

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	: 23 maart 2023 (B)
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)".
Portefeuillehouder	: wethouder I. Berghuis
Datum	: 8 februari 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)".

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)";
2. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform bijlage 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)";
3. Het bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)", met de planidentificatienummer 'NL.IMRO.1680.GROLLOODEPOL6' en de ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-02-01)', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vast te stellen;
4. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

KR8Architecten, namens de Stichting Grolloo Zorgt, in samenwerking met Woonstichting De Volmacht heeft d.d. 7 juli 2021 een verzoek ingediend om een partiële herziening van het bestemmingsplan voor het perceel De Pol 6 te Grolloo op te starten. Deze partiële herziening (lees: het bestemmingsplan) voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel, kadastraal bekend Rolde, sectie T, nr. 1582 en plaatselijk bekend De Pol 6 te Grolloo. Het perceel is gelegen nabij de basisschool en het dorps huis aan De Pol te Grolloo. Met het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de realisatie van totaal 12 seniorenwoningen, in de vorm van tweetal woongebouwen welke door een plat bijgebouw met elkaar worden verbonden. Een initiatief van de Stichting Grolloo Zorgt. Deze stichting heeft de samenwerking gezocht met Woningstichting De Volmacht. Uiteindelijk worden hier 12 huurwoningen gerealiseerd, waarvan 6 in eigendom van Stichting Grolloo Zorgt en 6 in eigendom van Woningstichting De Volmacht komen. Beide partijen gaan deze woningen verhuren.

Op genoemd perceel in Grolloo stond tot enkele jaren geleden een vervallen woonboerderij. Deze is inmiddels afgebroken. De gevormde stichting Grolloo Zorgt is eigenaar geworden van dit perceel. Vanuit de gevormde stichting lag er de wens om te komen tot de bouw van een 'woonzorgvoorziening' voor senioren op deze locatie. De bedoeling van deze voorziening was (en is) dat hier senioren met een toenemende zorgvraag/-behoefte terecht zouden kunnen, waardoor ze langer in Grolloo kunnen blijven wonen (dichtbij familie, vrienden en/of hun bestaande sociaal netwerk) en ze vandaar niet naar andere hoofdkernen behoeven te verhuizen. De locatie voor deze doelgroep speelde hierin ook een voorname rol. Zo is de ligging van het perceel waar deze seniorenwoningen worden gebouwd naast het dorps huis. Hierbij kan door de toekomstige bewoners van de aanwezige dorps huisvoorzieningen gebruik worden gemaakt (doelstelling tegengaan 'eenzaamheid' wordt daarmee bevordert). Het initiatief levert dan ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp Grolloo.

In de tijd vanaf aankoop perceel tot heden heeft de stichting in samenwerking met Woningstichting De Volmacht, via KR8 Architecten (die de stichting vertegenwoordigt in de bestemmingsplanprocedure en de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning), verdere plannen uitgewerkt, wat geresulteerd heeft in de visualisatie van de toekomstige situatie:



Hoewel de woningen voor zorgbehoeftige senioren zijn bedoeld is het geen harde eis van de stichting dat er al sprake moet zijn van een zorgindicatie voordat men er gaat wonen (of van tenminste 1 van de bewoners per woning). Dat heeft erin geresulteerd dat er in onderhavig bestemmingsplan sprake zal zijn van een bestemming 'Wonen' en niet van een 'Maatschappelijke' bestemming zoals bij een officieel verzorgings- of verpleeghuis sprake dient te zijn.

Het voornemen sluit verder aan bij eerdere principebesluiten van ons college. Ook sluit het plan aan bij het schetsplan dat op 23 november 2021 al in principe akkoord is bevonden door de welstandscommissie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan uitgebreid beschreven en weergegeven. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft begin 2022 voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegen.

Procedure bestemmingsplan:

Vervolgens is het voorontwerp bestemmingsplan omgezet in een ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan. Met ingang van 11 november 2022 is de officiële Wro procedure gestart en heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken (t/m 22 december 2022) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

De volgende fase in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij uw raad.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)" vast te stellen.

Argumenten

1.1. Meenemen van ambtshalve aanpassingen is wenselijk

Er dient 1 inhoudelijke wijziging in de toelichting van het plan te worden aangebracht. Het betreft een nieuwe (geactualiseerde) Aeries-berekening. Vanwege de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 november 2022 in de zaak over het inpassingsplan

voor het CO₂-opslagproject Porthos is deze uitspraak van belang geworden voor het oordeel over de stikstofvrijstelling voor bouwactiviteiten. In die uitspraak kwam de Afdeling tot het oordeel dat de stikstofvrijstelling in strijd is met artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Op grond van die bepaling moet voor ieder project een individuele beoordeling plaatsvinden van de gevolgen daarvan voor een Natura 2000-gebied. Die individuele beoordeling kan slechts worden vervangen door een algemene vrijstelling, indien voor alle activiteiten die onder de vrijstelling vallen vooraf vaststaat dat significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied zijn uitgesloten. Aan die eis voldeed de stikstofvrijstelling voor bouwactiviteiten niet.

