

Gemeente Aa en Hunze	
Nr.:	
Ingek.:	22 JAN 2019
Beh.:	

Aan: gemeenteraad van Aa en Hunze

Postbus 993

9460AB Gieten

Grolloo 21-1-2019 diverse omwonenden (170711)

Geachte Raad:

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpplan Lienstukken Zuid bieden wij u hierbij onze zienswijzen aan. Bijgevoegd vindt u de lijst namen en handtekeningen van omwonenden die onderstaande zienswijzen delen.

Als proloog het volgende: in het Overlegorgaan voor het nationale beek- en esdorpenlandschap (nu Nationaal Landschap Drentsche Aa) is het beheer inrichting en ontwikkelingsplan vastgesteld voor de periode 2012-2020 (Bioplan).

Op blz. 31 natuur en landschap onder het kopje streefbeeld is het volgende te lezen: op korte termijn worden geleidelijke verstedelijking en verrommeling in het Drentsche Aa - gebied tegengegaan. Zo zijn de huidige essen blijvend planologisch beschermd tegen woningbouw en bosaanplant. Hier worden tevens alle mogelijkheden benut om de oorspronkelijke esrandbeplanting en openheid te herstellen.

Het overlegorgaan heeft met de constatering dat de huidige essen blijvend beschermd zijn. Er geen rekening mee gehouden dat de gemeente Aa en Hunze, als lid van het overlegorgaan, zich dergelijke afspraken niet herinnerd dan wel er geen boodschap aan heeft.

Voorontwerpplannen Vredenheimseweg en Lienstukken

In de raadsvergadering voorafgaande aan de ter inzage legging van beide voorontwerpen werd volgens ons de conclusie getrokken: leg beide voorontwerpen maar ter inzage. Kom na de inspraak terug met de twee plannen dan hebben we iets te kiezen. Die keuze was blijkbaar voor u niet weggelegd want wij lazen in de Schakel dat de wethouder beide ontwikkelaars naar huis had gestuurd om tot andere plannen te komen. Voor ons is het duidelijk dat door deze keuze van de wethouder er op puur commerciële en niet op bestuurlijke basis planvorming zou plaatsvinden. Wij zijn van mening dat het college in plaats van de ontwikkelaar te volgen zelf had moeten kiezen.

Door de ontwikkelaars te laten kiezen is uw raad de mogelijkheid onthouden om voor starterswoningen aan de Vredenheimseweg te kiezen. Bij een succesvolle voortzetting van de procedure tegen het plan Lienstukken onzerzijds zullen er als gevolg van die keuze geen starterswoningen in Grolloo worden gebouwd. Ook is u 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 lijkt op minder bezwaren te stuiten en zou daardoor sneller gerealiseerd kunnen worden.

Het moge duidelijk zijn dat onze voorkeur nog steeds uitgaat naar starterswoningen aan de Vredenheimseweg

In het navolgende wordt inhoudelijk ingegaan op het ontwerpplan Lienstukken Zuid en verschillende (beleids)plannen.

1. landschapsvisie Drentsche Aa 2.0

De landschapsvisie Drentsche Aa wordt aangeboden aan de bestuurlijke achterban van het Overlegorgaan en die heeft zich daarmee dus gebonden aan de volgende afspraken. Onder andere de leden van het Overlegorgaan zijn ook bereid - indien noodzakelijk - elkaar feedback te geven (*op nieuwe ontwikkelingen*). De gemeente Aa en Hunze maakt deel uit van het overlegorgaan.

Met betrekking tot de essen is het volgende opgenomen in de Landschapsvisie.

De es in de landschapsvisie : de samenhang tussen essen en dorpen worden versterkt, zowel ruimtelijk (door zichtrelaties en door mooiere dorpsranden te maken) als functioneel door paden aan te leggen die vanuit het dorp langs de es voeren.

Op de kaart maatregelen blz.61 is de zijdes van Grolloo in geel aangegeven. De essen in geel zijn deels aangetast . Hier moet een goed ontwerp zorgen voor een goede overgang van es naar dorp. Op de bijbehorende kaart Essen maatregelen is aan de west en zuidzijde van het dorp Grolloo de aanduiding versterken overgang es-dorp opgenomen. Op de kaart is met een roze lijn aangegeven waar deze overgang verbeterd zou moeten worden. Het betreft de gehele westzijde van de Kruisboomlaan en de Lienstukken en een klein aansluitend deel aan de zuidzijde van de Lienstukken (minder dan de breedte van het plangebied).

Het ontwerpplan heeft aan de zuidzijde een landschappelijke schaaestrook groen van 3 meter waarvan als de hemelwaterafvoer volgens het plan wordt uitgevoerd nog de bovenbreedte van een te graven sloot afgaat. Blijft er misschien een 2 meter brede schaaestrook groen over met volgens tekening 11 solitaire bomen. Voor solitaire bomen volstrekt onvoldoende ruimte. Het geheel is volgens ons volstrekt onvoldoende om van een verbetering te kunnen spreken. Zou deze schaaestrook al een verbetering zijn hetgeen wij bestrijden, dan is het een invulling van minder dan 17 procent van de gehele originele lengte. Daar tegenover staat dat aan het plan met name aan de west- en oostzijde bijna 100 meter bebouwing zonder landschappelijke inpassing wordt toegevoegd. Verder blijkt uit de tekening op blz. 44 dat een nieuw te graven waterleiding door het bestaande 'esbosje' is geprojecteerd. Hiervoor zal struikgewas geruimd en bomen gekapt moeten worden Dan zou

de uitwerking van het plan op het landschap nog negatiever worden en niet aanvaardbaar zijn..

Het op te lossen probleem wordt dus groter. Dat een overheid als de gemeente als hoeder van het landschap deze voor het grootste deel ontbrekende en verder zeer schamele landschappelijke inpassing durft uit te leggen als een verbetering achten wij zeer bedenkelijk.

In uw reactie op onze zienswijze wekt u de indruk dat door de bebouwing aan de oostzijde de zichtlijn onder langs het dorp niet belangrijk is. Wij zijn van mening dat de gehele zichtlijn oost-west en v.v. onder langs het dorplandschappelijk zeer belangrijk is. ook de zichtlijn van de bewoners van de westzijde van de Schoonloërstraat die zicht hebben op het plangebied Deze zichtlijn wordt verbroken. In deze zichtlijn is volgens ons de bebouwing in de kern aan de oostzijde niet zo belangrijk. Het aan de oostzijde landschappelijk fraaie uitzicht begint als men vanaf Schoonloo het Grollerholt voorbij is en wordt steeds fraaier naarmate men de afslag Grolloo nadert. Aan de andere kant heeft men vanaf de Heetlagendijk een prachtig uitzicht over de es op het Grollerholt. Het plan voor de afvoer van het hemelwater geeft niet helemaal duidelijk aan waar nieuwe sloten moeten worden gegraven. Wij hebben de indruk dat dit graven ten koste gaat van het bosje. Dat is dan opnieuw een aantasting van het landschap

Wij zijn van mening dat door het ontwerpplan de behoefte om de overgang van dorp naar es te verbeteren alleen maar groter wordt. Dat kan niet de bedoeling zijn.

bijlage: 1 kaart essen voorstel en kaart essen maatregelen.

2. Woonvisie Aa en Hunze 2016

In de woonvisie wordt op blz. 15 gesteld dat demografische ontwikkelingen een visie van de gemeente vragen. Die visie vraagt de volgende elementen/maatregelen/acties. Hieronder een aantal zienswijzen ten aanzien van de onderdelen waarop de gemeente haar eigen visie ons inziens niet serieus genomen heeft.

2.a. extra woningbehoefte bij manifeste vraag.

Manifest betekent duidelijk, blijkaar. De behoefte die nu voorligt is een zeer optimistische berekening. Daarnaast schrijft de woonvisie voor dat overtuigend moet worden aangetoond door de ontwikkelaar dat deze extra woningbouw niet resulteert in leegstand in de bestaande woningvoorraad. De ontwikkelaar zal hiervoor onderbouwend marktonderzoek moeten uitvoeren en daar ook de gemeente bij betrekken.

Wij verzoeken u om ons de resultaten van genoemd onderzoek te doen toekomen.

2.b onderzoek Nooitgedacht

Het bestemmingsplan Nooitgedacht is een omvangrijk plan met een capaciteit van ca 250 woningen. De gemeente gaat onderzoeken of het wenselijk is het plangebied te verkleinen en wat de effecten daarvan zijn.

