

No.: 04

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
d.d. 11 januari 2011, nummer 2012/04;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo';
2. de zienswijzen van de in de bijgevoegde reactienota onder 2 en 5 genoemde reclamanten deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de in de bijgevoegde reactienota onder 1, 3 en 4 genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
4. de regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen aan te passen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo', met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de Canadese vrijheidsboom de aanduiding "Waarde – beschermwaardig houtopstand" wordt aangebracht op de verbeelding;
 2. het perceel Oostereind 3 te Grolloo, kadastraal bekend gemeente Rolde, sectie T, nummer 1395, geen onderdeel uitmaakt van het vastgesteld bestemmingsplan. Op dit perceel blijft aldus het vigerend bestemmingsplan van toepassing;
 3. voor het perceel Oostereind 10 te Grolloo een bevoegdheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen om bij omgevingsvergunning te kunnen afwijken van het bestemmingsplan, voor het kunnen toestaan van een dakhelling die minder dan 40 graden doch meer dan 20 graden bedraagt;
5. het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, gewijzigd vast te stellen;
6. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

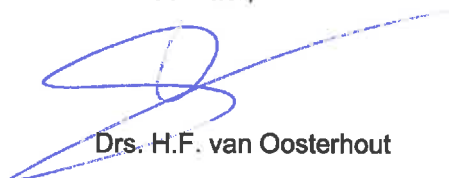
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 25 januari 2012.

De griffier,



T. Santes

De voorzitter,



Drs. H.F. van Oosterhout

Raadsvergadering d.d. : 25 januari 2012
Nummer : 2012/04
Agendapunt : 9
Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo
Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum
Datum : 11 januari 2012

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo';
2. de zienswijzen van de in de reactienota onder 2 en 5 genoemde reclamanten deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
3. de zienswijzen van de in de reactienota onder 1, 3 en 4 genoemde reclamanten ongegrond verklaren;
4. de regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen aanpassen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo';
5. het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vaststellen;
6. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo' bevat een juridisch planologische regeling voor deze kernen. Met dit bestemmingsplan zullen de verouderde bestemmingsplannen voor deze dorpen worden geactualiseerd. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard.

Met ingang van 8 september 2011 is de officiële Wro-procedure gestart en heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. Uw raad dient na afloop van de termijn van terinzagelegging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo vaststellen.

Argumenten

1.1. De bijgevoegde reactienota verwoordt het gemeentelijk standpunt per zienswijze

De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota is per zienswijze een reactie opgenomen.

2.1. De zienswijzen van reclamanten 2 en 5 geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dienen daarom deels gegrond, deels ongegrond verklaard te worden

In de reactienota wordt gemotiveerd waarom deze zienswijzen op bepaalde punten gegrond en op andere punten ongegrond dienen te worden verklaard.

Speciale aandacht verdienen de door ons college voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze hebben betrekking op het perceel Voorstreek 11 te Grolloo en de bescherming van archeologische waarden in het bestemmingsplan:

Verbeelding

Op het perceel Voorstreek 11 te Grolloo, binnen de bestemming 'Bedrijf', wordt het bouwvlak van het bedrijfspan in oostelijke richting verlengd met 6 meter tot een totale lengte van 24 meter.

Regels

Het getal '70' in de artikelen 25.2 en 25.4 sub a van de regels wordt vervangen door het getal '80'.

In artikel 26.4 sub a van de regels wordt verwijderd: *"4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 30 cm;"*.

De activiteiten 5. en 6. in dit artikel worden vervolgens vernummerd in 4. en 5.

Aan artikel 25.4 sub c van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd:

"- niet-bodemkerende werkzaamheden betreffen ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor."

Aan artikel 26.4 sub d van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd:

*"- niet-bodemkerende werkzaamheden betreffen ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor;
- het aanbrengen van drainage."*

3.1. De zienswijzen van reclamanten 1, 3 en 4 geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dienen daarom ongegrond te worden verklaard

Bovenstaand argument wordt in de reactienota gemotiveerd. Speciale aandacht verdient onze reactie op zienswijzen 3 en 4, die de nieuw voorgestelde ijsbaanlocatie nabij De Pol in Grolloo betreffen. In het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan is deze locatie al opgenomen. Ook nu stellen wij aan uw raad voor aan deze nieuwe ijsbaanlocatie planologisch medewerking te verlenen.

