voor gekozen om de bevoorrading te laten plaatsvinden vanaf de doorgaande weg (de Heemker Akkerstraat), de hoofdingang te situeren aan de zijde van de parkeerplaatsen en een tweede ingang te creëren aan de zijde van De Kruier om een

verbinding met het voetgangersgebied te versterken. De gekozen oriëntatie sluit volledig aan op de functies van de omliggende openbare ruimten en is daarmee het meest logisch.

Conclusie

In de ingebrachte zienswijze zijn geen argumenten te ontleen op grond waarvan aan medewerking aan het bouwplan zou moeten worden afgezien. Daarbij is het goed om vast te stellen dat de zienswijze geen bezwaren bevat tegen de onderdelen die afwijken van het bestemmingsplan (de toevoeging van 20 appartementen en een grotere bouwhoogte).

Zienswijze 7 Z/23/174491

Samenvatting

Betrokkenen wonen boven de bibliotheek en maken er bezwaar tegen dat door de realisering van het gebouw hun uitzicht op het Molenplein wordt ontnomen. Zij wijzen ook op het verlies aan privacy doordat er ook aan de westzijde een trappenhuis zal worden gebouwd van waaruit zicht is op hun woonsituatie. Zij geven aan de woning te hebben gekocht vanwege het vrije uitzicht vanaf het dakterras. Betrokkenen wijzen vervolgens op een te verwachten waardedaling waarbij ook gewezen wordt op de mogelijkheid dat de situatie bij de ingang van de bibliotheek op termijn kan veranderen en de gevel van de fietsenwinkel naar voren zal worden verplaatst.

Reactie

Het plan dat voorligt zal voor wat betreft het gedeelte aan De Kruier gerealiseerd worden binnen de begrenzing van het bouwvlak dat sinds 2013 in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp is aangegeven. Dat bestemmingsplan is onherroepelijk geworden voordat betrokkenen de woning hebben gekocht. Daarin is ook een maximale bouwhoogte van 9 meter aangegeven. Dat betekent dat in de zichtlijn vanaf het dakterras van betrokkenen een bouwmassa te verwachten is van 2 à 3 verdiepingen. Dat de feitelijke situatie nu anders is betekent om die reden niet dat betrokkenen mogen verwachten dat hun uitzicht zoals men dat nu ervaart behouden blijft. Voor de duidelijkheid: ook ter plaatse van de fietsenwinkel en de ingang van de bibliotheek is bebouwing tot en hoogte van 9 meter bij recht toegestaan.

Het realiseren van een bouwhoogte van 11 meter (in plaats van de volgens het bestemmingsplan aangegeven 9 meter) verandert niets aan het onderbreken van het vrij uitzicht op het Molenplein. Afgezien van het feite dat in het rechtssysteem geen permanent recht op vrij uitzicht bestaat is hier aan de orde dat betrokkenen er rekening mee dienden te houden dat op enig moment de eigenaar van de grond gebruik zou maken van de aangegeven bouw mogelijkheden die hun vrije uitzicht voor een deel teniet doet.

De aangegeven afwijkingen van het bestemmingsplan hebben door de realisering van woningen op de verdiepingen en een trappenhuis, wel invloed op de woon- en leefomstandigheden doordat vanuit het trappenhuis meer zicht op hun terras verwacht mag worden dan bij realisering van bebouwing conform het nu geldende bestemmingsplan. Het uitzicht vanuit het trappenhuis en de effecten op de woon- en leefomstandigheden zijn ook in de gemeenteraad aan de orde gekomen. Noch bij de initiatiefnemer, noch vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt zijn er argumenten om de mogelijke negatieve effecten daarvan te voorkomen door de gevel zodanig aan te passen dat uitzicht vanuit het trappenhuis wordt voorkomen. Het bouwplan zal op dat punt worden aangepast.

Tot slot wijst betrokkene op waardevermindering van zijn appartement. Voor zover de waardevermindering groter is dan het algemeen te aanvaarden maatschappelijk risico en voor zover de gevolgen van mogelijke waardevermindering niet waren te voorzien, komt betrokkene voor een planschadevergoeding in aanmerking.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze is geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien.