Deze tekst toont zonneklaar aan dat er te veel plancapaciteit is in de gemeente. Toch gaan we in Grolloo op 4 km van Nooitgedacht bijbouwen. De harde plancapaciteit die al zeer ruim is ten opzichte van de behoefte verder verruimen.

2.c maatwerk

In de overige (kleine) kernen zal in eerste instantie middels maatwerk oplossingen worden gezocht. Hierbij kan gedacht worden aan verbouw van bestaande panden, passende inbreiding of in laatste instantie een passende (geringe) uitbreiding.

Er is een passende inbreiding namelijk het ter inzage gelegde voorontwerp Vredenheimseweg voldeed aan de wensen. Het ontwerpplan Lienstukken Zuid is duidelijk een uitbreiding. De huidige voorgestelde plancapaciteit is voor Grolloo ook niet meer gering te noemen. Bij de berekening van de woonbehoefte in Grolloo is uitgegaan van een evenredige verdeling van de woonbehoefte over de dorpen. Dat is moeilijk te kwalificeren als maatwerk.

2.d benutting zachte plancapaciteit

De plannen Lienstukken Zuid en Vredenheimseweg staan niet in de lijst harde plancapaciteit blz 14 woonvisie. Hieruit concluderen wij dat ze tot de zachte plancapaciteit behoren. Waarvan vermeld wordt dat deze geen planologische status hebben, wel bestuurlijke support. Deze plannen kunnen tot ontwikkeling komen, mits deze woningbouw niet resulteert in leegstand in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zal ook voldaan moeten worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: dit betekent onder meer dat het plan moet voorzien in een actuele regionale behoefte.

In het ontwerpplan wordt niet aangetoond dat aan de Ladder wordt voldaan. Wat betreft het niet resulteren in leegstand hebben we in het voorgaande reeds een vraag gesteld.

Wij zijn van mening dat hier wel heel ruimdenkend met de woonvisie wordt omgegaan. Wij komen later terug op de toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking.

3. Toekomstvisie Aa en Hunze tot 2020

Het accent van de groei van het woningbestand zal liggen in de vier grote dorpen Gieten, Annen, Rolde en Gasselternijveen en een beperktere bouw in de kleinere dorpen. Alleen door strategische inzet kan er kwaliteit en een complete woningvoorraad geboden worden. De bouwopgave is immers beperkt en die moet zorgvuldig worden ingezet. Verspreid over alle dorpen bijbouwen draagt niet langer bij aan het instandhouden van het voorzieningen niveau

daarvoor zijn de aantallen te klein. Ook is de uitgifte van kavels juridisch niet te koppelen aan een persoon en dus voorziet bouwen in een dorp niet persé in de behoefte ter plaatse. De koop van een kavel of bestaande woning staat immers vrij voor iedereen. Tot slot bouwen voor nieuwe instromers is geen duurzame strategie; ook al is het hier prachtig wonen. Dat is bouwen voor de leegstand.

Al of niet op basis van het woonbehoefte onderzoek is gekozen voor 10 woningen. Dat aantal is ontstaan door evenredige verdeling van de woonbehoefte van de gemeente over de dorpen. Dat is niet in overeenstemming met accent van de groei zal liggen in de vier grote dorpen.

Kan het College aangeven wanneer tot deze beleidswijziging is besloten en hoe de Raad in deze beleidswijziging is gekend.

Onze vraag is of door deze beleidswijziging nu voor alle dorpen particuliere woningbouwprojecten mogelijk is. Er is namelijk een behoefte te berekenen. Of geldt de evenredige verdeling tijdelijk en alleen voor Grolloo.

Volgens de visie voorziet bouwen in een dorp niet persé in de behoefte ter plaatse. De gemeente geeft bij de beantwoording van de zienswijzen van het voorontwerp duidelijk aan dat er geen voorkeurspositie voor Grolloonaren in het plan kan worden opgenomen. Op basis hiervan is de conclusie te trekken dat het plan Lienstukken dus een gewoon bouwproject is mede voor instromers. Het voegt capaciteit toe die reeds op korte afstand (Nooitgedacht) royaal aanwezig is.

Op basis waarvan wijkt het college nu af van de visie dat bouwen in een dorp niet persé voor de eigen bewoners is en dat bouwen voor instromers tot leegstand leidt.

Wij zijn van mening dat op deze wijze niet op de juiste manier inhoud wordt gegeven aan de Toekomstvisie.

4. Woonbehoefte

In het ontwerp wordt op basis van het in 2017 uitgevoerde woonbehoefte onderzoek ingegaan op de woonbehoefte van Grolloo. Ook in het ontwerpplan wordt naar dat onderzoek verwezen. Om onze zienswijzen ten aanzien van het woonbehoefte onderzoek naar voren te kunnen brengen, gaan we er voor het gemak even van uit dat het vastgestelde woonbehoefte onderzoek gelijk is aan het ons bekende concept.

Onze zienswijzen ten aanzien van de woonbehoefte zijn onderstaand in willekeurige volgorde weergegeven.

4.1 Bijdrage aan invulling woonbehoefte door rest van de gemeente en regio niet in beeld.

Het voorliggende plan is gebaseerd op het woonbehoefte onderzoek Grolloo.

Het woonbehoefte onderzoek Grolloo brengt alleen een woningbehoefte in beeld van het dorp Grolloo en omstreken. De feitelijke marktsituatie heeft een grotere omvang dan Grolloo en omstreken. Grolloo is geen eiland in de markt. Het onderzoek maakt niet inzichtelijk hoe de actuele regionale behoefte aan woningen is. Daarnaast wordt niet duidelijk gemaakt welke bijdrage de rest van de gemeente en de regio kunnen leveren aan het invullen van de woonbehoefte in Grolloo. Als voorbeeld: op 4 km van Grolloo ligt een vastgesteld bestemmingsplan met nu nog ten minste een harde plancapaciteit van 150 woningen.

Wij zijn van mening dat het woonbehoefte onderzoek te beperkt van opzet is en daardoor een goede beoordeling van de woonbehoefte in de weg staat. De gemeente moet duidelijk maken welke bijdrage de rest van de gemeente en de regio kan leveren bij het invullen van de woningbehoefte in Grolloo

4.2 Gedateerde gegevens (oude wijn in nieuwe zakken)

De woonbehoefte moet volgens de R.O. aantoonbaar zijn. Bij de wijziging van 21 april 2017 is de term actuele geschrapt. In de toelichtingstaat het volgende: uiteraard is het schrappen geen aanleiding voor de gedachte dat volstaan kan worden met een niet actuele behoefte onderzoek.

De gemeente stelt bij de beantwoording van de zienswijzen op het voorontwerpplan dat door KAW in 2017 onderzoek is verricht naar de woonbehoefte in Grolloo. Dat lijkt zeer actueel. Maar de gemeente vergeet erbij te vertellen dat KAW gebruik gemaakt heeft van de gegevens van een door de provincie Drenthe uitgevoerd onderzoek voor de periode 2016-2020. Dit onderzoek moet voor de genoemde periode plaatsgevonden hebben. Voor ons is niet te achterhalen of dit gegevens van 2014 of 2015 betreft. De gemeente Aa en Hunze krimpt nu reeds en in de periode 2020-2025 is verdere krimp ook van huishoudens voorzien. Daarbij is in de gemeentelijke woonvisie aangegeven dat de "Veendorpen vitaler zijn dan de "Zanddorpen". Grolloo behoort tot de zanddorpen. In die situatie kan niet volstaan worden met een onderzoek uit 2014/2015. De gemeente denkt hier te kunnen volstaan met een niet actuele behoefte.

Wij maken er bezwaar tegen dat de gemeente na het provinciale onderzoek van 2014/2015 geen nieuw of nader inhoudelijk onderzoek heeft uitgevoerd.

4.3 methode vaststellen behoefte

De door de provincie in 2015 berekende en door de gemeente Aa en Hunze onderschreven woonbehoefte bedraagt 85 woningen voor de gehele periode 2016-2020. Om tot een woonbehoefte voor het dorp Grolloo te komen is de gemeentelijke behoefte verder doorgerekend naar het niveau van het dorp Grolloo door een evenredige verdeling over de

dorpen. Een dubbele berekening leidt niet tot een aantoonbare behoefte. De woonvisie zegt dat de woningbehoefte manifest moet worden aangetoond. Een dubbele berekening is iets anders dan manifest aantonen.