4.1./5.1. Deze besluiten volgen logischerwijs op de eerder genomen besluiten

6.1. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk betrekking op het vastleggen van de bestaande situatie. Met de uitvoering van het plan zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Financiën

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de begrotingspost 6.131.00.04/34.000 (bestemmingsplannen ADHB).

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven.

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het raadsbesluit.

Uitvoering

Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Bij gewijzigde vaststelling, zoals wordt voorgesteld, dient na de vaststellingsdatum nog 6 weken te worden gewacht voordat het bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Het Rijk en de provincie Drenthe hebben gedurende die termijn tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven, alleen met betrekking tot de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Gedurende de zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan daarna ter inzage ligt, kan tegen het besluit van uw raad door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo vast te stellen, met inachtneming van enkele wijzigingen.

Bijlagen – meegezonden

1. Reactienota bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo.

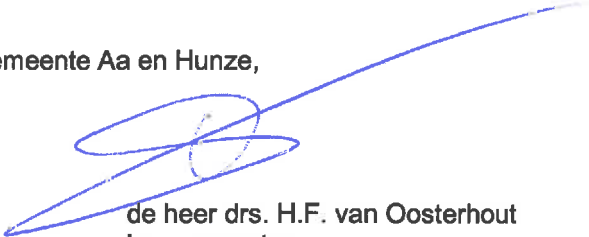
Bijlagen – ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan Grolloo en Schoonloo;
2. Ingediende zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer mr. F. Snoep
secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

Reactienota bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo

Behandeld bij raadsbesluit nr. 4 d.d. 25/1-12
namens de raad van de
gemeente Aa en Hunze.
Griffier

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Grolloo en Schoonloo. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september 2011 tot en met 19 oktober 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Binnen deze termijn zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie de namen van natuurlijke personen niet weergegeven.

Nr.	Naam	Mondeling of Nummer brief
1.	Ver. Dorpsbelangen Grolloo en omstreken	2011004718
2.	Reclamant 2	2011006129
3.	Reclamant 3	2011006296
4.	Achmea rechtsbijstand namens reclamant 4	2011006262
5.	LTO Noord	2011006361

1.	2011004718
----	------------

Opmerking 1.1:

De VDGO wil dat er mogelijkheden voor starters in het bestemmingsplan worden opgenomen. Een starter is meestal beneden de 30 jaar oud, beschikt niet over zelfstandige woonruimte en wil terugkeren naar Grolloo. De maximale huurlast bedraagt € 400,- per maand en de maximale aankoopwaarde van een woning (incl. modernisering) bedraagt € 150.000,- k.k.

Omdat ouderen hun huidige woning levensloopbestendig maken komt er van die kant geen doorstroom. De gemeente moet bewaken in de uitvoering dat er daadwerkelijk doorstroom zal zijn. Er moet niet het type woning worden gebouwd dat doorstroom blokkeert.

De VDGO wil een uitbreiding van het aantal woningen in Grolloo, binnen de grenzen van het POP II. Dit kan volgens de VDGO middels een gedegen visie en daaraan gekoppeld draagvlak in het dorp alsmede met een woonplan. Vraag naar en aanbod van woningen moet met elkaar in balans zijn. Voor het kunnen voldoen aan grondgebonden nultrede woningen, koopwoningen, huur- en koopwoningen voor starters is (goedkope) nieuwbouw noodzakelijk. Die uitbreiding van woningen dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Bouw van woningen moet passend zijn in het dorpsbeeld en er moet overleg met direct belanghebbenden over plaatsvinden, zeker bij herstructureringsprojecten.

Reactie 1.1:

Volkshuisvesting wordt deels via het bestemmingsplan geregeld, omdat het bestemmingsplan regelt waar gewoond mag worden en hoe groot de bebouwing mag zijn. In februari 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld, waarin het beleid inzake volkshuisvesting tot 2020 bepaald wordt. Voor de kernen Grolloo en Schoonloo gezamenlijk wordt op pagina 14 van de Woonvisie het volgende bepaald:

Beide kernen zitten in een beheersscenario; dit houdt in dat er nauwelijks meer sprake is van een kwantitatief tekort op de lokale woningmarkt, maar slechts nog van kwalitatieve fricties op de markt.