Zienswijze 8 Z/23/175893

Samenvatting

Uit niets blijkt dat de inwoners een tekort aan supermarkten hebben buiten de vier aanwezige winkels. Volgens betrokkene is de bouw van een vijfde supermarkt teveel van het goede gelet ook op de koopstroom naar de supermarkten over de grens in Duitsland. Volgens betrokkene hebben de bestaande supermarkten een vloeroppervlak dat volgens de databases van Locatus als gemiddeld kan worden gezien. Het realiseren van een supermarkt op deze locatie betekent volgens betrokkene het ontstaan van een vijfde supermarkt en dat wordt als onnodig/ongewenst gezien. Ook acht betrokkene de huidige oppervlakte van de voormalige Rabobank voldoende groot om daar woningen te realiseren. Vervolgens geeft betrokkene aan dat het bouwplan afbreuk doet aan het oorspronkelijke concept van de plangebied Centrum Ter Apel waarvan de bibliotheek het middelpunt is en onderschrijft de vraag of Libau op de juiste wijze heeft geadviseerd. Daarbij wordt met name gewezen op het verschil tussen het eerste plan dat door de ontwikkelaar is gepresenteerd en het plan dat, mede door invloed van Libau, is gewijzigd voor wat betreft de geplande entree aan de kant van De Kruier. Betrokken stelt vraagtekens bij de berekening van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen en twijfelt aan de juistheid van de gekozen maatvoering.

Reactie

Betrokkene gaat er ten onrechte vanuit dat medewerking aan het verzoek om de omgevingsvergunning afhankelijk is of afhankelijk geteld kan worden gesteld aan de veronderstelling dat er al dan niet voldoende supermarkten in Ter Apel aanwezig zijn of dat winkels in Duitsland mede in die behoefte voorzien. Het verzoek om een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan en op grond daarvan is de vestiging van een supermarkt toegestaan. De vraag is aan de orde of medewerking aan de overschrijding van het bouwvlak planologisch aanvaardbaar is. Een deel daarvan zal worden gebruikt ten behoeve van boven de winkel te bouwen woningen en een klein deel leidt tot (in vergelijking tot wat er op de begane grond volgens het bestemmingsplan mogelijk is) een vergroting van het winkelvloeroppervlak. Voor meer gedetailleerde informatie over de footprint van het gebouw in relatie tot het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij het voorstel aan de gemeenteraad. Dat geldt ook voor de relatie tussen het voorliggende bouwplan en een mogelijke komst van een vijfde supermarkt.

Betrokkene wijst er op dat de locatie van de voormalige Rabobank voldoende ruimte biedt voor de bouw van een woning. Dat kan zijn maar er ligt een bouwplan voor om op deze locatie conform het bestemmingsplan een winkel te realiseren met daarboven (in afwijking van het bestemmingsplan) een aantal appartementen. Een bouwplan zonder winkel is nu niet aan de orde.

Betrokkene geeft aan dat het voorliggende bouwplan volgens hem afbreuk doet aan het oorspronkelijke plangebied voor het centrum van Ter Apel met de bibliotheek als middelpunt. De mening van betrokkene is uiteraard te respecteren, maar in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp zijn de mogelijkheden aangegeven voor nieuwbouw/vervangende nieuwbouw en veranderingen. Daarin is geen enkele randvoorwaarde vastgelegd op grond waarvan nieuwbouw zich zou moeten aanpassen aan de vormgeving of architectuur van bestaande panden. Om die reden wordt het plan nu beoordeeld aan de hand van de algemeen geldende welstandscriteria. Voor de ontwikkeling van de plannen is het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau ingeschakeld om tot een hoogwaardige invulling van deze locatie te komen.

Dat de mening van betrokkene afwijkt van die van Libau is een gegeven, maar bij de beoordeling van het verzoek dient de overheid het besluit primair te baseren op deskundigenadviezen.

Voor wat betreft de berekening van de parkeerbehoefte en hoe daarin zal worden voorzien wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag en bijlage 1 bij het raadsvoorstel.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze is geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien.

Zienswijze 9 Z/23/175938

Samenvatting

Betrokkene duid de bezwaren als volgt aan:

1. een te summiere omschrijving en verantwoording van (de noodzaak en toegevoegde waarde van) het bouwplan en de verhouding met bestaande beleidskaders;
2. de nadelige gevolgen van het bouwplan voor onder meer het geluid, luchtkwaliteit, parkeren en externe veiligheid;
3. de maatschappelijke onuitvoerbaarheid: mede gezien de uitkomsten van inspraak en overleg met burgers en plaatselijke ondernemers;
4. het ontbreken van (resultaten van) recent uitgevoerde relevante onderzoeken, zoals flora en fauna, kapvergunning tbv aantal bomen en vleermuizen;
5. de afwezigheid van een zorgvuldige belangenafweging;
6. het ontbreken van de onderbouwing naar de financieel-economische uitvoerbaarheid en de specifieke gevolgen van het bouwplan voor het wonen en ondernemen in het dorp Ter Apel.