N. B. Door de gekozen berekeningswijze kan voor elk dorp een woonbehoefte worden berekend, zelfs voor een recreatieterrein met enige permanente bewoning. Aantonen is iets anders.

Wij zijn van mening dat de gemeente de woonbehoefte in Grolloo niet manifest heeft aangetoond.

4.4 Voorzien in woonbehoefte

Een onderzoek naar woonbehoefte wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de woonbehoefte om op termijn in die behoefte te kunnen voorzien. In een woonbehoefte wordt voorzien door woningen te bouwen.

De behoefte voor Aa en Hunze is volgens de Woonvisie, in overeenstemming met de provincie, voor de periode 2016-2020 berekend op 85 woningen. Er is nadien geen nieuw onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Aa en Hunze. Uitgangspunt voor de doorberekening naar Grolloo zijn dus de 85 woningen voor de periode 2016 -2020 .

Om te zien in hoeverre reeds is voorzien in de voor de gemeente Aa en Hunze berekende behoefte hebben we als bronnen de jaarrekeningen van de gemeente over de jaren 2016 en 2017 en een paar artikelen uit de Schakel gebruikt.

Uit de jaarstukken 2016 van de gemeente blijkt dat in Nooitgedacht 18 woningen zijn gerealiseerd. De projecten in Gasteren en Gieterveen geen resultaten.

Uit de jaarstukken van 2017 van de gemeente blijkt dat in Nooitgedacht 22 woningen zijn gerealiseerd en in Gasteren 5 kavels voor woningen zijn overgedragen. Voor Gasteren wordt de verwachting uitgesproken dat de overige 4 kavels in 2018 worden overgedragen. Die hebben we dan ook meegeteld.

Voor het project Nooitgedacht wordt vermeld dat in 2017 een rondgang langs de ontwikkelende bouwers is gedaan. Het doel was om te komen tot nieuwe marktinitiatieven. Dit heeft geresulteerd in vier nieuwe projecten met duurzame woningen op de Brinken. Inmiddels zijn de plannen door welstand geaccordeerd. De grondaanbiedingen aan de ontwikkelaars zijn de deur uit. Ook de bouw zal in 2018 starten. De vier nieuwe projecten zijn samen goed voor 61 woningen.

Voor de projecten in Eext en Gieterveen zijn geen resultaten te melden. Wel wordt de verwachting uitgesproken dat in Eext door extra inzet van de gemeente op korte termijn resultaten te verwachten zijn.

In de Schakel van 19-12-2018 worden door de wethouder twee woningbouwprojecten genoemd die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Het betreft de bouw van 11 energie-neutrale woningen in Annen waar de eerste schop op die dag de grond in ging. Ook wordt een doorbraak vermeld voor de bouwplannen op het Vlieg huis terrein in Gieten. De plannen gaan uit van 12 woningen.

In Grolloo is in het meest recente plan Vredenheimseweg de bouw van twee woningen voorzien en wordt zoals de gemeente bekend is gewerkt aan een plan om een aantal zorgwoningen te bouwen naast de school. Dit zal het aanbod in Grolloo verder verruimen.

Van de gemeentelijke behoefte van 85 woningen zijn er al 60 gerealiseerd (Nooitgedacht 40, Gasteren 5+4 en Annen 11). Daarbij hebben we niet onderzocht in welk mate particuliere bouw op andere locaties heeft bijgedragen aan het invullen van de behoefte, maar zijn er van overtuigd dat ook daar een bijdrage is geleverd. Verder blijkt dat bindende afspraken zijn gemaakt over het bouwen van 61 woningen in het plan Nooitgedacht en die zijn ook een bijdrage aan de invulling van de woonbehoefte 2016-2020. Bij een vlotte procedure zullen zelfs de woningen op het Vlieg huisterrein en de Vredenheimseweg nog bijdragen aan het invullen van de behoefte. Maar zelfs zonder deze twee projecten zijn en worden er ter invulling van een behoefte van 85 woningen nu reeds 121 woningen gebouwd in genoemde periode. Dat is 42% meer dan wat destijds nodig werd geacht.

Bovenstaande toont aan dat de voor 2016-2020 geconstateerde behoefte meer dan is ingevuld. Een behoefte waarin meer dan volledig is voorzien bestaat niet meer en kan dan niet nogmaals verdeeld worden om projecten in Grolloo op te starten.

Wij zijn van mening dat een behoefte waarin voorzien is niet nogmaals verdeeld kan worden. Wij sluiten echter niet uit dat er in Grolloo nog enige woonbehoefte bestaat.

Maar zijn van mening dat die behoefte alleen na nieuw, gedegen en transparant onderzoek kan worden vastgesteld. Wij stellen u voor dit onderzoek te laten uitvoeren.

5. Stedelijk Gebied.

In de nota van toelichting op het besluit RO 21 april 2017 is stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: *onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld: Gronden waarop een agrarische bestemming rust en die overeenkomstig die bestemming gebruikt worden, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: Het gebied waar Lienstukken Zuid is geprojecteerd voldoet niet aan de normering stedelijk gebied. Het heeft de bestemming agrarisch- cultuurgrond en wordt als zodanig gebruikt

Lienstukken II maakt geen deel uit van het stedelijk gebied. De bijgevoegde kaartbijlage 2 uit de provinciale omgevingsvisie toont aan dat ook de provincie het niet tot het stedelijk gebied rekent.

Voor het plan Lienstukken Zuid is het volgende van toepassing: aan de noorzijde ligt de huidige bebouwing van de Lienstukken, aan de oostzijde cultuurgrond (es), aan de zuidzijde een doodlopend zandweggetje over de es ter ontsluiting van een perceel beekdalgrasland, aan de westzijde cultuurgrond (es) en een heel oud "es"bosje. De zandweg gaat door het "es"bosje verder als wandel- en fietspad.

Uit bovenstaande blijkt duidelijk dat Lienstukken Zuid geen deel uitmaakt van het Stedelijk Gebied en behoort daarmee tot de open ruimte van de zuides.

Wij zijn van mening dat deze percelen ook de aan de open ruimte van de es toegekende planologische bescherming moeten hebben.

6. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Wij zijn van mening dat voor het nieuwe bestemmingsplan Lienstukken Zuid de Ladder voor Duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Hieronder zijn onze argumenten in willekeurige volgorde weergegeven. Wij zijn van mening dat elk van onderstaande punten op zich al voldoende is om tot toepassing van Ladder onderzoek te besluiten. Het geheel van hieronder aangegeven zienswijzen maakt het nog meer duidelijk.

6.a Geen Stedelijk gebied

De landbouwgrond in het nieuwe plan Lienstukken Zuid behoort niet tot het stedelijk gebied, maar is cultuurgrond. Op grond van de wet Ruimtelijke Ordening is dan een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist. De provincie Drenthe had in de vorige omgevingsvisie/verordening het moeten voldoen aan de Ladder opgenomen. In de huidige omgevingsvisie niet meer, toetsing door het rijk werd voldoende geacht.

6.b Handleiding Duurzame Verstedelijking

In de 16 mei 2017 uitgebrachte HANDLEIDING EN JURIDISCHE Q&A: DE NIEUWE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING van Bureau Stedelijke Planning Drs Pieter van der

Heijde en Stibbe Advocaten valt te lezen dat De wet /besluit RO geen ondergrens kent aan het aantal woningen waaronder toepassing van de ladder niet aan de orde is. Ook 10 (of zelfs 2) woningen zijn te kwalificeren als stedelijke ontwikkeling, indien deze onderdeel zijn van een voorgenomen omvangrijker bouwproject, waarvoor afzonderlijke besluiten moeten worden genomen.

In genoemde Handleiding valt verder te lezen in het hoofdstukje: de ladder is ook niet alles de volgende conclusie te lezen.

Conclusie: kortom, ook indien de (oude of nieuwe) ladder niet van toepassing is, ontslaat dat de initiatiefnemer en het bevoegd gezag niet van de plicht te voldoen aan andere normen van de ruimtelijke ordening, die in wezen neerkomen op een ladderonderzoek.

Wij onderschrijven deze conclusie natuurlijk voor Lienstukken Zuid en hieraan is volgens ons niet voldaan.