Gezien de t.b.v. de Woonvisie uitgevoerde quickscan zullen er tot 2020, om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien, 7 tot 8 woningen moeten worden gebouwd in de kernen Grolloo en Schoonloo gezamenlijk. Daartoe zal een woonwensenonderzoek in deze kernen de behoefte en noodzaak moeten aantonen. Het berekende aantal kan vervolgens gerealiseerd worden, bij voorkeur middels herstructurering of verbouw van bestaande panden. Het accent zal daarbij waarschijnlijk liggen op het bouwen voor starters en jonge gezinnen.

Nu er geen woonwensenonderzoek beschikbaar is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan kunnen de resultaten daarvan ook niet in het bestemmingsplan worden verwerkt. Bovendien dient daarna nog een stedenbouwkundige afweging plaats te vinden op welke locaties er gebouwd wordt.

Toch houdt dit bestemmingsplan al voor zover mogelijk rekening met de Woonvisie. Zowel de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' als de bestemming 'Wonen – 3' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouw'. Daarbij dient de uiterlijke verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing te worden gehandhaafd.

De bestemming 'Wonen – Woongebouw' geldt in dit bestemmingsplan nu alleen voor het bestaande woongebouw Amerweg 31 te Grolloo.

De vraag naar woningen die uit een woonwensenonderzoek naar voren komt kan wellicht via deze mogelijkheid gerealiseerd worden.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Opmerking 1.2:

In het kader van deregulering en vermindering van administratieve lastendruk wil de VDGO een vereenvoudiging van de regels omtrent uitbreiding en/of nieuwbouw van bedrijven in Grolloo. Vestiging van bedrijven aan de rand van Grolloo of verplaatsing van bedrijven vanuit het dorp moet mogelijk worden. Zo kan er nieuwbouw plaatsvinden in het dorp. Kleinschalige bedrijfsvestiging moet worden overwogen, rekening houdend met de landschappelijke waarden en karakteristieke dorpsbebouwing.

Reactie 1.2:

Voor wat uitbreiding van het bouwvlak van de drie agrarische bedrijven in Grolloo betreft verwijzen wij naar opmerking en reactie 5.5. Bij het agrarisch bedrijf Oostereind 10 is overigens nog niet het gehele bouwvlak benut, er zijn dus nog bouw mogelijkheden. Verplaatsing van agrarische bedrijven uit Grolloo naar het omliggende buitengebied staan wij voor open, maar daar speelt ook de ruimtelijke waarde van de nieuwe locatie een rol. In het plangebied van dit bestemmingsplan ligt de locatie niet waarheen zo'n bedrijf zich dan zou moeten verplaatsen. In het nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied kan hiermee wellicht rekening worden gehouden. Mocht op een als agrarisch bedrijf bestemd perceel het agrarisch gebruik beëindigd worden, dan biedt het nu voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' of de bestemming 'Woongebouw'.

Voor de bestemming 'Bedrijf' geldt (artikel 5.4 sub a) dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen, indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Naast de bestaande bedrijven hebben ook een aantal percelen langs de Hoofdstraat (10 tot en met 18, even nummers) bedrijfsmatige mogelijkheden tot maximaal categorie 2. Dit betreft een van oudsher gebied met gemengde functies, waar ook al enkele bedrijven van maximaal categorie 2 aanwezig zijn.

Binnen de bestemming 'Wonen – 3' is het mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toe te staan (artikel 23.6 sub c).

Binnen alle woonbestemmingen is het daarnaast nog mogelijk in combinatie met de woonfunctie een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' te exploiteren. Wij verwijzen naar artikel 1 sub f voor de definitie hiervan.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Opmerking 1.3:

Welzijn in Grolloo is sterk afhankelijk van de sociale verbondenheid van en tussen inwoners. Met de onzekerheid die nu heerst m.b.t. het voortbestaan van het Markehuis, wordt hier geen goed aan gedaan. Het Markehuis is het sociale ontmoetingspunt voor de sport, de school, de muziek en tal van andere activiteiten. Het voortbestaan van het Markehuis is daarom van eminent belang voor de sociale verbondenheid van het dorp.

De sportvereniging en de school kunnen niet bestaan zonder het Markehuis als multifunctioneel gebouw. Het Markehuis kan op zijn beurt niet zonder de sportvereniging en de school als huurders. Als het over de leefbaarheid gaat dan zal Grolloo absoluut sportvelden moeten behouden inclusief het Markehuis als een goede multifunctionele accommodatie.