Reactie

Terecht geeft de indiener aan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie geen woningen zijn toegestaan, dat er niet buiten het bestaande bouwvlak gebouwd mag worden en dat er een maximale toegestane goot- en bouwhoogte van toepassing is. Vervolgens wordt gesteld dat de afwijkingen van het bestemmingsplan zodanig zijn dat de wijzigingen niet onder de binnenplanse - dan wel wettelijke (kruimelgevallen) - afwijkingsmogelijkheden vallen. Het is goed om allereerst de verdere afwegingen in het juiste kader te plaatsen. De vraag is aan de orde in hoeverre de medewerking aan dit bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het ook van belang om scherp in beeld te hebben in welke mate er sprake is van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Voor elementen die ook op grond van een binnenplanse - dan wel wettelijke (kruimelgevallen) - afwijkingsmogelijkheden vallen is de ruimtelijke impact ten opzichte van het geldende planologische regime zodanig beperkt dat medewerking met toepassing van een reguliere voorbereidingsprocedure kan worden volstaan.

Vastgesteld moet worden dat op grond van artikel 4 onderdeel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zowel een uitbreiding in hoogte als een uitbreiding in oppervlak, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, als kruimelgeval wordt aangemerkt en dat daarvoor, via een reguliere procedure een omgevingsvergunning verleend zou kunnen worden. Het spreekt voor zich dat ook zowel voor binnenplanse afwijkingen als bij toepassing van de kruimelgevallenregeling de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het toevoegen van woningen is binnen de bestemming Centrum wel mogelijk, maar alleen in de strook langs de Hoofdstraat/het kanaal. Voor wat betreft het toevoegen van woningen binnen de bestemming "Centrum" zijn er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en is de kruimelgevallenregeling niet toepasbaar. Daarmee heeft de meest ingrijpende afwijking van het bestemmingsplan slechts betrekking op de vraag of ook op deze locatie het toevoegen van woningen aanvaardbaar is. Daarmee is het kader aangegeven waarbinnen de afweging van de ingebrachte argumenten in de zienswijze dienen te worden beoordeeld. Onderstaand wordt puntsgewijs ingegaan op de elementen die in de onderbouwing van de zienswijze zijn opgenomen.

Woonvisie

Aangegeven wordt dat in de woonvisie er de nadruk op wordt gelegd om zoveel mogelijk levensloopbestendige sociale huurwoningen toe te voegen en dat het bij dit plan niet gaat om de realisering van die categorie woningen. Een veronderstelling dat hierdoor het plan in strijd zou komen met een goede ruimtelijke ordening is niet juist. Immers het toevoegen van een twintigtal appartementen die zowel wat locatie als voor wat betreft inrichting bij uitstek geschikt zijn voor de huisvesting een de "vergrijzende" doelgroep maakt niet dat de wenselijkheid van het beschikbaar krijgen van woningen in de sociale/goedkope huursector in het gedrang komt. De woonvisie staat aan het bouwplan niet in de weg.

Koopstromenonderzoeken

Allereerst wordt verwezen naar hetgeen daarover is opgenomen in bijlage 1 bij het raadsvoorstel. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat cijfers van ruim zeven jaar geleden die hebben geleid tot het rapport van het koopstromenonderzoek 2016 niet gehanteerd kunnen worden als maatgevend voor de beoordeling van de situatie in 2023. In het meest actuele rapport van het koopstromenonderzoek 2022 worden veel genuanceerder aanbevelingen gegeven en is ook niet de conclusie opgenomen er geen ruimte is voor verruiming van de verkoopoppervlakte voor supermarkten. In dit recente rapport wordt de nadruk gelegd op de wenselijkheid van kwaliteitsimpulsen en is er ook geen verband gelegd tussen kwaliteitsverbetering in directe relatie tot het verminderen van verkoopvloeroppervlak. Er kan niet gesteld worden dat het realiseren van een supermarkt volgens de hedendaagse kwaliteitsstandaarden en van een gemiddelde grote tegen het licht van de wenselijkheid tot een algehele upgradering leidt tot strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke conclusie volgt in ieder geval ook niet uit het koopstromenonderzoek van 2022. In bijlage 1 is daarbij ook aangegeven dat juist dit plan dat zal kunnen leiden tot een verdere herschikking van winkelruimte en nieuwe mogelijkheden voor ontwikkelingen op andere locaties de al jaren gewenste kwaliteitsverbeteringen in het centrum verder in gang zal zetten.