6.c Groter Project

Wij zijn van mening dat het plan Lienstukken Zuid onderdeel is van een voorgenomen groter project. Hiervoor is het volgende aan te voeren. De eerste plannen op de Lienstukken Zuid hadden betrekking op 19 woningen. In het voorliggende plan is een groenvoorziening zo geprojecteerd dat uitvoering van het omvangrijke plan nog steeds mogelijk is. Kenmerkend voor de situatie is dat de wethouder noch in een commissievergadering noch in een raadsvergadering heeft willen verklaren af te zien van een tweede fase aan de Lienstukken. In antwoord op onze reactie op het voorontwerp doet het college nu de boterzachte uitspraak dat het college geen tweede fase wenst. Met meteen een kanttekening dat het college niet voor de Raad kan spreken. Verderop wordt gesteld dat het huidige college ook niet politiek gebonden is aan een brief van een vorig college, dus ook niet aan de brief van 4 januari 2019.

Daarnaast blijkt uit de anterieure overeenkomst dat zowel de heer Gommers als de gemeente de gehele percelen aan Stoffers Bouwbedrijf verkopen. Dus ook de delen die niet onder het uitbreidingsplan vallen. Een van de percelen van de heer Gommers heeft een zelfstandige uitweg op de Schoonloërstraat (bijlage 4).

Wij zien door de verkoop hiervan een tweede fase ontstaan met een tweede uitweg naar de Schoonloërstraat.

Daar komt bij dat de gemeente in haar reactie op onze zienswijze op het voorontwerp schrijft dat het plan zowel aan de noord- als oostzijde begrensd wordt door bestaande bebouwing. Hieruit valt de conclusie te trekken dat het College de overgebleven cultuurgrond aan de oostzijde ook als te bebouwen terrein beschouwd. Daarmee komt het aantal woningen ruim boven de door de gemeente genoemde grens van 12.

Wij zijn van mening dat op grond van bovenstaande de Ladder moet worden toegepast

De wereld op zijn kop: de raad heeft in meerdere raads/commissie vergaderingen de wethouder gevraagd een tweede fase uit te sluiten. De wethouder heeft steeds redenen aangevoerd waarom hij dit niet wilde of kon toezeggen. Nu wordt gesteld dat de raad niet om een tweede fase heeft gevraagd.

6.d Samenhang plannen

Het plan Lienstukken wordt in samenhang met het plan Vredenheimseweg voorbereid. Beide uitbreidingsplannen zijn bedoeld om in de woonbehoefte van Grolloo te voorzien. Beide plannen tezamen zien op een uitbreiding in Grolloo met 12 woningen. Daarbij is er in het plan Vredenheim nog de mogelijkheid om in de bestaande boerderij woonruimte te maken en zijn er initiatieven om op nog weer een andere locatie tot meerdere zorgwoningen te komen. Ook worden aan de Schoonloërstraat nog twee woningen (hors categorie) gebouwd. Al met al een flinke ontwikkeling op de bouwmarkt voor woningen. Grolloo is een klein dorp met in de kern in 2016 260 woningen. De bouwplannen Lienstukken en Vredenheimseweg worden niet gescheiden door grotere (provinciale) wegen.

Wij zijn van mening dat in een dergelijk klein dorp de bouwplannen als Lienstukken Zuid en Vredenheimseweg voor het toepassen van de Ladder als één plan moeten worden gezien.

In haar reactie op de zienswijze bij het voorontwerp schrijft de gemeente dat de beide plannen op voldoende afstand van elkaar liggen om niet als een plan te worden beschouwd.

Kan de gemeente aangeven welke afstand minimaal tussen twee plannen moet liggen om niet als één plan te worden beschouwd.

6.e Woonvisie

In de woonvisie wordt aangegeven dat voor plannen afkomstig uit de zachte plancapaciteit de Ladder moet worden toegepast. In de woonvisie wordt geen ondergrens aangegeven voor het aantal woningen dat vrijgesteld zou zijn van het toepassen van de Ladder.

Wij zijn van mening dat u de woonvisie moet volgen.

6.f Grote plancapaciteit en krimp

In de nota uitgangspunt demografische ontwikkelingen voor de woonvisie 2016+ wordt geconstateerd dat de plancapaciteit in Aa en Hunze 355 woningen bedraagt. Als de provinciale prognose als realistisch wordt aangemerkt (deze wordt door andere gemeenten in de regio als uitgangspunt aangehouden) dan bestaat behoefte aan 85 woningen. Er is dan sprake van een aanzienlijke overcapaciteit. Bevolkingscijfers tonen aan dat de krimp in Aa en Hunze reeds heeft ingezet.

In een gemeente waar sprake is van een dergelijke overcapaciteit en nu al krimp optreedt zou altijd aan de ladder moeten worden voldaan.

6.g Vastgesteld bestemmingsplan op korte afstand

Op 4 km van de dorpskern van Grolloo ligt het plan Nooitgedacht met een harde plancapaciteit van 250 woningen. Hiervan zijn volgens de jaarrekeningen van 2016 en 2017 plus minus 100 gerealiseerd. Blijft over een harde plancapaciteit van 150 woningen. Met een dergelijke harde plancapaciteit naast de deur is het extra van belang om aan te tonen dat bouwen in Grolloo echt noodzakelijk is. Eens te meer redenen de Ladder toepassen.

6.h Relatie nationaal landschap

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Een landschappelijk kwetsbaar gebied. Waar volgens de landschapsvisie 2.0 door uw gemeente onderschreven een sluipende aantasting van het gebied voorkomen moet worden. In een dergelijk kwetsbaar gebied kan ook een kleine ruimtelijke ingreep grote gevolgen hebben voor het landschap. Wij zijn van mening dat in een zo kwetsbaar gebied ook voor kleinere aantallen woningen aan de ladder moet worden voldaan.

7. Provinciale omgevingsverordening (4-10-2016)

In de provinciale omgevingsverordening zijn ten aanzien van ruimtegebruik een aantal bepalingen opgenomen. Hierboven is reeds ingegaan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de provinciale omgevingsvisie zijn naast de algemene bepalingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte nog extra bepalingen opgenomen ten aanzien van het gebruik van de ruimte in het Nationaal Landschap Drentsche Aa. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hieraan geen aandacht besteed. Wij zijn van mening dat niet voldaan wordt aan de speciale bepalingen. Daarom gaan we hier verder op in op artikel 33.3. 1. *Een ruimtelijk plan, voor zover dit plan betrekking heeft op een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal landschap Drentsche Aa, kan alleen voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in de landschapsvisie Drentsche Aa 2.0 of het Bioplan Drentsche Aa 2.0.*

Gemeente Aa en Hunze is door het plan Lienstukken Zuid ter inzage te leggen blijkbaar van mening dat voldaan is aan artikel 3.33.

Het ter inzage gelegde plan bevat volgens ons geen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan behoud en versterking van en is in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken zoals deze zijn opgenomen in de landschapsvisie .

Wij zijn van mening dat niet voldaan is aan artikel 3.33.

Kan het college ons de documentatie en resultaten van het (voor)overleg met de provincie verstrekken waaruit zou blijken dat aan artikel 3.33 is voldaan.

8. Provinciale omgevingsvisie Drenthe

Kernkwaliteitenkaart

De provincie heeft de kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op kaart 2 (kernkwaliteit) de kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten.

In een aantal gebieden komen veel verschillende kernkwaliteiten samen. Deze gebieden zijn globaal op kaart aangegeven (o.a. Drentsche Aa).

Van provinciaal belang zijn de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting. Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en versterken van de esrandbeplanting

De essen van Grolloo, dus ook de zuides, staan als zodanig aangegeven op de kernkwaliteitenkaart. Bovenstaand beleid geldt dus ook voor deze essen.

Essen kunnen zowel op basis van cultuurhistorie als bodemkundig worden gedefinieerd. In beide gevallen loopt de zuides van Grolloo tot aan de tuinen van de huidige bebouwing aan de Lienstukken. De huidige bebouwing is ook op de zuides gerealiseerd. *(gemeente Rolde plangebied is gelegen aan de zuidkant van Grolloo enz. Het gebied dat momenteel nog een agrarisch gebruik kent maakt onderdeel uit van de zuidelijk van Grolloo gelegen esgronden).*

Op de plaats waar de zuides zich voortzet aan de westzijde van het dorp is nu Lienstukken Zuid gepland. Het bouwproject deelt deze cultuurhistorische open ruimte in tweeën en tast daarmee het open karakter van de es aan. Verder wordt ook nog het doorzicht onderlangs het dorp naar de westzijde geblokkeerd.

