

Gemeente Aa en Hunze
Nr.: 219800
Ingek.: 15 FEB 2019
Beh.:

Grolloo, 13 februari 2019

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid

Geachte gemeenteraad,

Kent u de term "gelegenheidsplanologie"?

Het **beleid** dat voor dit ontwerpbestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid het meest relevant is:

- **bestemmingsplan voor Grolloo en Schoonloo (januari 2012),**
- **Woonvisie 2016+**
- **Herijking Strategische Toekomstvisie 2025.**

In het **vigerende bestemmingsplan** staat aangegeven dat er voor (zowel Schoonloo als) Grolloo geen woningbouwontwikkelingen spelen. De kernen zitten in het zogenaamde beheerscenario oftewel er is nauwelijks meer sprake van een tekort op de lokale woningmarkt. De groei van het woningbestand in de kernen Grolloo en Schoonloo zal in principe worden vormgegeven door maatwerk. Voor zover er woningbehoefte kan worden aangetoond, zullen woningen moeten worden gerealiseerd door middel van herstructurering of verbouw van bestaande panden.

Het ontwerpbestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid, dat 10 woningen mogelijk maakt, past niet binnen deze kaders.

De **Woonvisie 2016+** hanteert 4 pijlers op basis waarvan wonen binnen de gemeente aantrekkelijk kan worden gehouden. In het ontwerpbestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid wordt aangegeven "Voorliggend initiatief aan de Lienstukken-Zuid in Grolloo draagt bij aan deze vier pijlers Er wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig), concrete marktvraag (starters) en er wordt... kwaliteitsslag geleverd voor Grolloo." (pagina 23-24)

Een toelichting of onderbouwing van deze stelling ontbreekt. Het lijkt een beetje op "Wij van WC-eend adviseren WC-eend". Zijn er misschien onvoldoende feiten die deze stelling kunnen onderbouwen?

De **Herijking Strategische Toekomstvisie 2025** vermeldt dat woningbouw naar behoefte waar mogelijk binnen de kern of binnen de bestaande woningvoorraad moet plaatsvinden.

In het ontwerpbestemmingsplan staat (pagina 22) "Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat de inbreiding vóór de uitbreiding gaat en dat er mogelijkheden moeten worden gezocht binnen de bestaande voorraad." Dat is in het geval van voorliggend bestemmingsplan niet gebeurt.

De bestaande woningbouwlocatie aan de Vredenheimseweg, waarvoor nu tevens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, is (nog) niet ingezet om aan de woningbouwbehoefte te voldoen.

Ligt de woningbouwlocatie Lienstukken-Zuid in het dorp?

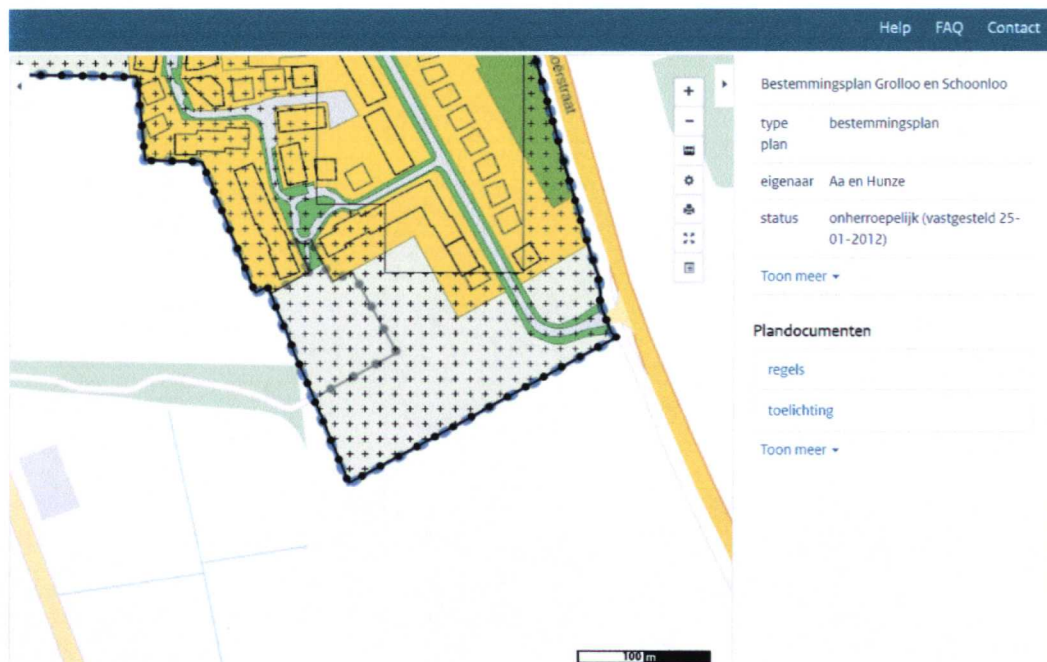
De conclusie op pagina 22 van het ontwerpbestemmingsplan "Hoewel onderhavige locatie aan de rand van het dorp ligt, maar bestemmingsplantechnisch in het dorp, is hier sprake van inbreiding en op grond daarvan passend..." deel ik niet.