Vijfde supermarkt

In bijlage 1 van het raadsvoorstel is ingegaan op de vraag of medewerking aan het voorliggende bouwplan zal leiden tot een vijfde supermarkt. Verwezen wordt naar de argumentatie die daarin is aangegeven.

Centrumvisie Ter Apel

Verondersteld wordt dat het voorliggende bouwplan niet past binnen de Centrumvisie Ter Apel en dat het lijkt dat met de realisering van het bouwplan het tegenovergestelde wordt bewerkstelligd van datgene wat wordt nagestreefd aan verbeteringen. Als reactie op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de inhoud van de Centrumvisie Ter Apel met name waarbij is aangegeven dat juist dit voorliggende plan vanaf het begin als integraal onderdeel is meegenomen bij de opstelling van de Centrumvisie Ter Apel. Het niet meewerken aan dit plan zou er zelfs toe leiden dat juist een van belang zijnde component van de Centrumvisie Ter Apel niet wordt gerealiseerd. Alleen al om die reden kan niet gesteld worden dat medewerking aan het bouwplan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Bouwen buiten het bouwblok

De indiener van de zienswijze stelt dat het bouwen buiten het bouwblok er toe leidt dat bebouwing aan De Kruier (waaronder de bibliotheek en de fietsenwinkel) in de verdrukking komen en de doorkijk in de Kruier aanzienlijk wordt verminderd. Dit deel van de zienswijze lijkt voor een deel op een misverstand te berusten. De gevel van de nieuwbouw aan de zijde van De Kruier wordt binnen de begrenzing van het in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp aangegeven bouwvlak gebouwd en in de lijn met de voorgevel van de bibliotheek. De balkons aan die zijde steken wel uit buiten het bouwvlak en ten opzichte van de bestaande situatie wordt het openbaar gebied in De Kruier smaller maar het bestemmingsplan maakt dat ook mogelijk.

Het gebouw overschrijdt aan de zijde van het Molenplein het aangegeven bouwvlak.

Parkeren

In bijlage 1 bij het raadvoorstel is ingegaan op de parkeerbehoefte. Naar de daarin opgenomen argumentatie wordt hierbij verwezen.

Geluid

De indiener van de zienswijzen wijst op de te verwachten geluidsbelasting op de gevel die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. De woningen worden gerealiseerd in het centrumgebied van Ter Apel en voor een gedeelte aan Heemker Akkerstraat die een doorgaande weg langs het centrum is. In situaties waarbij er een hogere geluidsbelasting aan de orde is dan de voorkeursgrenswaarde wordt allereerst gekeken naar mogelijke maatregelen aan de bron (maatregelen aan de weg of verkeersintensiteit) en wanneer dat niet mogelijk is wordt beoordeeld of er maatregelen in het overgangsgebied tussen verkeer en in dit geval het gebouw mogelijk zijn zoals b.v. het plaatsen van schermen. Er is hier geen sprake van mogelijkheden om iets te doen aan de weg of het verkeer en maatregelen in het overgangsgebied zijn ook niet aan de orde. In zo'n geval is het instemmen met een hogere geluidsbelasting en het treffen van maatregelen aan de woningen een goede en volstrekt gebruikelijke oplossing. Dat heeft tot gevolg dat er maatregelen aan de gevel aan de orde zijn om het woonklimaat in de woningen te beschermen. Dat is een gebruikelijk en in binnenstedelijk gebied aanvaardbare gang van zaken en maakt geen argument om te stellen dat er sprake zou zijn van een plan dat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Overlast

De indiener van de zienswijze wijst op te verwachten overlast ten gevolge van het exploiteren van een winkel/supermarkt. Daarop past de volgende reactie, namelijk dat hier sprake is van een bebouwing in het centrum van Ter Apel dat juist bedoeld is voor winkelactiviteiten, gebruik door winkelend publiek en alle aspecten die daarbij horen. Het wonen in een centrum van stad of dorp geeft zowel – vooral voor de beoogde doelgroep voor de appartementen - voordelen als gevolgen van de reuring die daarbij hoort. Het wonen in het centrum vanaf de eerste verdieping is een van de aspecten die levendigheid in een centrumgebied vergroot en draagt bij aan de kwaliteit van een centrum. Een dergelijke mix aan gebruiksmogelijkheden draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat het plan in die zin wordt aangepast dat aan de kant van De Kruier de ingang naar de winkel komt te vervallen.

