# Notitie zienswijzen

ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid’

# Inhoud

Inleiding ..... 3
1. Provincie Drenthe (zaak 219799) ..... 4
2. Waterschap Hunze en Aa's (zaak 218185) ..... 6
3. Natuur- en Milieufederatie Drenthe (zaak 220168) ..... 7
4. Gezamenlijke zienswijze diverse omwonenden (zaak 216838) ..... 8
5. Gezamenlijke zienswijze diverse omwonenden (zaak 219547) ..... 16
6. Zienswijze (zaak 216355) ..... 17
7. Zienswijze (zaak 219391) ..... 18
8. Zienswijze (zaak 219800) ..... 20
9. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen ..... 23
10 Ambtshalve wijzigingen ..... 24
11 Bijlagen ..... 24

# Inleiding

Het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid’ heeft ter inzage gelegen voor een ieder van 10 januari tot en met 20 februari 2019. Tijdens deze termijn zijn er acht zienswijzen ontvangen, waarvan er één buiten 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.

**Uitwerken Landschappelijke inpassing en waterparagraaf**

Tussen de ter inzagelegging van het ontwerp en de vaststelling zit veel tijd. Dit is enerzijds het gevolg van de aanvullingen op het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Zo is er in deze periode is er meerdere malen afstemming geweest tussen de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemer. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een planuitwerking en een aanpassing van de waterparagraaf, waarmee alle partijen kunnen instemmen. Tevens heeft er zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer. Wat uiteindelijk heeft geresulteerd in het rapport ‘Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken-Zuid Grolloo[1]’ en de bijbehorende inrichtingsschets[2] voor landschappelijke inpassing, waarmee alle partijen kunnen instemmen.

**Stikstofproblematiek**

Anderzijds haalde de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op 29 mei 2019 een streep door het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Naar aanleiding van deze uitspraak dient de raad te beoordelen of er significant negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden als gevolg van nieuwe bestemmingsplannen. Dit moet aan de hand van ecologisch onderzoek, waarvan het uitvoeren van de Aerius berekening de eerste stap is. Deze Aerius Calculator kon na deze uitspraak echter niet meer gebruikt worden, waarna alle activiteiten in principe stil lagen.

Op 3 september 2019 heeft het college besloten dat de formele bestemmingsplanprocedure pas gestart kan worden zodra op de juiste wijze is onderbouwd dat het stikstofaspect geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Op 16 september 2019 is de Aerius Calculator 2019 beschikbaar gekomen, waarna op 30 oktober 2019 een Voortoets Stikstofdepositie ontvangen voor dit het ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken – Zuid’. Hieruit blijkt dat er zowel tijdens de bouwfase en tijdens de gebruiksfase geen sprake is van significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het stikstofaspect is hiermee geen belemmering meer voor het vervolgen van de procedure.

**Coronacrisis**

Tenslotte zijn vanaf begin maart 2019 diverse steeds strenger wordende maatregelen van kracht, naar aanleiding van de coronacrisis. Ook dit heeft gevolgen voor de voorbereiding en het besluitvormingsproces.

[1] Versie 16 april 2020
[2] Versie 14 april 2020

# 1. Provincie Drenthe (zaak 219799)

Tijdens het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat er 3 aspecten van provinciaal belang zijn, namelijk wonen, archeologie en landschap. Dit op basis van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. In deze zienswijze wordt voor wonen en archeologie aangegeven dat het plan akkoord is. Voor het onderdeel landschap is het ontwerp bestemmingsplan (nog steeds) in strijd met het provinciaal ruimtelijk belang.

1.1 In het kader van het vooroverleg heeft de provincie aangegeven nadere onderbouwing te willen ontvangen voor het onderdeel wonen. Met het woonbehoefteonderzoek wat door de gemeente is uitgevoerd (2017) is hieraan voldaan en geeft de provincie aan dat het aantal woningen passend is binnen het woonbehoefteonderzoek, en zijn er op dit onderdeel geen opmerkingen meer.

- Reactie: met instemming voor kennisgeving aannemen

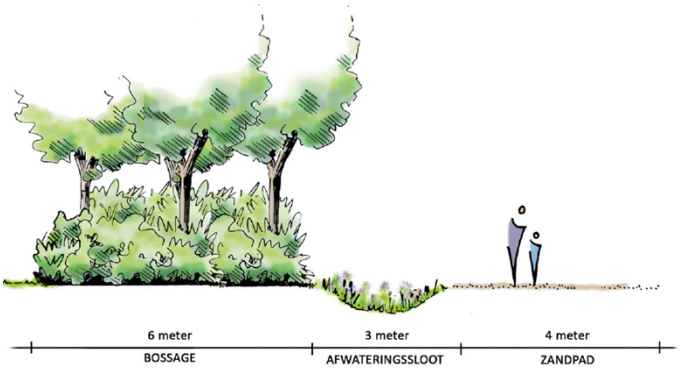
1.2 In het kader van het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat het nadere onderzoek voor archeologie ontbreekt. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en zit als bijlage aan het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er op dit onderdeel geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het bestemmingsplan. Er zijn op dit onderdeel geen opmerkingen meer.

- *Reactie: met instemming voor kennisgeving aannemen*

1.3 In het kader van het vooroverleg heeft de provincie met betrekking tot landschap aangegeven dat het plan niet bijdraagt aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zij is van mening dat minimaal een ruimtelijk ontwerp inclusief een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk is dat de ambitie uitstraalt om hier een kenmerkende afronding van dit esdorp te realiseren. Enkel een bomenrij zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen vindt zij hiervoor onvoldoende.

