

Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid'

Inleiding

Van 17 november 2016 tot en met 28 december 2016 is inspraak verleend op het bovenvermelde voorontwerp bestemmingsplan, dat de realisatie van 9 woningen ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo beoogde. Gedurende deze termijn zijn er 4 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast ook aangeboden aan diensten van het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's, ter voldoening aan het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO). Er zijn overlegreacties ontvangen van de provincie en het waterschap.

In deze notitie worden de inspraak- en overlegreacties (verkort) weergegeven. Het college reageert op de opmerkingen die in deze reacties gemaakt worden. Daarbij wordt het ontwerp bestemmingsplan betrokken, dat het college ter inzage zal leggen. Het ontwerp bestemmingsplan is de volgende versie van het bestemmingsplan die ter inzage wordt gelegd. Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan het college het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

Tussen het voorontwerp en het ontwerp zit veel tijd. In de eerste helft van 2017 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woonbehoefte in Grolloo. Vervolgens hebben de ontwikkelaars van zowel de locatie Lienstukken-Zuid als Vredenheimseweg overleg gevoerd over de plannen in relatie tot dit woonbehoefte onderzoek. Dit heeft erin geresulteerd dat beide locaties nu door Stoffers B.V. ontwikkeld zullen worden. Op 15 februari 2018 heeft Stoffers B.V. zijn plannen in een openbare vergadering van de raadscommissie gepresenteerd. In de periode sindsdien heeft Stoffers B.V. onderzoeken aangeleverd en andere voorbereidingen getroffen. Recent is e.e.a. verwerkt in de ontwerp bestemmingsplannen voor zowel Lienstukken-Zuid als de Vredenheimseweg.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid' bevat een regeling voor het volgende woningbouwprogramma:

10 woningen i.p.v. 9 in het voorontwerp bestemmingsplan:

- 4 woningen in rij (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (vrije sector)
- 2 vrijstaande woningen (vrije sector).

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan het college het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

Overlegreactie provincie Drenthe

Opmerking 1

Het plan oogt als een standaard uitbreidingswijk. De ligging op de es dient als leidend ruimtelijk ontwerpprincipes te worden doorgevoerd. De ontwikkeling biedt een kans om het dorp hier af te ronden op een wijze die recht doet aan een esdorp. In de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 wordt beschreven op welke plaatsen de overgang van es naar dorp kan worden verbeterd. Dit is het geval wanneer de es voor een deel is bebouwd en de bebouwing niet goed aansluit op de es, zoals hier bij Grolloo.

Met een lossere opzet van de stedenbouwkundige structuur en een kwalitatief goede afronding van de rand is dat mogelijk, zoals bij de esrand van Vries. Ook vindt de provincie dat er een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk is.

Reactie 1

De stedenbouwkundige structuur is zodanig aangepast, dat de overgang van es naar dorp beter plaats zal vinden. Dit uit zich in een groenstrook aan de zuidzijde van het plan met bomenrijen waar onderdoor gekeken kan worden, zodat er een zichtrelatie is tussen de es en het nieuwe woonwijkje. Van een haagstructuur wordt afgezien.

De gemeentelijke welstandsnota uit 2013, waarin het plangebied tot het gebied 'Esdorpenlandschap' behoort, biedt voldoende garanties voor een goede beeldkwaliteit van de nieuwe woningen. Een beeldkwaliteitsplan is immers juridisch te beschouwen als een welstandsnota.

Opmerking 2

Naast het voorontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid heeft het college ook het voorontwerp bestemmingsplan Woningbouw Vredenheimseweg Grolloo voor overleg aan de provincie voorgelegd. Gemotiveerd zal moeten worden waarom deze beide ontwikkelingen passen binnen de schaal van Grolloo en de uitgangspunten van de regionale woonvisie. Daarnaast zal er een onderbouwing op basis van de Ladder van duurzame verstedelijking moeten plaatsvinden.

Reactie 2

Voorontwerp

Er was met beide voorontwerp bestemmingsplannen sprake van een planologische toevoeging van in totaal 16 nieuwe woningen. Ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied' (en daarvoor een vrijstellingsbesluit) werd in het voorontwerp bestemmingsplan beoogd om de plancapaciteit aan de Vredenheimseweg te vergroten van 2 naar maximaal 9 woningen, dus een toename van de plancapaciteit met 7 woningen. Samen met het vergroten van de plancapaciteit op de locatie Lienstukken-Zuid werd met beide voorontwerp bestemmingsplannen de plancapaciteit in Grolloo dus vergroot met $(9+7=)$ 16 woningen.

Ontwerp

Aan de Vredenheimseweg worden twee extra vrijstaande woningen beoogd ten opzichte van de bestaande plancapaciteit. Op de locatie Lienstukken-Zuid wordt het volgende woningbouwprogramma beoogd:

10 woningen i.p.v. 9 in het voorontwerp bestemmingsplan:

- 4 woningen in 1 rij (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (vrije sector)
- 2 vrijstaande woningen (vrije sector).

Op beide locaties samen worden dus de volgende aantallen en soorten woningen toegevoegd:

- 4 vrijstaande woningen (twee aan de Vredenheimseweg, twee bij Lienstukken-Zuid)
- 4 woningen in 1 rij bij Lienstukken-Zuid
- 4 2-onder-1-kap-woningen bij Lienstukken-Zuid.

In 2017 is door KAW onderzoek verricht naar de woonbehoefte in Grolloo en directe omgeving. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

De potentiële groei betreft 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern Grolloo beoogd wordt, kan de potentiële groei in het buitengebied mee worden geteld. De toename in de plancapaciteit bij beide plannen gezamenlijk van in totaal 12 woningen past daarom binnen de aangegeven bandbreedte die in het woonbehoefte onderzoek wordt aangegeven (nl. 6 tot 14).