Het plangebied van Lienstukken-Zuid ligt bestemmingsplantechnisch binnen de vigerende bestemmingsplan-plangrens (zie plankaart hierna), maar het uitbreiden van de woonbestemming op deze plek is een nieuwe ontwikkeling, die buiten de huidige grenzen van de dorpskern Grolloo valt.

Op pagina 25 van het ontwerpbestemmingsplan staat immers: "Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Onder nieuwe

ontwikkelingen worden verstaan 'ontwikkelingen waarvoor planologische procedures nog moeten worden gevolgd'.

Voor Lienstukken-Zuid is sprake van het volgen van een planologische procedure met het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan. En dus van een nieuwe ontwikkeling.



Ook in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt deze ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Onderstaand kaartbeeld, behorende bij de provinciale omgevingsverordening (POV), bevestigt dit.



Het ontwerpbestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid is geen logisch vervolg op vigerende beleid. Het vigerende beleid biedt geen aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.

Biedt het woonbehoefteonderzoek misschien wel aanknopingspunten?

In het woonbehoefteonderzoek staat dat we vanaf 2020-2025 te maken krijgen met krimp.

Dat is dus vanaf volgend jaar..

De concrete marktvraag, om dit vrije sector plan enigszins te maskeren, bestond uit een lijstje met 10 starters, waarvan er meer dan de helft in het GBA stonden ingeschreven op een eigen koopwoning.

Deze “woningzoekende” starters, zijn inmiddels voorzien: voor zover ze nog geen eigen woning bewoonden, hebben ze de bestaande vrijgekomen woningvoorraad in Grolloo benut. De vrijkomende woningvoorraad blijkt ook toereikend om op enig moment te voldoen aan de vraag. Het woningbehoefteonderzoek bevestigt dat “Eerder wordt er gewacht of doorgespaard tot in het eigen dorp ruimte is.”

Op het moment van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan staan er twee woningen te koop die kunnen voorzien in de behoefte aan starterswoningen in Grolloo (Hoofdstraat 22a en Kruisboomlaan 30). Ditzelfde gold ten tijde van het opstarten van het voorontwerpbestemmingsplan. Toen waren er drie woningen beschikbaar in de prijsklasse voor starters (Kruisboomlaan 1, Kruisboomlaan 25 en Hoofdstraat 22b), waarvan één zelfs langer dan een jaar te koop stond. Is die vraag naar nieuwe starterswoningen dan wel zo urgent?

In het woonbehoefteonderzoek staat aangegeven dat kwalitatief de grootste kans ligt op het gebied van **flexibele** starterswoningen. Dat is mooi geformuleerd en ruim interpreteerbaar... Kan een starterswoning dan zo flexibel zijn dat het eigenlijk een gewone vrije sector woning is? De anterieure overeenkomst, die hier zekerheid zou moeten geven, doet dit niet: de projectontwikkelaar is vrijgesteld van het bouwen van starterswoningen hetzij door betaling, hetzij door de mogelijkheid van ontbinding van de voorwaarden na 5 jaar.

Bindende afspraken in de anterieure overeenkomst?

Het bestemmingsplan voorziet in een rijtje van 4 starterswoningen en 2x 2-onder-één-kap. Van dit rijtje van 4 is al bekend dat de markt het niet wil. Dit is ook meerdere malen breeduit in de raadscommissievergaderingen aan bod geweest. En het staat vermeld in het woonbehoefte onderzoek: “... dat interesse in rijwoningen niet aanwezig is.”.

De anterieure overeenkomst biedt daarom voor de projectontwikkelaar een passende oplossing. Op pagina 7 van de overeenkomst staat onder punt 4 onder andere “.... Is de ontwikkelaar zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een boete verschuldigd van € 35.000,- per niet gerealiseerde starterswoning,..... Het college van burgemeester en wethouders kan na afloop van een termijn van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Grolloo Woningbouwlocatie Lienstukken II besluiten om ontheffing te verlenen van de verplichting van realisatie van starterswoningen alsmede de betreffende boetebepaling te laten vervallen.”