- *Reactie: Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie en met de initiatiefnemer. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken-Zuid Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing. Beide documenten worden tevens als bijlage aan het bestemmingsplan en aan deze reactienota toegevoegd.*
- *Reactie: De nieuwe landschappelijke inpassing bestaat uit een houtwal van 6 meter breed, een afwateringssloot van 3 meter breed, aansluitend op het zandpad (gemeentelijk eigendom), aan de zuidzijde van het plangebied. De houtwal bestaat uit struik- en boomvormers (divers) welke ritmisch worden geplaatst. Het talud van de afwateringssloot en de bermen kunnen worden ingezaaid met bloemrijke graslandmengsels. Aan de westzijde van het plangebied zal een vergelijkbare afwateringssloot komen. Langs de toegangsweg worden tevens een aantal bomen geplaatst, waarbij rekening gehouden wordt met de aan te leggen nutsvoorzieningen.*
- *Reactie: De provincie geeft aan dat deze inrichtingsschets kan voldoen aan de provinciale uitgangspunten zoals opgenomen in de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0. Het college kan tevens met deze landschappelijke inpassing instemmen en is dan ook van mening dat er met deze landschappelijke inpassing een bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. De inhoud van het rapport en deze tekening zullen verwerkt worden in de Toelichting, en tevens als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Tevens*

*zal er een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan om dit te borgen (zowel in de regels als op de verbeelding).*




1.4 Tevens geeft de provincie aan dat enkel het toetsen aan de welstandsnota onvoldoende borging geeft om het esdorp Grolloo kwalitatief goed af te ronden op een wijze die recht doet aan de kwalificatie ‘esdorp’.

- *Reactie: De kwalificatie ‘esdorp’ is de zwaarste categorie in de welstandsnota. Het college is van mening dat deze welstandscriteria, die reeds beschreven staan in de toelichting, in combinatie met de nieuwe landschappelijke inpassing voldoende borging geeft om het esdorp Grolloo kwalitatief goed af te ronden.*

## 2. Waterschap Hunze en Aa's (zaak 218185)

Het waterschap geeft aan niet in te kunnen stemmen met de wijze waarop het plan is uitgewerkt ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten.

2.1 Allereerst is er ten aanzien van de toelichting (paragraaf 4.1.1) opgemerkt dat hier ten onrechte staat dat er een watertoets is uitgevoerd. De watertoets is een *proces* waarbij men elkaar zo vroegtijdig mogelijk informeert over het initiatief en uitgangspunten, gevolgd nadere planuitwerking met afstemming de waterbeheerder, en vervolgens besluitvorming waarin instemming van het waterschap wordt gevraagd. Dat proces is hier onvoldoende gevolgd, waardoor het waterschap zich genoodzaakt ziet een zienswijze in te dienen.

- *Reactie: Naar aanleiding van deze zienswijze is er meerdere malen afstemming geweest tussen de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemer. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een planuitwerking en een aanpassing van de waterparagraaf, waarmee alle partijen kunnen instemmen.*

2.2 In paragraaf 4.1.1 van de toelichting staat een uiteenzetting van de te nemen maatregelen. In deze zienswijze stelt het waterschap hierover een aantal vragen en maakt diverse opmerkingen.

- *Reactie: Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in goed overleg tussen de initiatiefnemer, het waterschap en de gemeente aangepast. Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de aangepaste paragraaf 4.1.1., deze is als bijlage 1 aan deze nota toegevoegd.*

2.3 Op de plankaart hebben beide waterbergingssloten (zuidzijde en westzijde) niet dezelfde bestemming. Het waterschap geeft aan dat eenzelfde bestemming wenselijk is, te denken valt aan de bestemming 'water', of de bestemming 'groen' waarbij in de regels 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' worden opgenomen.

- *Reactie: Het college kan zich vinden in het voorstel te kiezen voor dezelfde bestemming. Onze voorkeur heeft het bestemmen van de sloten met de bestemming 'Water'. Voor beide sloten zal de bestemming Water worden opgenomen op de Verbeelding en zullen in de regels 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' worden opgenomen.*

2.4 Ten aanzien van de regels merkt het waterschap op dat de volgende aanpassingen gemaakt dienen te worden:

  - Onder de bestemmingsomschrijvingen onder 3. Groen, naast 'waterlopen' ook de termen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen.
  - Onder de bestemmingsomschrijvingen onder 4. Verkeer - verblijf, ook opnemen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.

- *Reactie: Het college kan zich vinden in deze voorstellen, de regels worden op deze wijze aangepast.*

# 3. Natuur- en Milieufederatie Drenthe (zaak 220168)

3.1 De Natuur- en Milieufederatie Drenthe verwijst in haar zienswijze naar de eerdere reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, waarin zij aangeeft het bebouwen van de Zuideres onwenselijk te vinden. Er wordt de voorkeur uitgesproken wel woningbouw te realiseren bij de Vredenheimseweg, en geen enkele woning op deze locatie.

- *Reactie: 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. Het college ziet dan ook geen aanleiding om deze procedure te stoppen. Zelfs op de schaal van Grolloo betreft het een gering aantal woningen, die in de woonbehoefte van Grolloo dienen te voorzien. Het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo' is inmiddels onherroepelijk.*

3.2 NMFD is van mening dat deze woningbouwlocatie geen recht doet aan de (goede afronding van) een esdorp, zoals beschreven in de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0.

- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*

# 4. Gezamenlijke zienswijze diverse omwonenden (zaak 216838)

Dit betreft een zienswijze van diverse omwonenden van de planlocatie Lienstukken - Zuid op het ontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid'. Tevens wordt hierin gereageerd op, en de relatie gelegd met het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo', wat in dezelfde periode ter inzage lag. Dit zijn dezelfde omwonenden als onder zienwijze 5, waarin weer wordt verwezen naar deze zienswijze.

4.1 Reclamanten geven aan dat de gemeente Aa en Hunze binnen het huidige Nationaal Landschap Drentsche Aa, heeft afgesproken de essen planologisch te beschermen tegen woningbouw en bosaanplant, en de mogelijkheden te benutten de openheid en de oorspronkelijke esrandbeplanting te herstellen. Maar dat deze afspraken niet nagekomen worden.