Hoogte

De indiener van de zienswijze gaat in op de afwijkingen van de in het bestemmingsplan aangegeven maten. Voor een reactie daarop wordt verwezen naar bijlage 1 bij het raadvoorstel. Aanvullend wordt opgemerkt dat het niet juist is om te stellen dat het pand met vier bouwlagen sterk afwijkt van omliggende bebouwing. Het gebouw van de Molenstede gelegen in het verlengde van de nieuwbouw tussen De Kruier en de Hoofdstraat kent op meerder punten een hoogte van meer dan 12 meter. Een hoger accent binnen dit bouwplan

ligt, zoals ook door het Team Ruimtelijke Kwaliteit is geadviseerd, dan ook volstrekt in de lijn van de verwachtingen. Daarnaast zijn ook binnen het centrumgebied meerder hogere gebouwen aanwezig. Aan de keuze voor dit hogere bouwdeel kunnen dan ook geen argumenten worden ontleend om te stellen dat het bouwplan daardoor in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Oppervlakte

De indiener van de zienswijze stelt dat er sprake is van een forse uitbreiding van het vloeroppervlak met ongeveer 500 m² en wijst er op dat er na beëindiging van de huurovereenkomst met een supermarkt de leegkomende ruimte gezien de eerdere ervaringen niet meer kan worden ingevuld. Allereerst wordt verwezen naar bijlage 1 bij het raadsvoorstel. Daarbij wordt duidelijk dat het gaat om een uitbreiding van winkelvloeroppervlak van ongeveer 140m² op de begane grond ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Ook kan niet gesteld worden dat een eventueel risico van leegstand na een veronderstelde beëindiging van een huurovereenkomst, waarvan op dit moment geen sprake is of die zich met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zal voordoen, leidt tot een bouwplan dat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Gesteld wordt dat het bedenkelijk is dat de gemeenteraad al een vvgb afgeeft voordat belanghebbenden hun zienswijzen hebben kunnen indienen. Dit deel van de zienswijze lijkt op een misverstand te berusten. Aan de gemeenteraad is in lijn met de jurisprudentie besloten om in te stemmen met de ter inzagelegging van een ontwerp vvgb. Deze ontwerp vvgb is vervolgens gepubliceerd om een ieder in de gelegenheid te stellen om zienswijzen in te dienen. Pas daarna wordt er, met een afweging van ingediende zienswijzen, een besluit genomen om al dan niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Bij de besluitvorming worden alle aspecten die nodig zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen betrokken. Dat ligt bij een keuze voor bestemmingsplanprocedure feitelijk niet anders. Daarbij wordt opgemerkt dat noch het vigerende bestemmingsplan, noch de vastgestelde omgevingsvisie, noch de Centrumvisie Ter Apel een aanleiding vormen om het bestemmingsplan Ter Apel Dorp te herzien. De in dit stuk aangegeven beperkte afwijkingen van dat bestemmingsplan geven ook geen aanleiding om daar een andere oordeel over het hebben.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om van medewerking aan dit bouwplan af te zien.

Zienswijze 10 Z/23/176015

Samenvatting

Betrokkene wijst er op dat met de komst van een vijfde supermarktlocatie het voortbestaan van alle supermarkten in het centrum in gevaar brengt aangezien de marges klein zijn. Waarbij hij ook wijst op andere ontwikkelingen die het rendement onder druk zetten. Gesteld wordt dat afgesproken was dat op de locatie aan het Molenplein bedoeld was voor de vestiging van Lidl die op de bestaande locatie zou verdwijnen. Hij vraagt zich af waarom de ontwikkelaar niet is gehouden aan die afspraak. Gesteld wordt dat aan hem zwart op wit de verzekering is gegeven dat er op de nieuwe locatie geen vijfde supermarkt zou komen en geeft aan dat van die toezegging wordt afgeweken. Ook wijst hij er op dat er nog een contract tussen Coop/Plus die de verplaatsing gedurende een groot aantal jaren onmogelijk zal maken. Voorts wijst betrokkene er op dat in het plan voor de reconstructie onvoldoende rekening is gehouden met laad- en losmogelijkheden voor zijn winkel en onvolkomenheden in het ontwerp waar het gaat om de plaats van de nieuwe ondergrondse containers. Verder geeft betrokkene aan dat hij zich niet kan vinden in de berekening van het aantal benodigde