Dat komt mooi uit: de boete is te overzien - en makkelijk terug te verdienen uit de realisatie van de vrije sectorwoningen die kunnen worden gebouwd in plaats van het rijtje starterswoningen – en/of de verplichting komt geheel te vervallen.

De anterieure samenwerkingsovereenkomst spreekt over Bestemmingsplan Grolloo: woningbouwlocatie Lienstukken II. En niet over Bestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid. Of is dit misschien een bewuste onzorgvuldigheid?

Volledige juridische zekerheid biedt deze anterieure overeenkomst in ieder geval niet.

Dan lijkt het hier toch op gelegenheidsplanologie. Een bestemmingsplan, onder het mom van woningbehoefte van starters, dat na 5 jaar gewoon wordt omgezet in een vrije sector woningbouwplannetje.

In het commissievoorstel van 15 juni 2015 (commissievergadering d.d. 18 juni 2015) staat trouwens ook dat er een stedenbouwkundige voorkeur is voor een andere invulling op deze plek.

De grondeigenaren hebben echter aangegeven hieraan geen medewerking te willen verlenen. Daarmee wordt nogmaals bevestigd dat de invulling van het plan wordt bepaald door het grondeigendom (een gelegenheid) en niet is gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik?

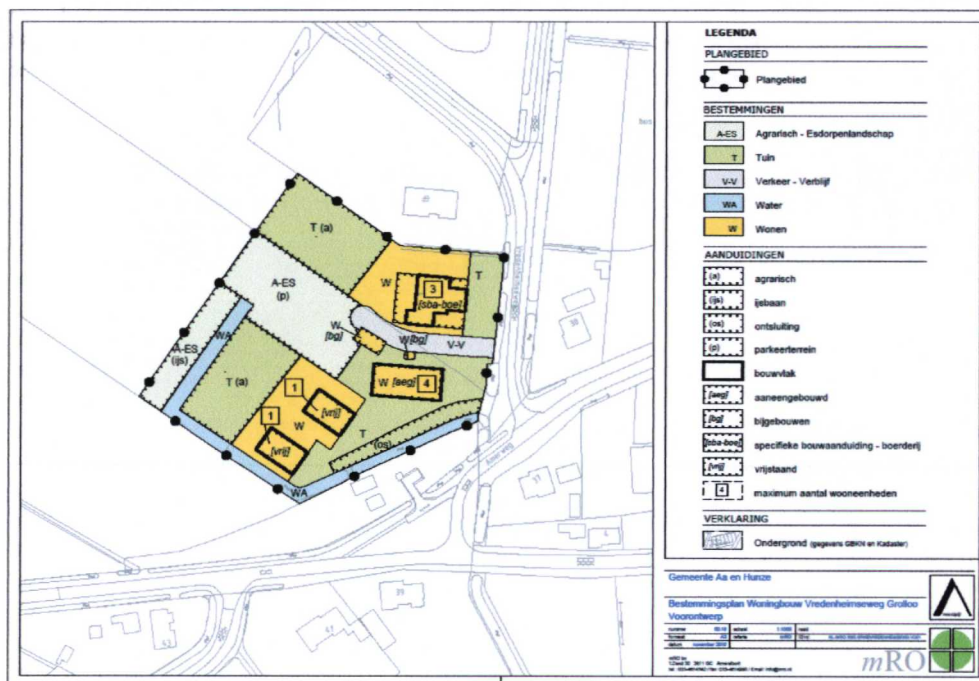
Motivaties waarom aan de provinciale ambities voor wat betreft de kernkwaliteit Landschap wordt voldaan is uiterst mager. De provinciale Omgevingsvisie is immers van toepassing. De doorwerking van de kernkwaliteiten in het woningbouwplan beperken zich tot de opmerking "Deze kernkwaliteiten hebben allen een dusdanige hoge waarde dat ze een directe doorwerking hebben voor het plan. In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied." Een onderbouwing van deze "directe doorwerking" ontbreekt. Op welke manier is er dan rekening gehouden met deze kernkwaliteiten?

Doorgaan met de planontwikkeling op Lienstukken-Zuid is onomkeerbaar.

