

Aan: gemeenteraad van Aa en Hunze

Postbus 993

9460AB Gieten

Gemeente Aa en Hunze	
Ingek:	14 FEB. 2019
Nr.	219547
T.	

Grolloo 13-2-2019 diverse omwonenden (170711)

Geachte Raad:

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

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 blijikbaar 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 heeft plaatsgevonden. Wij zijn van mening dat het college in plaats van de ontwikkelaar te volgen zelf op bestuurlijke gronden had moeten kiezen voor inbreiding i.p.v. uitbreiding.

conclusie: een goed bij Grolloo passend en economisch haalbaar plan met starterswoningen is vakkundig de nek omgedraaid door wethouder en ontwikkelaar. Uw raad is daarbij even vakkundig buitenspel gezet.

Bij een succesvolle voortzetting van de procedure tegen het plan Lienstukken Zuid 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 van starterswoningen 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. Wij vragen u dit plan weer op de agenda te zetten.

Belanghebbenden

Wij als omwonenden van het ontwerpplan Lienstukken Zuid zijn van mening dat wij als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt aangezien de ontwikkeling van beide plannen gelijk op heeft gelopen. Beide plannen werden door u als gelijkwaardig en

inwisselbaar gezien. Bovendien heeft de uitwerking van het ene plan gevolgen voor het andere plan.

Woonbehoefte

In onze reactie op het ontwerpplan Lienstukken Zuid(21-1-2019) hebben we ten aanzien van de woonbehoefte in hoofdstukje 4 onze zienswijzen weergegeven. Wij zijn van mening dat deze onverkort ook gelden voor het ontwerp Vredenheimseweg en verwijzen naar deze zienswijzen voor de inhoud.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Zie voor onze zienswijzen van de ladder onze reactie op het ontwerpplan Lienstukken Zuid in hoofdstukje 6 de onderdelen d,e,f,g. Waarbij in d voor 12 woningen nu 13 woningen gelezen moet worden. Voor de inhoud verwijzen we u naar deze zienswijzen.

Vigerende bestemming

Het vigerende bestemmingsplan voor de IJsbahn berust op het voorbereidingsbesluit van de Raad van Aa en Hunze van 3 september 2008 (bijlage). In het voorbereidingsbesluit staat dat gebruik gemaakt gaat worden van de Ruimte voor Ruimte regeling POP2. Bij sloop van meer dan 2000 m² is de realisering van maximaal 2 woningen ter compensatie van de sloop toegestaan. Op het perceel Vredenheimseweg 1 Grolloo is in dat kader de bouw van twee woningen toegestaan.

In het besluit staat bij toetsing aan het bestemmingsplan: *Het aantal woningen per voormalig agrarisch bedrijf ten hoogste 2 mag bedragen. Het verzoek is vanwege het aantal van drie woningen meer omvattend dan deze wijzigingsbevoegdheid*

Bij de overwegingen van ons college: Voor een goede aansluiting met het dorp c.q. de bestaande bebouwing heeft het college in zijn brief van 2 april in principe medewerking te willen verlenen aan één nieuwe woning ten noorden van de agrarische bedrijfswoning en één ten zuiden daarvan. Hiermee is ook de maximale ruimte van de Ruimte voor Ruimte regeling bereikt, namelijk het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en de realisatie van twee extra burgerwoningen. Aan deze voorwaarde wordt nu voldaan.

Uit bovenstaande blijkt dat het aantal bij te bouwen woningen maximaal twee is. Van het volbouwen van een aantal vierkante meters is geen sprake. Van de mogelijk twee te bouwen is er inmiddels één gerealiseerd. Blijft volgens de regeling de mogelijkheid over om nog één woning te bouwen met een oppervlakte van niet meer dan 250 m².

Het ontwerpplan Vredenheimseweg nu ter inzage biedt naast de al gerealiseerde woning de mogelijkheid om nog drie woningen te realiseren. Dat is volgens ons strijdig met het raadsbesluit uit 2008.

