

Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Vredenheimseweg Grolloo'

Inleiding

Inspraak

Van 1 december 2016 tot en met 25 januari 2017 is inspraak verleend op het bovenvermelde voorontwerp bestemmingsplan, dat ziet op extra woningbouw aan de Vredenheimseweg te Grolloo ten opzichte van wat nu al volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Gedurende deze termijn zijn 4 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen.

Overleg met instanties

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.

Ontwerp bestemmingsplan wijkt af van het voorontwerp bestemmingsplan

In deze notitie worden de inspraak- en overlegreacties (verkort) weergegeven. Het college reageert op de opmerkingen die in deze reacties gemaakt worden. Deels zijn de opmerkingen niet meer relevant, omdat het ontwerp bestemmingsplan een andere ruimtelijke invulling mogelijk maakt dan het voorontwerp bestemmingsplan. Er is nu nog slechts sprake van 3 nieuwe vrijstaande woningen en de bestaande woning Vredenheimseweg 1. Dat betekent nog wel een toename van 2 vrijstaande woningen ten opzichte van wat nu al mogelijk is in het bestemmingsplan Buitengebied.

In 2018 is het plangebied van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar/ontwikkelaar Stoffers B.V. heeft een nieuwe verkavelingsschets aan het college en de raadscommissie (15 februari 2018) gepresenteerd. De verplaatsing van de ijsbaan wordt nu in het ontwerp bestemmingsplan geprojecteerd op een locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol. Het ontwerp bestemmingsplan sluit daar op aan.

Verdere procedure

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.

Overlegreactie provincie Drenthe

Opmerking 1

De ontwikkeling in deze maat en schaal past in het organische bebouwingspatroon langs de Amerweg. Met deze losse stedenbouwkundige opzet bouwt het plan als het ware voort op de aanwezige ontginningsstructuur.

Reactie 1

Het college neemt met instemming kennis van deze opmerking met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt bovendien voorzien in minder woningen en bebouwing.

Opmerking 2

In de regionale woonvisie Noord-Drenthe is Grolloo niet opgenomen. Naar verwachting valt deze invulling aan de Vredenheimseweg onder het genoemde maatwerk voor woondorpen. Tegelijkertijd speelt het woningbouwplan Lienstukken-Zuid met 9 nieuwe woningen in Grolloo een rol. Samen betreft het dan een toevoeging van 18 woningen in Grolloo.

Gemotiveerd zal moeten worden waarom deze beide ontwikkelingen passen binnen de schaal van Grolloo en de uitgangspunten voor de regionale woonvisie. Daarnaast is een onderbouwing nodig op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

Overlegreactie waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1

De waterhuishoudkundige achtergronden en effecten van het plan als ook de benodigde waterhuishoudkundige aanpassingen zijn helder en doeltreffend beschreven en hebben de instemming van het waterschap.

Reactie 1

Het college neemt met instemming kennis van deze opmerking met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt bovendien voorzien in minder woningen en bebouwing. Er heeft vanwege de wijzigingen in het plan opnieuw overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en het waterschap. In het ontwerp bestemmingsplan wordt beschreven hoe er met de waterhuishouding rekening wordt gehouden.

Inspiraakreactie Univé Rechtshulp namens bewoners Vredenheimseweg 1b

Opmerking 1

Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden worden de bouwmogelijkheden ingrijpend gewijzigd. Er kunnen 7 woningen meer worden gebouwd t.o.v. de huidige mogelijkheden, grotendeels in een lagere prijsklasse.

Reactie 1

Dit is correct wat het voorontwerp bestemmingsplan betreft. Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van een toename van twee vrijstaande woningen ten opzichte van de bestaande plancapaciteit.