- *Reactie: Het woningbouwplan biedt een kans om het dorp hier af te ronden op een wijze die recht doet aan een esdorp. In de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 wordt beschreven op welke plaatsen de overgang van es naar dorp kan worden verbeterd. Dit is het geval wanneer de es voor een deel is bebouwd en de bebouwing niet goed aansluit op de es, zoals hier bij Grolloo.*
- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*

4.2 Reclamanten benoemen een relatie tussen dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo', met betrekking tot het realiseren van starterswoningen voor het dorp. Er wordt aangegeven dat de raad de mogelijkheid wordt onthouden om voor starterswoningen aan de Vredenheimseweg te kiezen, door de keuze bij de ontwikkelaar te laten. Evenals dat de raad zodoende niet de keuze heeft te gaan voor het plan wat de minste schade aanbrengt aan natuur en landschap. Voorkeur gaat naar starterswoningen aan de Vredenheimseweg, en geen woningen op de locatie Lienstukken-Zuid.

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 uit 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: 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. Het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo' is vastgesteld op 6 juni 2019 en inmiddels onherroepelijk is geworden.*

4.3 Reclamanten merken op dat er met de landschappelijke inpassing zoals in het bestemmingsplan is opgenomen niet kan worden voldaan aan de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, en er zeker geen sprake is van een verbetering van de deels aangetaste es. Verder wordt benadrukt dat de reclamanten de oost-west zichtlijn van belang vinden. Tenslotte wordt aangegeven dat het onduidelijk is waar de nieuwe sloten gegraven gaan worden, dat dit niet ten koste van het bosje mag gaan.

- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*
- *Reactie: Het college vindt de zichtlijn oost-west niet zodanig van belang dat deze zou rechtvaardigen dat er hier geen bebouwing kan worden toegestaan. Ten oosten van het plangebied bevindt zich bovendien al bebouwing langs de Schoonloërstraat.*
- *Reactie: De locatie van de sloten en hemelwaterafvoer zijn afgestemd met het waterschap. Deze zijn zichtbaar op de inrichtingsschets en worden toegevoegd op de verbeelding met de bestemming 'water'. Zie verder de reacties op de zienswijze van het Waterschap onder 2 van deze nota.*

4.4 Opgemerkt wordt dat met dit bestemmingsplan niet voldaan kan worden aan de uitgangspunten zoals genoemd in de 'Woonvisie Aa en Hunze 2016+'. De woonbehoefte is zeer optimistisch berekend en er dient aangetoond te worden dat de extra woningbouw niet resulteert in leegstand. Tevens wordt verzocht om de resultaten van het behoefteonderzoek. Verder wordt aangegeven dat er in het plan Nooitgedacht nog meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig is, en dat het verruimen van deze capaciteit niet nodig is. Maar dat maatwerk gewenst is, zoals inbreiding aan de Vredenheimseweg. Lienstukken-Zuid is te beschouwen als een (niet geringe) uitbreiding en niet als maatwerk. Tenslotte wordt opgemerkt dat niet aangetoond is dat aan de Ladder van Duurzame verstedelijking kan worden voldaan. (4.4.1.t/m 4.4.4 opmerkingen)

- *Reactie: KAW heeft in 2017 een Woonbehoefte onderzoek voor Grolloo opgesteld. Het college twijfelt niet aan de juistheid van het onderzoek van KAW en de daarbij gehanteerde uitgangspunten, en wij mogen uitgaan van de genoemde conclusies. Er is geen deskundig tegenonderzoek aangeleverd wat het standpunt van reclamanten ondersteunt. De woonbehoefte is hiermee wat ons betreft voldoende aangetoond.*
- *Reactie: Met betrekking tot het plan Nooitgedacht, voor dit bestemmingsplan gaat het om de woonbehoefte van Grolloo, daarbij hoeft Nooitgedacht niet betrokken te worden. Overigens wordt in het woonbehoefte onderzoek benoemd dat "starters in de praktijk niet uitwijken naar naastgelegen dorpen, maar dan juist naar Assen gaan. De nabijgelegen mogelijkheden tot nieuwbouw worden niet benut, zo spreekt het plan in Nooitgedacht de Grolloërs niet aan, omdat het te ver is weg van het dorp. Daarnaast speelt ook hier dat de prijzen nog redelijk hoog zijn."*
- *Reactie: 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. De locaties Lienstukken-Zuid en Vredenheimseweg 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.*

4.5 Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan niet in overeenstemming is met dat het accent van groei zal liggen in de vier grote kernen, zoals genoemd de 'Toekomstvisie Aa en Hunze tot 2020'. Dat hier kennelijk een beleidswijziging heeft plaatsgevonden en of er nu voor alle dorpen particuliere woningbouwprojecten mogelijk zijn? Verder wordt gesteld dat dit bestemmingsplan een project voor instromers is en wordt afgevraagd op basis waarvan het college nu afwijkt van de visie dat bouwen in een dorp niet perse voor de eigen bewoners is en dat bouwen voor instromers tot leegstand leidt?

- *Reactie: De Woonvisie 2016+ is het uitgangspunt, hierin is aangegeven dat het accent van de woningbouw ligt op de vier grote kernen, maar dat er op basis van een woonbehoefte ook woningbouw in andere kernen mogelijk is. Het uitgevoerde woonbehoefte onderzoek heeft betrekking op de woonbehoefte IN Grolloo, het bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken – Zuid' voorziet daarin. Tenslotte mag de gemeente op grond van Europese regels (de vrijheid van vestiging) niet bepalen dat alleen inwoners uit Grolloo in aanmerking komen voor wonen in Lienstukken-Zuid. Inwoners van Grolloo zijn wel de doelgroep voor deze woningen.*

4.6 Ten aanzien van het Woonbehoefte onderzoek worden diverse opmerkingen gemaakt, met als uitgangspunt dat het vastgestelde onderzoek gelijk is aan het concept onderzoek.

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 (10 woningen) en de woningbouw op de locatie Vredenheimseweg (2 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:

4.6.1 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.

- *Reactie: 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 gemeentelijk niveau een rol.*

4.6.2 Het onderzoek van KAW maakt volgens reclamanten gebruik van gedateerde gegevens, namelijk het provinciaal onderzoek van 2014/2015. Zij 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.