Het bezoeken van de bibliobus stelt kinderen en volwassenen in staat hun eigen boeken te kiezen middels een laagdrempelig medium. Met het wegvallen van deze mogelijkheid zal er een verschraling van het leesaanbod plaatsvinden. De VDGO wil dat deze keuze wordt heroverwogen.

Reactie 1.3:

Dit bestemmingsplan bestemt het Markehuis en de sportvelden, zoals ook het nu nog geldend bestemmingsplan dat doet. Het bestemmingsplan staat het voortbestaan van deze belangrijke functies dus niet in de weg, maar draagt daar voor zover mogelijk aan bij, door ze toe te staan.

De bibliobus is niet planologisch relevant; het bestemmingsplan bepaalt daar niets over en hoeft daar ook niets over te bepalen.

Het voortbestaan van al deze functies is afhankelijk van andere factoren dan het bestemmingsplan. Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Wij stellen voor deze zienswijze als geheel ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk niet gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van deze zienswijze.

2.	2011006129
----	------------

Opmerking:

Reclamant wil dat het bestemmingsplan een uitbreiding mogelijk maakt van zijn bedrijfspand op het perceel Voorstreek 11 te Grolloo, zoals voorgesteld op de tekening bij zijn zienswijze. In het ontwerpbestemmingsplan omvat het bouwvlak alleen het huidig bedrijfspand.

Reactie:

Voor de bestemming 'Bedrijf' geldt (artikel 5.4 sub a) dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen, indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het verzoek van reclamant dient aan de hand van deze criteria te worden beoordeeld. Wij zijn van mening dat dit verzoek aan deze criteria voldoet en zien daarom aanleiding al bij recht medewerking te verlenen in het nu vast te stellen bestemmingsplan.

Wij stellen daarom voor het bouwvlak in oostelijke richting te verlengen. De huidige lengte van het bouwvlak bedraagt 18 meter; wij stellen voor dit te verlengen tot 24 meter, zodat aan het verzoek mee kan worden gewerkt.

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van deze zienswijze.

3.	2011006296
----	------------

Opmerking:

De woning van reclamant, De Pol 13a te Grolloo, is gelegen naast het perceel U 1451. Op dit perceel beoogt het ontwerpbestemmingsplan een ijsbaan toe te staan. Reclamant verwacht veel overlast (licht, geluid, muziek, bezoekers, parkeren) wanneer de ijsbaan in bedrijf is. Daarnaast verwacht reclamant wateroverlast mede omdat zijn woning op een betonplaat is gebouwd. Een aangrenzende ijsbaan kan schadelijke gevolgen hebben voor de grondwaterstand.

Stijging van het grondwaterpeil kan schadelijk zijn voor beuken langs reclamant zijn oprijlaan, die in het bestemmingsplan speciaal worden vermeld als 'beschermwaardig houtopstand'. Ook reclamant zijn beuken aan de bosrand kunnen schade lijden.

Bij het plannen van ruimtelijke functies dienen alle belangen te worden afgewogen, niet alleen die van de ijsbaanvereniging. Er is geen onderbouwing gegeven waarom de ijsbaan verplaatst moet worden en er is niet gekeken naar alternatieve locaties.

De komst van een ijsbaan zal een waardeverminderend effect hebben op de woning. Reclamant overweegt als het bestemmingsplan een ijsbaan gaat toestaan planschade te claimen.

Reactie:

Inleiding (zie ook paragraaf 3.3 (pagina 30) van de toelichting))

Op basis van een al in 2008 verleend vrijstellingsbesluit kunnen twee extra woningen worden gebouwd bij Vredenheimseweg 1 te Grolloo. Daarvoor moet de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, behalve de bestaande woning, gesloopt worden. Er kan daarna ook geen agrarisch bedrijf meer worden gevestigd. De zuidelijke nieuwbouwkavel komt gedeeltelijk op de plek van de huidige ijsbaan. Volgens het daar geldend bestemmingsplan 'Rolde Buitengebied' is het mogelijk de ijsbaan in noordwestelijke richting te verplaatsen (richting Vredenheim). Deze verplaatsing wordt ook als voorwaarde gesteld in het vrijstellingsbesluit. Deze voorwaarde is opgenomen om het voortbestaan van de ijsbaan te garanderen. IJsvereniging 't Evenveen wenst nu op basis van voortschrijdend inzicht de ijsbaan te verplaatsen naar een locatie tussen De Pol en de Vredenheimseweg (kadastraal perceel U 1451). In het nu nog hier geldende bestemmingsplan 'Grolloo' heeft deze locatie de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Een ijsbaan is binnen deze bestemming strijdig met het toegestane gebruik. Voor medewerking aan een ijsbaan op deze locatie moet het nu geldend bestemmingsplan worden herzien, waar in het ontwerpbestemmingsplan rekening mee is gehouden.