Het onderzoeken van de woonbehoefte is noodzakelijk en wenselijk vanuit een goede ruimtelijke ordening en omdat de gemeentelijke Woonvisie 2016+ daarom vraagt. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hier echter niet van toepassing. Beide locaties zijn op voldoende afstand van elkaar gelegen om niet als één ontwikkeling te worden beschouwd. Per locatie (en dit geldt zeker voor de Vredenheimseweg) wordt niet aan het aantal nieuwe woningen van 12 toegekomen. In jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft de Raad van State al bepaald dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden getoetst.

Opmerking 3

De rapportage van het uitgevoerde archeologische onderzoek waaruit blijkt dat nader archeologisch onderzoek nodig is ontbreekt.

Reactie 3

Er is nu archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd. Daaruit blijkt dat de locatie voor woningbouw – wat de bescherming van archeologische waarden betreft – kan worden vrijgegeven.

Overlegreactie waterschap Hunze en Aa's

In het voorontwerp bestemmingsplan waren slechts algemene uitgangspunten opgenomen ten behoeve van een goede waterhuishouding in het gebied. Tussen het waterschap en Stoffers B.V. heeft overleg plaatsgevonden over de concrete te nemen maatregelen. Die zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Gezamenlijke inspraakreactie diverse omwonenden plangebied Lienstukken-Zuid (bij insprekers bekend onder zaaknummer 170711)

Het college volgt de nummering van deze inspraakreactie. Soms worden diverse reacties echter in samenhang beantwoord.

Opmerking 1

Insprekers zijn tegen het bestemmingsplan. Zij vragen waarom het zo lang heeft geduurd voordat dit voorontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Reactie 1

Het college neemt kennis van het standpunt van insprekers. Een bestemmingsplanprocedure op initiatief van een aanvrager wordt pas vanaf het indienen van de aanvraag in behandeling genomen. De aanvraag is op 18 maart 2016 ingediend. Na deze datum was nog een commissievergadering gepland op 22 juni 2016. In deze commissievergadering hebben de aanwezige commissieleden aan de wethouder aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure kon worden gestart. Vervolgens kost het redelijkerwijs tijd om een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen.

Opmerking 2

Insprekers vinden dat onderzoek m.b.t. de volgende onderwerpen ontbreekt, waardoor zij daar niet op hebben kunnen reageren: archeologie, water, bodem, flora en fauna. Verder vinden zij dat een financiële onderbouwing ontbreekt.

Reactie 2

De Wet ruimtelijke ordening verplicht niet tot het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. Dit is dus vormvrij, zodat in dit stadium nog niet alle onderzoeksgegevens beschikbaar hoeven te zijn. Dat is wel het geval vanaf het ontwerp bestemmingsplan. Het college biedt inspraak op een voorontwerp bestemmingsplan als een extra mogelijkheid ten opzichte van de wettelijke procedure, overigens wel ter voldoening aan de gemeentelijke Inspraakverordening.

Opmerking 3

Insprekers vragen zich af hoe andere overheden en burgers een goed oordeel kunnen vellen over het voorontwerp bestemmingsplan als er onderzoeken ontbreken. Zij vinden dit onzorgvuldig.

Reactie 3

Zie ook reactie 2. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheid tot het geven van een reactie in dit stadium van de procedure. Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kunnen vervolgens zienswijzen worden ingediend. Het college vindt het juist niet onzorgvuldig om inspraak te verlenen; insprekers kunnen nog zaken benoemen waarmee in het plan wellicht rekening kan worden gehouden. In het ontwerp bestemmingsplan is de onderhavige 'notitie inspraak en overleg' opgenomen, waarmee voor een ieder duidelijk wordt welke inspraakreacties er zijn ingediend en of die aanleiding zijn voor het college om het plan aan te passen.

Opmerkingen 4, 5 en 11

In de commissievergadering van 8 oktober 2015 plaatste het college kanttekeningen bij het stedenbouwkundige plan en de exploitatieopzet. Er is echter niets veranderd aan de inhoud van het plan. Is het plan financieel haalbaar?

Reactie 4 en 5 en 11

Tijdens die betreffende commissievergadering had het toenmalige college zich nog geen oordeel kunnen vormen over het stedenbouwkundige plan en de exploitatieopzet. Bij het ontwerp bestemmingsplan is het door KAW in 2017 uitgevoerde woonbehoefte onderzoek gevoegd. De potentiële groei betreft 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern Grolloo beoogd wordt, kan de potentiële groei in het buitengebied mee worden geteld. De toename in de plancapaciteit bij beide plannen gezamenlijk van in totaal 12 woningen past daarom binnen de aangegeven bandbreedte die in het woonbehoefte onderzoek wordt aangegeven (nl. 6 tot 14).

Opmerking 6

In de commissievergadering van 2 december 2014 zijn vertrouwelijk de planschaderisicoanalyse en de exploitatieopzet gedeeld met de commissieleden. Nu na twee jaar worden deze nog niet ter inzage gelegd.

Reactie 6

Dit zijn dan ook vertrouwelijke stukken die niet bij een bestemmingsplanprocedure beschikbaar hoeven te worden gesteld.

Opmerking 7

Zijn er al overeenkomsten getekend met starters? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoeveel?

Reactie 7

Nee. Het staat niet op voorhand vast wanneer de starterswoningen gebouwd kunnen worden. Daarvoor is in eerste instantie van belang wanneer het bestemmingsplan in werking treedt en onherroepelijk wordt.

Opmerking 8

Hoe gaat de gemeente borgen dat de starterswoningen alleen voor starters uit Grolloo worden gebouwd?