Dit roept bij ons de volgende vragen op:

1. Is het maximaal te bouwen woningen in de ruimte voor ruimte regeling verhoogd vsn 2 naar 4.
2. bevat de ruimte voor ruimte regeling en ontheffingsmogelijk. In het ontwerpplan is daar geen sprake van.
3. zijn de overwegingen van het college aangaande een goede aansluiting met het dorp c.q. de bestaande bebouwing gewijzigd.
4. wat is de juridische reikwijdte van het ^{raads} besluit om ter compensatie twee woningen te bouwen

Het nieuwe plan voorziet in een drietal vrijstaande woningen. Deze invulling kan niet gezien worden als van belang voor de inwoners van Grolloo. Maar dient slechts het belang van de ontwikkelaar. Het plan bevat twee woningen meer dan meer dan maximaal is toegestaan in voornoemd raadsbesluit.

Vraag is het maximum aantal van 2 woningen opgenomen om onwelgevallige projecten te kunnen weren en er bij welgevallige projecten geen aandacht aan te besteden?

De gemeente schuift hier bij een welgevallig plan het maximum aantal te bouwen woningen van 2 gemakkelijk terzijde. Terwijl elders in de gemeente op basis van dezelfde regeling nog de volgorde van bouwen van woning en bijgebouwen dwingend wordt voorgeschreven.

Dit heeft in elk geval de schijn van willekeur in zich.

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Vredenheimseweg Grolloo

Het college van de gemeente Aa en Hunze,
de secretaris, de burgemeester,
Mr. F. Snoep. Drs. H.F. van Oosterhout.

No.: 44

De raad der gemeente Aa en Hunze;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
d.d. 26 augustus 2008, nummer 2008/44;

besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten behoeve van de bouw van 2 woningen door Agriforest B.V. ter compensatie van de sloop van agrarische bebouwing op het perceel Vredenheimseweg 1 te Grolloo;
2. een voorbereidingsbesluit te nemen voor het op de bijbehorende kaart aangegeven gebied (de percelen kadastraal bekend gemeente Rolde, sectie U, nrs. 821 en 823 te Grolloo) en dit op 1 oktober 2008 in werking te laten treden;
3. de inspraakprocedure te starten ter voldoening aan de gemeentelijke Inspraakverordening;
4. de bevoegdheid tot het voeren van deze zelfstandige projectprocedure en het daarop verlenen van vrijstelling te delegeren aan ons college.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 3 september 2008.

De griffier, De voorzitter,
T. Santes. Drs. H.F. van Oosterhout.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 3 september 2008

Nummer : 2008/44

Agendapunt : 13

Voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit, het opstarten van de zelfstandige projectprocedure en het delegeren van de bevoegdheid inzake vrijstelling ex. Artikel 19, lid 1 van de WRO t.b.v. de realisering van 2 woningen ter compensatie van de sloop van agrarische bebouwing op het perceel Vredenheimseweg 1 Grolloo.

Portefeuillehouder : wethouder G.J. ten Brink

Datum : 23 augustus 2008

Aan de raad van de gemeente Aa en Hunze,

Inleiding/Aanleiding

Namens Agriforest B.V., eigenaar van het agrarisch bedrijf Vredenheimseweg 1 te Grolloo, heeft Peter Leenman Architect& op 30 mei 2008 een verzoek om vrijstelling ingediend ten behoeve van het bijgevoegde schetsplan. Op 13 mei 2008 is namens de welstandscommissie aangegeven dat voor een aanvraag om bouwvergunning die binnen de grenzen van dit schetsplan wordt ingediend, te zijner tijd op een positief welstandsadvies kan worden gerekend.

In het schetsplan is rekening gehouden met alle voorwaarden die het college in zijn principebesluit van 27 maart 2007 (verzonden op 2 april) heeft gesteld ten aanzien van een herontwikkeling van deze locatie.

Toelichting

Ruimte voor Ruimte-Regeling POP 2

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2 biedt de mogelijkheid voor een "Ruimte voor Ruimte-Regeling". Om deze regeling in goede banen te leiden heeft de provincie een handreiking voor gemeenten opgesteld. Hoofdpunten voor het toepassen van deze regeling zijn:

1. het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door het verwijderen van alle landschapsontsierende bebouwing (incl. mestplaten en andere verharding). Daarbij moet de agrarische bestemming vervallen.
2. bij sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen (gebouwd voor 7 juli 2004) kan één compensatiewoning gebouwd worden. Bij sloop van meer dan 2.000 m² kan een tweede compensatiewoning gebouwd worden.
3. Bouwen van de compensatiewoning(en) ter plaatse of elders is afhankelijk van de (on)wenselijkheid daarvan vanuit de omgevingskwaliteit. Voor elders bouwen moet aansluiting gezocht worden bij de kernen, clusters en linten van bestaande bebouwing.