In de studie ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE DRENTSE ESSEN wordt een beeld gegeven van de waarde van de Zuideresch van Grolloo (Bijlage 3).

Het woningbouwinitiatief is niet goed inpasbaar en draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Wij maken bezwaar tegen het niet voldoen aan de omgevingsvisie van de provincie en het verder aantasten van de landschappelijke waarden van onze volgens genoemde studie waardevolle zuides.

9 Bestemmingsplan Grolloo Schoonloo

Het perceel waarop de woningbouw is voorzien heeft in het bestemmingsplan de aanduiding agrarische cultuurgrond. In hoofdstuk 6.2 Opbouw van de regels in het bestemmingsplan

staat het volgende: voor de bestemming geldt dat bebouwing binnen deze bestemming niet is toegestaan, mede omwille van instandhouding van de landschappelijke waarden. In de tekst staat verder dat op deze regel twee uitzonderingen zijn. Deze uitzonderingen liggen niet op de Lienstukken.

Zijn deze regels alleen bedoeld om de gemeente de ruimte te geven om onwelgevallige particuliere initiatieven te blokkeren zoals in het verleden reeds het geval was. Maar de gemeente welgevallige initiatieven vallen niet onder deze regel.

Kan het college aangeven wat de maatschappelijke en juridische betekenis is van deze bepaling? Waarom wordt nu in strijd met dit bestemmingsplan gehandeld

10. Bestemmingplan Grolloo Schoonloo

Bij vraag 9 is reeds ingegaan op de bestemming en bijbehorende voorschriften.

Op blz. 5 van het voorontwerp Lienstukken Zuid : de bouw van 9 woningen is in strijd met de huidige bestemming. Medewerking aan het voornemen deze te realiseren is mogelijk via een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Als bebouwing omwille van landschappelijke waarden niet is toegestaan. Is herziening van een bestemmingsplan dan de manier om landschappelijke waarden op te heffen of te omzeilen? Een planologische procedure brengt toch geen verandering in de landschappelijke waarden. De landschappelijke waarden die in stand gehouden moeten worden blijven ook bij herziening bestaan en verdienen bescherming.

Wij zijn van mening dat de gemeente handelt in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Zij zou de bestaande landschappelijke waarden moeten respecteren.

11. Motto: een es is ook een es als er geen es op staat

In het bestemmingsplan Grolloo Schoonloo zijn de cultuurgronden niet verder onderverdeeld in essen, beekdal en veldontginningen. Dat neemt niet weg dat de percelen aan de Lienstukken cultuurhistorisch en bodemkundig tot de zuides van Grolloo behoren. In het bestemmingsplan buitengebied kent de open ruimte van de zuides een planologische bescherming tegen ruimtelijke ontwikkelingen die het cultuurhistorisch karakter en de open ruimte aantasten. Administratieve opname van het perceel in een ander bestemmingsplan heft deze beschermwaardigheid niet op.

Wij zijn van mening dat de gemeente het cultuurhistorische karakter en de open ruimte ook van deze percelen op de es zou moeten beschermen.

12. Starterswoningen

In vergaderingen is steeds gesteld dat de bouw van starterswoningen alleen mogelijk is als er ook een aantal andere commercieel aantrekkelijker woningen gebouwd mogen worden. Wij

hebben meerdere plannen gevonden waar alleen sprake was van starterswoningen. Kan de gemeente uitleggen waarom dat in Aa en Hunze niet mogelijk is.

Dat het niet mogelijk zou zijn komt ons vreemd voor. Dit te meer omdat de gemeente een deel van de voor het plan benodigde cultuurgrond verkoopt voor ongeveer de landbouwkundige waarde. Cultuurgrond met een bouwbestemming heeft toch een hogere waarde. Hierdoor wordt volgens ons het gehele bouwplan (ontwikkelaar) door de gemeente gesubsidieerd.

Het komt ons voor dat niet de overige woningen nodig zijn om het plan met starterswoningen te kunnen realiseren, maar dat de starterswoningen het voertuig zijn waarmee de andere woningen moeten worden binnengehaald.

13. Vier onder één kap

Commissie vergadering 18 juni 2015. De agenda bevat een commissievoorstel van de wethouder. Hierin is een passage opgenomen over een voorwaarde verbonden aan het bouwen op de Lienstukken.

Deze passage luidt als volgt: naar onze mening is het uitgangspunt van zowel de eigen grondpositie als de eis van minimaal halfvrijstaande woningen niet op een wenselijke wijze haalbaar.

De eis van minimaal halfvrijstaande woningen leefde onder de starters van Grolloo. Zij hadden geen behoefte aan een vier onder één kapper. Nu is toch een vier onder één kap in het plan opgenomen.

Kan het college aangeven of de starters van mening zijn veranderd. Of volgt het College gewoon de plannen van de ontwikkelaar.

14 Verkeersveiligheid

14.1 Parkeren

In het plan is uitgegaan van parkeren op eigen terrein, wat gezien de grootte van de kavels niet goed mogelijk is. In de Lienstukken is het parkeren in de huidige situatie al een probleem. Nu bij de meeste huishoudens meer dan één auto in gebruik is, zal een tweede auto in de straat geparkeerd worden. Ook eventuele bezoekers zullen hun auto op straat parkeren. Dit levert vanwege de toch al smalle straat onveilige situaties op voor kinderen en voetgangers.

Ten aanzien van zwaar bestemmingsverkeer bijvoorbeeld de vuilnisophaaldienst zien wij twee mogelijkheden:

1. De vuilniswagen zal met moeite de straat kunnen inrijden vanwege de geparkeerde auto's en zal al piepend terug moeten rijden. Dat heeft het risico van zeer onveilige situaties.
2. De nieuwe bewoners moeten hun vuilnis naar de overkant van het pleintje slepen. Zoals nu al degene die aan de zuidkant van het pleintje wonen zij het over een veel kleinere afstand. Zij moeten dit vanwege de weinige manoeuvreerruimte aan hun zijde van het plein. Na de bouw van Lienstukken Zuid zal de manoeuvreerruimte er niet op vooruitgaan. Ongeveer 5 keer per maand een container heen en weer slepen over deze afstand wordt op den duur vervelend.

14.2 Wegverbreding.

Het autoverkeer naar de woningen van het plan gaat door de Lienstukken. Op de splitsing bij het speeltuintje zal links gekozen worden voor langs de woningen nummers 7,9,13 en 11 . Dit straatdeel, vanaf de splitsing is aanzienlijk smaller dan de rest van de straat en gaat met een haakse bocht de nieuwbouw in. In de huidige situatie kunnen twee auto's elkaar niet of nauwelijks passeren. Het is dan ook aannemelijk dat de weg vanaf de splitsing breder zal moeten worden ten koste van parkeergelegenheid en pleintje. Voor redvoertuigen geldt een minimum van 450 cm wegbreedte, los van de draaicirkel in de bocht.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt van eventuele kosten van herinrichting van het bestaande deel van de Lienstukken niets vermeld.

15 Waterafvoer

Op blz 44 van het ontwerp plan is op tekening weergegeven hoe de hemelwaterafvoer zal plaatsvinden(bijlage 5). Op de tekening is aan de westzijde en de zuidzijde van het plangebied in blauw een bestaande sloot aangegeven. Wij als omwonenden, waarvan de meeste al vrij lang hier wonen hebben daar in al die jaren sloot noch greppel kunnen ontdekken. Het zijn eerder steilrandjes.

Dat roept de vraag op: als de ontwikkelaar in het plangebied niet bestaande bestaande sloten ontdekt. Hoe serieus is dan zijn plan voor hemelwaterafvoer te nemen,

Al de waterafvoer toch op deze wijze moeten plaatsvinden dan zullen deze nu niet bestaande sloten gegraven moeten worden. De te graven sloot zal dan ten koste gaan van de kavels aan de westzijde en de strook schaamgroen aan de zuidzijde (nu aangegeven als 3mtr. breed). Dat is toch al gauw een meter. Dan vervalt daarmee een derde deel van de strook schaamgroen en blijft er volgens ons te weinig ruimte over om solitaire bomen een goede plek te kunnen geven.

Onze vraag is, kan de gemeente aangeven welke bovenbreedte deze sloot moet hebben.