Keuze van de nieuwe locatie

De voorgestelde locatie aan De Pol is nabij de school en het dorp gelegen. Bij een verplaatsing achter de huidige locatie bij Vredenheimseweg 1 komt de ijsbaan verder van het dorp te liggen. Vanaf het bestaande verenigingsgebouwtje zal de nieuwe ijsbaan wel schaatsend te bereiken zijn via een strook ijs, maar het toezicht (op kinderen) op de ijsbaan zal vanaf het gebouwtje slecht zijn. Ook is de ijsbaan slechter bereikbaar voor hulpdiensten. De voorgestelde locatie is gemakkelijk bereikbaar via De Pol op korte afstand van de school en het dorp en het toezicht vanaf het nieuw te realiseren verenigingsgebouwtje is goed mogelijk. Er zullen geen nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd en de bestaande zandweg tussen De Pol en de Vredenheimseweg wordt ook niet verhard. Mochten

bezoekers (bijna allen uit Grolloo) met de auto komen, dan is ruime parkeergelegenheid voorhanden op het parkeerterrein achter het Markehuis.

Er is ook gekeken naar twee alternatieve locaties in deze omgeving. Ten eerste het sportcomplex achter de school en het Markehuis; deze locatie biedt echter niet de mogelijkheid om naast de aanwezige voetbalvelden een ijsbaan, met een weersafhankelijke functie, te situeren.

Ten tweede het grasveld tussen De Pol 6 en 13a (kadastraal perceel T 297). De te behouden houtwal langs De Pol zorgt ervoor dat een te klein perceel over blijft voor het realiseren van een ijsbaan. Bovendien zou de houtwal dan direct contact hebben met het water van de ijsbaan.

Naar onze overtuiging is de voorgestelde locatie in maatschappelijk opzicht de beste keuze en te prefereren boven de locatie achter Vredenheimseweg 1. Verder is een ijsbaan op de voorgestelde locatie ter plaatse redelijkerwijs ruimtelijk in te passen. De locatie ligt beschut tussen bos aan de westzijde en bomenrijen aan de overige zijden.

Aan de noordzijde ligt de woning De Pol 13a op ca. 12 meter van het perceel, daarvan gescheiden door een laan met bomen. Deze woning zal wanneer de ijsbaan geopend is de meeste invloed ondervinden van de ijsbaan, die als overlast kan worden ervaren. Deze mogelijke overlast achten wij echter in het maatschappelijk verkeer aanvaardbaar, juist vanwege het tijdelijk karakter ervan. De afgelopen 3 winters waren landelijk beschouwd ca. 10 dagen per winterseizoen geschikt om op natuurijsbanen te schaatsen. In de jaren 2004-2008 was er echter sprake van 0 tot 1 dag per winterseizoen. De overlast zal alleen aanwezig zijn in de dag- en vroege avonden.

Aanleg ijsbaan, grondwaterstand en planschade

Het terrein dient te worden geëgaliseerd voor een ijsbaan. Vanwege de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is hier op grond van het vast te stellen bestemmingsplan voor het egaliseren van gronden over een oppervlakte van 500 m² of meer omgevingsvergunning vereist (art. 26.4 sub a). Bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de eventueel aanwezige archeologische waarden (zie art. 26.4 sub b).

Bij de aanleg van de ijsbaan wordt in een leemlaag voorzien, zodat het water niet wegzakt. Daarom zal de aanwezigheid van de ijsbaan in het winterseizoen geen wezenlijke invloed hebben op de grondwaterstand van percelen in de omgeving. Voor schade aan bomen en huizen door een andere grondwaterstand hoeft dan ook niet te worden gevreesd.