1. Compensatiewoningen ter plaatse of elders mogen niet groter zijn dan 250 m2 en moeten qua bouwstijl passen in de omgeving. Ook erfbeplanting en het verbeteren van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke inpassing op het perceel spelen een rol.
2. Compensatiewoningen komen niet ten laste van het woningbouwcontingent van gemeenten.

Ad 1. Het verzoek voorziet in het verwijderen van de landschapsontsiende bebouwing. Dit zal ons college ook als voorwaarde stellen bij het volgen van een planologische procedure.

Ad 2. Het verzoek betreft het slopen van ca. 2.300 m2 bedrijfsgebouwen. Er zouden dus op grond van de Ruimte voor Ruimte-regeling twee compensatiewoningen kunnen worden gebouwd.

Ad 3. De locatie zelf komt in aanmerking voor de bouw van de compensatiewoningen. De locatie is nog binnen de POP-contour van Grolloo gelegen aan de westrand van het dorp.

Ad 4. De oppervlakte per woning bedraagt niet meer dan 250 m2. Het schetsplan voldoet aan de welstandscriteria die gelden voor het betreffende gebied "Esdorpenlandschap" in de Nota Welstandsbeleid.

Ad 5. De capaciteit (het contingent) voor andere woningbouwplannen wordt door dit initiatief dus niet beïnvloed.

Toetsing aan het Bestemmingsplan

Het huidige grondgebonden agrarisch bedrijf Vredenheimseweg 1 te Grolloo is als zodanig aangeduid binnen de bestemming "agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden". Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van de uitvoering van een agrarisch bedrijf. De naastgelegen ijsbaan is ook aangeduid binnen deze bestemming. Agriforest BV heeft overigens ook de gronden van de ijsbaan in eigendom. Bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf dient te worden geconcentreerd binnen een aaneengesloten oppervlak van 1 hectare. Gezien het vorenstaande is het verzoek niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

In artikel 14 lid 1 sub a van de bestemmingsplanvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (indien het agrarisch bedrijf is beëindigd) ten behoeve van een woonfunctie, met dien verstande dat:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- het aantal woningen per voormalig agrarisch bedrijf ten hoogste twee mag bedragen;
- landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Het verzoek is vanwege het aantal van drie woningen meer omvattend dan deze wijzigingsbevoegdheid.

Overwegingen van ons college

Voor een goede aansluiting met het dorp c.q. de bestaande bebouwing heeft het college in zijn brief van 2 april aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan één nieuwe woning ten noorden van de agrarische bedrijfswoning en één ten zuiden daarvan. Hiermee is ook de maximale ruimte van de Ruimte voor Ruimte-regeling bereikt, namelijk het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en de realisatie van twee extra burgerwoningen. Aan deze voorwaarde wordt nu voldaan.

Het bestemmingsplan biedt nog de mogelijkheid de ijsbaan in noordwestelijke richting "op te schuiven", zodat een ijsbaan met dezelfde grootte kan blijven bestaan en in een ruime kavel voor de meest zuidelijke woning kan worden voorzien. Van deze optie is in het schetsplan gebruik gemaakt.

Er wordt met het schetsplan voldaan aan de voorwaarde uit de Ruimte voor Ruimte-regeling dat de oppervlakte van de woningen (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) maximaal 250 m2 mag bedragen.

Het bestaande welstandsregime op grond van de Welstandsnota voor de locatie is "Esdorpenlandschap". De voorwaarde is gesteld dat de bouwplannen hiermee in overeenstemming moeten zijn, omdat de bouwstijl passend moet zijn in de omgeving. Naar het oordeel van de welstandscommissie voldoet het schetsplan aan dit welstandsregime. Wanneer

binnen de grenzen van dit schetsplan een aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend, kan er volgens deze commissie te zijner tijd op een positief welstandsadvies gerekend worden.

Consequenties (juridische/personele en organisatorisch/financiële)

Noodzaak planologische procedure om medewerking te verlenen

Omdat het schetsplan niet past binnen het geldende bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend door het bestemmingsplan te herzien of een vrijstellingsprocedure te volgen op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Relatie tot wetwijziging (WRO naar Wro)

Het verzoek om vrijstelling is ingediend voor 1 juli 2008. Op deze datum is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is voor dit soort projecten geen vrijstelling meer mogelijk, maar is een bestemmingsplanherziening de enige optie. Verzoeken om vrijstelling die echter voor de inwerkingtreding van de (nieuwe) Wro zijn ingediend, kunnen op grond van de overgangsbepalingen van de Wro nog op grond van de (oude) WRO worden afgehandeld.