Opmerking 2

De zichtlijnen liggen meer naar het westen en op de gebieden die zijn aangemerkt als T(a), A-ES (p) en A-ES (ij) zijn ook bouwwerken toegestaan. Ter plaatse van de huidige woonboerderij Vredenheimseweg 1 kan een groter gebouw gerealiseerd worden dan er nu staat. Op het vlak A-ES (p) komt een parkeerterrein. De bewoners van Vredenheimseweg 1b vrezen dat het bebouwingsbeeld en hun uitzicht onrustiger wordt. Ook vrezen zij dat de kwaliteit en uitstraling van de huizen minder wordt. De woning Vredenheimseweg 1b moest bij oprichting aan hoge kwaliteitseisen voldoen die voortkwamen uit het toenmalige vrijstellingsbesluit op grond waarvan deze woning kon worden gebouwd. Dit beïnvloedt het woongenot voor de bewoners van Vredenheimseweg 1b negatief.

Reactie 2

Volgens het ontwerp bestemmingsplan is het vergroten van de bestaande woonboerderij Vredenheimseweg 1 niet mogelijk. Ook wordt er in het ontwerp bestemmingsplan in andere bebouwingsmogelijkheden voorzien, wat tot andere zichtmogelijkheden leidt vanaf de woning Vredenheimseweg 1b. Het parkeerterrein werd in het voorontwerp bestemmingsplan voorzien ten behoeve van de ijsbaan. In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter een nieuwe ijsbaan voorzien op een locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol, waardoor er niet meer een parkeerterrein wordt beoogd ten zuidwesten van Vredenheimseweg 1b.

Opmerking 3

De bewoners van Vredenheimseweg 1b zullen planschade lijden.

Reactie 3

Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade is een zelfstandige procedure, die pas aan bod komt na afronding van deze bestemmingsplanherziening. Uit die eventuele procedure (deze wordt immers pas gevoerd n.a.v. een verzoek daartoe) zal moeten blijken of de bewoners van Vredenheimseweg 1b inderdaad planschade lijden en of die schade dan voor vergoeding in aanmerking komt. Met de ontwikkelaar heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt en niet voor rekening van de gemeente.

Opmerking 4

De nieuwe woningen zijn volgens inspreker gesitueerd buiten het door de provincie aangegeven 'bestaand stedelijk gebied'. Verder plaatst inspreker een aantal opmerkingen over de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 4

De provincie heeft de grens van het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo' gebruikt om het 'bestaand stedelijk gebied' af te kaderen. Echter reeds met het vrijstellingsbesluit uit 2008 is hier woningbouw toegestaan, wat ook weer bekrachtigd is met het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in 2016 is vastgesteld.

Nu de stedenbouwkundige opzet van het ontwerp bestemmingsplan ingrijpend is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan, acht het college de beantwoording van de opmerkingen over de stedenbouwkundige inpasbaarheid niet meer relevant.

Opmerking 5

Er is een onderbouwing nodig op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Reactie 5

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 6

In de huidige woonboerderij Vredenheimseweg 1 bevinden zich volgens inspreker kerkuilen. De kerkuil is een beschermde inheemse diersoort, die als kwetsbare soort vermeld staat op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels.

Reactie 6

De eventuele aanwezigheid van kerkuilen is niet aangetoond.

Vanzelfsprekend geldt wel voor een ieder de zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (voorheen kwam deze zorgplicht voort uit de Flora- en Faunawet).

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 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 Vredenheimseweg als Lienstukken-Zuid.

Zoals de VDGO weet, is in 2017 onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in Grolloo en directe omgeving. Op 15 februari 2018 heeft de nieuwe eigenaar van de gronden aan de Vredenheimseweg Stoffers B.V. zijn nieuwe plannen aan de raadscommissie gepresenteerd.

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. De ontwikkelaar Stoffers B.V. van zowel de locatie Lienstukken-Zuid als langs de Vredenheimseweg heeft ervoor gekozen starters- en levensloopbestendige woningen te bouwen op de locatie Lienstukken-Zuid. Voor die locatie zal ook een ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Opmerking 3

In het voorontwerp wordt in hoofdstuk 4.1 gesproken over in totaal twee starterswoningen en twee levensloopbestendige woningen. Het totaal van twee starterswoningen is gezien de behoefte niet toereikend. Graag ziet de VDGO een heroverweging in de verdeling van de typen aangeboden woningen.