Wij schatten voorts het waardeverminderend effect van een ijsbaan op de betreffende woningen in als gering. Daarbij vermelden wij dat een waardedaling door een wijziging van het bestemmingsplan pas vergoed wordt wanneer deze meer dan 2 % betreft. Dit is het zogenaamd maatschappelijk risico dat in de planschadewetgeving is opgenomen. De eerste 2% waardedaling is dus niet voor planschadevergoeding vatbaar. Verder gaat het puur om een vergelijking tussen beide bestemmingsplannen; een waardedaling die door andere oorzaken dan een nieuw bestemmingsplan wordt veroorzaakt is geen planschade. Te denken valt vooral aan de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt.

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk niet gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van deze zienswijze.

4.	2011006262
----	------------

Opmerking:

De woning van reclamant, De Pol 13 te Grolloo, is gelegen naast het perceel U 1451. Op dit perceel beoogt het ontwerpbestemmingsplan een ijsbaan toe te staan. Reclamant verwacht veel overlast (licht, geluid, muziek, bezoekers, parkeren) wanneer de ijsbaan in bedrijf is. Daarnaast verwacht reclamant wateroverlast. Een aangrenzende ijsbaan kan schadelijke gevolgen hebben voor de grondwaterstand. Bij het plannen van ruimtelijke functies dienen alle belangen te worden afgewogen, niet alleen die van de ijsbaanvereniging. Er is geen onderbouwing gegeven waarom de ijsbaan verplaatst moet worden en er is niet gekeken naar alternatieve locaties.

De komst van een ijsbaan zal een waardeverminderend effect hebben op de woning. Reclamant overweegt als het bestemmingsplan een ijsbaan gaat toestaan planschade te claimen.

Reactie:

Deze zienswijze betreft hetzelfde onderwerp als zienswijze 3. Wij verwijzen voor onze reactie naar reactie nr. 3.

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk niet gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van deze zienswijze.

5.	2011006361
----	------------

Opmerking 5.1:

De maximale goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen is begrensd op 4,5 m, met een afwijkingsmogelijkheid naar 5 m. Dit is te beperkend. Een afwijkingsmogelijkheid naar 5,5 m zou wenselijk zijn. Om agrarische bedrijfsgebouwen op een efficiënte wijze te benutten, is het van belang dat een grotere goothoogte kan worden gehanteerd.

Reactie 5.1:

Alleen in het plangebied van de kern Grolloo zijn nog drie agrarische bedrijven in bedrijf, die in dit nieuwe bestemmingsplan dan ook de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' toegekend krijgen. Het gaat om de percelen Hoofdstraat 3, Oostereind 3 en Oostereind 10.

De opgenomen goothoogte van 4,5 m betekent een verruiming ten opzichte van het geldend bestemmingsplan voor Grolloo. In dat plan wordt de maximale goothoogte gedetailleerd per bedrijf bepaald, waarbij zelfs de maximale goothoogte per gevel varieert. In geen geval wordt er in het geldend bestemmingsplan een maximale goothoogte van meer dan 4,5 m toegestaan.

Verruiming via een afwijking tot 5 m wordt in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt (artikel 3.4 sub a) onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gelet op de locaties van de vermelde agrarische bedrijven binnen de dorpsbebouwing gaan wij bij voorbaat uit van onevenredige afbreuk aan deze belangen wanneer een goothoogte hoger dan 5 m zou worden toegestaan via afwijking.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Opmerking 5.2:

Het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen met een minimale dakhelling van 40 graden ligt ver van de gebruikelijke normen. Bij de bouw van stallen en schuren worden soms dakhellingen gehanteerd die onder de 20 graden liggen. Het hanteren van een hoge minimum dakhelling brengt met zich mee dat gebouwen snel hoger worden. Een vrijstelling naar een bouwhoogte van 14 m ligt dan ook in de rede.

Reactie 5.2:

De opgenomen minimale dakhelling van 40 graden is in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan voor Grolloo, waarin is opgenomen dat de dakhelling niet minder mag zijn dan 40 graden. Gelet op de soms zeer specifieke en landschappelijk waardevolle locaties achten wij een verdere verlaging van de toegelaten dakhelling ongewenst.