Keuze planologische procedure

Er wordt concreet verzocht om een vrijstellingsprocedure op te starten. Volgens het gestelde in artikel 19a lid 2 WRO heeft uw raad slechts de keuze wel of geen medewerking te verlenen aan deze vrijstellingsprocedure.

Deze vrijstellingsprocedure zal (los gezien van eventuele zienswijzen en bezwaar/beroep) eerder afgerond zijn dan de aankomende herziening van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Vorbereidingsbesluit

Op 30 juni 2008 is het geldende bestemmingsplan tien jaar oud geworden. De uiteindelijke vrijstelling zal dus in ieder geval na die datum worden verleend. Op grond van artikel 19 lid 4 WRO dient daarom ten tijde van het verlenen van vrijstelling een voorbereidingsbesluit te gelden of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zal (vooral gezien de omvang van deze bestemmingsplanherziening) waarschijnlijk later plaatsvinden dan het moment dat al vrijstelling verleend kan worden. Voorgesteld wordt daarom een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit besluit is één jaar geldig; verwacht mag worden dat voor 1 oktober 2009 vrijstelling wordt verleend. Het nemen van een voorbereidingsbesluit is ook in de (nieuwe) Wro mogelijk (art. 3.7); nieuw is ten opzichte van de WRO dat er geen bezwaar kan worden aangetekend tegen een genomen voorbereidingsbesluit. Wij stellen uw raad voor het besluit vanaf 1 oktober 2008 in werking te laten treden.

Bevoegdheid raad tot opstarten inspraakprocedure en delegatie aan ons college

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening is alleen uw raad bevoegd te besluiten om de volgens deze verordening verplichte inspraakprocedure op te starten. De artikel 19 lid 1 WRO-procedure is namelijk primair een bevoegdheid van uw raad. Uw raad wordt echter (zoals gebruikelijk) voorgesteld te besluiten de resterende besluitvorming in deze procedure te delegeren aan ons college.

Project; ter inzage liggende stukken

Deze vrijstellingsprocedure kan gevolgd worden ten behoeve van een 'project'. Het project is in dit geval het schetsplan waar het verzoek om vrijstelling op is gericht. De aanvrager heeft reeds ecologisch-, archeologisch- en bodemonderzoek laten uitvoeren; de resultaten hiervan vormen geen belemmering voor het project.

Tijdens de inspraakprocedure dient tenminste het schetsplan ter inzage te worden gelegd. Omdat de genoemde onderzoeken toch al beschikbaar zijn zullen deze ook ter inzage worden gelegd.

Na de inspraakfase dient het ontwerp-vrijstellingsbesluit ter inzage te worden gelegd. Dan moet er wettelijk gezien ook een ruimtelijke onderbouwing voor het project ter inzage te liggen. Deze kan in de tussenliggende tijd worden vervaardigd.

Verklaring van geen bezwaar en verlenen van vrijstelling

Na de terinzagelegging van het ontwerp-vrijstellingsbesluit kan ons college aan Gedeputeerde Staten verzoeken om afgifte van een verklaring van geen bezwaar. Wanneer deze is afgegeven kan ons college de vrijstelling verlenen.

Sloop- en bouwvergunning

Voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing is een sloopvergunning benodigd. Deze dient nog te worden aangevraagd. Het verlenen van deze vergunning is voor deze bebouwing alleen afhankelijk van de wijze waarop gesloopt zal worden en heeft verder geen planologische relevantie.

Voor het bouwen van de twee compensatiewoningen is reguliere bouwvergunning vereist. Na het verlenen van vrijstelling zou deze verleend kunnen worden wanneer de aanvraag aan het schetsplan voldoet. Vanzelfsprekend dient voor deze aanvraag dan ook een positief welstandsadvies te zijn afgegeven en dient deze te voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Inspraak/Overleg

Na een positief besluit van uw raad volgt de inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening.