parkeerplaatsen omdat volgens hem uitgegaan is van één supermarkt in plaats van twee. Hij stelt ook geluidsoverlast te verwachten is ten gevolge van koelinstallaties op het dak en ten gevolge van het laden en lossen. In de zienswijze legt betrokkene vervolgens een relatie tot toepassing van de wet Bibop die bedoeld is om bonafide ondernemers te beschermen en de naar zijns inziens onjuist verstrekte informatie over de toekomstige gebruiker dat het pand van de COOP in de toekomst niet meer in gebruik zou worden genomen als supermarkt. Gesteld wordt dat de ontwikkelaar zich voor wat betreft het type woningen richt op een ander segment dan waarin de Woonvisie vanuit gegaan wordt en aangegeven wordt dat door de realisering van het project de verkeersintensiteit met ongeveer 40% zal toenemen. Waarbij in de plantoelichting naar zijn mening is uitgegaan van oude cijfers. Ook stelt betrokkene dat hem gevraagde informatie over met name rapporten die ten grondslag liggen aan geluidseffecten van installaties niet aan hem ter beschikking zijn gesteld zodat hij niet dieper op die aspecten in kan gaan.

Reactie

Uit de zienswijze blijkt het ongenoegen van betrokkene nu duidelijk is geworden dat na de fusie tussen COOP en Plus die supermarktketen heeft besloten een overeenkomst aan te gaan met Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. Die overeenkomst zal er toe leiden dat de huidige locatie vrij komt en er voor hem geen zekerheden zijn dat hij als franchisenemer zijn onderneming van dezelfde keten kan of wil voortzetten op een nieuwe locatie. Daarbij telt mee dat hij in de stellige verwachting verkeerde dat de verplaatsing van Lidl aan de orde zou zijn waarbij op die locatie geen supermarkt terug zou komen.

Het is een gegeven dat het aanvankelijk de intentie van zowel Lidl, als de ontwikkelaar is geweest, dat die verplaatsing een eerste en op dat moment meest voor de hand liggende optie zou zijn. Waarbij overigens noch door de ontwikkelaar, noch door de gemeente op geen enkel moment de garantie is gegeven dat er op de dan vrijkomende locatie niet opnieuw een supermarkt zou worden gevestigd. Het is immers aan de eigenaar van een pand om te beslissen of een pand weer wordt verhuurd voor een activiteit die volgens het bestemmingsplan toegestaan wordt. Het is overigens ook niet aan de gemeente om te bepalen aan wie een ondernemer zijn of haar pand dient te verhuren.

Dat is ook hier aan orde. Op enig moment is door de ontwikkelaar aangegeven dat de oorspronkelijke kandidaat afhaakte. Er is geen fase in het proces geweest waarin de gemeente van onjuiste informatie is voorzien. Elke verwijzing naar een verondersteld malafide optreden is misplaatst.

Voor wat betreft de reactie op de veronderstelde vestiging van een vijfde supermarkt in het centrum van Ter Apel wordt verwezen naar wat daarover in bijlage 1 bij het raadsvoorstel is gesteld. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat de stelling dat de COOP/Plus supermarkt nog jaren gebonden is aan het huidige huurcontract en aan de huidige ondernemer wat er toe zou leiden dat Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. de weg vrij heeft voor de keuze van een vijfde keten niet geloofwaardig kan zijn. Immers met de ontwikkelaar is overeen gekomen dat de ontwikkelaar gedurende vijf jaar na het gereed komen van het pand niet zal verhuren aan een keten die nog niet in Ter Apel is gevestigd. Dat zou, indien Plus gehouden zou zijn de exploitatie op de huidige locatie voort te zetten, betekenen dat het pand gedurende vijf jaar leeg komt te staan, zich daar één van de andere bestaande supermarkten gaat verplaatsen of de ondernemer en andere invulling met detailhandel zal kiezen.

Aangegeven wordt dat in de woonvisie er de nadruk op wordt gelegd om zoveel mogelijk levensloopbestendige sociale huurwoningen toe te voegen en dat het bij dit plan niet gaat om de realisering van die categorie woningen. Het toevoegen van een twintigtal appartementen die zowel wat locatie als voor wat betreft inrichting bij uitstek geschikt zijn voor de huisvesting

de “vergrijzende” doelgroep maakt niet dat de wenselijkheid van het beschikbaar krijgen van woningen in de sociale/goedkope huursector in het gedrang komt. In tegendeel, een doorstroming in de woningmarkt zal er aan bijdragen dat elders woning vrij komen. Daarbij wordt opgemerkt dat degene die kiest voor een woning in het centrum van een dorp met veel detailhandel en andere voorzieningen ook kiest voor de positieve en negatieve effecten die het wonen in een centrum met zich meebrengt. De indiener van de zienswijze heeft daar zijn te respecteren mening over aangegeven maar dat maakt niet dat daarmee bezwaren tegen de bouw gefundeerd zijn.