Reactie 3

Zie ook reactie 2. Op de locatie Lienstukken-Zuid wordt in het ontwerp bestemmingsplan beoogd om 6 starterswoningen te realiseren.

Opmerking 4

De VDGO spreekt de nadrukkelijke wens uit dat het traject voorontwerp, ontwerp en definitief vaststellen van het bestemmingsplan adequaat en voortvarend wordt doorlopen.

Reactie 4

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, was er ook sprake van weerstand tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Dat vergt extra tijd in de procedure zelf.

Het onderzoeken van de woonbehoefte heeft zijn tijd nodig gehad. Vervolgens hebben de ontwikkelaars van beide locaties overleg met elkaar gehad over hun plannen. Dit heeft ertoe geleid dat er nu één ontwikkelaar is voor beide locaties. In de raadscommissie van 15 februari 2018 heeft hij globaal zijn plannen aan de raadscommissie gepresenteerd.

Daarna moest nog een ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld waarbij de gemeente ook afhankelijk is van de inbreng van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is in overleg gegaan met de ijsvereniging en omwonenden over het verplaatsen van de ijsbaan naar een locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol.

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

Opmerking 5

Op bladzijde 29 en verder van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op verkeer en vervoer, hoofdstuk 4.1. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij eigen extra vervoersbewegingen en parkeerbehoefte, als mede de mogelijkheid van parkeren bij ijsbaangebruik. Naar mening van de VDGO wordt er geen rekening gehouden met de extra verkeersbewegingen door bezoek, maar ook zwaarder verkeer als vuilnisophaaldienst, bouwverkeer en pakketdienst ondanks het voorzien in een kleine keerlus. Tevens vindt de VDGO de aanname dat het parkeerterrein ten behoeve van de ijsbaan slechts incidenteel gebruikt zal gaan worden voorbarig. Graag ziet de VDGO dit nader uitgewerkt.

Reactie 5

Zoals ook in reactie 4 wordt beschreven wordt de ijsbaan verplaatst naar een locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol, waarbij er geparkeerd kan worden op een nieuwe parkeerplaats die ontsloten wordt vanaf de Vredenheimseweg. Het parkeerterrein voor een ijsbaan zal daarom niet meer nabij de nieuwe woningen komen te liggen.

Opmerking 6

Op bladzijde 29 en verder van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. De inpassing van het plan in de bestaande verkavelingsstructuur is wat de VDGO betreft adequaat.

Reactie 6

Het college neemt deze opmerking met instemming voor kennisgeving aan.

Opmerking 7

De VDGO ziet graag een nadere uitwerking van de nieuwe situatie met betrekking tot de bestaande ijsbaan en haar bebouwing.

Reactie 7

De uitwerking van de toekomstige ijsbaan met parkeren en bebouwing tussen de Vredenheimseweg en De Pol is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 8

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 8

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 sprekers.

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 uitziet. 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.

Inspiraakreactie bewoner(s) Amerweg 43

Opmerking 1

Het heeft inspreker verbaasd dat hij als omwonende niet vooraf schriftelijk geïnformeerd is over de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 1

Het is geen wettelijke verplichting en ook niet gebruikelijk om omwonenden aan te schrijven. Bekendmaking van inspraak vindt al jaren plaats via publicatie in De Schakel en op de gemeentelijke website. Het onderwerp komt ook niet uit de lucht vallen. Aan het onderwerp woningbouw in Grolloo zijn diverse commissievergaderingen gewijd. N.a.v. deze 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. Het is geen verplichting, maar wel binnen Aa en Hunze gebruikelijk dat insprekers geïnformeerd worden over de volgende procedurele stap in een bestemmingsplanprocedure. Inspreker zal daarom vooraf schriftelijk geïnformeerd worden over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 2

Door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rolde zijn destijds (ongeveer 1995) voor de 4 grootste dorpen (Rolde, Ekehaar, Schoonloo en Grolloo) notities Open Plekken vastgesteld. Tot op dit moment werden deze notities bij aanvragen steeds gehanteerd. Een van de uitgangspunten van deze notities was dat er naar de randen van de dorpen geen verdere verdichting plaats mocht vinden. Door acceptatie van de plannen aan de Vredenheimseweg in Grolloo staat dit uitgangspunt weer ter discussie en zijn er meerdere aanvragen te verwachten waar dan niet of moeilijk nee tegen gezegd kan worden.

