

## **Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo' heeft ter inzage gelegen voor een ieder van 24 januari tot en met 6 maart 2019. Tijdens deze termijn zijn er vier zienswijzen ontvangen, waarvan er één tijdens deze termijn is aangevuld. De zienswijzen worden hieronder al dan niet samengevat weergegeven en van een reactie voorzien door ons college. De zaaknummers zijn bij de indieners van de zienswijzen (reclamanten) bekend.

### Zienswijze 219547 (inclusief aanvulling)

#### *Opmerking 1*

In de raadsvergadering voorafgaande aan de ter inzage legging van beide voorontwerpen werd volgens reclamanten de conclusie getrokken: "leg beide voorontwerpen maar ter inzage. Kom na de inspraak terug met de twee plannen dan hebben we iets te kiezen."

Bij een succesvolle voortzetting van de procedure tegen het plan Lienstukken-Zuid van reclamanten zullen er geen starterswoningen in Grolloo worden gebouwd. Ook wordt de raad de mogelijkheid onthouden te kiezen voor het plan dat de minste schade toebrengt aan natuur en landschap. Er wordt steeds aangedrongen op snelheid. Bouwen aan de Vredenheimseweg van starterswoningen lijkt op minder bezwaren te stuiten en zou daardoor sneller gerealiseerd kunnen worden.

De voorkeur van reclamanten gaat nog steeds uitgaat naar starterswoningen aan de Vredenheimseweg. Zij baseren dat op een eigen afweging van belangen (weergegeven in een matrix). Zij vragen om dit plan weer op de agenda te zetten. Zij vinden dat de raad de mogelijkheid om te kiezen wordt onthouden.

#### *Reactie 1*

Waarschijnlijk bedoelen reclamanten de laatste raadscommissievergadering voorafgaand aan de ter inzage legging van beide voorontwerp bestemmingsplannen. Er is immers nog nooit een raadsvergadering geweest over beide woningbouwlocaties. De raadscommissie neemt geen besluiten.

Op basis van wat besproken is in de raadscommissievergadering heeft het college besloten om voor zowel Vredenheimseweg als Lienstukken-Zuid een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Echter zeker niet met de bedoeling dat er daarna een keuze zou worden gemaakt tussen beide woningbouwlocaties.

Het college gaat uit van een succesvolle procedure die tot de inwerkingtreding en onherroepelijkheid van het bestemmingsplan Lienstukken-Zuid zal leiden. Met dat bestemmingsplan ontstaat de mogelijkheid van starterswoningen.

Uit de inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan voor woningbouw aan de Vredenheimseweg blijkt overigens dat omwonenden daar bezwaar hebben tegen een te grote dichtheid van bebouwing.

Het is het college bekend dat de voorkeur van reclamanten uitgaat naar starterswoningen aan de Vredenheimseweg. Maar de raad heeft de beleidsvrijheid om zelf locaties voor woningbouw te bestemmen op de wijze zoals de raad dat nodig acht, zo lang kan worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op een betreffende locatie.

De raad wordt geen keuze onthouden, de raad bepaalt namelijk uiteindelijk of het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd worden vastgesteld. De raadscommissie is overigens ook in de raadscommissievergadering van 15 februari 2018 geïnformeerd over de uitgangspunten voor beide ontwerp bestemmingsplannen.

### *Opmerking 2*

Op basis van de ter inzage gelegde samenwerkingsovereenkomst betreffende het ontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid zijn reclamanten van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan Vredenheimseweg geen eerlijke kans heeft gehad. De samenwerkings-overeenkomst is niet gedateerd, dus daaruit valt niet af te leiden wanneer deze overeenkomst tot stand is gekomen. Wel staat boven de overeenkomst dat het de versie van 31-10-2016 is. De samenwerkingsovereenkomst is namens de gemeente getekend door burgemeester van Oosterhout. Deze werd eind 2016 voorgedragen om burgemeester van Emmen te worden en op 1 maart 2017 ging zijn benoeming in. De ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Vredenheimseweg was van 1 december 2016 tot en met 25 januari 2017.