- *Reactie: Het college twijfelt niet aan de juistheid van het onderzoek van KAW en de daarbij gehanteerde uitgangspunten, en wij mogen uitgaan van de genoemde conclusies. Er is geen deskundig tegenonderzoek aangeleverd wat het standpunt van reclamanten ondersteunt. De woonbehoefte is hiermee wat ons betreft voldoende aangetoond.*

4.6.3 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.

- *Reactie: 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 m2 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. Daarvoor is inmiddels de voormalige vervallen woonboerderij afgebroken. 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.*

4.7 Reclamanten merken op dat dit projectgebied geen deel uitmaakt van het Stedelijk Gebied, omdat het de bestemming agrarisch cultuurgrond heeft en het als zodanig wordt gebruikt, het daarmee behoord tot de open ruimte van de es, en zodoende ook de bijbehorende planologische bescherming dient te hebben.

- *Reactie: Het college is het eens met de reclamant dat deze ontwikkeling niet gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier wordt reeds op ingegaan in hoofdstuk 3.2.2 van de toelichting. Hier staat aangegeven dat het woningbouwplan Lienstukken Zuid passend is binnen de Provinciale Omgevingsverordening 2017 (POV 2017). Het betreft namelijk woningbouwlocatie aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, waarbij aan de voorwaarden van artikel 2.17 lid 1 van deze verordening kan worden voldaan. Overigens wil de enkele aanwezigheid van de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond, niet zeggen dat er geen stedelijk gebied aanwezig is. Zo zijn er binnen het dorp Grolloo diverse plekken met deze bestemming, wat tevens gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied.*

  *Inmiddels is de Provinciale Verordening 2018 van kracht. Hierin staat in artikel 2.17 lid 1: 'Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
  - *a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
  - *b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.*
  - *c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
  - *d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
  - *e. geeft een lange termijn beeld.'*

  *Zoals aangegeven onder eerdere reacties van deze zienswijze is de woonbehoefte voor deze ontwikkeling voldoende aangetoond en is deze passend binnen de gemeentelijke Woonvisie 2016+.*

4.8 Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan (in samenhang met het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg', als een gezamenlijke uitbreiding van 12 woningen voor Grolloo) niet voldoet aan de Ladder voor duurzame

verstedelijking, die hier volgens hun wel van toepassing is. Hiervoor worden diverse argumenten aangedragen. Zo wordt aangegeven dat deze 10 woningen onderdeel zijn van een groter voorgenomen bouwproject, waardoor de ondergrens niet aan de orde is. In de eerste plannen is sprake geweest van een tweede fase, waar in dit plan op voorgesorteerd wordt. Wat blijkt uit de anterieure overeenkomst, een eventuele toegangsweg en de beschrijving van de inspraaknota, waar staat dat Lienstukken Zuid aan zowel de noord- als oostzijde wordt begrensd door bebouwing. Tevens maken deze gronden geen onderdeel uit van het Stedelijk Gebied (reactie al onder 4.7) en is er sprake van landschappelijk kwetsbaar gebied. Is er binnen de gemeente al sprake van een overcapaciteit aan woningen (waaronder bij Nooitgedacht) en is de toetsing aan de Ladder op basis van de Woonvisie ook wenselijk.

Algemene reactie:

- *Reactie: De Ladder voor duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing (zie verder de reactie onder 4.4 van deze nota)*

  *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.*

- *Reactie: In inspraaknota is al aangegeven dat er geen toegangsweg is naar een zogenaamde 2e fase (men doelt op het gebied tussen de nu geplande woningen en de woningen aan de Schoonloërstraat). Dat betrof een interpretatie van het voorontwerp bestemmingsplan door reclamanten. Bovendien voorziet dit bestemmingsplan alleen in de nu geprojecteerde 10 woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan.*

4.9 Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan niet kan voldoen aan bepaalde doelstellingen uit de Provinciale omgevingsverordening (2016), waarin wordt verwezen naar de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken zoals deze zijn opgenomen in de landschapsvisie Drentsche Aa 2.0. Verder zijn in de esranden (waaronder zuides Grolloo) in de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe aangewezen als kernkwaliteit, wat gericht is op behoud van de open ruimte en versterken van de esbeplanting. Dit woningbouwinitiatief is niet goed inpasbaar en draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de zuides.

- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*

4.10 Opgemerkt wordt dat er met dit nieuwe bestemmingsplan wordt afgeweken van wat er in het 'Bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo (2012)' mogelijk is, namelijk agrarische cultuurgrond. Gevraagd wordt waarom er in dit geval van de bestemming wordt afgeweken om een nieuw (gemeentelijk) initiatief mogelijk te maken, terwijl particuliere initiatieven in het verleden zijn geblokkeerd.

- *Reactie Het is ons onduidelijk over welke particuliere initiatieven het hier zouden betreffen. Verder vragen we af wat de relevantie is van deze opmerkingen, aangezien deze niet hetzelfde plangebied betreffen. Het is duidelijk wat de huidige bestemming is, daarom wordt*

*er juist een bestemmingsplanprocedure gevoerd. Bij deze procedure moet wel worden gemotiveerd waarom de bestemming wordt gewijzigd en hier voorziet de toelichting van het bestemmingsplan in. Daarbij merken wij op dat nieuwe planologische mogelijkheden moeten worden getoetst aan de op dat moment geldige regelgeving en beleid. De afweging kan daarom in verschillende jaren verschillend zijn.*

4.11 Opgemerkt wordt dat de gronden van het ontwerpbestemmingsplan 'Lienstukken - Zuid Grolloo' cultuurhistorisch en bodemkundig tot de zuides van Grolloo behoren, ook al is het niet dusdanig bestemd. Een nieuwe bestemming brengt hier geen verandering in, de gemeente dient het cultuurhistorische karakter en de open ruimte van deze percelen op de es ook te beschermen.