Reactie 8

Inmiddels heeft de gemeente samen met de ontwikkelaars een zogeheten 'anterieure overeenkomst' gesloten, die ter inzage wordt gelegd samen met het ontwerp bestemmingsplan. In die overeenkomst wordt o.a. de verplichting vastgelegd dat de 6 starterswoningen gebouwd moeten worden binnen de planperiode van 10 jaar. Kort- en volledigheidshalve verwijzen wij naar artikel 5, lid 4 van deze overeenkomst. De gemeente gaat niet vastleggen dat de woningen alleen aan starters uit Grolloo mogen worden aangeboden. Dat kan de gemeente niet verplichten vanwege Europese regels over de vrijheid van vestiging.

Opmerking 9

Wordt er gebruik gemaakt van de starterslening van de gemeente?

Reactie 9

Starters kunnen in Grolloo volgens dezelfde voorwaarden gebruik maken van de starterslening als in de gehele gemeente Aa en Hunze. Eén van de voorwaarden is dat de verkoopprijs vrij op naam niet meer bedraagt dan 200.000 euro. Op grond van artikel 5, lid 4 van de anterieure overeenkomst die met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, mogen de maximale stichtingskosten van de starterswoningen 200.000 euro vrij op naam bedragen. Na 2020 zou dat bedrag wel kunnen worden aangepast conform het CBS-indexcijfer, als ook de Startersverordening door de raad wordt aangepast.

Opmerking 10

De gemeente heeft financiële bemoeienis met het plan, omdat zij grond aan de ontwikkelaar verkoopt. Hoe staat het met de anterieure overeenkomst?

Reactie 10

Inderdaad verkoopt de gemeente grond aan de ontwikkelaar Stoffers B.V., al is dat slechts een klein deel van het plangebied. Maar de gemeente loopt na deze verkoop geen financieel risico bij het ontwikkelen van deze woningbouwlocatie. De anterieure overeenkomst wordt samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Opmerkingen 12 t/m 17

De gemeente bezit een deel van de te bebouwen gronden. Voor welk bedrag koopt de ontwikkelaar deze gronden? Is dat een marktconforme prijs? Is dat conform het aanbestedingsbeleid van de gemeente? Waarom zijn er niet meer lokale bouwondernemers uitgenodigd om een plan te maken op deze gemeentegrond? Mag er pas gebouwd worden als alle starterswoningen verkocht zijn en niet eerder?

Reactie 12 t/m 17

De gemeente verkoopt (zo ligt besloten in artikel 5, lid 5 van de anterieure overeenkomst) het perceel kadastraal bekend gemeente Rolde, sectie T, nummer 2439 aan de ontwikkelaar voor 25.000 euro k.k. De gemeente heeft geen aanbestedingsbeleid.

In de afgelopen jaren heeft zich geen andere lokale bouwondernemer gemeld. Bovendien wenst de eigenaar van de overige gronden in het plangebied om deze te verkopen aan Stoffers B.V.

In reactie 8 wordt de verplichting tot realisatie van de starterswoningen beschreven. Er is geen verplichting om deze starterswoningen verkocht te hebben, voordat de overige woningen gebouwd mogen worden.

Opmerking 18

De schaal van de verbeelding klopt niet volgens insprekers.

Reactie 18

De schaal van de verbeelding in het voorontwerp bestemmingsplan klopt wel. De verbeelding is overigens

op A3 formaat, zoals ook op de verbeelding staat aangegeven. Vanaf nu zal overigens de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan relevant zijn.

Opmerking 19 t/m 23

Waarom is de groenstrook aan de zuidkant maar 1 m breed? Dat beschouwen insprekers niet als landschappelijke inpassing. Is een haagstructuur aan de zuidkant een cultuurhistorisch verantwoorde landschappelijke inpassing op een es bij een esdorp? Hoe hoog wordt deze haag en welke uitgangspunten zijn daarbij genomen?

Reactie 19 t/m 23

De groenbestemming in het voorontwerp bestemmingsplan aan de zuidkant is bijna 3 m breed (tussen 5 en 6 mm op schaal 1:500). De stedenbouwkundige structuur is zodanig aangepast, dat de overgang van es naar dorp beter plaats zal vinden. Dit uit zich in een groenstrook aan de zuidzijde van het plan met bomenrijen waar onderdoor gekeken kan worden, zodat er een zichtrelatie is tussen de es en het nieuwe woonwijkje. Van een haagstructuur wordt afgezien.

Opmerkingen 24 en 25

Er is een zichtlijn noord-zuid ingetekend, die volgens insprekers niet belangrijk is. Een zichtlijn oost-west ontbreekt maar is juist wel belang volgens insprekers. Deze zichtlijn verdwijnt door de woningen. Het belemmert het uitzicht vanaf de weg naar Schoonloo of de westkant van Grolloo over de zuides met de beekdalen, esrandbeplanting en esbosje.

Reactie 24 en 25

De zichtlijn noord-zuid is van belang voor het zicht vanuit het plangebied/nieuwe woonwijkje naar de es ten zuiden van het dorp. Het college vindt de zichtlijn oost-west niet zodanig van belang dat deze zou rechtvaardigen dat er hier geen bebouwing kan worden toegestaan. Ten oosten van het plangebied bevindt zich bovendien al bebouwing langs de Schoonloërstraat.

Opmerkingen 26 en 27

Waarom bouwt de gemeente op de zuides van Grolloo (waar de huidige bebouwing van de Lienstukken ook al op gebouwd is), terwijl de openheid en het karakter van essen zo gewaardeerd wordt, ook in beleid van de overheid?

Reactie 26 en 27

De ontwikkeling biedt een kans om het dorp hier af te ronden op een wijze die recht doet aan een esdorp. In de Landschapvisie Drentsche Aa 2.0 wordt beschreven op welke plaatsen de overgang van es naar dorp kan worden verbeterd. Dit is het geval wanneer de es voor een deel is bebouwd en de bebouwing niet goed aansluit op de es, zoals hier bij Grolloo.