Achtergrondinformatie

Voor technische informatie over dit voorstel kunt u contact opnemen met het hoofd van de afdeling VROM

Bijlagen

1. Kaart behorende bij het voorbereidingsbesluit.

Ter inzage

Onderstaande stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze in de raadsportefeuille ter inzage:

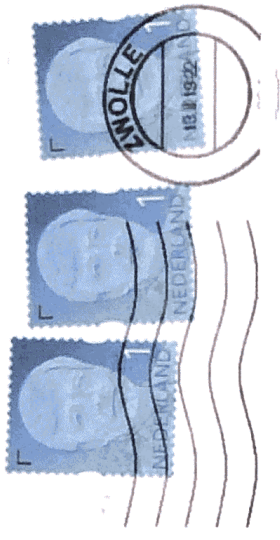
- A. Brief van het college over het principebesluit d.d. 2 april 2007.
- B. Verzoek om vrijstelling ten behoeve van het aangeleverde schetsplan.
- C. Schetsplan Vredenheimseweg 1 Grolloo d.d. 7 april 2008.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In principe medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten behoeve van het schetsplan d.d. 7 april 2008 van Peter Leenman Architect& voor de locatie Vredenheimseweg 1 te Grolloo;
2. een voorbereidingsbesluit te nemen, zulks conform bijgevoegd concept-raadsbesluit, voor het op de bijbehorende kaart aangegeven gebied (de percelen kadastraal bekend gemeente Rolde, sectie U, nrs. 821 en 823 te Grolloo) en dit op 1 oktober 2008 in werking te laten treden;
3. de inspraakprocedure te starten ter voldoening aan de gemeentelijke Inspraakverordening, overeenkomstig bijgevoegd concept-raadsbesluit;
4. de bevoegdheid tot het voeren van deze zelfstandige projectprocedure en het daarop verlenen van vrijstelling te delegeren aan ons college, overeenkomstig bijgevoegd concept-raadsbesluit.

ZX1CC #5521X0X#00#0000#



Gemeenteraad van Oia en Hunze

Postbus 93

9460 A.B. Gieten

Aan: gemeenteraad van Aa en Hunze

Postbus 93

9460AB Gieten

Gemeente Aa en Hunze	
Nr:	219547
Ingek.:	5 MAI 2019
Beh.:	

Grolloo 4-3-2019 diverse omwonenden (170711)

Geachte Raad:

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpplan Vredenheimseweg hebben wij u op 13 februari 2019 onze zienswijzen aangeboden. Nadere bestudering van de stukken geven ons aanleiding om de zienswijzen aan te vullen.

Het betreft de volgende aanvullingen:

Voorontwerpplannen Vredenheimseweg en Lienstukken

In onze vorige brief hebben wij reeds aangegeven dat uw raad de keuze tussen beide plannen is onthouden. Op basis van de ter inzage gelegde samenwerkingsovereenkomst betreffende het ontwerpplan Lienstukken Zuid zijn wij van mening dat het voorontwerp Vredenheimseweg geen eerlijke kans heeft gehad. De samenwerkingsovereenkomst is niet gedateerd, dus daaruit valt niet af te leiden wanneer deze overeenkomst tot stand is gekomen. Wel staat boven de overeenkomst dat het de versie van 31-10-2016 is. De samenwerkingsovereenkomst is namens de gemeente getekend door burgemeester van Oosterhout. Deze werd eind 2016 voorgedragen om burgemeester van Emmen te worden en op 1 maart 2017 ging zijn benoeming in. De ter inzage legging van het voorontwerp was van 1 december 2016 tot en met 25 januari 2017.

In de samenwerkingsovereenkomst is de verplichting opgenomen zes starterswoningen te realiseren binnen het plan Lienstukken Zuid. De gemeente had zich dus op dat moment al met handen en voeten gebonden aan ontwikkelaar en plan Lienstukken. Om de schijn van keuze op te houden heeft de gemeente Agri-Forest kosten laten maken voor het voorontwerp en de ter inzage legging terwijl de keuze al gemaakt was. Op deze manier hoort een overheid niet te werken. Onbehoorlijk bestuur?

Uit bovenstaande blijkt volgens ons dat het voorontwerp "Vredenheimseweg" nooit een eerlijke kans heeft gehad om gekozen te worden. Zoals door u bedoeld bij de opdracht om beide plannen ter inzage te leggen.

Wij hebben destijds een matrix (bijlage) aangeleverd met een beoordeling van de verschillende mogelijkheden in Grolloo. Daarbij waren uiteindelijk 3 locaties van belang. Deze zijn op verschillende onderdelen beoordeeld. Het gebied aan de Vredenheimseweg kwam op alle onderdeel als best scorend uit de bus.