Voor wat betreft de veronderstelde overlast door geluid van installaties wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. De daaraan ten grondslag liggende rapportages zijn openbaar. Uit de rapportages zijn geen argumenten te ontleen op grond waarvan medewerking aan het bouwplan kan worden geweigerd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben voor het groot deel geen betrekking op ruimtelijk relevante aspecten en geven overigens geen argumenten om af te zien van medewerking aan het bouwplan.

Hoofdstuk 4 Voorgestelde aanpassingen van het bouwplan

De tijdens de raadsvergadering van juni 2023 uitgesproken vragen en wensen en de van verschillende zijden ingebrachte zienswijzen zijn in de voorgaande hoofdstukken aan de orde geweest. In overleg met de initiatiefnemer is nagegaan of en in welke mate aanpassingen van het bouwplan met in achtneming van de verschillende belangen doorgevoerd kunnen worden.

Het Team Ruimtelijke Kwaliteit heeft sterk aangedrongen om op de hoek Molenplein/De Kruier een hoger element in de bebouwing aan te brengen. Dit hogere element wordt door hen als gewenst beschouwd in het bebouwingbeeld van het centrum (dat op verschillende plekken aanzienlijk hogere bebouwing kent). Toch is een belangrijk deel van de gemeenteraad van oordeel dat van een bebouwing met een hoogte van ongeveer 13 meter afgezien zou moeten worden.

Het tegemoetkomen aan de wensen vanuit de raad en als reactie op ingebrachte zienswijzen betekent dat er aan de kant van het Molenplein gebouw van een gelijke hoogte met een min of meer symmetrische gevelindeling zal ontstaan met vergelijkbare hoekoplossingen aan De Kruier en de Heemker Akkerstraat. Deze oplossing is voorgelegd aan Libau met de vraag of er op een positief welstandsadvies gerekend kan worden. Libau heeft geadviseerd om vast te houden aan de gevarieerde hoogteopbouw van het complex. Daarbij is aangegeven dat het hoge element verschoven kan worden van De Kruier naar de Heemker Akkerstraat. Hoewel aan de inbreng van Libau hoge waarde moet worden toegekend is in overleg met de ontwikkelaar - gelet op de ingebrachte zienswijzen en de nadrukkelijk naar voren gebrachte bezwaren vanuit de raad - besloten om de vierde bouwlaag op de hoek Molenplein/De Kruier te laten vervallen.

De indieners van verschillende zienswijzen hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen het maken van een winkelingang aan de zijde van De Kruier, omdat ten gevolge daarvan overlast wordt verwacht. Ook vanuit de raad worden die bezwaren onderschreven. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is met name van de zijde van het Team Ruimtelijke Kwaliteit als de gemeente aangedrongen op het realiseren van een ingang aan de zijde van De Kruier om te voorkomen dat aan die zijde een “dode gevel” zou kunnen ontstaan die geen relatie heeft met het openbaar gebied. Voor de initiatiefnemer is het laten vervallen van een tweede ingang geen bezwaar. Ook die voorgestelde aanpassing is om advies voorgelegd aan Libau.

Het advies daarover luidt als volgt: Behouden van de beoogde entrees aan De Kruier omwille van het vergroten van de levendigheid en (het gevoel van) sociale veiligheid. De entree naar de boven de supermarkt gelegen appartementen dient in geval van calamiteiten ook als vluchtroute. Een aanpassing van dit gedeelte van het gebouw kan niet los gezien worden van de wens van de eigenaren van de fietsenwinkel om naar voren uit te breiden zodat hun bedrijf ook volledig zichtbaar blijft. Libau adviseert daarover: Breid de fietsenwinkel alleen uit in de bestaande halfronde nis. Verdere uitbreiding van de fietsenwinkel doet afbreuk aan de toegankelijkheid en de paviljoenachtige uitstraling van de bibliotheek en/of vraagt om een stedenbouwkundig en architectonisch herontwerp van het complex. Met respect voor de gegeven adviezen zijn wij van mening dat tegemoet gekomen dient te worden aan de ingebrachte bezwaren ten aanzien van mogelijke overlast ten gevolge van het gebruik van een ingang naar de supermarkt.