- *Reactie: De medewerking aan nieuwe planologische mogelijkheden is een integrale afweging, waarbij wordt getoetst aan de op dat moment geldige regelgeving en beleid. Het college is van mening dat dit bestemmingsplan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij voldoende aandacht is voor de esrand van Grolloo.*

4.12 Afgevraagd wordt waarom het binnen Aa en Hunze niet mogelijk is om alleen starterswoningen te bouwen, maar dat dit alleen mogelijk is in combinatie met een commercieel aantrekkelijker segment. En afgevraagd wordt of de starterswoningen niet het excuus zijn om andere woningen mogelijk te maken, en waarom dit dan ook een vier onder 1 kap moet zijn.

- *Reactie: Een plan als deze start in principe op basis van het initiatief van de ontwikkelaar, die ook bereid moet zijn het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. Gemeente toetst of dat initiatief planologisch haalbaar is en stuurt waar nodig bij. Het totale woningbouwprogramma voor beide locaties gezamenlijk is al op basis van het woonbehoefte onderzoek naar beneden bijgesteld.*

4.13 Het bestemmingsplan voorziet in parkeren op eigen erf, opgemerkt wordt dat dit met 2 auto's niet goed mogelijk is. Gevolg hiervan is dat men op straat gaat parkeren, wat onveilige situaties kan opleveren, evenals problemen met zwaar bestemmingsverkeer zoals de vuilnisophaaldienst en de hulpdiensten. Vervolgens wordt ten aanzien van de wegbreedte opgemerkt dat de bestaande weg van Lienstukken langs nummer 7, 9, 13 en 11 smaller is dan de rest van de straat, dat passeren niet of nauwelijks mogelijk is en dat het aannemelijk is dat ook het bestaande deel verbreed zal moeten worden. Dit wordt niet genoemd in het ontwerp bestemmingsplan.

- *Reactie: De gehanteerde parkeernorm is toelaatbaar, op basis van de normen van het CROW.*
- *Reactie: Gezien de diverse opmerkingen met betrekking tot de weg en de verkeersveiligheid is de situatie nogmaals beoordeeld. De minimale wegbreedte voor tweerichtingsverkeer is 4,80m. Bij die breedte kunnen twee auto's elkaar bij een snelheid van 30 km/uur op een comfortabele manier passeren. Dit is de minimale maat van de CROW, op basis van de ASVV 2012 (paragraaf 11.2). Hoewel dit een richtlijn is, dienen nieuwbouwplannen zeker aan deze maatvoering voldoen. (Zo kent de Raad van State een groot gewicht toe aan minimum eisen CROW). De CROW geeft overigens ook aan dat er bij voorkeur geen maat tussen 4,80 en 5,80m wordt toegepast, omdat er dan twijfel ontstaat of een fietser wel of niet ingehaald kan worden. Zodoende kan het college instemmen met de maat van 4,80m breed zoals aangegeven op de inpassingsschets.*
- *Reactie: In het ontwerpbestemmingsplan was een wegverbreding opgenomen van 8,50 m. Bij nader inzien is geoordeeld dat deze verbreding nog steeds onvoldoende is voor een*

*vuilnisauto om te kunnen keren, aangezien deze al een lengte heeft van 9,49m. Het college is van mening dat het wat betreft de verkeersveiligheid meer wenselijk is om een stuk met de vuilcontainer te lopen naar de verzamelplek, dan dat er een vuilnisauto voor het huis staat te keren of achteruit de straat in- en uitrijd.*

- *Reactie: Geconstateerd is dat deze wegverbreding tevens onvoldoende zou zijn om te functioneren als keermogelijkheid voor de brandweer, en in die zin niet voldoet aan de voorschriften vanuit de brandweer voor doodlopende wegen. De maatvoering van CROW is echter belangrijker, deze voorschriften zijn er voor om te zorgen dat de brandweer overal op een goede manier kan komen en vertrekken. In praktijk zijn deze woningen prima bereikbaar vanaf de weg. Het college is van mening dat het aanvaardbaar is dat die enkele keer dat de brandweer hier aanwezig moet zijn, dat deze achteruit terugrijd.*

4.14 Samengevat spreken de reclamanten hun zorgen uit ten aanzien van de waterafvoer / riolering, de sloten en groensingel, zoals aangegeven op de tekening op pagina 44. Waaronder dat het onjuist is dat er met rood bestaande sloten zijn aangewezen, dat ze zich afvragen of er door het realiseren van sloten nog wel voldoende groen overblijft van de groensingel (die nu met 3m breed is aangegeven) en dat het verwijderen en kappen van groen een onaanvaardbare aantasting is van het landschap.

- *Reactie: In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de waterparagraaf in goed overleg tussen de initiatiefnemer, het waterschap en de gemeente aangepast. Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de aangepaste paragraaf 4.1.1., deze is als bijlage 1 aan deze nota toegevoegd.*
- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*

# 5. Gezamenlijke zienswijze diverse omwonenden (zaak 219547)

5.1 Dit betreft in essentie een zienswijze van diverse omwonenden van de planlocatie Lienstukken - Zuid op het bestemmingsplan ‘Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo’. Omdat in deze zienswijze direct verwezen wordt naar de ingediende zienswijze op het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken–Zuid’ (namelijk zienswijze 4) en benoemd wordt dat er een relatie is tussen deze plannen, wordt deze zienswijze tevens gezien als zienswijze op het ontwerp Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken–Zuid’. Dit zijn dezelfde omwonenden als onder zienwijze 4.

De zienswijze is binnengekomen in twee delen, de eerste zienswijze is binnengekomen op 14 februari 2019, de aanvulling op 5 maart 2019. De terinzagelegging van het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid’ was tot en met 20 februari 2019. De aanvulling is voor het ontwerpbestemmingsplan formeel dan ook niet ontvankelijk. Omdat andere zienwijzen met een vergelijkbare inhoud wel op tijd binnengekomen zijn, wordt hier overigens wel op gereageerd.

Deze zienswijze komt inhoudelijk deels overeen met zienswijze 4, waaronder door de rechtstreekse verwijzingen naar dit document. Het overige deel van de zienswijze heeft enkel betrekking op het bestemmingsplan ‘Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo’. Er worden geen zelfstandige nieuwe opmerkingen gemaakt worden ten aanzien van het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid’.