In de samenwerkingsovereenkomst is de verplichting opgenomen zes starterswoningen te realiseren binnen het plan Lienstukken-Zuid. De gemeente had zich dus op dat moment al met handen en voeten gebonden aan ontwikkelaar en plan Lienstukken. Om de schijn van keuze op te houden heeft de gemeente Agriforest kosten laten maken voor het voorontwerp bestemmingsplan Vredenheimseweg en de ter inzage legging terwijl de keuze al gemaakt was. Is er sprake van onbehoorlijk bestuur?

Reclamanten wijzen op artikel 5.4 van de samenwerkingsovereenkomst: vanaf 2020 kan de projectontwikkelaar, na aanpassing van de Startersverordening van de gemeente Aa en Hunze, de stichtingskosten aanpassen conform het CBS-indexcijfer, waarbij 2020=100 is. In de ter inzage gelegde allonge bij de samenwerkingsovereenkomst van 7 januari 2019 staat dat de maximale stichtingskosten worden verhoogd naar €200.000. Hoezo 2020?

### *Reactie 2*

Reeds in 2016 is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten betreffende het bestemmingsplan Lienstukken-Zuid. Ook aan Agriforest B.V. is de mogelijkheid geboden om reeds in het stadium van een voorontwerp bestemmingsplan een overeenkomst te sluiten met de gemeente betreffende de Vredenheimseweg, maar daar heeft Agriforest B.V. niet voor gekozen.

De samenwerkingsovereenkomst heeft pas gevolgen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Dat betekent dat de overeenkomst feitelijk voor niets gesloten is wanneer de raad het bestemmingsplan niet zou vaststellen of als het bestemmingsplan door de Raad van State zou worden vernietigd. Er kunnen immers geen verplichtingen aan een ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, als die ontwikkeling niet is toegestaan.

Ons college heeft het van belang geacht dat er voor de ter inzage legging van beide ontwerp bestemmingsplannen sprake zou zijn van getekende samenwerkingsovereenkomsten. Ons college en Stoffers B.V. hebben daarom voorafgaand aan de ter inzage legging voor beide ontwerp bestemmingsplannen samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Stoffers B.V. heeft immers tussentijds de gronden van Agriforest B.V. verworven. Voor Lienstukken-Zuid is daarbij de oude overeenkomst aangepast door via een allonge hierin wijzigingen aan te brengen. Daarbij is in de allonge aangegeven welke punten ten opzichte van de oude overeenkomst gewijzigd zijn. Inmiddels zijn de prijzen van woningen gestegen. Het college acht inmiddels maximale stichtingskosten van € 200.000,- een reëel bedrag voor starterswoningen.

Het college ziet niet in waarom er sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur. Het college heeft de bevoegdheid om samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten voorafgaand aan de vaststelling van bestemmingsplannen. Bovendien stelt het college geen bestemmingsplannen vast, maar is dit een bevoegdheid van de raad.

### *Opmerking 3*

Reclamanten vinden dat zij als omwonenden van het ontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid bij het bestemmingsplan voor de Vredenheimseweg als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt

aangezien de ontwikkeling van beide plannen gelijk op heeft gelopen. De uitwerking van het ene plan heeft volgens reclamanten gevolgen voor het andere plan.

#### *Reactie 3*

Een ieder kan zienswijzen indienen met betrekking tot een ontwerp bestemmingsplan, daarvoor hoeft men niet per se belanghebbende te zijn. Voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan is de vraag irrelevant of reclamanten belanghebbenden zullen zijn. Voor het ontvankelijk zijn in een eventueel beroep bij de Raad van State tegen de vaststelling van een bestemmingsplan is het wel van belang of men belanghebbende is. Het uiteindelijke oordeel daarover is aan de Raad van State.

Er is overigens sprake van twee separate bestemmingsplanherzieningen, die allebei hun eigen procedure kennen. Dat deze 'gelijk op lopen' doet daar niets aan af.

Gezien de jurisprudentie op het gebied van het begrip 'belanghebbende' verwacht het college overigens niet dat deze reclamanten belanghebbenden zullen zijn bij het bestemmingsplan Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg. De woningbouw en ijsbaan die het plan beoogt veroorzaakt voor hun immers geen 'hinder van enige betekenis'.

#### *Opmerking 4*

Reclamanten verwijzen naar de opmerkingen over de woonbehoefte die zij in hun zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid hebben geplaatst. Voorts plaatsen zij nog enkele andere opmerkingen in de aanvulling op hun zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg.