Reactie 2

De Notitie Open Plekken is destijds opgesteld omdat er meerdere initiatieven voor woningbouw waren (meestal uitgaand van het perceel dat iemand in eigendom had). In die notitie is toen per locatie aangegeven of invulling met één of meerdere woningen wel of niet ruimtelijk wenselijk was. De locatie aan de Vredenheimseweg is niet in de notitie besproken, omdat hier toen nog een agrarisch bedrijf in functie was en de eigenaar daarvan wellicht daarom deze locatie niet voor woningbouw heeft voorgedragen. Overigens is in de notitie niet in het algemeen aangegeven dat er naar de randen van het dorp geen verdichting mocht plaatsvinden. Bij een aantal initiatieven aan de Amerweg nabij de Elperweg is inderdaad wel gesteld dat woningbouw hier ongewenst was, maar dit is niet enkel gebaseerd geweest op de ligging aan de uiterste rand van het dorp. Bij de Vredenheimseweg is sprake geweest van grootschalige agrarische bebouwing, wat al een geheel ander uitgangspunt is dan percelen die onbebouwd zijn gebleven.

Opmerking 3

Woningbouw in Grolloo is volgens inspreker noodzakelijk. Echter aan de noord- en zuidkant is Grolloo al ingeklemd door woningbouw. Het is niet nodig om ook aan de westkant te bouwen. Aan de zuidkant is nog voldoende ruimte.

Reactie 3

De gemeenteraad heeft in zekere mate beleidsvrijheid voor het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. Van de opmerking van inspreker neemt het college kennis, maar het college deelt zijn opmerking niet. Per woningbouwlocatie moet wel een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden, waarbij moet worden aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Zoals inspreker ook bekend is, wordt ook het woningbouwplan Lienstukken-Zuid aan de zuidkant van Grolloo beoogd; daarmee wordt al bereikt dat niet alle woningen aan de Vredenheimseweg gebouwd worden. Ten slotte voorziet het ontwerp bestemmingsplan voor de Vredenheimseweg in 5 minder woningen dan het voorontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 4

Het verbaast inspreker dat er in dit plan een blok van 4 woningen mag worden gebouwd, terwijl aan de Lienstukken een blok van 4 moest worden opgedeeld in 2 blokken van 2 woningen.

Reactie 4

Er is zelfs door het college bij Lienstukken-Zuid aangegeven dat een blok van 4 starterswoningen een optie was; deze optie was zelfs geheel op gemeentelijke grond te realiseren. Het is geen verplichting naar de

ontwikkelaar van Lienstukken-Zuid geweest dat dit moest worden gewijzigd in 2 blokken van 2 starterswoningen. Dat is een keuze van de betreffende ontwikkelaar geweest. In het ontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid kiest de ontwikkelaar Stoffers B.V. echter wel voor een blok van 4 starterswoningen.

De vorige ontwikkelaar van de locatie Vredenheimseweg koos echter wel voor een blok van 4 woningen, hetgeen volgens ons college niet tot stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren leidt.

Echter, de locatie aan de Vredenheimseweg is nu in eigendom van ontwikkelaar Stoffers B.V.. Hij heeft zijn plannen voor beide locaties globaal gepresenteerd in de raadscommissievergadering van 15 februari 2018. Daarbij heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen langs de Vredenheimseweg alleen nog vrijstaande woningen te realiseren.

Opmerking 5

Vanwege de ruimte-voor-ruimte-regeling mochten er twee nieuwe woningen gebouwd worden in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op Vredenheimseweg 1. Als de plannen doorgaan is die regeling hier niet meer van toepassing. Betekent dit dan dat de ontwikkelaars dan elders nog weer twee woningen mogen bouwen?