Opmerking 28 en 32

Eerder was er een plan voor ca. 20 woningen. De wethouder heeft aangegeven dat 9 het maximale aantal is en dat er geen tweede fase komt tussen de 9 nieuwe woningen en de bebouwing aan de Schoonloërstraat. Vindt de gemeente nu nog steeds dat 9 woningen het maximale aantal is?

Reactie 28 en 32

Het college wenst geen tweede fase. Het college kan natuurlijk niet voor de raad spreken (die uiteindelijk een bestemmingsplan mag vaststellen), maar ook in de laatste raadscommissievergadering op 15 februari 2018 is niet aangegeven dat een tweede fase gewenst is.

Het college kan echter ook geen garanties geven wat er in de (verre) toekomst door een ander college en/of raad wordt besloten. Het is echter duidelijk dat in het voorontwerpbestemmingsplan maximaal 9 en in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 10 woningen worden beoogd.

Opmerking 29

Ook de provincie heeft aangegeven dat 9 woningen het maximale aantal is. Waarom wordt het plan alleen aan de zuidkant landschappelijk ingepast en niet aan de oostkant, nu deze gronden toch niet bebouwd worden?

Reactie 29

De provincie heeft vanzelfsprekend alleen een overlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan dat aan de provincie voor overleg is aangeboden. Daarin pleit zij voor een andere stedenbouwkundige opzet van het plan. Maar blijkens de reactie van de provincie acht zij het niet onwenselijk om op deze locatie een aantal van 9 woningen te bouwen.

De gemeente kent geen reactie van de provincie (formeel noch informeel) waarin wordt aangegeven welk

aantal woningen hier volgens de provincie het maximum is. Wel vraagt de provincie om afstemming met geplande woningbouw aan de Vredenheimseweg. Aan de gemeente wordt gevraagd beter te onderbouwen waarom de bouw van beide woningbouwplannen samen mogelijk is. Daartoe heeft het college een woonbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Op basis van dit onderzoek heeft de uiteindelijke ontwikkelaar van beide woningbouwplannen (Stoffers B.V.) de plannen op elkaar afgestemd en aangepast. Voor een uitgang Een landschappelijke inpassing aan de oostzijde heeft volgens het college geen grote meerwaarde voor de overgang tussen Grolloo en de es ten zuiden van het dorp.

Opmerkingen 30 en 31

Wat houdt de ingetekende weg in op het kaartje op bladzijde 18 met nummer 26240? Is dit een toegangsweg naar fase 2?

Reactie 30 en 31

Op dit kaartje wordt geen weg aangegeven bij "nummer" 26240. Er wordt hier een afstand aangegeven (26240 mm = 26,24 m), wat in dit geval de afstand van een zijde van de kavel is. In het bestemmingsplan wordt geen toegangsweg naar een "fase 2" mogelijk gemaakt. Er wordt ook niet een zodanige toegangsweg beoogd door het college.

Opmerking 33

De nieuwe boerderij aan de Heetlagendijk is inmiddels in gebruik genomen.

Reactie 33

Dat klopt. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast.

Opmerkingen 34 t/m 37

De afstand tussen de boerderij en het voorontwerp bestemmingsplan bedraagt minder dan 100 meter en vormt volgens insprekers dus een beletsel voor het bestemmingsplan. Heeft de boer straks last van deze woonwijk en kunnen bewoners van de woonwijk hinder ervaren van het agrarisch bedrijf? Heeft deze hinder verband met wet- en regelgeving op het gebied van milieu? Kan het agrarisch bedrijf straks nog uitbreiden i.v.m. de nieuwe woonwijk?

Reactie 34 t/m 37

Voor een uitgebreide reactie verwijst het college naar de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Daarin wordt aangetoond dat de onderlinge afstand meer dan 100 meter bedraagt en dat deze afstand vanuit een goede ruimtelijke ordening als voldoende wordt beschouwd. Aangezien overlast een subjectief begrip is kan de ene persoon hinder ervaren terwijl de andere persoon in gelijke omstandigheden geen hinder ervaart. Het agrarisch bedrijf kan niet uitbreiden in de richting van de nieuwe woonwijk. Maar dat is nu volgens het bestemmingsplan ook niet het geval.

Opmerkingen 38 en 39

Hoe breed wordt de toegangsweg en voldoet de breedte ervan aan de wettelijke normen?

Reactie 38 en 39

De toegangsweg wordt 5,5 m breed. Dit voldoet ruim aan de wettelijke normen. In de CROW-richtlijn wordt minimaal 4,5 m geadviseerd.

Opmerkingen 40 t/m 44

Insprekers geven zorgen aan over de verkeersveiligheid, doordat het nieuwe woonwijkje alleen via de huidige straat Lienstukken ontsloten wordt. Waarom wordt er niet voorzien in een keerlus aan het einde van de geplande straat? Kunnen hulpdiensten deze straat wel goed bereiken? Gaan vuilnisophaaldiensten weer achteruitrijden of keren?

Reactie 40 t/m 44

Aan het einde van de straat wordt deze breder uitgevoerd. Aangezien de weg voldoet aan de CROW-richtlijn worden geen verkeersproblemen verwacht.

Opmerkingen 45 t/m 47

Wat gebeurt er met de huidige speeltuin aan de Lienstukken? Komt er een andere speeltuin?

Reactie 45 t/m 47

De huidige speeltuin blijft zoals hij is. De speeltuin behoort ook niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan en bepaalt daar dan ook geen regels voor.

Opmerkingen 48 t/m 50

Waarom is er gekozen voor een minimale parkeernorm? Waar moeten bezoekers parkeren? Op de weg kunnen bezoekers niet parkeren omdat een vuilniswagen er dan niet langs kan rijden.

Reactie 48 t/m 50

Een minimale parkeernorm is toelaatbaar.