- *Reactie: Het is niet nodig om het standpunt van de reclamanten te herhalen, zodoende wordt voor de inhoud verwezen naar zienswijze 4 en de reactie hierop.*

# 6. Zienswijze (zaak 216355)

6.1 Deze zienswijze heeft betrekking op de landschappelijke inpassing. Reclamant merkt op dat de huidige aanblik van de dorpsrand aan de zuidzijde erg rommelig wordt bevonden, en dat dit zelfs in de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 als voorbeeld wordt genoemd als een niet geslaagde inpassing. Geadviseerd wordt om dit plan landschappelijk op een goede wijze af te ronden, volgens een van de drie principes uit deze nota. Met de voorkeur voor het doortrekken van groen langs de westzijde van de bestaande bebouwing van Lienstukken en de Kruisboomlaan.

- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*

# 7. Zienswijze (zaak 219391)

7.1 Reclamant merkt op dat nieuwe woningbouw op basis van de ladder van Duurzame verstedelijking binnen de kern van Grolloo gerealiseerd zou moeten worden, en dat het opofferen van waardevol landschap ten behoeve van dit plan niet passend is.

- *Reactie: De Ladder van Duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing. Zie verder de reactie onder 4.4 van deze nota.*

7.2 In de aanloop van dit bestemmingsplan de woonwensen voor een starter geformuleerd als een 'vrijstaande woning of 2 onder 1 kap, beide met garage / schuur'. Opgemerkt wordt dat dit meer lijkt op een definitief plaatje, en niet de woonwens voor een starters. Terwijl er juist wel behoefte is aan starterswoningen, gezien de leeftijdsopbouw van het dorp.

- *Reactie: Op basis van de anterieure overeenkomst moeten er 6 starterswoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in 4 woningen-op-een-rij en 2 woningen-onder-1-kap om daar uitvoering aan te kunnen geven. De overige 4 woningen hoeven dus geen starterswoningen te zijn.*

7.3 Opgemerkt wordt dat de zichtlijn (p10 van noord naar zuid) niet klopt, en dat het juist de oost – west zichtlijn is die waardevol is. Tevens wordt aangegeven dat de landschappelijke inpassing voor het plan ontbreekt, en dat de afbeelding die in het ontwerp bestemmingsplan staat geen landschappelijke inpassing waarborgt.

- *Reactie: Het college vindt de zichtlijn oost-west niet zodanig van belang dat deze zou rechtvaardigen dat er hier geen bebouwing kan worden toegestaan. Ten oosten van het plangebied bevindt zich bovendien al bebouwing langs de Schoonloërstraat.*
- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing, passend binnen de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0, een positieve bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve afronding van het esdorp Grolloo. Zie verder de reactie onder 1.3 van deze nota.*
- *Reactie: Zoals ook aangegeven onder 1.3 van deze nota, zal er een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan om de landschappelijke inpassing te borgen (zowel in de regels als op de verbeelding).*

7.4 Reclamant merkt op dat er staat dat 'de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging'. Wie garandeert dat er bij de grondwateronttrekking en / of bij de afwatering van het plangebied deze bodemverontreiniging zich niet verder verspreidt in het Drentsche Aa gebied?

- *Reactie: Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Pas dan wordt volledige duidelijkheid verkregen omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond. Geadviseerd wordt de aanbevelingen van het bodemonderzoek op te volgen. Het waterschap is bevoegd gezag waar het gaat over grondwateronttrekking en de afwatering van dit gebied.*

7.5 In het ontwerp bestemmingsplan worden aardkundige kwaliteiten en kenmerken genoemd. Opgemerkt wordt dat er geen garantie is op het behoud hiervan en afgevraagd wordt hoe deze worden gewaarborgd.

- *Reactie: Wanneer de conclusies en aanbevelingen van de archeologische onderzoeken worden gevolgd, is het college van mening dat er voldoende borging is van de aardkundige kwaliteiten en kenmerken van dit gebied.*

7.6 Opgemerkt wordt dat in paragraaf 4.6 ten onrechte staat dat de wettelijke maximumsnelheid van de N376 ten hoogte van het plangebied 60km/uur is. Dit is namelijk 80km/uur en afgevraagd wordt of nog steeds te verwachten is dat aan de gevelbelasting van 48dB kan worden voldaan.

- *Reactie: Het klopt dat de snelheid ter hoogte van het plangebied 80 km / uur is, dit zal worden aangepast in de toelichting. Op basis van de Atlas van de Leefomgeving komt de geluidsbelasting daar op basis van actueel kaartmaterieel niet boven de 48 dB, verder vormen de woningen aan de Schoonloërstraat een soort barrière tegen het geluid. Zodoende is het college is van mening dat er geen verder geluidsonderzoek nodig is en het plan nog steeds aan de gevelbelasting van maximaal 48dB kan voldoen.*

7.7 Ten aanzien van het parkeren op eigen erf wordt afgevraagd op welke wijze dit wordt gegarandeerd, in de regels van het bestemmingsplan staat hier namelijk niets over opgenomen.

- *Reactie: Het parkeren op eigen erf is uitvoerbaar, het bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid conform de normen van de CROW. Een bestemmingsplan kan mensen echter niet verplichten om ergens te parkeren.*

7.8 Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat er in het bestemmingsplan staat dat de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft met het plan. Maar dat de gemeente wel degelijk baat heeft bij het plan, vanwege de grondpositie. Zo kan de gemeente een hogere prijs vragen omdat landbouwgrond bestemd gaat worden voor woningbouw. Tenslotte wordt hierover gezegd dat in het verleden gegarandeerd is dat een deel van de gemeentegrond gebruikt zou worden om de landschappelijke inpassing van de bestaande woonwijk Lienstukken af te ronden. Deze belofte is niet nagekomen, wat aangeeft dat de grondpositie van de gemeente enigszins bedenkelijk is.