De uitspraak betekende in ieder geval dat de stikstofvrijstelling voor de bouw niet meer mocht worden toegepast. Hiermee ontstond weer dezelfde situatie als die van vóór de invoering van de vrijstelling. Dat betekent dat bij de uitvoering van Aerius-berekeningen ook de bouwphase weer moest worden meegenomen.

Voor onderhavig bestemmingplan betekende dit dat er een nieuwe Aerius berekening conform de nieuwe release gemaakt moest worden. Dit kon pas na 26 januari 2023, want toen verscheen een nieuwe release van het rekenmodel Aerius waarin de nieuwste inzichten verwerkt waren.

Interne afspraak was dat agendering voor de raad van bestemmingsplannen die ter vaststelling konden worden aangeboden, niet eerder aan de orde konden zijn dan nadat het stikstofonderzoek kon worden geactualiseerd/uitgebreid (conform nieuwe release) met een Aerius berekening van de aanlegfase en die berekening ook zou aantonen dat er geen toename zou zijn van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Inmiddels is dit Aerius onderzoek uitgevoerd. Uitkomst is:

Aanlegfase : 0,00 mol/ha/jr

Gebruiksfase: 0,00 mol/ha/jr

De aanleg en het gebruik van het voorgenomen plan leiden niet tot depositiewaarden boven de 0,00 mol/ha/jr binnen nabijgelegen Natura2000 gebieden.

Deze uitkomst dient in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting toegevoegd te worden.

Het vorenstaande heeft geresulteerd in een overzicht van ambtshalve aanpassingen, welke als 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)" bij het raadsvoorstel is gevoegd.

2.1. Dit besluit volgt logischerwijs op het onder 1.1 genomen besluit.

3.1. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling:

Het bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)" sluit aan op de uitgangspunten voor de ontwikkeling en opmerkingen conform genomen collegebesluiten van deze procedure. Daarbij is onderhavig bestemmingsplan qua regelgeving gebaseerd op soortgelijke plannen. Qua procedure zijn de wettelijke termijnen van terinzagelegging op basis van de Wro in acht genomen. Met inachtneming van de ambtshalve aanpassingen is het bestemmingsplan vandaar gereed voor (gewijzigde) vaststelling, overeenkomstig ontwerp raadsbesluit.

4.1. Kosten zijn anderszins verzekerd:

Dat is een reden om geen exploitatieplan te hoeven opstellen.

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Daarvan is hier sprake. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin alle afspraken vastgelegd zijn die betrekking hebben op het exploitatiegebied. Alle kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling van het plan komen daarmee voor rekening van de ontwikkelende partij. Voor dit bestemmingsplan geldt dus dat het

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

overwegende dat het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de wijziging van de bestemming van het perceel, kadastraal bekend Rolde, sectie T, nr. 1582 en plaatselijk bekend De Pol 6 te Grolloo. Met het bestemmingsplan wordt beoogd om hier 12 senioren(huur)woningen toe te staan, een initiatief van de Stichting Grolloo Zorgt in samenwerking met Woonstichting De Volmacht. Op de locatie waar tot enkele jaren geleden de woning De Pol 6 stond, gelegen nabij de basisschool en het dorpshuis aan De Pol worden 2 gebouwen gerealiseerd met elk 6 senioren(huur)woningen.

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1680.GROLLOODEPOL6-OB01 met ingang van 11 november 2022 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp te geven geen gebruik is gemaakt;

dat het ontwerp bestemmingsplan vanwege ambtshalve aanpassingen gewijzigd vastgesteld dient te worden en dat hiervoor een lijst 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)" is opgesteld;

dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van terinzagelegging een beslissing omtrent de vaststelling van dit ontwerpplan genomen dient te worden;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-02-01)';

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

met overneming van de daaraan door burgemeester en wethouders in hun voorstel van 21 februari 2023 aangevoerde argumenten;

- I. In te stemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)";
- II. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform bijlage 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)";
- III. Het bestemmingsplan met de plannaam "Grolloo, De Pol 6 (woningbouwlocatie)", met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.GROLLOODEPOL6 en de ondergrond

'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-02-01)', zoals deze vervat is in toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen;

IV. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 23 maart 2023.

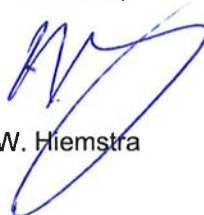
De griffier,



Mr. E.P. van Corbach

H.M. FLOKSTRA

De voorzitter,



A.W. Hiemstra