De opgenomen bouwhoogte van 12 m betekent een verruiming ten opzichte van de nu per bedrijf bepaalde bouwhoogten in het geldend bestemmingsplan voor Grolloo. Gelet op de soms zeer specifieke en landschappelijke waardevolle locaties achten wij een verdere verruiming van de toegelaten bouwhoogte ongewenst.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Opmerking 5.3:

In artikelen 25 en 26 van de regels wordt via een dubbelbestemming de aandacht gevestigd op archeologische belangen. De regels daarbij zijn van grote invloed op het agrarisch doen en laten. LTO Noord heeft met archeologen en beleidsmedewerkers van de provincie en Drentse gemeenten conceptafspraken gemaakt over hoe de archeologische spelregels in bestemmingsplannen kunnen worden ingebed. Dit op een zodanige manier dat enerzijds de archeologische belangen voldoende worden geborgd en anderzijds de agrarische sector niet te zeer in haar dagelijkse handelingen wordt beperkt, of wordt opgezadeld met een grote administratieve en procedurele last. Op 15 december 2011 zal tussen de voornoemde partijen waarschijnlijk een overeenkomst worden gesloten.

De LTO verwacht dat deze conceptafspraken nu al aanknopingspunten bieden om de archeologieparagraaf in dit bestemmingsplan te herzien. Drainage, het breken van storende lagen onder de bouwvoor en het telen van bomen zouden niet langer als bedreigingen van archeologische waarden moeten worden gezien.

De vrijstelling van 70 m2 (genoemd in de artikelen 25.2 en 25.4) vindt LTO Noord te laag. Voor ieder bouwwerk met een groter oppervlak moet dan al onderzoek plaatsvinden binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Ook de vrijstelling van 500 m2 (genoemd in de artikelen 26.2 en 26.4) vindt LTO Noord te laag; gepleit wordt voor een vrijstelling van 1.000 m2, zodat er een minder grote beperking van agrarische activiteiten plaats zal vinden.

Op dit moment is onduidelijk of de kaartbeelden die op de plankaart te zien zijn een zorgvuldige weergave zijn van de daadwerkelijke aanwezigheid of verwachting van archeologische waarden in de ondergrond. Voor Aa en Hunze komt er nog een archeologische beleidsadvieskaart. Om vervolgens op basis van deze kaart het bestemmingsplan te kunnen aanpassen is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.5 en 25.6 onvoldoende ruim geformuleerd. Ook anders dan via archeologisch onderzoek kan dan naar voren komen dat de kaart niet klopt. LTO Noord verzoekt dan ook deze wijzigingsbevoegdheid te verruimen.

Reactie 5.3:

Het is ons college bekend welke conceptafspraken er gemaakt zijn. Ten tijde van het aanleveren van de adviesnota aan de raad omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan (voor 15 december) is nog niet bekend of de in de opmerking beschreven partijen al een overeenkomst hadden gesloten. Tijdens de behandeling in de raad van dit bestemmingsplan zal dat wel bekend zijn. Tijdens de raadsvergadering van 21 december 2011 zal daarnaast het archeologiebeleid aan de orde komen. Bij het schrijven van deze reactie gaat ons college ervan uit dat de conceptafspraken worden verwerkt in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

De archeologische beleidsadvieskaart zal in voorkomende gevallen in de gemeente een aanpassing van de op te nemen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' betekenen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de kernen Grolloo en Schoonloo leidt dit echter niet tot wijzigingen, zodat de verbeelding (vroeger plankaart geheten) niet hoeft te worden aangepast.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt voor het zogenaamde AMK-gebied in Grolloo, een terrein van hoge archeologische waarde. Op de archeologische beleidsadvieskaart is de begrenzing van dit gebied hetzelfde.

In de rest van het plangebied (overig Grolloo en Schoonloo) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Deze is tot nu toe gebaseerd geweest op de hoge verwachting voor deze gronden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is weergegeven. Op de archeologische beleidsadvieskaart worden deze gronden deels als 'waardevolle essen' en deels als 'hoge verwachting' aangeduid.

Voor zowel 'waardevolle essen' als 'hoge verwachting' geldt de oppervlakte van 500 m2 die ook als grens wordt gehanteerd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Mocht er toch (bijvoorbeeld op basis van uitgevoerd onderzoek) geen reden meer zijn voor een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' (1 of 2) voor een bepaald gebied, dan bieden de

wijzigingsbevoegdheden die in artikel 25.5 en 26.5 worden genoemd wel een mogelijkheid. Uit nader onderzoek is dan immers gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn (voorwaarde a.) en het wordt dan niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden (voorwaarde b.).