Opmerkingen 51 t/m 54

Hoe is dit woningbouwplan te verenigen met het onlangs, met unanieme instemming van het Overlegorgaan Drentsche Aa, vastgestelde Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0? Hoe gaat de gemeente, als partner in het Overlegorgaan invulling geven aan de afspraken die wat de Landschapsvisie betreft gemaakt zijn? Hoe draagt het bouwen op de es bij aan het behouden en versterken van de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken zoals opgenomen in de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 en het BIO plan Drentsche Aa 2.0? Dit is namelijk een vereiste in artikel 3.33 lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

Reactie 51 t/m 54

Het woningbouwplan biedt een kans om het dorp hier af te ronden op een wijze die recht doet aan een esdorp. In de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 wordt beschreven op welke plaatsen de overgang van es naar dorp kan worden verbeterd. Dit is het geval wanneer de es voor een deel is bebouwd en de bebouwing niet goed aansluit op de es, zoals hier bij Grolloo.

Opmerking 55

Waarop baseert het college dat er hier sprake is van een inbreiding? Insprekers vinden dat er niet binnen bestaande bebouwing wordt gebouwd.

Reactie 55

Het plangebied wordt zowel aan de noord- als oostzijde begrensd door bestaande bebouwing van het dorp, die niet verspreid ligt maar in de vorm van een woonwijk.

Opmerking 56

Insprekers verwijzen naar het voormalige Provinciale Omgevingsplan II waarin contourlijnen waren opgenomen. Het plangebied is buiten die contourlijn gelegen. Dit gebied zou dan ook van bebouwing gevrijwaard moeten blijven. Dat belang heeft het vorige college ook onderkend in een brief van 3 juli 2012 aan de Combinatie Gemeentebelangen (CGB).

Reactie 56

De huidige provinciale Omgevingsvisie uit 2018 is het toetsingskader voor huidige ruimtelijke plannen. De zaken uit die visie waarvan de provincie vindt dat ze juridisch moeten worden vastgelegd heeft de provincie vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (POV). Er is geen sprake van contourlijnen in beide documenten. Beleid kan in de loop der tijd wijzigen n.a.v. de (politieke) inzichten. Beleid en de waardering van belangen zijn niet statisch. Zo is het huidige college ook niet gebonden aan een brief van een vorig college.

Er bestaat ook een wezenlijk verschil tussen die brief en het huidige plan. De brief van 3 juli 2012 is een reactie op de suggestie van Combinatie Gemeentebelangen om alleen de gemeentelijke gronden in ontwikkeling te nemen, waarmee slechts een paar woningen zouden worden gebouwd zonder de mogelijkheid van een goede stedenbouwkundige afronding. Die afronding c.q. landschappelijke inpassing had dan immers op grond moeten plaatsvinden waarvan de gemeente geen eigenaar is. Het voorliggende plan bevat een veel groter gebied waarin die afronding wel kan worden gevonden.

Inspraakreactie Natuur- en Milieufederatie Drenthe (NMFD)

Opmerking 1

NMFD vindt het ongewenst en onnodig dat er bij een klein dorp als Grolloo op twee locaties tegelijk gebouwd gaat worden. NMFD wenst dat de gemeente het plan Lienstukken-Zuid terugtrekt.

Reactie 1

Het college neemt kennis van deze wens, maar ziet geen aanleiding om deze procedure te stoppen. Zelfs op de schaal van Grolloo betreft het een gering aantal woningen, die in de woonbehoefte van Grolloo dienen te voorzien.

Opmerking 2

Uit de Woonvisie 2016+ volgt dat in een kleine kern als Grolloo in eerste instantie d.m.v. maatwerk oplossingen moeten worden gezocht. Hierbij kan gedacht worden aan verbouw van bestaande panden,

passende inbreiding of in laatste instantie passende (geringe) uitbreiding. Uit het woonwensenonderzoek dat in 2012 is uitgevoerd blijkt dat in de periode 2012-2022 in Grolloo 10 à 15 woningen gebouwd moeten worden om in de behoefte te voorzien. Het plan aan de Vredenheimseweg met 9 woningen zou daarom volgens NMFD reeds voldoende zijn. Wanneer op beide locaties elk 9 woningen worden gebouwd bestaat het risico dat beide locaties half worden bebouwd of dat er leegstand in de bestaande bebouwing ontstaat.

Reactie 2

Voorontwerp

Er was met beide voorontwerp bestemmingsplannen sprake van een planologische toevoeging van in totaal 16 nieuwe woningen, niet 18. Ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied' (en daarvoor een vrijstellingsbesluit) werd in het voorontwerp bestemmingsplan beoogd om de plancapaciteit aan de Vredenheimseweg te vergroten van 2 naar maximaal 9 woningen, dus een toename van de plancapaciteit met 7 woningen. Samen met het vergroten van de plancapaciteit op de locatie Lienstukken-Zuid werd met beide voorontwerp bestemmingsplannen de plancapaciteit in Grolloo dus vergroot met (9+7=) 16 woningen.

Ontwerp

Aan de Vredenheimseweg worden twee extra vrijstaande woningen beoogd ten opzichte van de bestaande plancapaciteit. Op de locatie Lienstukken-Zuid wordt het volgende woningbouwprogramma beoogd:

10 woningen i.p.v. 9 in het voorontwerp bestemmingsplan:

- 4 woningen in 1 rij (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (vrije sector)
- 2 vrijstaande woningen (vrije sector).

Op beide locaties samen worden dus de volgende aantallen en soorten woningen toegevoegd:

- 4 vrijstaande woningen (twee aan de Vredenheimseweg, twee bij Lienstukken-Zuid)
- 4 woningen in 1 rij bij Lienstukken-Zuid
- 4 2-onder-1-kap-woningen bij Lienstukken-Zuid.