Het laten vervallen van die ingang die, zoals ook Libau aan heeft gegeven, bij zou moeten dragen aan de levendigheid van het centrum, brengt wel met zich mee dat aan de kant van De Kruier alleen een toegang tot de appartementen over blijft. Daarbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat al een aantal jaren het voorstel aan de orde is om de ingang van de bibliotheek te verplaatsen naar de andere zijde. Het plan van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V. om gebruik te maken van de planologische ontwikkelingen, de bezwaren die er zijn tegen een toegang naar een supermarkt en de wens om op enig moment over te gaan tot verplaatsing van de ingang van de bibliotheek brengt met zich mee dat er tussen het huidige gebouw van de bibliotheek en de nieuwbouw een inham ontstaat voor de fietsenwinkel zonder functie voor het winkelcentrum die niet zal bijdragen aan de belevingswaarde. In deze "inham" ligt de fietsenwinkel waarvoor de wens op tafel ligt om die overeenkomstig de planologische mogelijkheden uit te breiden. Het bovenstaande is reden geweest om medewerking toe te zeggen aan de eigenaar van de fietsenwinkel om uit te breiden in de richting van De Kruier met daarbij het besluit om de ingang van de bibliotheek te verplaatsen naar de andere kant waardoor de levendigheid aan die zijde verder wordt versterkt. Het bouwplan van Over Vastgoedontwikkeling zal naar aanleiding van deze beslissing worden aangepast waarbij de ingang van de supermarkt komt te vervallen en de toegang tot de appartementen zal worden aangepast. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan ingebrachte zienswijzen en aan bezwaren die in de gemeenteraad zijn geuit en eveneens wordt aan de eigenaar van de winkel perspectief geboden op de gewenste uitbreiding.

Door indieners van zienswijzen is bezwaar gemaakt tegen uitzicht vanuit het trappenhuis in de richting van het pand De Kruier 10. Hoewel er noch op grond van regels van privaatrecht, noch op grond van regels van bestuursrecht vereist is dat uitzicht niet wordt belemmerd, is ook een mogelijke aanpassing van het plan om advies voorgelegd aan Libau. Ten aanzien van dat onderwerp luidt het advies als volgt: Voer ramen eventueel gedeeltelijk semi-transparant uit zodat zicht op de nabijgelegen balkons vanuit het trappenhuis wordt vermeden. Het lijkt ons verstandig om een aantal ramen wel transparant te houden zodat er ook vanuit het trappenhuis van het complex 'ogen' gericht blijven op De Kruier.

Met de initiatiefnemer is overlegd om die aanpassingen door te voeren.

Hoofdstuk 5 Conclusies en vervolg

Wij achten het van belang dat op een zo kort mogelijke termijn een kwaliteitsimpuls gerealiseerd wordt in het centrumgebied van Ter Apel. Daarbij staat al jaren de reconstructie van het Molenplein en de verplaatsing van het busstation hoog op de agenda en daar draagt ook nieuwbouw op de locatie van de voormalige Rabobank aan de gewenste

kwaliteitsverbetering in belangrijke mate aan bij. De realisatie van een supermarkt op één van de meest voor de hand liggende locaties in het centrum past ook in de lijn van de aanbevelingen van het meest recente koopstromenonderzoek dat uitgaat van primair een kwaliteitsverbetering en minder op het streven naar vermindering van winkelvloeroppervlak.

Er zijn geen zienswijzen ingebracht die, ook bij afweging van alle betrokken belangen, aanleiding geven om af te zien van medewerking aan dit bouwvoornemen. Ook zijn er geen argumenten op grond waarvan gesteld kan worden dat dit bouwvoornemen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Zoals in het voorstel aan de gemeenteraad is aangegeven wordt aan de raad geadviseerd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De aangepaste geveltekening maakt onderdeel uit van het procesdossier en zal na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen verder worden verwerkt in de technische tekeningen die onderdeel zijn van de te verlenen omgevingsvergunning.

Het college zal vervolgens een besluit nemen in overeenstemming met het hiervoor in hoofdstuk 4 aangepaste bouwplan. Na vergunningverlening staat er voor belanghebbende beroep open bij de Rechtbank.

Sellingen, 25 september 2023

Bijbehorende documenten:

- **Windonderzoek** (notitie Molenplein 1 Ter Apel windonderzoek Peutz)
- **Zon- en schaduwstudie** (Nieuwbouw supermarkt en appartementen Ter Apel)
- **Aangepaste geveltekeningen** (worden nagezonden)