Er zijn echter zaken die op basis van de conceptafspraken wel tot wijziging van dit bestemmingsplan dienen te leiden.

De vrijstelling van oppervlakten tot 70 m² die in de artikel 25.2 en 25.4 sub a wordt genoemd (alleen voor bouwwerken en werken met een groter oppervlak is onderzoek vereist) wordt op basis van de conceptafspraken verhoogd naar 80 m².

Daartoe moet het getal '70' in de artikelen 25.2 en 25.4 sub a van de regels worden vervangen door het getal '80'.

In de conceptafspraken komen voorts werkzaamheden voor waarvoor geen omgevingsvergunning (en daarmee ook geen onderzoek) verplicht is. Het gaat hier om drainage binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en woelen tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor in beide dubbelbestemmingen.

In artikel 26.4 sub a van de regels dient daarom te worden verwijderd: "4. *het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 30 cm;*"

De activiteiten 5. en 6. in dit artikel dienen dan te worden vernummerd in 4. en 5.

Aan artikel 25.4 sub c van de regels dient de volgende tekst te worden toegevoegd:

- niet-bodemkerende werkzaamheden betreffen ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor.

Aan artikel 26.4 sub d van de regels dient de volgende tekst te worden toegevoegd:

4. *niet-bodemkerende werkzaamheden betreffen ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor;*
5. *het aanbrengen van drainage.*

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft gegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd wordt vastgesteld.

Opmerking 5.4:

De bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' komt volgens LTO Noord niet terug op de plankaart en de bijbehorende legenda. Er lijkt alleen sprake te zijn van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'.

Reactie 5.4:

Bij alle drie de agrarische bedrijven binnen het plangebied staat op de verbeelding (huidige term voor plankaart) zoals het hoort de bestemming 'A – B' van 'Agrarisch – Bedrijf'. Ook in de legenda staat deze bestemming vermeld. Volgens de landelijke voorschriften voor digitalisering van bestemmingsplannen heeft de bestemming wel dezelfde kleur als de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Alle woonbestemmingen hebben bijvoorbeeld ook dezelfde gele kleur.

Tussen de bestemmingen 'Agrarisch – Bedrijf' en 'Agrarisch – Cultuurgrond' wordt de grens aangegeven door een lijn op de kaart. Bij alle drie de agrarische bedrijven is de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' ruimer dan alleen het agrarisch bouwvlak. Soms loopt de grens van het bouwvlak toevallig samen met de grens van de bestemming.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Opmerking 5.5:

In de regels is geen mogelijkheid opgenomen om het agrarisch bouwvlak met een afwijking/vrijstelling te kunnen vergroten of te vervormen. Ook niet via een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' naar 'Agrarisch – Bedrijf' te wijzigen, om zodoende een bestaand agrarisch bedrijf uit te breiden op aanliggende agrarische cultuurgrond.

Reactie 5.5:

Deze opmerking klopt. Voor wat de agrarische bouwvlakken betreft is er aansluiting gezocht met het huidige bestemmingsplan. Gezien de ligging van de drie agrarische bedrijven op korte afstand van woonbebouwing achten wij uitbreiding van het bouwvlak op deze locaties onwenselijk en/of onmogelijk. Er is daarom geen mogelijkheid binnen het bestemmingsplan opgenomen om deze bouwvlakken te vergroten. Ook is daarom geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' naar 'Agrarisch – Bedrijf' te wijzigen.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze voor wat dit onderdeel betreft ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

Wij stellen voor deze zienswijze als geheel deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

Overzicht voorgestelde wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Verbeelding

Op het perceel Voorstreek 11 te Grolloo, binnen de bestemming 'Bedrijf', wordt het bouwvlak van het bedrijfspand in oostelijke richting verlengd met 6 meter tot een totale lengte van 24 meter.

Regels

Het getal '70' in de artikelen 25.2 en 25.4 sub a van de regels wordt vervangen door het getal '80'.

In artikel 26.4 sub a van de regels wordt verwijderd: *"4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 30 cm;"*.

De activiteiten 5. en 6. in dit artikel worden vervolgens vernummerd in 4. en 5.

Aan artikel 25.4 sub c van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd:

"- niet-bodemkerende werkzaamheden betreffen ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor."

Aan artikel 26.4 sub d van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd:

*"- niet-bodemkerende werkzaamheden betreffen ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor;
- het aanbrengen van drainage."*