- *Reactie: Het klopt dat de gemeente grond verkoopt aan de ontwikkelaar Stoffers B.V., al is dat slechts een klein deel van het plangebied. Maar de gemeente loopt na deze verkoop geen financieel risico bij het ontwikkelen van deze woningbouwlocatie en heeft daar dan dus geen financiële bemoeienis mee. Het staat ons college vrij om gronden te verkopen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling die wij waardevol achten. Concreet acht het college het waardevol dat zo een (weliswaar bescheiden) bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van 6 starterswoningen in Grolloo.*
- *Verder is het college van mening dat er met dit plan sprake is van een kwalitatief goede afronding van het dorp (zie verder reactie op zienswijze 1.3).*

# 8. Zienswijze (zaak 219800)

8.1.1 Reclamant merkt op dat het vigerende beleid geen aanknopingspunten biedt voor het ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid’ en past bovendien niet binnen de vigerende beleidskaders.

Zo wordt opgemerkt dat in het vigerende ‘Bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo (2012)’ staat dat er geen woningbouwontwikkelingen spelen. Mocht er groei gewenst zijn, dan zal dat met een woonbehoefte onderzoek aangetoond dienen te worden, waarna er sprake zal zijn van maatwerk, door middel van herstructurering of verbouw van bestaande panden. Deze ontwikkeling past dus niet binnen deze kaders.

- *Reactie: Het klopt dat er in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo (2012)’ nog niet in deze ontwikkeling is voorzien. Op het moment dat er een initiatief bij de gemeente wordt neergelegd, zal dat worden getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving en beleid. Deze beleidsdocumenten staan benoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis hiervan en het woonbehoefteonderzoek is het college van mening dat dit bestemmingsplan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.*

8.1.2 Opgemerkt wordt dat in het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken – Zuid’ staat dat het plan een bijdrage levert aan de vier pijlers van de Woonvisie 2016+, maar dat dit niet wordt toegelicht of onderbouwd. Er wordt afgevraagd of er wel voldoende feiten zijn om deze stelling te onderbouwen.

- *Reactie: In de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat het accent van de woningbouw ligt op de vier grote kernen, maar dat er op basis van een woonbehoefte ook woningbouw in andere kernen mogelijk is. Het college is van mening dat het uitgevoerde woonbehoefte onderzoek hiervoor voldoende onderbouwing geeft. Zie verder de reactie onder 4.4 en 4.5 van deze nota.*

8.1.3 Reclamant merkt op dat in het ontwerp bestemmingsplan staat dat op basis van de Herijking Strategische Toekomstvisie 2025 woningbouw naar behoefte binnen de kern of bestaande woningvoorraad plats moet vinden. Dat is met het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken – Zuid’ niet gebeurd. Zo is de woningbouwlocatie aan de Vredenheimseweg, waarvan nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, nog niet ingezet.

- *Reactie: Het bestemmingsplan ‘Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo’ is inmiddels onherroepelijk en in ontwikkeling. Verder is het college van mening dat er de woonbehoefte voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voldoende is onderbouwd. Zie verder de reacties onder 4 van deze nota.*

8.1.4 Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling betreft buiten de dorpsgrenzen van Grolloo, en niet te beschouwen is als een inbreiding zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat. Er in relatie tot de Ladder van duurzame verstedelijking is hier sprake van een stedelijke ontwikkeling, terwijl deze locatie niet ligt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen in de Provinciale Omgevingsverordening. Het vigerende beleid geeft zodoende geen aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.

In relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt opgemerkt dat het plangebied niet binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, en er zodoende sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het vigerende beleid geeft geen aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.

- *Reactie: Het klopt het dat het plangebied niet binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Er wordt echter wel voldaan aan de Provinciale Omgevingsverordening, zie hiervoor de reactie onder zienswijze 4.7. Ten aanzien van de Ladder van Duurzame verstedelijking is het college van mening dat deze hier niet van toepassing is, zie voor toelichting de reactie onder 4.4 van deze nota.*

8.2 Opgemerkt wordt dat de bestaande vrijkomende woningvoorraad, mede als gevolg van de krimp vanaf 2020 - 2025, voldoende kan voorzien in de woningbehoefte. De vraag naar starterswoningen is lager dan het woonbehoefte onderzoek doet voorkomen.

- *Reactie: Het woonbehoefte onderzoek houdt ook rekening met aanwezige woningvoorraad. Het college twijfelt niet aan de juistheid van het onderzoek van KAW en de daarbij gehanteerde uitgangspunten.*

8.3 Opgemerkt wordt dat de anterieure overeenkomst geen zekerheid biedt en is zelfs dusdanig ruim dat het enkel bouwen van vrije sector woningen mogelijk is.

Hetzij door de boetebepaling voor elke niet gerealiseerde starterswoning te betalen. Hetzij doordat het college ontheffing kan verlenen van de verplichting van realisatie van starterswoningen alsmede de betreffende boetebepaling te laten vervallen. Waarmee wordt bevestigd dat de invulling van het plan bepaald wordt door grondeigendom en niet is gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening.

- *Reactie: Op basis van de anterieure overeenkomst moeten er 6 starterswoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in 4 woningen-op-een-rij en 2 woningen-onder-1-kap om daar uitvoering aan te kunnen geven. Wanneer deze niet worden gerealiseerd is de projectontwikkelaar een boete verschuldigd van 35.000 euro per starterswoning, en is daarnaast de gemeente gerechtigd om nakoming te vorderen en aanvullende schadevergoeding. Het college kan na 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan besluiten ontheffing te verlenen van de verplichting en de boete, maar dan moet de projectontwikkelaar aantonen dat hij de uiterste inspanningen heeft verricht. Pas op dat moment kan het college besluiten al dan niet ontheffing te verlenen van deze verplichting. Het college is dan ook van mening dat de anterieure overeenkomst voldoende zekerheid biedt tot het realiseren van starterswoningen.*

8.4 Reclamant merkt op dat met het ontwerp ‘Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid’ geen sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een alternatieve locatie waarop al een woonbestemming rust.