#### *Reactie 4*

Algemene reactie:

Er bestaat in Grolloo behoefte aan woningbouw. Dit blijkt uit het door KAW uitgevoerde woonbehoefte-onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de potentiële groei 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo betreft, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern van Grolloo beoogd wordt kan de potentiële groei in het buitengebied worden meegeteld. De toename in de plancapaciteit van de woningbouw in het plangebied (2 woningen) en de woningbouw op de locatie Lienstukken-Zuid (10 woningen) bedraagt gezamenlijk in totaal 12 woningen. Deze extra plancapaciteit past daarom binnen de aangegeven bandbreedte van 6-14 woningen die in het woonbehoefte-onderzoek wordt aangegeven.

Reacties per opmerking:

- Reclamanten vinden dat het woonbehoefte-onderzoek ook de regionale behoefte in beeld had moeten brengen en niet alleen die voor Grolloo en Schoonloo. Ook maken zij een vergelijk met woningbouw die heeft plaatsgevonden elders in de gemeente. Vanuit een goede ruimtelijke ordening hoeft echter alleen de behoefte op dit lokale schaalniveau bepaald te worden. Pas bij grootschalige woningbouwprojecten speelt afstemming op regionaal of zelfs gemeentelijk niveau een rol.
- Het onderzoek van KAW maakt volgens reclamanten gebruik van gedateerde gegevens, namelijk het provinciaal onderzoek van 2014/2015. Het college twijfelt echter niet aan de juistheid van het onderzoek van KAW en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Er is geen deskundig tegenonderzoek aangeleverd wat het standpunt van reclamanten ondersteunt.
- Reclamanten zijn van mening dat de woonbehoefte voor Grolloo niet manifest wordt aangetoond. Een doorrekening vanuit gemeentelijke demografische cijfers naar de schaal van Grolloo volstaat volgens reclamanten niet. Het college twijfelt echter niet aan de juistheid van het onderzoek van KAW en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Er is geen deskundig tegenonderzoek aangeleverd wat het standpunt van reclamanten ondersteunt.

- Reclamanten zijn het oneens met de conclusies van het woonbehoefte-onderzoek van KAW, maar vergelijken de conclusies met de woningbouwplannen in Grolloo. In het buitengebied worden aan de Schoonloërstraat nu twee woningen gebouwd en voor de bouw van een woning bij een ligboxenstal aan de Heetlagendijk is een vergunning verleend. Het ontwerp bestemmingsplan Lienstukken-Zuid biedt de mogelijkheid tot de bouw van 10 woningen en het ontwerp bestemmingsplan Vredenheimseweg voor drie. Opgeteld  $3+10+3=16$ . Verder is in Grolloo een werkgroep bezig om op de plaats van een te slopen boerderij zorgwoningen te ontwikkelen. Mocht dit slagen dan komen deze woning nog bovenop het aantal van 16 en wordt het totale aantal misschien wel 20 woningen. 6 boven het maximum van 14 uit het woonbehoefte-onderzoek.  
De woningen aan de Schoonloërstraat zijn reeds bestemd en vergund. In vroegere tijden was hier een agrarisch bedrijf op (voormalig) nummer 63. Na sloop van alle bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning zijn hier via een vrijstellingsprocedure twee forse woningen op percelen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Die maat en schaal wordt niet voorzien aan de Lienstukken en de Vredenheimseweg. Bovendien betreft het hier bestaande plancapaciteit. De woning aan de Heetlagendijk 1 betreft een agrarische bedrijfswoning, geen reguliere woning waarvoor de woonbehoefte hoeft te worden aangetoond.  
Het bestemmingsplan Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg maakt twee extra woningen mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, niet drie.  
Er is inderdaad een werkgroep bezig om aan De Pol 6 in Grolloo op een woonperceel een woon-zorginitiatief te ontwikkelen. Daarbij wil men dan de bestaande vervallen woonboerderij afbreken. Het college heeft aangegeven op deze locatie niet aan reguliere woningbouw te willen meewerken. Dat houdt juist verband met de woonbehoefte. Aan een woon-zorginitiatief kan alleen medewerking worden verleend wanneer de specifieke behoefte daaraan wordt aangetoond. Het is evident dat een zorgwoning een hele andere doelgroep kent dan een reguliere woning met een eigen behoefte.