Het tast het landschap aan en is bouwen voor de leegstand van bestaande woningen in het dorp. Op basis van de leeftijd van de bewoners is de verwachte krimp in 2020-2025 eenvoudig aan te tonen. De vergrijzing in Aa en Hunze en ook Grolloo is veel hoger dan het landelijke gemiddelde. De meest recente bevolkingsprognose van de provincie laat zien dat "gezinnen met kinderen" geen groeimarkt meer zijn voor de woningbouwprogrammering. De focus moet daarom, volgens de bevolkingsprognose, nog meer gericht zijn op herstructurering, het verbouwen van bestaande woningen en ook sloop en herbouw. Leegstand in het dorp ten behoeve van vrije sectorwoningen aan de rand van het dorp? Dat is in mijn ogen geen zorgvuldig ruimtegebruik.

Er is in het dorp een bestaande woningbouwlocatie, die is vrijgekomen bij de ruimte-voor-ruimteregeling. Een enigszins verscholen inbreidingslocatie. Een terrein met woonbestemming en voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de geschatte woningbehoefte.

Dit terrein wordt slechts marginaal benut... Waarom? Het voorontwerpbestemmingsplan voor dit terrein bestond uit 9 kavels en kon daarmee prima voldoen aan de maximale vraag die wordt gebruikt als motivatie voor het ontwikkelen van Lienstukken-Zuid.



Dat dit wel een goede ruimtelijke locatie is, wordt onderstreept door het ruimtelijke advies dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het eerder genoemde commissievoorstel (d.d. 15 juni 2015). In deze bijlage staat: "Meer kleine woningen dan 1 forse woning (250m² grondoppervlak is toegestaan) is stedenbouwkundig mogelijk indien deze zorgvuldig op het perceel worden gesitueerd, vormgegeven en landschappelijk worden ingepast".

Naast voldoende aanbod uit de bestaande woningbouwvoorraad, als gevolg van vergrijzing, zijn er bovendien op slechts 4 km afstand van Grolloo nog diverse kavels te koop.

De enige woningbouwbehoefte waar met het bestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid aan wordt voldaan, is een behoefte die voortkomt uit de vrije sector.

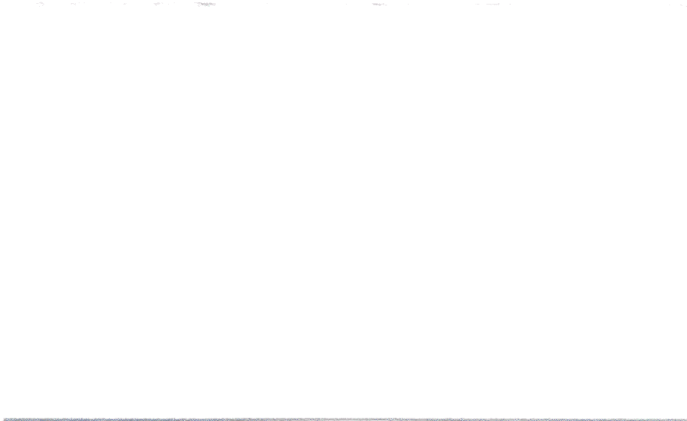
En er wordt ook nog steeds voorgesorteerd op uitbreiding... in het raadscommissievoorstel d.d. 15 juni 2015 is aangegeven dat het een "afgeslankt plan" betreft, waarvan een tweede fase "voorlopig niet aan de orde" is. Dit verklaart ook de rare vorm en situering van het bestemmingsplan: een soort uitstulping die aansluit op de bestaande bouw.

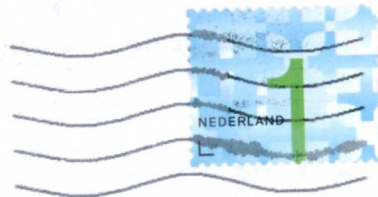
Samenvattend:

1. het vigerende beleid biedt geen aanknopingspunten voor het bestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid en past bovendien niet binnen vigerende beleidskaders
2. de bestaande vrijkomende woningvoorraad, mede als gevolg van krimp vanaf 2020, kan voldoende voorzien in de woningbehoefte
3. de anterieure overeenkomst biedt geen zekerheid en is zelfs dusdanig ruim dat het enkel bouwen van vrije sector woningen mogelijk is
4. met het bestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een alternatieve locatie beschikbaar waarop al een woonbestemming rust.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Grolloo Lienstukken-Zuid is een schoolvoorbeeld van gelegenheidsplanologie en 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.

Hoogachtend,





Gemeenteraad van Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Z06CC #5521XDX#00#0000#