Reactie 5

Nee. De ruimte-voor-ruimte-regeling is geen ruimtelijk plan of besluit, op grond waarvan ergens wel of niet gebouwd mag worden. Deze provinciale regeling is een beleidsstandpunt van de provincie. De gemeente mocht in 2008 een vrijstellingsbesluit (een ruimtelijk besluit) nemen om hier twee nieuwe woningen mogelijk te maken na sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Op dat moment was er geen andere beleidsmatige mogelijkheid om woningen in Grolloo te bouwen. De provincie ging toen nog uit van zogenaamde contingenten, waarin per dorp werd aangegeven hoeveel nieuwe woningen er nog mochten worden gebouwd. In het huidige provinciale beleid is al lange tijd geen sprake meer van contingenten. Het opnieuw beleidsmatig inzetten van de gesloopte agrarische bebouwing is nu niet meer mogelijk volgens de ruimte-voor-ruimte-regeling. Er is immers al planologisch medewerking verleend aan de bouw van de twee nieuwe woningen. Dat er nu voorzien wordt in meerdere woningen in hetzelfde gebied doet daar niets aan af.

Opmerking 6

Volgens het vrijstellingsbesluit van 2008 moet de ijsbaan verplaatst worden wanneer er hier een woning gebouwd wordt. Deze woning is nog niet gebouwd. Maar het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk hier woningen te bouwen en dan zou dezelfde voorwaarde moeten blijven gelden. Inspreker vindt niet terug hoe dat geregeld wordt. In het bestemmingsplan is maar in een klein gebiedje een ijsbaan mogelijk, hier past geen ijsbaan van dezelfde grootte op. Ook is het noodzakelijk dat de kantine verplaatst wordt (deze staat nu langs de Amerweg). Het is inspreker voorts niet duidelijk waar geparkeerd moet worden voor de ijsbaan. Over het voorgaande is overleg met de ijsvereniging gewenst.

Reactie 6

Oorspronkelijk werd voorzien (ook nog ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan) dat de ijsbaan naar het noordwesten verplaatst zou worden. Grotendeels naar gronden waar in het bestemmingsplan Buitengebied al een ijsbaan is toegestaan. Er was echter ook sprake van een klein stukje grond waar volgens het bestemmingsplan Buitengebied een woonbestemming geldt, maar waar in die plannen wel nog een stukje ijsbaan kwam te liggen. Om de woonbestemming hier te verwijderen moest dit strookje wel in het voorontwerp bestemmingsplan worden opgenomen; omgekeerd moest juist worden toegestaan dat hier dan ook een ijsbaan toegestaan was; vandaar dus de aanduiding 'ijsbaan' op dit kleine stukje grond.

Ook in de oude plannen zou worden afgedwongen via een zogeheten anterieure overeenkomst dat de ontwikkelaar de verplaatsing van de ijsbaan zou regelen. Ondertekening van die overeenkomst stond gepland voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden. Met de vorige ontwikkelaar is het niet zover gekomen. Met de nieuwe ontwikkelaar Stoffers B.V. is wel onlangs een anterieure overeenkomst afgesloten. Het is namelijk onvoldoende om slechts gronden zodanig te bestemmen dat een ijsbaan is toegestaan. Daarmee ontstaat nog niet de verplichting om ook daadwerkelijk de ijsbaan te realiseren.

De huidige ontwikkelaar heeft samen met de ijsvereniging en omwonenden van de nieuwe beoogde ijsbaanlocatie (tussen de Vredenheimseweg en De Pol) overeenstemming bereikt over de locatie en inrichting van de ijsbaan. Het ontwerp bestemmingsplan beoogt nu een nieuwe ijsbaan daar mogelijk te maken en dus niet meer op de eerder beoogde locatie.