In 2017 is door KAW onderzoek verricht naar de woonbehoefte in Grolloo en directe omgeving. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

De potentiële groei betreft 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern Grolloo beoogd wordt, kan de potentiële groei in het buitengebied mee worden geteld. De toename in de plancapaciteit bij beide plannen gezamenlijk van in totaal 12 woningen past daarom binnen de aangegeven bandbreedte die in het woonbehoefte onderzoek wordt aangegeven (nl. 6 tot 14).

Het onderzoeken van de woonbehoefte is noodzakelijk en wenselijk vanuit een goede ruimtelijke ordening en omdat de gemeentelijke Woonvisie 2016+ daarom vraagt. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hier echter niet van toepassing. Beide locaties zijn op voldoende afstand van elkaar gelegen om niet als één ontwikkeling te worden beschouwd. Per locatie (en dit geldt zeker voor de Vredenheimseweg) wordt niet aan het aantal nieuwe woningen van 12 toegekomen. In jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft de Raad van State al bepaald dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden getoetst.

Opmerking 3

Het woningbouwplan aan de Vredenheimseweg draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit t.o.v. de oorspronkelijke situatie van het agrarisch bedrijf Vredenheimseweg 1. Er is weliswaar sprake van meer bebouwing dan t.o.v. de huidige bestemming, maar het bebouwd oppervlak zal nog steeds kleiner zijn dan de oorspronkelijke bebouwing en van meer ruimtelijke kwaliteit. De NMFD vindt dat het bestemmingsplan Lienstukken-Zuid juist niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarom pleit de NMFD ervoor alleen de locatie aan de Vredenheimseweg te ontwikkelen.

De kans op archeologische resten is groot bij de locatie Lienstukken-Zuid, wat voldoende reden is volgens NMFD om deze locatie onbebouwd te laten. Ook om landschappelijke redenen zou deze locatie onbebouwd moeten worden gelaten, aangezien de es dan nog verder zou worden aangetast; de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 pleit juist voor een betere overgang tussen dorp en es. Verder beschouwt de NMFD deze locatie als een uitbreidings- en niet als een inbreidingslocatie. Het is daarbij niet relevant dat het plangebied toevallig deel uitmaakt van het bestemmingsplan voor de kom van Grolloo.

Reactie 3

Het college waardeert het dat de NMFD positief gesteld is over de voorgestelde woningbouw aan de

Vredenheimseweg. In het ontwerp bestemmingsplan voor die locatie worden nu overigens minder woningen beoogd dan in het voorontwerp bestemmingsplan (waar nu reeds twee vrijstaande woningen planologisch zijn toegestaan, betreft het in het ontwerp bestemmingsplan vier). Maar het college is niet met de NMFD van mening dat alleen deze locatie ontwikkeld moet worden en niet allebei de locaties.

Het archeologisch onderzoek voor Lienstukken-Zuid is in het betreffende ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat er vanuit archeologische belangen geen belemmering is om woningbouw op deze locatie te ontwikkelen.

Het woningbouwplan Lienstukken-Zuid biedt een kans om het dorp hier af te ronden op een wijze die recht doet aan een esdorp. In de Landschapvisie Drentsche Aa 2.0 wordt beschreven op welke plaatsen de overgang van es naar dorp kan worden verbeterd. Dit is het geval wanneer de es voor een deel is bebouwd en de bebouwing niet goed aansluit op de es, zoals hier bij Grolloo.

Inspraakreactie zaaknummer 170935

Opmerking 1

Inspreekster pleit om alleen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Vredenheimseweg in Grolloo. Dit is een goed alternatief voor Lienstukken-Zuid. Aan de Vredenheimseweg wordt een bestaande woonbestemming aangepast naar een bij de huidige vraag passende invulling.

Reactie 1

Het college waardeert het dat inspreker positief gesteld is over de woningbouw aan de Vredenheimseweg. Maar het college is niet met haar van mening dat alleen deze locatie ontwikkeld moet worden en niet allebei de locaties.

De Woonvisie 2016+ vraagt om het aantonen van de woonbehoefte. Er is een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd. Dit onderzoek onderbouwt de behoefte van beide *ontwerp* bestemmingsplannen gezamenlijk. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale bandbreedte van de beschreven behoefte. Beide ontwikkelingen worden nu beoogd door dezelfde ontwikkelaar, Stoffers B.V.. Het programma op beide locaties is in zijn totaliteit verminderd ten opzichte van de voorontwerp bestemmingsplannen. Hoewel er 1 woning meer op de locatie Lienstukken-Zuid wordt beoogd, neemt het totaal aantal beoogde woningen op beide locaties gezamenlijk af. De plannen voldoen aan de Ladder van duurzame verstedelijking, zoals in de toelichting van beide ontwerp bestemmingsplannen beschreven wordt.

Opmerking 2

Het voorontwerp bestemmingsplan gaat nauwelijks in op de voorafgaand aan deze procedure aangevoerde argumenten tegen het plan. Bovendien ontbreekt nog diverse informatie die wel relevant is voor een bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat nog niet op alle informatie gereageerd kan worden.

Reactie 2

Het is lastig om voorafgaande argumentatie mee te nemen in een bestemmingsplanprocedure en overigens ook niet vereist. De vraag is dan welke argumentatie allemaal moet worden meegewogen. Betreft dat alles wat er ooit over een plan gezegd is?

Een bestemmingsplanprocedure is juist bedoeld om over te gaan van een vormvrije discussie naar een heldere, afgebakende procedure met wettelijke vereisten. Binnen vooraf gestelde termijnen kan gereageerd worden en het is dan voor alle partijen duidelijk wat de reacties zijn. Ook kan het college dan gericht reageren op deze reacties.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht niet tot het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. Dit is dus vormvrij, zodat in dit stadium nog niet alle onderzoeksgegevens beschikbaar hoeven te zijn. Dat is wel het geval vanaf het ontwerp bestemmingsplan. Het college biedt inspraak op een voorontwerp bestemmingsplan als een extra mogelijkheid ten opzichte van de wettelijke procedure, overigens wel ter voldoening aan de gemeentelijke Inspraakverordening.