#### *Opmerking 5*

Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan (in samenhang met het bestemmingsplan Lienstukken-Zuid) niet voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, die hier volgens hun wel van toepassing is.

#### *Reactie 5*

De Ladder voor duurzame verstedelijking is hier 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.

Bij Lienstukken-Zuid beoogt het bestemmingsplan 10 woningen toe te voegen. Bij de Vredenheimseweg gaat het slechts om het toevoegen van 2 woningen ten opzichte van het nu al geldende bestemmingsplan Buitengebied. Dat 1 woning aan de Vredenheimseweg die al gebouwd mag worden nog niet gebouwd is, doet daar niets aan af. Er bestaat immers al bouwrecht voor deze woning.

#### *Opmerking 6*

Reclamanten wijzen op een in 2008 verleende vrijstelling van het bestemmingsplan om – gebruik makend van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling – hier twee woningen te mogen bouwen als compensatie voor het afbreken van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing. Abusievelijk verwijzen reclamanten naar het voorbereidingsbesluit; dit besluit was slechts een verplicht

voorbereidend besluit om uiteindelijk vrijstelling van het bestemmingsplan te kunnen verlenen. Maar het is duidelijk welk besluit het om gaat.

Reclamanten stellen de vraag waarom er nu wel meer dan twee woningen gebouwd zouden kunnen worden.

#### *Reactie 6*

In 2008 was er nog sprake van provinciaal beleid, op grond waarvan alleen nieuwe woningen per dorp konden worden gebouwd, indien er nog beschikbaarheid was van zogenaamde contingenten. Voor Grolloo waren destijds geen contingenten beschikbaar. Wel heeft ontwikkelaar Agriforest B.V. toen een beroep gedaan op de 'Ruimte-voor-Ruimte-Regeling', een ander onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid. De mogelijkheid bestond beleidsmatig om na sloop van de bedrijfsbebouwing twee woningen te bouwen. Hier is uitvoering aan gegeven door het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan. Daarmee is het bouwrecht voor deze twee woningen ontstaan. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn deze twee woningen daarom bestemd. Het is een uitgangspunt dat wanneer het bestemmingsplan herzien wordt, dat eerder genomen vrijstellingsbesluiten op het voorgaande bestemmingsplan verwerkt worden in het nieuwe plan. Het *huidige* provinciale beleid gaat uit van de woonbehoefte. Daar gaat het gemeentelijk beleid ook van uit gezien de gemeentelijke Woonvisie.

Er bestaat in Grolloo behoefte aan woningbouw. Dit blijkt uit het door KAW uitgevoerde woonbehoefte-onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de potentiële groei 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo betreft, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern van Grolloo beoogd wordt kan de potentiële groei in het buitengebied worden meegeteld. De toename in de plancapaciteit van de woningbouw in het plangebied (2 woningen) en de woningbouw op de locatie Lienstukken-Zuid (10 woningen) bedraagt gezamenlijk in totaal 12 woningen. Deze extra plancapaciteit past daarom binnen de aangegeven bandbreedte van 6-14 woningen die in het woonbehoefte-onderzoek wordt aangegeven.

#### Zienswijze 220311

#### *Opmerking 1*

Reclamante wenst dat de woningbouwlocatie aan de Vredenheimseweg intensiever wordt benut. Dit was ook in het voorontwerp bestemmingsplan voor deze locatie het geval. Dan hoeft de locatie aan de Lienstukken niet bebouwd te worden en wordt het landschap daar niet aangetast. Reclamante geeft aan dat zou zijn toegezegd dat er beide locaties een bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht, maar dat er uiteindelijk voor één woningbouwlocatie zou worden gekozen door de raad.

#### *Reactie 1*

Waarschijnlijk doelt reclamante op de laatste raadscommissievergadering voorafgaand aan de ter inzage legging van beide voorontwerp bestemmingsplannen. De raadscommissie neemt geen besluiten.

Op basis van wat besproken is in die raadscommissievergadering heeft het college besloten om voor zowel Vredenheimseweg als Lienstukken-Zuid een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Echter zeker niet met de bedoeling dat er daarna een keuze zou worden gemaakt tussen beide woningbouwlocaties. Dat is ook nooit zo gesteld.

Uit de inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan voor woningbouw aan de Vredenheimseweg blijkt overigens dat omwonenden daar bezwaar hebben tegen een te grote dichtheid van bebouwing.