Inspiraakreactie bewoner(s) Amerweg 39

Opmerking 1

Het heeft insprekers verbaasd dat zij als omwonenden niet vooraf schriftelijk geïnformeerd zijn over de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 1

Het is geen wettelijke verplichting en ook niet gebruikelijk om omwonenden aan te schrijven. Bekendmaking van inspraak vindt al jaren plaats via publicatie in De Schakel en op de gemeentelijke website. Het onderwerp komt ook niet uit de lucht vallen. Aan het onderwerp woningbouw in Grolloo zijn diverse commissievergaderingen gewijd. N.a.v. deze 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. Het is geen verplichting, maar wel binnen Aa en Hunze gebruikelijk dat insprekers geïnformeerd worden over de volgende procedurele stap in een bestemmingsplanprocedure. Inspreker zal daarom vooraf schriftelijk geïnformeerd worden over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 2

Insprekers vinden een nieuwe woonwijk aan deze kant van Grolloo niet acceptabel. Wel acceptabel voor hun is de bebouwing die al mogelijk is gemaakt op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling via het vrijstellingsbesluit van 2008. Eventueel zou de nog te realiseren vrijstaande woning kunnen worden opgedeeld in starters- en/of seniorenwoningen. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit boerderijen en keuterijen. Insprekers vinden het opgenomen blok van 4 woningen niet passend in deze omgeving.

Reactie 2

De gemeenteraad heeft in zekere mate beleidsvrijheid voor het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. Van de opmerking van inspreker neemt het college kennis, maar het college deelt zijn opmerking niet. Per woningbouwlocatie moet wel een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden, waarbij moet worden aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Zoals inspreker ook bekend is, wordt ook het woningbouwplan Lienstukken-Zuid aan de zuidkant van Grolloo beoogd; daarmee wordt al bereikt dat niet alle woningen aan de Vredenheimseweg gebouwd worden. Ten slotte voorziet het ontwerp bestemmingsplan voor de Vredenheimseweg in 5 minder woningen dan het voorontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 3

Volgens het vrijstellingsbesluit van 2008 moet de ijsbaan verplaatst worden wanneer er hier een woning gebouwd wordt. Deze woning is nog niet gebouwd. Maar het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk hier woningen te bouwen en dan zou dezelfde voorwaarde moeten blijven gelden. Inspreker vindt niet terug hoe dat geregeld wordt. In het bestemmingsplan is maar in een klein gebiedje een ijsbaan mogelijk, hier past geen ijsbaan van dezelfde grootte op. Het is inspreker voorts niet duidelijk hoe de ontsluiting van de ijsbaan naar de nieuwe parkeerplaats en de huidige kantine wordt ingericht. Het behouden van de ijsbaan is van groot maatschappelijk belang voor Grolloo.

Reactie 3

Oorspronkelijk werd voorzien (ook nog ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan) dat de ijsbaan naar het noordwesten verplaatst zou worden. Grotendeels naar gronden waar in het bestemmingsplan Buitengebied al een ijsbaan is toegestaan. Er was echter ook sprake van een klein stukje grond waar volgens het bestemmingsplan Buitengebied een woonbestemming geldt, maar waar in die plannen wel nog een stukje ijsbaan kwam te liggen. Om de woonbestemming hier te verwijderen moest dit strookje wel in het voorontwerp bestemmingsplan worden opgenomen; omgekeerd moest juist worden toegestaan dat hier dan ook een ijsbaan toegestaan was; vandaar dus de aanduiding 'ijsbaan' op dit kleine stukje grond.

Ook in de oude plannen zou worden afgedwongen via een zogeheten anterieure overeenkomst dat de ontwikkelaar de verplaatsing van de ijsbaan zou regelen. Ondertekening van die overeenkomst stond gepland voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden. Met de vorige ontwikkelaar is het niet zover gekomen. Met de nieuwe ontwikkelaar Stoffers B.V. is wel onlangs een anterieure

overeenkomst afgesloten. Het is namelijk onvoldoende om slechts gronden zodanig te bestemmen dat een ijsbaan is toegestaan. Daarmee ontstaat nog niet de verplichting om ook daadwerkelijk de ijsbaan te realiseren.

De huidige ontwikkelaar heeft samen met de ijsvereniging en omwonenden van de nieuwe beoogde ijsbaanlocatie (tussen de Vredenheimseweg en De Pol) overeenstemming bereikt over de locatie en inrichting van de ijsbaan. Het ontwerp bestemmingsplan beoogt nu een nieuwe ijsbaan daar mogelijk te maken en dus niet meer op de eerder beoogde locatie.