Opmerking 3

De noord-zuid zichtlijn die gepresenteerd wordt is niet relevant. De te beschermen zichtlijn loopt juist oost-west en betreft het doorzicht over de zuides en het beekdal. Inspreekster vindt dit een storende fout.

Reactie 3

De aanwezigheid van zichtlijnen en welke waarde daaraan zou moeten worden toegekend is geen exacte wetenschap of een wettelijk voorschrift. Van een 'fout' kan daarom geen sprake zijn, hooguit van een verschil van inzicht. De zichtlijn noord-zuid is van belang voor het zicht vanuit het plangebied/nieuwe woonwijkje naar de es ten zuiden van het dorp. Het college vindt de zichtlijn oost-west niet zodanig van belang dat deze zou rechtvaardigen dat er hier geen bebouwing kan worden toegestaan. Ten oosten van het plangebied bevindt zich bovendien al bebouwing langs de Schoonloërstraat.

Opmerking 4

De grond waarop nu woningbouw geprojecteerd wordt was eerder bedoeld als grond voor landschappelijke inpassing van de huidige woonwijk die in het bestemmingsplan Grolloo-Zuid (1994) mogelijk is gemaakt. Die landschappelijke inpassing is echter nooit uitgevoerd.

Reactie 4

Dit betreft enkel de gronden waarvan de gemeente nu nog eigenaar is direct ten zuiden van de Lienstukken. Nu de bestaande woonwijk wordt uitgebreid met het bestemmingsplan Lienstukken-Zuid, is landschappelijke inpassing op de vroeger voorziene locatie niet meer relevant. Landschappelijke inpassing is straks van belang bij de nieuwe rand tussen dorp en es.

Inspraakreactie Vereniging Dorpsbelangen Grolloo en Omstreken (VDGO)

Opmerking 1

Op 18 september 2013, 10 december 2014 en 18 juni 2015 heeft de VDGO over woningbouw in Grolloo gesproken tijdens verschillende commissievergaderingen leefomgeving. Tijdens deze vergaderingen is onder andere aan de orde gekomen het stagneren van de ontwikkelingen en onduidelijkheid met betrekking tot woningbouw voor starters en levensloopbestendige woningen in Grolloo, maar ook de moeizame berichtgeving hierover. Gelukkig is nu de fase van voorontwerp bestemmingsplan bereikt. Op basis van de punten waar VDGO duidelijkheid over wilde hebben wil de VDGO nu reageren op het voorontwerp.

Reactie 1

Het college neemt deze opmerking voor kennisgeving aan. Overigens is er voorafgaand aan het voorontwerp bestemmingsplan ook nog een commissievergadering geweest over dit thema op 22 juni 2016. Naar aanleiding van die commissievergadering is besloten om voorontwerp bestemmingsplannen ter inzage te leggen voor zowel Lienstukken-Zuid als de Vredenheimseweg.

Opmerking 2

VDGO was en is voorstander van woningbouw in Grolloo, eerst en vooral van woningen voor starters, maar ook van zogenaamde "levensloopbestendige woningbouw". VDGO vindt dat de realisatie van 6 tot 8 starterswoningen in Grolloo erg belangrijk is voor de leefbaarheid van Grolloo. Veel jongeren geven aan zich, met een eigen huis, te willen vestigen in Grolloo. Daarnaast vindt de VDGO het ook belangrijk dat er in de plannen een invulling wordt gegeven voor levensloopbestendige woningen. Voor wat betreft het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan vindt de VDGO dat er duidelijke garanties moeten komen.

Reactie 2

Het college onderschrijft de wens tot realisatie van starterswoningen en levensloopbestendige woningen in Grolloo. Daarom heeft het college o.a. dit voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Inmiddels heeft de gemeente samen met de ontwikkelaar een zogeheten 'anterieure overeenkomst' gesloten, die ter inzage wordt gelegd samen met het ontwerp bestemmingsplan. In die overeenkomst wordt o.a. de verplichting vastgelegd dat de 6 starterswoningen gebouwd moeten worden binnen de planperiode van 10 jaar. Kort- en volledigheidshalve verwijzen wij naar artikel 5, lid 4 van deze overeenkomst.

Opmerking 3

Met het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid wordt op een passende wijze invulling gegeven aan de wens van de VDGO zoals beschreven in opmerking 2. De VDGO spreekt de nadrukkelijke wens uit dat het traject voorontwerp, ontwerp en definitief vaststellen van het bestemmingsplan adequaat en voortvarend wordt doorlopen.

Reactie 3

Het college waardeert het dat de VDGO in het algemeen positief gesteld is over het voorontwerp bestemmingsplan. Het college heeft ook de wens dat de bestemmingsplanprocedure adequaat en voortvarend wordt doorlopen. Daarbij beseft het college zich echter wel dat dit afhankelijk is van de omstandigheden in die procedure. Zoals uit de inspraak- en overlegreacties blijkt, is er ook sprake van weerstand tegen het plan. Dat vergt extra tijd in de procedure zelf.

Tussen het voorontwerp en het ontwerp zit veel tijd. In de eerste helft van 2017 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woonbehoefte in Grolloo. Vervolgens hebben de ontwikkelaars van beide locaties overleg gevoerd over de plannen in relatie tot het woonbehoefte onderzoek. Dit heeft erin geresulteerd dat beide locaties nu door Stoffers B.V. ontwikkeld zullen worden. Op 15 februari 2018 heeft Stoffers B.V. zijn plannen in een openbare vergadering van de raadscommissie gepresenteerd. In de periode sindsdien heeft Stoffers B.V. onderzoeken aangeleverd en andere voorbereidingen getroffen. Recent is e.e.a. verwerkt in de ontwerp bestemmingsplannen voor zowel Lienstukken-Zuid als de Vredenheimseweg.