Het is het college bekend dat de voorkeur van reclamante uitgaat naar woningbouw aan de Vredenheimseweg. Maar de raad heeft de beleidsvrijheid om zelf locaties voor woningbouw te

bestemmen op de wijze zoals de raad dat nodig acht, zo lang kan worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op een betreffende locatie.

De raad wordt geen keuze onthouden, de raad bepaalt namelijk uiteindelijk of het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd worden vastgesteld. De raadscommissie is overigens ook in de raadscommissievergadering van 15 februari 2018 geïnformeerd over de uitgangspunten voor beide ontwerp bestemmingsplannen.

#### Zienswijze 221442

##### *Opmerking 1*

Reclamanten zijn verheugd dat het ontwerp bestemmingsplan voor wat de woningbouw betreft aanzienlijk beter is dan het voorontwerp bestemmingsplan.

##### *Reactie 1*

Het college neemt kennis van deze opmerking.

##### *Opmerking 2*

Reclamanten hebben echter bezwaar tegen het aanwijzen van de bermen van de Vredenheimseweg als parkeerplaats voor auto's van mensen die de schaatsbaan bezoeken. Het is een smalle weg, de bermen zijn mooi maar erg kwetsbaar (al helemaal bij nat winterweer), en het geeft voor reclamanten een onrustig beeld. Reclamanten zien 2 mogelijke alternatieven:

- 1) de al bestaande parkeerplaats bij Camping De Berenkuil;
- 2) het realiseren van een parkeerplaats aan de - vanuit het dorp gezien - linkerkant van de Vredenheimseweg ten westen van het perceel Vredenheimseweg 1b. Dat is landbouwgrond in het bezit is van Stoffers. Zo'n nieuw te realiseren parkeerplaats zou groen moeten zijn, en alleen open als de schaatsbaan open is.

##### *Reactie 2*

In overleg met Camping De Berenkuil mag de parkeerplaats van de camping aan de Vredenheimseweg op kadastraal perceel gemeente Rolde, sectie U, nummer 1026 gebruikt worden wanneer de ijsbaan geopend zal zijn. In de winterperiode wordt deze parkeerplaats niet voor de camping gebruikt. Deze parkeerplaats ligt op loopafstand van de nieuwe ijsbaanlocatie. Artikel 3.4.2 sub d van de regels wordt hierop aangepast.

#### Zienswijze 221877

##### *Opmerking 1*

Reclamanten wensen het verplaatsen van de bouwvlakken van twee van de drie woningbouwkavels zoals weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan. Ter verduidelijking van hun zienswijze hebben zij een kopie van de verbeelding (plankaart) bijgevoegd waarin hun zienswijze is verbeeld. Voor woning A (zie bijlage 1) hebben zij het verzoek de gevellijn 4,5 meter zuidwestwaarts te verplaatsen en circa 2 meter zuidwaarts. Voor woning B zouden zij de gevellijn 1,5 meter zuidwestwaarts verplaatst willen zien en 2 meter zuidwaarts.

##### *Reactie 1*

Deze zienswijze wordt gehonoreerd. Het college stelt de raad voor de verbeelding overeenkomstig het voorstel in bijlage 1 aan te passen. De voorgestelde verplaatsing doet geen afbreuk aan de algemene stedenbouwkundige kwaliteit en het omringende landschap. Daarentegen is de voorgestelde verplaatsing wel van invloed op het zicht vanuit de woning Amerweg 30.

### *Opmerking 2*

In het ontwerp bestemmingsplan is, in vergelijking met het eerdere voorontwerp bestemmingsplan, het aantal woningen verminderd met vijf eenheden. Volgens reclamanten is dit een goede keus. Er is nog wel sprake van een overschrijding van het aantal vanuit de toegepaste Ruimte-voor-Ruimte-Regeling te bouwen woningen. De regeling zoals die eerder is toegepast stelt immers dat voor iedere 1000m<sup>2</sup> aan dak er een woning terug geplaatst kon worden. Met de geplande drie woningen, ingevuld op de voormalige ijsbaan, en de oorspronkelijke boerderij aan de Vredenheimseweg 1 en de in 2010 gebouwde woning op thans nummer Vredenheimseweg 1a (bedoeld wordt hier 1b neemt ons college aan) is dit aantal een overschrijding met twee woningen.