Is de gemeente bereid indien hierdoor de door ons onvoldoende geachte schaaamstrook groen ten minste de door haar aangeven breedte te laten houden. Dat zou kunnen door opschuiven van het geheel in noordelijke richting. Aan de oostzijde is daar voldoende ruimte voor namelijk door de eerste strook groen tussen het eerste en het tweede bouwblok aan de oostzijde te verkleinen.

Is de gemeente hiertoe bereid en kan ze indien dat niet het geval is, uitleggen waarom niet?

Voor de hemelwaterafvoer moeten buiten het plangebied sloten worden gegraven. Heeft de gemeente of de ontwikkelaar met de eigenaren van deze gronden (zandweg, cultuurgrond en bosje) een overeenkomst gesloten dat zij het graven van de sloten zullen toestaan. Of heeft de gemeente de bevoegdheid het graven van deze sloten dwingend op te leggen. De aan te leggen stuw lijkt de toegang tot het achterliggende perceel grasland te blokkeren.

Mocht bovenstaande niet het geval zijn dan zou een weigering door de eigenaren kunnen leiden tot een situatie dat een nieuwe afvoer moet worden gevonden. Dat kan dan op het terrein zelf. Wat niet aan te raden is want het staat er nu soms 's winter al plasdras. Of toch via het riool van de Lienstukken. Dat riool heeft nu bij stevige buien al capaciteit te weinig zoals wij regelmatig ervaren. Meer regenwater via dit riool kan echt niet.

Op de tekening is een nieuw te graven sloot door het "esbosje" geprojecteerd. Dat betekent dat struiken verwijderd en bomen gekapt moeten worden.

Wij zijn van mening dat dit ruimen en kappen een onaanvaardbare aantasting is van het landschap.

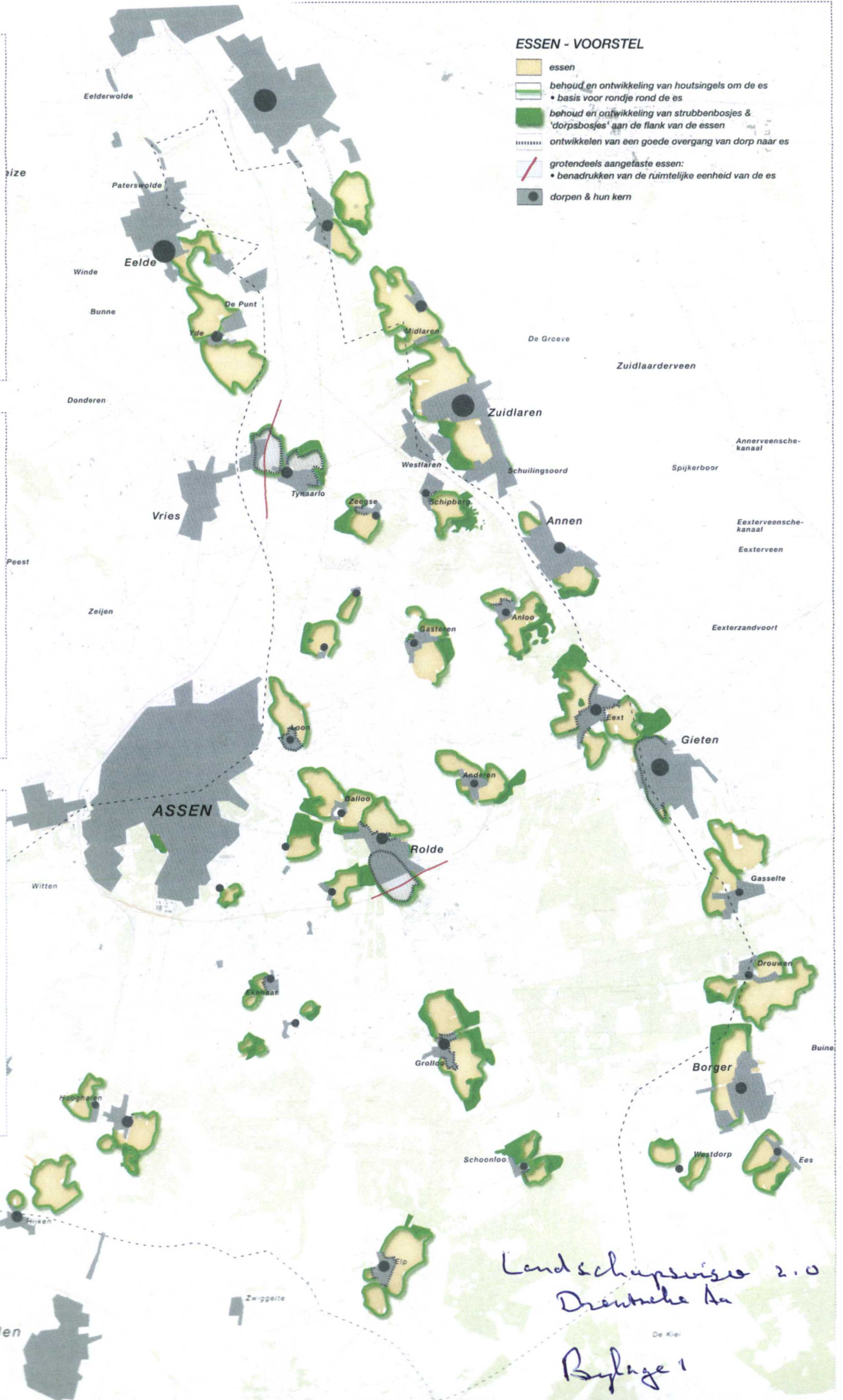
Tot slot: wij hebben sterk de indruk: de gemeente "verkoopt" het landschap op de zuides van Grolloo voor €25000

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken Zuid

--	--	--

ESSEN - VOORSTEL

- essen
- behoud en ontwikkeling van houtsingels om de es
• basis voor rondje rond de es
- behoud en ontwikkeling van strubbenbosjes & 'dorpsbosjes' aan de flank van de essen
- ontwikkelen van een goede overgang van dorp naar es
- grotendeels aangetaste essen:
• benadrukken van de ruimtelijke eenheid van de es
- dorpen & hun kern



ESSEN - MAATREGELEN

ESRANDEN

— 'versterken' overgang es - dorp

— ontwikkelen gradiënt es - beekdal & es - heide

— markeren grens es - veldontginningen

— behoud waardevolle overgang es - strubben

○ 'rondje rond de es' ontwikkelen, hierin bijzondere elementen opnemen:

● hunebed

● grafheuvel

● veentje, dobbe

OVERIG

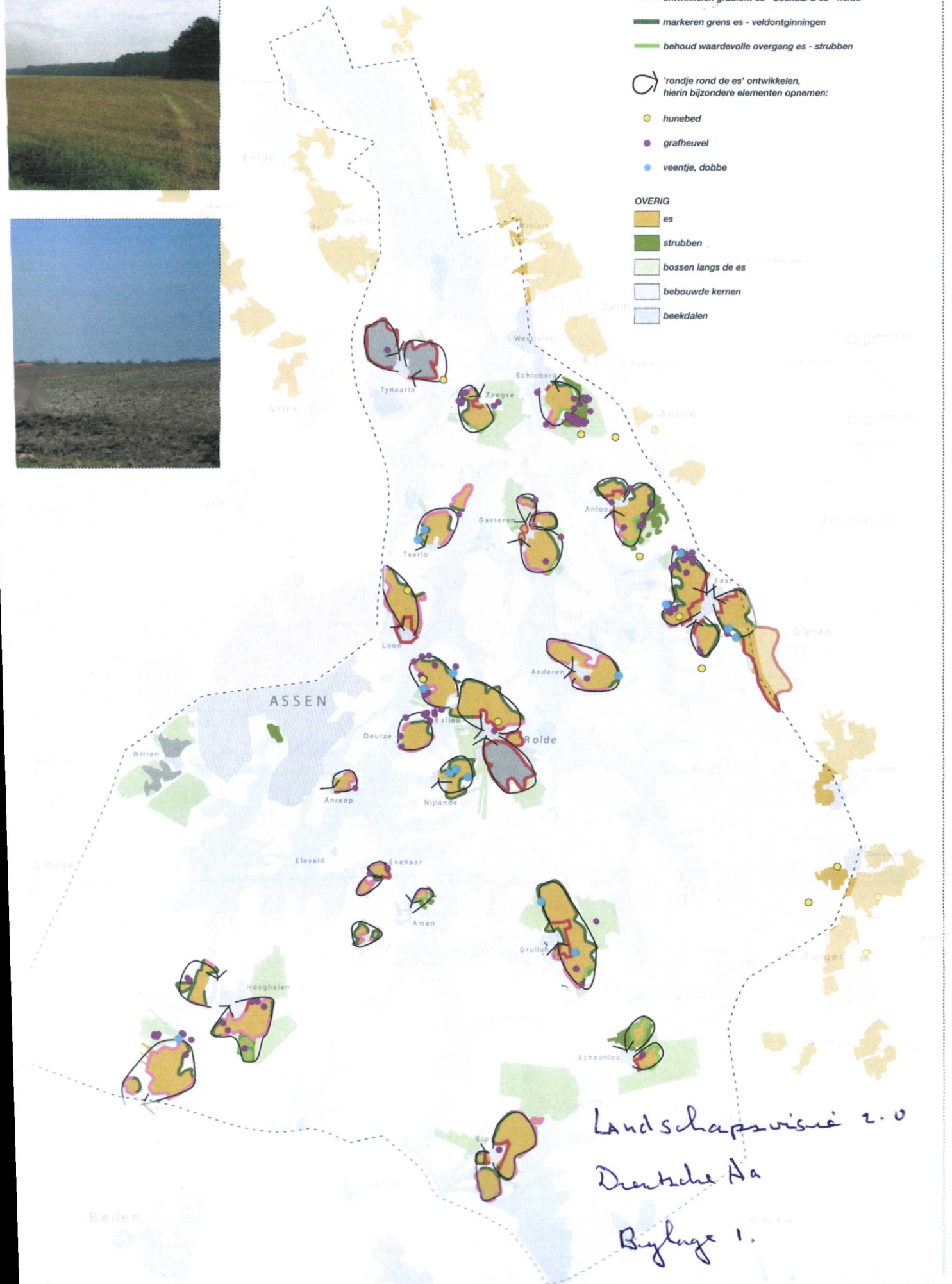
■ es

■ strubben

■ bossen langs de es

■ bebouwde kernen

■ beekdalen



Home

Help FAQ Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden



Terug naar zoekresultaten

Toon alle plannen

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Adres

Wissen

Huidige selectie:

Grolloo

Gemeente Aa en Hunze

Provincie Drenthe

Zoeken

anfilter

Algemene regels overheden

Vergroten

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

planstatus : concept 2018-04-05
 identificatie : NL.IMRO.9922.POV Drenthe20
 type plan : provinciale verordening
 naam overheid : provincie Drenthe
 ondergrond : basisregistratie topografie (B
 IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

Kaarten (18)

Plangebied

A. Stillegebieden, Infra en (grond)water

B. Gebiedsnormen wateroverlast

C1. Bodemenergie restrictiegebieden zone 1 (0-

C2. Bodemenergie restrictiegebieden zone 2 (2-

C3. Bodemenergie diepte formatie van Breda

D1. Bestaand Stedelijk Gebied ←

D2. Nationaal Park Drentsche Aa

D3. Natuurnetwerk Nederland

D4. Kernkwaliteit Archeologie

D5. Kernkwaliteit Aardkundige waarden

D6. Kernkwaliteit Cultuurhistorie

D7. Kernkwaliteit Landschap

D8. Beschermingszone Radioastronomie

D9. Landbouwgebied

D10. Windenergie

D11. Beekdal en bergingsgebied

D12. Wonen

Detailinformatie locatie

Selecteer eerst een punt in de kaart om detail

bekendmaking van dit plan

Bekendmaking in Staatscourant

bijlagen en verwijzingen in dit plan

plantekst

plantekst

plantekst

plannen die een relatie hebben met dit plan

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op

dossier waarin dit plan is opgenomen

dossier NL.IMRO.9922.POV Drenthe20

Status van dit dossier: **in voorbereiding**

overige plannen op deze locatie

bylage 2

242850, 550205

Nr. 65 Grollo (Gemeente Rolde)

ZUIDERESCH

Oppervlakte: 130 ha.

Bodemkundige typering

Dekzand op keizand op keileem. Keileemdikte onder de gehele es tussen 65 en 120 cm. Ondergrond van het westelijk deel heeft een ondergrond van moderpodzolen (Y23x) en keileemverweringsgronden (mZb23x). Het esdek is hier ongeveer 40 cm dik. Het oostelijk deel (Type B) heeft vrijwel uitsluitend veldpodzolen (Hn23x). Het esdek is hier ongeveer 60 cm dik. Westelijk deel bevat op veel plaatsen oude akkerlagen met houtskool en scherfjes.

Verkavelingstype in 1832

Duidelijk onderscheid tussen westelijk deel en oostelijk deel. Het westelijke deel heeft een kleinschalige esverkaveling met kruiswijze perceelsrichting (Type A2). Het oostelijke deel heeft een grootschaliger verkaveling met langere stroken (Type B).

Landschap

De es ligt op een brede keileemrug ten zuiden van de nederzetting. Aan de oost- en zuidwestkant grenst de es aan bossen, waaronder het vermeende voormalige Grollerholt, waar eertijds in de openlucht werd vergaderd op de Landdag. Aan de westkant is de historische samenhang tussen esdorp en es gedeeltelijk bewaard gebleven. In de es ligt een voormalig ven. nu bosje.

Gaafheid / aantastingen

Grotendeels bewaard gebleven. In de noordwesthoek is de es echter aangetast door nieuwbouw Grollo.

Archeologische vondsten

Meerdere vindplaatsen uit het Paleolithicum, het Mesolithicum en het Neolithicum.

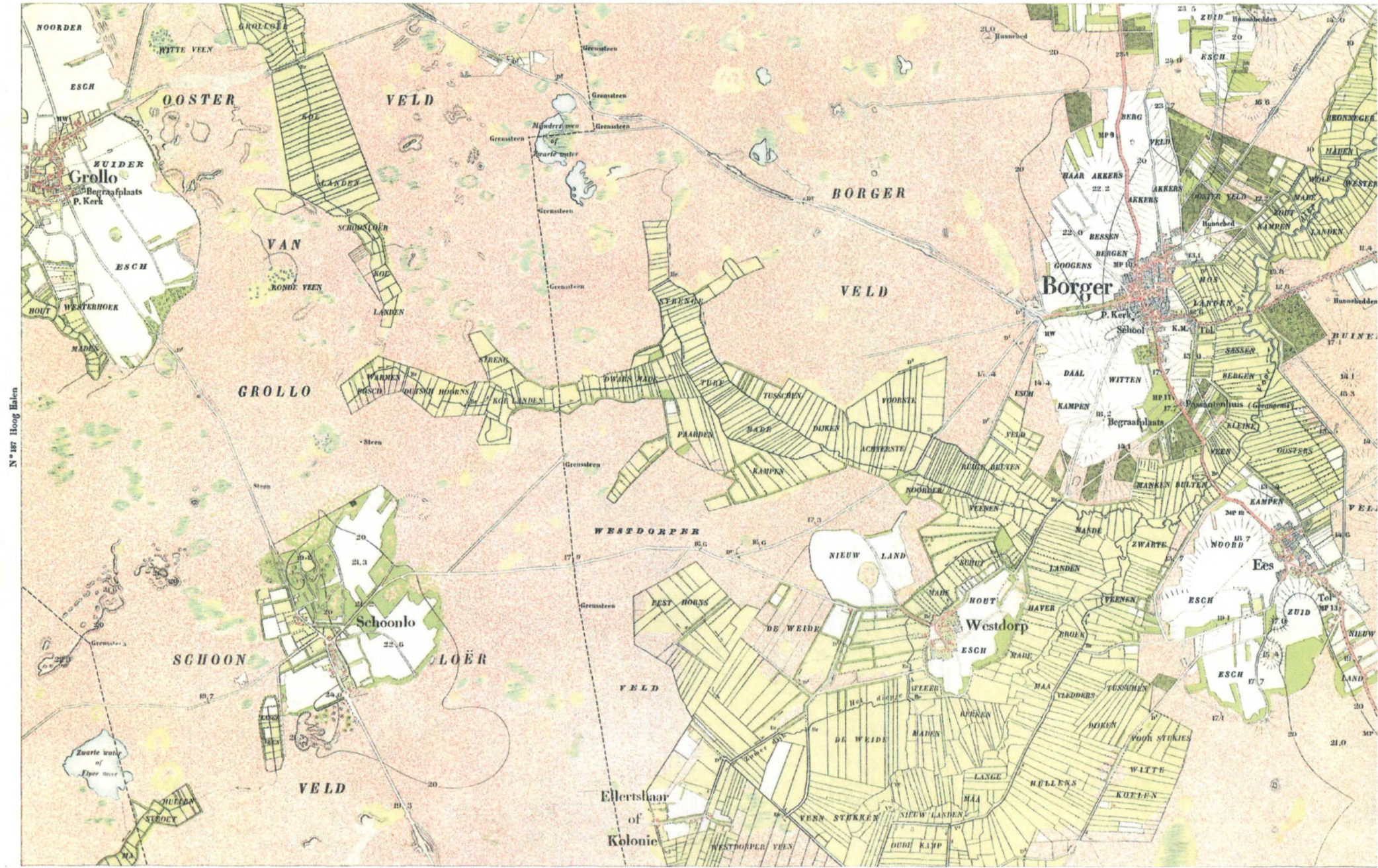
Opmerkingen

Ten zuiden van de es ligt het voormalige Grollerholt met historische vergaderplaats. De Groller Zuidesch vertoont een zeer duidelijke samenhang tussen bodemtype en verkaveling.