Opgemerkt wordt dat beperkt wordt onderbouwd op welke manier er in deze ontwikkeling rekening gehouden is met de kernkwaliteit ‘Landschap’ van de provincie, er is sprake van aantasting van het landschap. Verder wordt opgemerkt dat er met dit plan gebouwd gaat worden voor de leegstand van bestaande woningen in het dorp. Geadviseerd wordt om op basis van de bevolkingsprognose (krimp) in te zetten op herstructurering, verbouwen van bestaande woningen en sloop en herbouw. Tenslotte wordt opgemerkt dat er een alternatieve locatie is waarop al een woonbestemming rust, namelijk het bestemmingsplan ‘Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo’. In het voorontwerp waren hier 9 woningen mogelijk, en afgevraagd wordt waarom deze locatie niet maximaal benut is.

- *Reactie: Het college is van mening dat er met het rapport ‘Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken Zuid, Grolloo’ en de bijbehorende inrichtingsschets voor*

*landschappelijke inpassing, voldoende is gemotiveerd welke bijdrage het plan levert aan de kernkwaliteit landschap. Zie tevens de reactie onder 1.3 van deze nota.*

- *Reactie: Het woonbehoefte onderzoek houdt ook rekening met aanwezige woningvoorraad. Het college twijfelt niet aan de juistheid van dit onderzoek en de daarbij gehanteerde uitgangspunten, en wij mogen uitgaan van de genoemde conclusies. Er is geen deskundig tegenonderzoek aangeleverd wat het standpunt van reclamanten ondersteunt. De woonbehoefte is hiermee wat ons betreft voldoende aangetoond.*
- *Reactie: Het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo' is inmiddels onherroepelijk en in ontwikkeling. Tijdens de procedure van dit bestemmingsplan is geoordeeld dat een ruimere stedenbouwkundige opzet aan de Vredenheimseweg, met minder woningen op ruimere kavels meer passend zou zijn.*

8.5 Tenslotte wordt opgemerkt dat er nog steeds wordt voorgesorteerd op uitbreiding van dit plan. Dit blijkt uit de vorm en situering van het plan (een soort uitstulping), en blijkt tevens uit het raadscommissievoorstel van 15 juni 2015, waar gesproken wordt over 'een afgeslankt plan, waarvan de tweede fase voorlopig niet aan de orde is.'

- *Reactie: In inspraaknota is al aangegeven dat er geen toegangsweg is naar een zogenaamde 2e fase (men doelt op het gebied tussen de nu geplande woningen en de woningen aan de Schoonloërstraat). Dat betrof een interpretatie van het voorontwerp bestemmingsplan door reclamanten. Bovendien voorziet dit bestemmingsplan alleen in de nu geprojecteerde 10 woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan.*

8.6 Opgemerkt wordt dat het voorliggende ontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid' een schoolvoorbeeld is van gelegenheidsplanologie en het faciliteert een gelegenheidswens om te bouwen voor de vrije sector. Een ontwikkeling die het landschap onnodig en onherstelbaar aantast en waaraan u, op basis van voornoemde argumenten, in mijn ogen geen medewerking kunt verlenen

- *Reactie: Het college neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan. Het college denk hier echter anders over, wat blijkt uit de toelichting van dit bestemmingsplan en deze reactienota.*

# 9. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

**Aanpassing toelichting**

9.1 Hoofdstuk 2.4: Verwerken inhoud rapport ‘Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken-Zuid Grolloo (16 april 2020)’ en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing (14 april 2020). Tevens deze stukken toevoegen in de bijlage van het bestemmingsplan. Zie verder zienswijze en reactie onder 1.

9.2 Hoofdstuk 3.2.2: Actualiseren ten aanzien van de Provinciale Omgevingsverordening naar 2018. Zie verder zienswijze en reactie onder 4.7.

9.3 Hoofdstuk 4.1.1: Vervangen van de waterparagraaf zoals is opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Zie verder zienswijze en reactie onder 2.

9.4 Hoofdstuk 4.6: Aanpassen dat de weg 80km/uur is en geen 60km/uur, en deze aanpassing voor het aspect geluid verwerken. Zie verder zienswijze en reactie onder 7.6.

**Aanpassing regels**

9.5 Opnemen voorwaardelijke verplichting in de bestemming artikel 5 Wonen, onder de specifieke gebruiksregels (artikel 5.5), namelijk:

*Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, te denken aan de groensingel en de afwateringssloten en de solitaire bomen is gerealiseerd. Deze wordt in stand gehouden overeenkomstig het in bijlage [nr.] van de regels opgenomen ‘Rapport Landschappelijke inpassing Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken Zuid’ en bijbehorende inrichtingsschets, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing, binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de eerste woningen dient te zijn gerealiseerd.*

Zie verder zienswijze en reactie onder 1.

9.6 Artikel 3 Groen: Onder de bestemmingsomschrijvingen, naast ‘waterlopen’ ook de termen ‘water’ en ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ opnemen. Zie verder zienswijze en reactie onder 2.

9.7 Artikel 4 Verkeer - Verblijf: Onder de bestemmingsomschrijvingen, ook opnemen ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’. Zie verder zienswijze en reactie onder 2.

**Aanpassing verbeelding**

9.8 Het bestemmen van de beide sloten met de bestemming ‘Water’. Zie verder zienswijze en reactie onder 2.

9.9 Aanpassen van de verbeelding op basis van de nieuwe inrichtingsschets, verbreden van de bestemming Groen, aanpassen Verkeer en Water voor de sloten. Zie verder zienswijze en reactie onder 1.

# 10 Ambtshalve wijzigingen

10.1 Aanpassen van de toelichting naar aanleiding van de stikstofcrisis en de uitgevoerde Voortoets Stikstofdepositie voor dit bestemmingsplan. Dit rapport tevens toevoegen als bijlage aan het bestemmingsplan.

10.2 Koppelen woonbehoefteonderzoek KAW aan de vastgestelde GML.

# 11 Bijlagen

11.1 Aangepaste waterparagraaf 4.1.1

11.2 Rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken-Zuid Grolloo (versie 16 april 2020)' en de bijbehorende Inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing (versie 14 april 2020). Beide documenten worden tevens als bijlage aan het bestemmingsplan en aan deze reactienota toegevoegd.

11.3 Voortoets Stikstofdepositie 'bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken – Zuid'