Reclamanten vernemen graag welk beleid het college op dit punt heeft toegepast, waardoor woningbouw wel mogelijk wordt.

### *Reactie 2*

In 2008 was er nog sprake van provinciaal beleid, op grond waarvan alleen nieuwe woningen per dorp konden worden gebouwd, indien er nog beschikbaarheid was van zogenaamde contingenten. Voor Grolloo waren destijds geen contingenten beschikbaar. Wel heeft ontwikkelaar Agriforest B.V. toen een beroep gedaan op de 'Ruimte-voor-Ruimte-Regeling', een ander onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid. De mogelijkheid bestond beleidsmatig om na sloop van de bedrijfsbebouwing twee woningen te bouwen. Hier is uitvoering aan gegeven door het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan. Daarmee is het bouwrecht voor deze twee woningen ontstaan. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn deze twee woningen daarom bestemd. Het is een uitgangspunt dat wanneer het bestemmingsplan herzien wordt, dat eerder genomen vrijstellingsbesluiten op het voorgaande bestemmingsplan verwerkt worden in het nieuwe plan. Het *huidige* provinciale beleid gaat uit van de woonbehoefte. Daar het gemeentelijk beleid ook vanuit gezien de gemeentelijke Woonvisie.

Er bestaat in Grolloo behoefte aan woningbouw. Dit blijkt uit het door KAW uitgevoerde woonbehoefte-onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de potentiële groei 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo betreft, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern van Grolloo beoogd wordt kan de potentiële groei in het buitengebied worden meegeteld. De toename in de plancapaciteit van de woningbouw in het plangebied (2 woningen) en de woningbouw op de locatie Lienstukken-Zuid (10 woningen) bedraagt gezamenlijk in totaal 12 woningen. Deze extra plancapaciteit past daarom binnen de aangegeven bandbreedte van 6-14 woningen die in het woonbehoefte-onderzoek wordt aangegeven.

### *Opmerking 3*

Met de planning van drie nieuwe eenheden vindt een verdichting plaats aan de rand van het dorp. Deze verdichting strookt volgens reclamanten niet met de cultuurhistorische waarden van het dorp Grolloo. Het verdichten van deze dorpsrand past evenwel niet bij de ontwikkelingen van het dorp, welke de gemeente voorstaat. Per slot van rekening zijn er andere open plekken in het dorp juist vastgesteld om het dorps en open karakter te behouden. Met de bebouwing van de drie woningen aan de dorpsrand vindt juist een verdichting plaats, welke ongewenst lijkt met het dorps karakter. Bebouwing met slechts één woning geeft wel een behoud aan het open karakter. Plaatsing van drie woningen geeft juist een verdichting.

### *Reactie 3*

Door het plan worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De woningen worden immers gebouwd op percelen die al een woonbestemming hebben, op een locatie waar in het verleden agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig was. De opzet van het esdorp Grolloo en de karakteristiek van het esdorpenlandschap worden niet geschaad door het plan: de ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen

als houtwallen en esrandbosjes blijven behouden. De stedenbouwkundige verkaveling zorgt ervoor dat de woningbouw zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande verkavelings- en landschappelijke structuur en er tevens doorzichten naar het buitengebied behouden blijven vanaf de Vredenheimseweg.

#### *Opmerking 4*

Reclamanten zullen een beroep doen op planschade, welke zij t.z.t. bij de ontwikkelaar zullen neerleggen, omwille van het verlies aan uitzicht, het verlies aan privacy, etc.

#### *Reactie 4*

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 reclamanten 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.

#### Conclusie

Naar het oordeel van ons college geven de ingediende zienswijzen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:

- de aanpassing op de verbeelding van twee bouwvlakken conform voorgesteld in bijlage 1 van deze notitie
- het wijzigen van artikel 3.4.2 sub d van de regels als volgt: *“het parkeren van auto’s van bezoekers is uitsluitend toegestaan op de parkeerplaats aan de Vredenheimseweg die zich bevindt op kadastraal perceel gemeente Rolde, sectie U, nummer 1026”*.

Het college van de gemeente Aa en Hunze, 7 mei 2019.

#### Bijlage:

1. Voorstel aanpassing bouwvlakken afkomstig uit zienswijze 221877.