Wij zijn van mening dat een dergelijke handelwijze niet past bij behoorlijk bestuur. Wij keuren deze handelwijze af en wijzen er nogmaals op dat een voor Grolloo passend plan om zeep geholpen is. Namelijk starterswoningen aan de Vredenheimsweg.

Markant punt in de samenwerkingsovereenkomst: artikel 5.4. Vanaf 2020 kan projectontwikkelaar, na aanpassing van de Startersverordening van de gemeente Aa en Hunze, de stichtingskosten aanpassen cf. het CBS-indexcijfer, waarbij 2020=100 is.

In de ter inzage gelegde allonge bij de samenwerkingsovereenkomst van 7 januari 2019 staat dat de maximale stichtingskosten worden verhoogd naar €200.000. Hoe zo 2020?

Woonbehoefte.

1. De huidige bestemming van "Vredenheimseweg" staat de bouw van nog één woning toe. In het ontwerpplan is sprake van de bouw van drie woningen. Gezien de omvang van de kavels en de grootte van de woningen gaan wij er van uit dat het woningen betreft die meer dan €300.000 gaan kosten. Indien niet dan horen wij dit graag van u.

In het concept woonbehoefte onderzoek valt te lezen: *van degene die een koopwoning zoeken is ongeveer de helft op zoek naar een woning van minder dan € 150.000 en de andere helft onder de €200.000. Alleen de categorie gezinnen zoekt ook naar huizen in de duurdere segmenten. Echter zoals eerder aangegeven is hiervan maar een klein gedeelte op zoek naar een woning.*

Onder woonwensen en kansen is het volgende te lezen: *Sporadisch is er vraag van buitenaf. In die gevallen gaat het vaak om huishoudens met een ruim budget die op zoek zijn naar rust en ruimte. Deze groep kan ruimschoots bediend worden vanuit de huidige woningvoorraad, woningen met een ruime kavel van boven de drie ton staan redelijk lang te koop. Tevens vraagt deze groep vaak een woningtype dat dikwijls buiten de kern van Grolloo te vinden is.*

In oktober 2017 verschijnt in de Schakel een artikel: Woningbouwplannen op de Tocht in Grolloo (bijlage). Hierin geeft wethouder Heijerman een toelichting op het concept woonbehoefte onderzoek. De wethouder geeft daarin aan, aan welke woningen behoefte bestaat in Grolloo. Met de volgende tekst: *In opdracht van de provincie Drenthe heeft er ook een woonbehoefte onderzoek plaatsgevonden. De uitslag van het onderzoek gaf aan dat er geen grote behoefte is aan woningen in het dorp. Het gaat om vier tot tien woningen in de prijscategorie van 150.000 tot 200.000 euro. Duurdere woningen staan wel te koop in Grolloo en hoeven dus niet gebouwd te worden.*

Conclusie uit het bovenstaande: aan de huidige bestemming van de Vredenheimseweg (één woning) worden twee woningen toegevoegd waarvan woonbehoefte onderzoek en wethouder aangeven dat er geen behoefte aan is.

Gaarne ontvangen we van u als raad een toelichting waarom gekozen wordt voor de bouw van woningen in stedelijk gebied waaraan geen behoefte is. Een keuze voor een plan dat starterswoningen aan de Vredenheimseweg (stedelijk gebied) mogelijk maakt, ligt toch meer voor de hand. Inbreiding gaat toch voor uitbreiding.

Wij vragen u nogmaals om de bouw van gewenste starterswoningen zoals voorzien in het voorontwerp opnieuw op de agenda te zetten

2. Conclusies kwantitatief

In hoofdstuk 4 staat onder kwantitatief het volgende:

De potentiële groei betreft 4-10 huishoudens in Grolloo kern, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied erbij.

Hoewel de gehele woonvisie doortrokken is van mitsen en maren en nergens wordt zonder voorbehoud een conclusie getrokken, gaan we even uit van het maximale.

Grolloo kern 10 plus buiten gebied 4 is 14 woningen.

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 ontwerpplan Lienstukken Zuid biedt de mogelijkheid tot de bouw van 10 woningen en het ontwerpplan 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 maximum.