Ten slotte kan eventueel beroep tegen een vastgesteld bestemmingsplan ook voor veel extra vertraging zorgen.

Opmerking 4

De VDGO acht het van groot belang dat de ontsluiting van Lienstukken-Zuid goed en verkeersveilig wordt geregeld. Niet alleen voor het bestemmingsverkeer, maar ook voor zwaarder verkeer als vuilnisophaaldienst en pakketdiensten. Hiermee moet bij de ontwikkeling direct rekening gehouden worden omdat achteraf aanpassen vaak niet meer mogelijk is. Voor wat betreft dit punt mist de VDGO in het voorontwerp enige onderbouwing. Op bladzijde 41 en verder van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op verkeer en vervoer (hoofdstuk 4.10). In dit hoofdstuk wordt alleen stilgestaan bij eigen extra vervoersbewegingen en parkeerbehoefte. Tevens vindt de VDGO de aanname dat de bewoners zullen gaan parkeren op eigenterrein voorbarig.

Reactie 4

De ontsluiting van Lienstukken-Zuid en de parkeernorm voldoen ruim aan de richtlijnen die in het CROW geadviseerd worden. Zo is de toegangsweg 5,5 m breed terwijl het CROW 4,5 m adviseert. Aan het einde van de ontsluitingsweg wordt deze ook breder uitgevoerd.

Opmerking 5

In hoofdstuk 2.4 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. De afscheiding van het plan in zuidelijke richting middels een aantal bomen en een haagstructuur is wat de VDGO betreft adequaat. Wel ziet de VDGO ook graag een visie op de landschappelijke inpassing in oostelijke richting, zijnde richting bestaande bebouwing aan de Lienstukken en de Schoonloërstraat.

Reactie 5

Een landschappelijke inpassing aan de oostzijde heeft volgens het college geen grote meerwaarde voor de overgang tussen Grolloo en de es ten zuiden van het dorp.

Opmerking 6

Ten slotte vindt de VDGO het belangrijk dat de planinvulling plaatsvindt in zorgvuldig overleg met omwonenden, het dorp en de VDGO. De communicatie over de ontwikkeling van woningbouw in Grolloo vindt de VDGO echter niet op elk terrein zorgvuldig. Met regelmaat verschijnen er berichten in de verschillende media die leiden tot vergaande onduidelijkheid. VDGO kan door de onduidelijke rolverdeling met betrekking tot de communicatie vaak ook geen duidelijkheid verschaffen. VDGO wil graag dat er zorgvuldig wordt gecommuniceerd met de inwoners van Grolloo. In de verdere procedure tot de definitieve besluitvorming van het bestemmingsplan is zorgvuldige en tijdige communicatie wat de VDGO betreft van groot belang. Hiertoe wil de VDGO in overleg met het college komen tot een duidelijke rolverdeling voor wat betreft communicatie en informatieverstrekking.

Reactie 6

Ten eerste wil ons college benadrukken dat de media een geheel eigen verantwoordelijkheid en vrijheid hebben en dat wij deze niet kunnen sturen. Inspraak is een extra mogelijkheid waarmee een ieder op het plan kan reageren. In overleg met betekent niet dat aan alle wensen voldaan kan worden; wensen kunnen immers tegenstrijdig zijn en in deze procedure (en daarvoor ook al) is duidelijk dat dat zo is. N.a.v. de diverse commissievergaderingen over woningbouw in Grolloo hebben zich diverse personen aangemeld die graag voorafgaand aan de procedurele stappen schriftelijk wensen te worden geïnformeerd. Deze personen zijn dan ook voorafgaand geïnformeerd over het ter inzage leggen van dit voorontwerp bestemmingsplan. Ook de VDGO is op dezelfde wijze voorafgaand geïnformeerd. De VDGO zal ook voorafgaand geïnformeerd worden over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en andere procedurele stappen zoals de vaststelling en eventueel beroep. Dit geldt ook voor de bestaande lijst van geïnteresseerde personen en/of insprekers. Het is primair de taak van de gemeente om te informeren over een bestemmingsplanprocedure en specifieke uitleg te verschaffen. Voor een toelichting op het plan kan en mag de VDGO verwijzen naar de gemeente. Tijdens de periode dat een plan ter inzage ligt kan een afspraak worden gemaakt voor een nadere toelichting door de betreffende beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente. Als men zonder afspraak langskomt, zal deze niet altijd beschikbaar zijn; zonder afspraak kan alleen de garantie worden gegeven dat men het plan kan inzien.

Gezien o.a. de wens tot voortvarendheid zal het college plannen zo snel mogelijk na de betreffende collegevergadering waarin het plan akkoord wordt bevonden ter inzage leggen. Er is enige voorbereiding voor de ter inzage legging nodig (1 of 2 weken) i.v.m. het aanleveren van publicaties voor de Staatscourant en het plaatsen van het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl (dit zijn verplichtingen voor het ontwerp

bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan). Ambtelijk wordt ervoor zorggedragen dat bij de procedure betrokken personen tijdig worden geïnformeerd, maar dat zal dus niet zeer ruim van tevoren (kunnen) zijn.

Het is naar het oordeel van het college niet mogelijk en wenselijk om tussentijds te informeren, omdat daarmee onvolledige informatie zou worden verspreid. Pas bij het besluit over het ontwerp bestemmingsplan door het college is immers bekend hoe dat ontwerp bestemmingsplan er tot in detail uit ziet. Daarvoor is er slechts nog sprake van een ambtelijk standpunt en/of advies. Ook zal de gemeente zich vanaf de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (moeten) houden aan de Wet ruimtelijke ordening, dit natuurlijk met het oog op een adequate procedure.