Bylage 3:

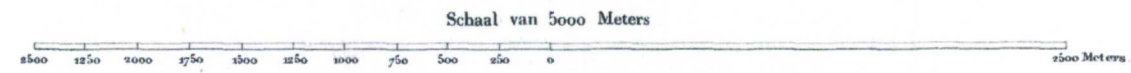
*Archeologie en Cultuurhistorie
Drenthe Ens*

Nr	Plaats	Es	Historisch-landschappelijke context	Ontginningstype (ouderdom)	Gaaftheid	Herkenbaarheid	Ruimtelijke samenhang esdorp en es	Ruimtelijke samenhang es en ander landschap	Archeologische waarde
61	Amen	Voorste Esch	-	0 / +	++	++	0	+	+
62	Amen	Achterste Esch	-	0	++	-	0	-	+
63	Ekehaar	Ekehaarder Esch	+	+	+	0	-	0	++
64	Grollo	Noorderesch	+	+	++	++	+	0	0
65	Grollo	Zuideresch	+	++	+	++	+	+	++
66	Schoonlo	Noordesch	+	+	++	++	0	++	0
67	Schoonlo	Zuidesch	+	+	++	++	+	++	0
68	Schoonlo	Eskamp ten noordwesten van Schoonlo	+	+	+	+	+	0	0
69	Schoonlo	Eskamp ten zuidwesten van Schoonlo	+	+	++	+	+	+	0
70	Midlaren	Es ten noorden van Midlaren	+	+	+	+	0	0	++
71	Midlaren	Es ten zuiden van Midlaren	+	+	+	+	++	-	++
72	Zuidlaren	Es ten noorden van Zuidlaren	+	+/ ++	0	+	-	0	0
73	Zuidlaren	Es ten zuiden van Zuidlaren	-	+/ ++	+	++	-	+	++
74	Schipborg	Schipborger Esch	++	++	++	++	+	++	++
75	Annen	Noordesch	-	+	-	-	-	-	++
76	Annen	Noordloo	-	+	++	-	0	0	++
77	Annen	Zuidesch	+	++	++	++	++	+	++
78	Annen	Westerdeelen, Oosterdeelen, Kampakkers	+	0 / +	++	-	0	0	++
79	Anlo	Noordesch	++	+	++	++	++	0	++
80	Anlo	Zuidesch	++	++	++	+	+	++	++
81	Anlo	Molnesch	++	0 / +	++	+	0	+	++
82	Gasteren	Noordesch	++	+	++	++	+	++	+
83	Gasteren	Zuidesch	++	++	++	++	+	++	++
84	Gasteren	Nieuwlanden	++	0	++	++	0	++	0
85	Anderen	Noordesch	++	++	++	++	++	++	++
86	Anderen	Zuidesch	++	+	+	+	++	0	++
87	Eext	Noordesch	+	+	++	+	0	0	++
88	Eext	Haverlanden	+	0 / +	+	+	+	0	+
89	Eext	Binnensch en De Weijers	+	++	+	-	+	+	++
90	Eext	De Hondel	+	+	+/ -	-	0	-	++



N° 187 Hoog Ealen

Topographische Inrichting.



UITWERKING WAARDERINGSKRITERIA DRENTSE ESSEN

Historisch-landschappelijke context

- ++ Es maakt deel uit van grotendeels gaaf esdorpenlandschap
- + Es maakt deel uit van gedeeltelijk bewaard gebleven esdorpenlandschap
- Esdorpenlandschap in omgeving van de es grotendeels of geheel verloren gegaan

Ontginningstype (ouderdom)

- ++ Es bestaat geheel of gedeeltelijk uit zeer oud ontginningstype (Type A)
- + Es bestaat geheel of gedeeltelijk uit oud ontginningstype (Type B)
- o Es bestaat geheel of gedeeltelijk uit jong ontginningstype (Type C)
- ? Ontginningstype niet meer vast te stellen

Gaafheid

- ++ Es volledig bewaard gebleven
- + Es grotendeels bewaard gebleven; geringe aantasting
- o Es voor een groot deel verdwenen; nochtans waardevolle restanten
- Es (vrijwel) geheel verloren gegaan

Herkenbaarheid

- ++ Es vormt een duidelijk herkenbare landschappelijke eenheid
- + Es vormt een redelijk herkenbare landschappelijke eenheid
- o Es vrij moeilijk van omringende landschap te onderscheiden
- Es niet of nauwelijks van omringende landschap te onderscheiden

Ruimtelijke samenhang tussen es en esdorp

- ++ Ruimtelijke samenhang aanwezig
- + Ruimtelijke samenhang gedeeltelijk aanwezig
- o Ruimtelijke samenhang nooit duidelijk aanwezig geweest
- Ruimtelijke samenhang verloren gegaan

Ruimtelijke samenhang tussen es en ander landschapstype (beekdal, bos, heide, stuifzand)

- ++ Ruimtelijke samenhang aanwezig
- + Ruimtelijke samenhang gedeeltelijk aanwezig
- o Ruimtelijke samenhang nooit duidelijk aanwezig geweest
- Ruimtelijke samenhang verloren gegaan

Archeologische waarde

- ++ Es of randzone bevat meerdere waardevolle archeologische vindplaatsen en/of monumenten
- + Es of randzone bevat een waardevol(le) archeologische vindplaats of monument
- o Geen duidelijke archeologische sporen bekend

Q | X



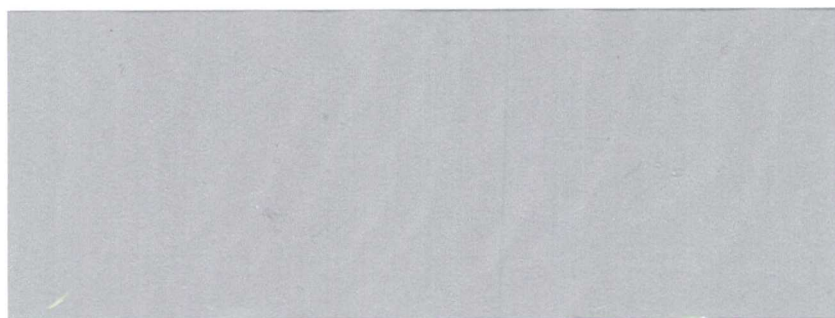
In het plangebied wordt circa 2.000 m² aan nieuwe verharding gerealiseerd. Om deze verhardingstoename te compenseren, zal in het plangebied een voorziening voor waterberging worden aangelegd met een capaciteit van circa 180 m³ (er is minimaal 80 m³ nodig per 1.000 m² verharding). Op 23 april 2018 heeft er een veldbezoek plaatsgevonden in het plangebied, waarbij de initiatiefnemer in overleg met het Waterschap de vormgeving van de aan te leggen waterberging besproken heeft. Dit heeft geresulteerd in het volgende.

In de onderstaande figuur zijn de bestaande waterlopen rond het plangebied weergegeven. Naar de bestaande schouwsloot (blauw) ten zuiden van het plangebied zal een nieuwe waterbergingssloot worden gegraven (rood). De waterlopen zullen verbonden worden middels stuwjes. Onder de doorgang naar het weggetje zal een duiker worden aangelegd, zodat deze niet wordt onderbroken door de waterbergingssloot. Deze duiker krijgt een diameter van tenminste rond 200 mm. De diepte



Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De nieuwe woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.



2.