Gaarne horen wij van u waarop de bouw van de twee woningen boven het maximum gebaseerd is en of u van mening bent dat deze bouw ten koste mag gaan van de te bouwen zorgwoningen

Onze zienswijze is dat de twee duurdere woningen aan de Vredenheimseweg boven de maximale woonbehoefte uitgaan en daarom niet gebouwd moeten worden. In plaats daarvan moeten er starterswoningen worden gebouwd.

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Vredenheimseweg Grollo

--	--	--

Bylage aanvulling zienswijzen Vredenskruisweg

Locaties	LI	LII	LIII	LIV	IJS	A30	Z23	H27	HG	R1
Doorkijk landschap	2	2	2	2	1	1	2	0	2	2
Relatie Esdorp en landschap	2	2	2	2	2	1	0	0	2	2
Draagvlak risico	2	2	2	2	1	0	0	0	2	0
Risico gemeente	2	2	2	1	1	2	0	0	0	0
Snelle start mogelijk	2	2	2	2	1	1	0	0	0	0
Stedenbouwkundig	2	2	2	1	1	0	0	0	2	0
Medewerking grondeigenaar	1	1	2	1	1	1	0	0	0	0
Mogelijkheid landschappelijke inpassing	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Notitie open plekken	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2
Ontsluiting	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0

- LI Schets twee keer 2-1 kap ontsluiting voor en achter haaks op Lienstukken
 LII Schets twee keer 2-1 kap verlengde Lienstukken
 LIII Niet uitgewerkt maar wel besproken versie van twee keer 2-1 kap haaks op Lienstukken
 LIV Grootchalig plan opgeknipt in twee fasen, startende met 4 starterswoningen, 1 2-1 kap en 3 vrijstaande woningen
 IJS IJsbaan
 A30 Achter Amerweg 30
 Z23 Zuiderstraat ten westen van nr. 23
 H27 naast de kerk achter Hoofdstraat 17
 HG Tussen Hofsteenge en Gerrie
 R1 Tussen Rolderstraat 1 en 3

0 = neutraal/ niet beoordeeld

1 = positief/go

2 = negatief/no go

kleur rood is niet afgewogen/benoemd

Vetgedrukt zijn de drie keuzes van de gemeente om te beoordelen

Overige locaties:

- Locaties aan Heetlagendijk zijn niet meegenomen, zeer zeker belangrijk.

oktober 2017

Woningbouwplannen in Grolloo op de tocht

GROLLOO - Het is nog onzeker of de twee woningbouwprojecten in Grolloo door zullen gaan. De beperkte behoefte aan woningen in het dorp kan roet in het eten gooien. Beide initiatiefnemers zijn zich aan het beraden of ze hun plannen door zullen zetten.

Er zijn plannen om aan Lienstukken-zuid zes starterswoningen en drie vrijstaande woningen te bouwen. Daarnaast is er een plan om vier starterswoningen en twee vrijstaande woningen op de IJsbaan aan de Amerweg te bouwen. De plannen zorgden voor onrust in het dorp, vooral bewoners aan de Lienstukken zien de bouwplannen niet zitten. De voorontwerpen van beide plannen hebben eind vorig jaar en begin van dit jaar ter inzage gelegen. In opdracht van de provincie Drenthe heeft er ook een woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden. De uitslag van het onderzoek gaf aan dat er geen

grote behoefte is aan woningen in het dorp. Het gaat om vier tot tien woningen in de prijscategorie van 150.000 tot 200.000 euro. Duurdere woningen staan wel te koop in Grolloo, dus hoeven niet gebouwd te worden.

Ouderen blijven langer in hun eigen huis en indien ze hun woning verlaten, omdat ze meer zorg nodig hebben, trekken ze vaak naar Rolde. Starters willen graag in het dorp blijven, maar als ze geen geschikte woning kunnen vinden trekken ze naar de stad. De woningbehoefte wordt hierdoor ingeperkt tot ongeveer tien woningen. Beide plannen samen zullen meer woningen opleveren, waardoor er voor leegstand gebouwd zou kunnen worden. „De initiatiefnemers zijn met elkaar en met ons in overleg”, zegt wethouder Henk Heijerman. „Ze hebben vorige week laten weten, begin november uitsluitsel te geven of de plannen doorgezet zullen gaan worden.”

Gemeenteraad van Aa en Hunze

Postbus 93

9460 AB Gieten

Zienswijzen bestemmingsplan
Vredensfeinseweg Gieten